



blickpunkt



Auf ein Wort ...

Immobilienpolitik: Neue Gesetze auf dem Weg

Die Bundesregierung beschäftigt sich derzeit intensiv mit Fragen des Wohnens und Bauens. Veranlassung dazu geben die Klimaziele, der Wohnungsengpass in den Großstädten und das Urteil des Verfassungsgerichtes zur Grundsteuer. Der Bundestag hat die Reform der Grundsteuer beschlossen. Mit Hilfe einer Öffnungsklausel können die Bundesländer künftig selbst entscheiden, welches Berechnungsmodell sie anwenden wollen. Auch für die Maklerprovision gibt es neue Regeln: Zukünftig zahlen Käufer und Verkäufer jeweils den hälftigen Anteil. Der Gesetzentwurf für ein neues Wohnungseigentumsgesetz soll die Handlungsfähigkeit von Gemeinschaften flexibler und effizienter machen.

Ihr



Preisentwicklung bei Immobilien uneinheitlich



Die Bau- und Kaufstut von Investoren und privaten Anlegern ist trotz steigender Preise ungebrochen – allerdings zeigen sich in den Großstädten erste Grenzen.

Die deutsche Wirtschaft schwächelt, aber der Immobilienmarkt zeigt sich davon im Wesentlichen unbeeindruckt. Die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien steigen zwar immer noch. Ursächlich dafür sind weiterhin die extrem niedrigen Zinsen, die Anleger mangels Alternative auf den Plan rufen. Doch am Horizont zeigen sich erste Veränderungen. Die Preise am Wohnungsmarkt stiegen im 2. Quartal 2019 mit 6,6 Prozent nicht mehr ganz so stark wie in den vorausgegangenen Quartalen. Der vdp-Index für Mehrfamilienhäuser zog mit 6,0 Prozent ebenfalls weniger stark an als bisher. Nur die Preise von selbst genutztem Wohneigentum erhöhten sich mit 7,3 Prozent stärker als zuvor. Dabei verzeichneten die Preise für Eigenheime mit 7,6 Prozent das höchste Plus. Beachtlich ist die Entwicklung in den Top-7-Städten Hamburg, Berlin, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, München und Stuttgart. Dort legten die Wohnimmobilienpreise im Vergleich zum Vorjahresquartal „nur“ noch um 4,6 Prozent zu. Käufer akzeptieren nicht mehr jeden Preis. Auch das Mietpreiswachstum in diesen Regionen verlangsamte sich stärker als im Gesamtmarkt.

Mietmarkt – hitzig diskutiert

Die Mieten in Berlin stiegen in zehn Jahren um 104 Prozent. Das klingt viel, ist absolut betrachtet aber mit durchschnittlich 11,60 Euro nur Mittelmaß. In München liegt der Wert bei 18,60 Euro und in Frankfurt am Main bei 14,20 Euro. Die hohe Steigerung für Berlin erklärt sich durch den starken Zuzug, Sanierungen, aber auch durch den niedrigen Ausgangswert von 5,70 Euro im Jahr 2009. Drastische Forderungen wie Mietendeckel und Enteignung mögen vor dem Hintergrund der rasanten Entwicklung verständlich erscheinen, können aber die Wohnungsknappheit nicht beseitigen.

Stadt	2009 Miete Euro/m ²	2019 Miete Euro/m ²	Steigerung
München	11,50	18,60	62 %
Frankfurt/Main	9,90	14,20	43 %
Stuttgart	8,80	13,00	48 %
Hamburg	8,40	11,80	40 %
Berlin	5,70	11,60	104 %
Köln	8,20	10,90	33 %
Düsseldorf	7,70	10,60	38 %

Zinssenkung ins Unendliche

Finanzexperten hatten in diesem Jahr eigentlich mit Zinssteigerungen gerechnet. Stattdessen hat die EZB den Einlagezins auf ein Rekordtief gesenkt. Wie lange die Niedrigzinspolitik noch dauern wird, wagt niemand vorherzusagen. Der Blick nach Japan lässt ahnen, was möglich ist: Dort hält die Niedrigzinsphase bereits seit 30 Jahren an.

Grundstückskauf ist keine außergewöhnliche Belastung

Anschaffungskosten für ein Grundstück sind keine außergewöhnlichen Belastungen, die in der Steuererklärung geltend gemacht werden können. Dies entschied der Bundesfinanzhof. Eine unter Multipler Sklerose leidende, schwerbehinderte Frau hatte mit ihrem Mann einen Bungalow gebaut. Da sie keine Treppen steigen konnte, musste das Gebäude eingeschossig sein. Um trotzdem die gewünschte Wohnfläche zu erreichen, kaufte die Bauherrin ein um 151 Quadratmeter größeres Grundstück. Die Mehrkosten wollte sie als außergewöhnliche Belastungen von der Steuer absetzen. Das Gericht entschied: Absetzbar sind zwar Mehraufwendungen für barrierefreie Duschen, Rollstuhlrampen oder Treppenlifte. Die gewünschte Wohnungsgröße hat jedoch nichts mit der Behinderung zu tun und ist Privatsache (BFH, 17.07.2014, Az. VI R 42/13).

Haushalte heizen mehr – Sanierung spart Geld



Ein warmer Sommer garantiert keine niedrigen Heizkosten im Winter.

Der Wärmemonitor 2018 des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung zeigt: Die deutschen Privathaushalte haben 2018 im Durchschnitt zwei Prozent mehr Heizenergie verbraucht. Seit 2015 ist der Heizenergiebedarf um sechs Prozent pro Quadratmeter gestiegen. Teuer wurde dies für Häuser mit Ölheizung: 2018 stieg der Heizölpreis um neun Prozent, während der Gaspreis im Schnitt um vier Prozent sank. Rund die Hälfte der Mehrfamilienhäuser wird mit Gas beheizt, ein Viertel mit Öl. Der Wärmemonitor zeigt auch die Sanierungsquote: Zwischen 1992 und 2000 schwankte der Anteil der pro Jahr neu gedämmten Häuser im Osten Deutschlands zwischen ein und vier Prozent. Im Westen stieg er seit 1992 von 0,3 Prozent auf knapp ein Prozent; seit 2016 fällt er wieder. Energetische Sanierungen senken den Wärmebedarf.

Elternunterhalt: Entlastung für erwachsene Kinder

Können sich Senioren einen Pflegeplatz nicht leisten, springt das Sozialamt ein – und nimmt oft die erwachsenen Kinder der Hilfebedürftigen in Regress. Denn die gesetzliche Unterhaltspflicht besteht auch für Kinder gegenüber ihren Eltern, und der Anspruch geht in solchen Fällen auf das Sozialamt über. Die Geldforderung kommt oft überraschend, manchmal besteht schon seit Jahrzehnten gar kein Kontakt mehr zum Elternteil. Immobilien können in Gefahr sein, wenn diese nicht zum Wohnen benötigt werden oder aus Sicht der Behörde unangemessen groß sind. Eine geplante Gesetzesänderung soll zum 1. Januar 2020 mit dem prozesträchtigen Problem aufräumen: Dann sollen nur noch Kinder mit einem Einkommen ab 100.000 Euro brutto zahlungspflichtig sein. Eine Auskunftspflicht über das Einkommen soll nur noch bestehen, wenn offensichtlich ist, dass die Kinder gut verdienen.

Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht: Gründlich vergleichen

Schnell ist es passiert: Ein Herbststurm weht Dachziegel auf geparkte Autos, ein morscher Ast landet im Fenster des Nachbarn oder ein Passant stürzt, weil der Gehweg zugeschnitten ist und der Mieter nicht geräumt hat. Dann haftet der Eigentümer bzw. Vermieter. Da hilft nur eins: eine gute Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Der Stiftung Warentest zufolge gibt es große Preisunterschiede. Ein Vergleich der Prämien und Konditionen lohnt sich. Für ein vermietetes Einfamilienhaus gibt es Angebote ab 25 Euro im Jahr, für Mehrfamilienhäuser ab 43 Euro. Empfohlen wird eine Versicherungssumme von mindestens zehn Millionen Euro. Wer sein Haus selbst bewohnt, ist mit einer Privathaftpflicht ausreichend geschützt.

Umschuldung ohne Gebühren

Viele Immobilienkäufer nehmen nach Ablauf der Zinsbindung eine Umschuldung vor. Dazu muss der Kreditgeber die gestellten Sicherheiten mit Treuhandauflagen auf die neue Bank oder Sparkasse übertragen. Geldinstitute verlangten für diesen Vorgang bisher meist Gebühren. Auf die Klage eines Verbraucherschutzes hin hat der Bundesgerichtshof jetzt entschieden: Eine Vertragsklausel, die dem Kunden für die Umschuldung eine Gebühr auferlegt, ist unwirksam. Der Aufwand ist mit der Zahlung von Zinsen ausreichend abgegolten (BGH, 10.09.2019, Az. XI ZR 7/19).

Baudarlehen immer höher

Immer niedrigere Zinsen machen Baudarlehen immer günstiger. Allerdings steigen auch die Kaufpreise. Dadurch müssen sich Käufer und Bauherren immer höhere Beträge leihen. Aus dem Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung geht hervor, dass die durchschnittliche Darlehenshöhe im Juli 2019 bei 263.000 Euro lag. Im Vormonat waren es noch 252.000 Euro, im Juli des Vorjahres 225.000 Euro. Die durchschnittliche Sollzinsbindung lag bei 13,87 Jahren. Käufer können oft nicht mehr die bisher üblichen 20 Prozent Eigenkapital plus Kaufnebenkosten aufbringen. Zwar gibt es auch hier Finanzierungsangebote, dabei ist jedoch gute Bonität gefragt.



Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2019/2020
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Texte, Quellen, Bilder: vdpResearch, Immowelt Group, Bulwiengesa, IW-Köln, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Bundesministerium der Justiz, Bayerische Staatsregierung, Dr. Klein Trendindikator, Schoellerbank AG, Destatis, Anwalt-Suchservice, BGH, BFH, BVG, Stiftung Warentest, KEA Klimaschutz- und Energieagentur GmbH, DIW Berlin, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung, JLL, DIN Deutsches Institut für Normung, Prognos AG, Institut für Flugmechanik und Flugregelung der Universität Stuttgart, Postbank, Bethge & Partner, justiz.bayern.de, landesrecht.sachsen-anhalt.de, gerichtsentscheidungen.berlin-brandenburg.de, justiz.nrw.de
Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; Gunna Westphal
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Schlüsselübergabe beim Wachdienst

Ist der Mietvertrag beendet, muss der Mieter die Wohnung zurückgeben. Streit gibt es immer wieder darüber, wie die Rückgabe ablaufen muss. Das Oberlandesgericht Naumburg befasste sich mit der Klage eines gewerblichen Mieters auf Rückzahlung seiner Kaution. Nach fristgerechter Kündigung durch den Mieter hatten sich beide Seiten nicht auf einen Übergabetermin einigen können. Eine Fristsetzung des Mieters blieb erfolglos. Schließlich übergab der Mieter die Schlüssel dem für das Gebäude zuständigen Wachdienst. Dem Gericht zufolge war dies ausreichend und die Kaution war zurückzuzahlen (OLG Naumburg, 10.12.2018, Az. 1 U 25/18).

Mängelbesichtigung in Begleitung



Macht der Mieter Mängel an der Wohnung geltend, darf der Vermieter diese besichtigen, damit er entsprechende Maßnahmen einleiten kann. Er darf allerdings nicht beliebige Personen zur Besichtigung mitbringen. Zulässig sind nur Handwerker oder Sachverständige, aber nicht sachunkundige Personen, die lediglich als Zeugen dienen sollen. Darauf wies das Landgericht Nürnberg-Fürth hin. Aus der im Grundgesetz verankerten Unverletzlichkeit der Wohnung folge, dass das Besichtigungsrecht schonend auszuüben sei (LG Nürnberg-Fürth, 18.06.2018, Az. 7 S 8432/17).

Illegaler Schusswaffenbesitz: Fristlose Kündigung

Die Aufbewahrung einer illegalen Schusswaffe in einer Mietwohnung ist ein ausreichender Grund für eine fristlose Kündigung. Dies entschied das Landgericht Berlin. Die Polizei hatte eine Wohnung im Zusammenhang mit einem Museumseinbruch durchsucht und dabei eine scharfe Pistole samt Munition gefunden. Die Mieterin und ihre beiden Söhne besaßen keinen Waffenschein. Das Gericht bestätigte die fristlose Kündigung der Vermieterin: Die unerlaubte Aufbewahrung einer scharfen Waffe mit Munition sei nicht mehr vom vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung umfasst und gefährde obendrein den Hausfrieden (LG Berlin, 25.06.2018, Az. 65 S 54/18).

Studentenbuden: Nicht überall teurer



Für Studienanfänger lohnt sich ein Preisvergleich. Die Miete ist zu einem wichtigen Faktor bei der Wahl des Studienortes geworden.

Das Portal Immowelt hat die Mieten für Singlewohnungen in den 68 deutschen Hochschulstädten untersucht. Bemerkenswert ist, dass die Mieten für diese oft von Studenten genutzten Wohnungen im Vergleich zum letzten Jahr in 30 Städten stabil blieben oder sogar sanken. Dazu gehören München, Nürnberg und Bremen mit Reduzierungen um jeweils drei Prozent, sowie Konstanz (zwei Prozent) oder Gießen (sechs Prozent). Grund ist ein Sättigungseffekt: Die Grenze des für Studenten noch Bezahlbaren ist schlicht erreicht. Auch im Osten Deutschlands sind die Mieten für Studentenwohnungen zum Teil gesunken, so etwa in Chemnitz oder Rostock (je fünf Prozent). In Dresden und Magdeburg blieben die Durchschnittsmieten gleich. Erhebliche Steigerungen gab es in Baden-Württemberg. In Tübingen stiegen die Mieten für Kleinwohnungen innerhalb eines Jahres um 22 Prozent, in Stuttgart um 19 Prozent. Steigerungen gab es auch in Heidelberg um 14 Prozent und Ulm um 12 Prozent.

Wohnungseigentum: Zwei Wohnungen, zwei Stimmen?

Wie viele Stimmen ein Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung hat, richtet sich nach dem Abstimmungsverfahren. Gehören ihm zwei Wohnungen, hat er nach dem Kopfteilprinzip trotzdem nur eine Stimme. Bei Anwendung des Objektstimmrechts sind es jedoch zwei Stimmen. Werden beide Wohnungen miteinander vereinigt, hat er nach beiden Verfahren nur noch eine Stimme. Dies geht aus einem Urteil des Amtsgerichts Dortmund hervor. Der gesetzliche Normalfall ist die Abstimmung nach dem Kopfteilprinzip. In der Teilungserklärung kann jedoch ein anderes Abstimmungsverfahren, wie beispielsweise das Objektstimmrecht, festgelegt werden (AG Dortmund, 14.06.2019, Az. 514 C 4/19).

Mietpreisbremse verfassungsgemäß

Die sogenannte Mietpreisbremse soll in Ballungsräumen den rasanten Anstieg der Mieten verlangsamen. Die gesetzliche Regelung besagt, dass die Miete bei einer Neuvermietung in einem ausgewiesenen Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent übersteigen darf. Geregelt ist dies in § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches. Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 18. Juli 2019 entschieden, dass diese Regelung verfassungsgemäß ist. Sie verletze weder die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes noch den allgemeinen Gleichheitssatz oder die Vertragsfreiheit. Die Schaffung neuer und moderner Wohnungen werde dadurch gesichert, dass Neubauten und Wiedervermietungen nach umfassender Modernisierung von der Regelung ausgenommen sind (BVerfG, Az. 1 BvL 1/18).

Berlin, München und Stuttgart – weltweit Spitze

Regelmäßig untersucht die „Studie Demand and Disruption in Global Cities“ die Fähigkeit von Städten, ihre Infrastruktur und den Arbeitsmarkt fortzuentwickeln, Unternehmen und Investoren anzuziehen sowie Wachstum und hohe Lebensqualität anzubieten. Danach gehören Berlin, München und Stuttgart zu den Top 20 der weltweiten Zukunftsmetropolen. Spitzenreiter dieser Erhebung sind London, New York und Paris. Zusammen mit Singapur, Tokio, Seoul und Hongkong bilden diese Metropolen die globale Führungsgruppe. Berlin gilt als bester Technologiestandort auf dem europäischen Kontinent und ist attraktiv bei jungen Talenten und Studenten. München punktet in Sachen Nahverkehr, Ansehen und Anziehungskraft, weil dort globale Hochtechnologie- und Versicherungskonzerne ansässig sind. In Stuttgart werden die Investitionen in die Infrastruktur, die Produktivität der ansässigen Weltunternehmen sowie die Lebensqualität positiv gewertet.

Mobilitätskonzepte verbessern die Wohnqualität

Wie sich eine Wohnlage in Zukunft entwickelt, wird mehr und mehr eine Frage neuer Mobilitätsmodelle sein. Stadtplaner denken immer weniger in Gebäuden, Straßen und Plätzen, sondern erarbeiten zunehmend neue Stadt- und Lebensraumkonzepte. Es ist nicht so, dass alle diese Ideen auch massentauglich wären. Vielmehr sollen neue Mobilitätsangebote ausgelotet werden, um eine Vorstellung von anderen Lebensweisen zu entwickeln. Kürzlich flog erstmals ein Volocopter über Stuttgart. Das Flugtaxi kann zwei Menschen knapp 30 Kilometer weit fliegen. Ob dieses Projekt eine Zukunft haben wird, hängt von vielen Faktoren ab, sicher ist nur: Das eigene Auto als hauptsächliches Fortbewegungsmittel wird durch viele andere Verkehrsmittel abgelöst werden.

Deutschland: Dicht besiedelt



Deutschland ist von einem zusammenhängenden und dichten Netz aus Gebäuden bedeckt. Wenn es um nachhaltige Entwicklung und Klimaschutz geht, ist das Thema Flächennutzung von zentraler Bedeutung.

Wer in Deutschland im Wald steht, der hält sich nur vermeintlich in abgelegener Natur auf. Egal an welchem Ort man sich befindet, das nächstgelegene Haus ist nicht weiter als 6,3 Kilometer entfernt. Für 99 Prozent des Gebäudebestandes gilt sogar: Das nächste Haus befindet sich in maximal 1,5 Kilometer Abstand. Dieses Ergebnis hat die Wissenschaftler des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR) überrascht. Sie wollten untersuchen, bis zu welchem Grad Deutschland überbaut ist und ob es hierzulande überhaupt noch gebäudefreie Zonen gibt. Ob Wohnhäuser, Fabrikgebäude oder Garagenhof – alle Gebäude in Deutschland mit einer Grundfläche über zehn Quadratmeter wurden bei den Berechnungen berücksichtigt. Das größte gebäudefreie Gebiet misst gerade einmal 12,6 Kilometer im Durchmesser.

Reparieren statt wegwerfen



1,96 Millionen Tonnen Elektrogeräte wurden im Jahr 2016 neu angeschafft, 44,9 Prozent an Altgeräten wurden zurückgenommen, nur 1,34 Prozent zur Wiederverwendung vorbereitet. Einige Nachbarländer machen vor, dass es anders geht. Österreich fördert die Reparatur von Haushalts- und Elektrogeräten mit nicht rückzahlbaren Zuschüssen. Maximal 50 Prozent oder 100 Euro der Reparaturkosten werden übernommen. In Schweden wurde der Mehrwertsteuersatz auf Reparaturen mehr als halbiert. Reparaturen von Fahrrädern, Kleidung oder Schuhen lohnen sich nun wieder.

Neue Grundrisse schaffen Platz

Wer in einem Haus aus den Zwanzigerjahren oder der Nachkriegszeit wohnt, muss sich meistens mit kleinen Räumen begnügen. Die individuellen Wohnbedürfnisse haben sich inzwischen aber geändert: Küche, Ess- und Wohnzimmer verschmelzen, Rückzugsräume für die Bewohner werden wichtiger. Wer ein neues Haus plant oder ein altes umbauen will, sollte auf einen flexiblen Grundriss achten, der sich an wechselnde Lebenssituationen anpassen lässt. Dabei helfen nicht tragende Trennwände und transparente oder opake Schiebeelemente.

Wie viel Platz braucht der Mensch zum Wohnen?

Nach einer Studie des Forschungsinstituts für gesellschaftliche Weiterentwicklung geht der allgemeine Wohnflächenkonsum zurück. Neue Wohnungen weisen geringere Wohnflächen auf als früher. Das Institut macht dafür den anhaltenden Immobilienboom verantwortlich. Mieter und Käufer passen sich auf diese Weise an die hohen Preise an. Das Deutsche Institut für Normung hat Standardmaße erarbeitet, die als Anhaltswerte gelten können:

Wohnungsgröße bei ...

1 Person	40 - 45 m ²	3 Personen	50 - 75 m ²
2 Personen	50 - 55 m ²	4 Personen	75 - 85 m ²

Wohnzimmer mit Essplatz	2-4 Personen	23,0 m ²
	5 Personen	25,0 m ²
	6 Personen	27,0 m ²
Schlafzimmer	2 Personen	14,0 m ²
Küche ohne Essplatz	4 Personen	7,0 m ²
	5 Personen	8,0 m ²
	6 Personen	9,0 m ²
Kinderzimmer	1 Bett	8,5 m ²
	2 Betten	13,0 m ²
Bad mit WC		5,5 m ²
Bad ohne WC		4,5 m ²
WC		1,5 m ²

