

Neue Höchstwerte bei der Finanzierung von Immobilien

Die unsichere weltpolitische Lage wirft erneut ein Schlaglicht auf die Niedrigzinspolitik. Darlehensnehmer reagieren mit Vorsicht und wählen möglichst langfristige Zinsbindungen, um sich die günstigen Zinsen möglichst lange zu sichern. Im Durchschnitt betrug die Zinsbindung zuletzt 14 Jahre. Wegen der steigenden Immobilienpreise bringen Immobilienkäufer den notwendigen prozentualen Anteil an Eigenkapital nicht mehr so leicht auf. Die durchschnittliche Darlehenshöhe erreicht mit rund 220.000 Euro einen Höchstwert.

Hohe Genehmigungszahlen, niedrige Neubauzahlen

Die Zahl neuer Wohnungen wächst weiterhin deutlich zu langsam. Um die hohe Nachfrage zu decken, sind aus Sicht der Wohnungswirtschaft jährlich 350.000 bis 400.000 neue Wohnungen nötig. Die Bundesregierung strebt 1,5 Millionen neue Wohnungen in vier Jahren an. Fertiggestellt wurden 2017 lediglich 284.800 Wohnungen. Überdies hat die Dynamik im Wohnungsbau im ersten Quartal 2018 nachgelassen. Ein wenig Hoffnung auf bessere Ergebnisse macht der steigende Übergang von jetzt 653.300 genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen.

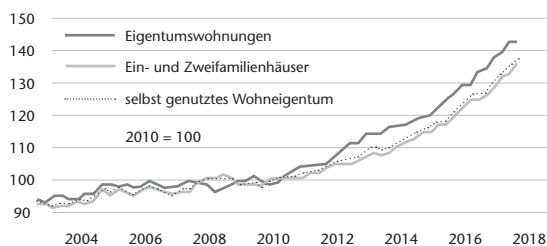
Wohneigentum noch teurer

Der auf Basis echter Immobilientransaktionen ermittelte vdp-Immobilienpreisindex stieg im Vergleich zum Vorjahresquartal um 8,8 Prozent. Er verzeichnete damit die höchste Wachstumsrate seit Beginn der Betrachtung im Jahr 2003. Die Preise für Wohnimmobilien erhöhten sich um 9,2 Prozent, für Mehrfamilienhäuser um 10,9 Prozent und für selbst genutztes Wohneigentum um 7,4 Prozent.

Selbst genutztes Wohneigentum



Preise für Eigenheime steigen wieder stärker als für Eigentumswohnungen



Quelle: vdp-Preisindex

Immobilien viel attraktiver als andere Anlagen



Geld gibt es in der Niedrigzinsphase genug. Gewinnbringende Geldanlagen sind dagegen so rar wie Wohnungen.

Eine Analyse von Immowelt.de hat langfristige Anlageformen untersucht, darunter den Immobilienkauf in den 14 größten deutschen Städten. Zugrunde gelegt wurde der Preis einer Wohnung mit 80 bis 100 Quadratmetern inklusive Nebenkosten, Zinsen und Rücklagen für Reparaturen. Mieteinnahmen wurden mitgerechnet. Analysiert wurde die Wertentwicklung mit einem Eigenkapitalanteil von 30.000 Euro über zehn Jahre. Der Vermögenszuwachs war bei Immobilien in 11 der 14 untersuchten Städte größer als bei anderen Anlageformen. Immobilien in München, Hamburg und Frankfurt führen das Ranking an. In München betrug der Gewinn 283.900 Euro, in Hamburg 173.000 Euro und in Frankfurt 162.300 Euro. Anleger, die Gold kauften, verbuchten dagegen nur ein Plus von 29.100 Euro, 10-jährige Bundesanleihen brachten 12.000 Euro. Das Sparbuch bildete das Schlusslicht mit einem Plus von 3.600 Euro. DAX-Fonds waren mit einem Plus von 44.800 Euro auch lukrativ, lagen aber deutlich hinter dem durchschnittlichen Gewinn von Immobilienkäufern.

Regierung will Wohnbedingungen verbessern

Die problematische Entwicklung der Wohnpreise ist seit langem bekannt, doch politische Lösungen lassen auf sich warten. Das soll nun anders werden. Ministerin Barley befürwortet das Baukindergeld, will strengere Regeln für die Mietpreisbremse und bei Modernisierungen einführen sowie Vermietertricks unterbinden. Damit werden zwar die Symptome behandelt, die Ursachen aber nicht abgestellt. Darauf hätte die Justizministerin auch nur geringen Einfluss, denn ursächlich für die außergewöhnliche Preisentwicklung von Immobilien sind die politisch gewollte Niedrigzinsphase und die zu geringe Bautätigkeit. Die Anbindung der Bauaufgaben an das neue Ministerium des Inneren für Bau und Heimat, dessen Minister Horst Seehofer deutlich sichtbar andere Schwerpunkte setzt, lässt auch nicht gerade auf schnelle Lösungen hoffen.

Immobilienverkauf: Vorher investieren kann sich lohnen

Derzeit gibt es mehr Kaufsuchende als Objekte am Markt, wodurch die Preise auf einem hohen Niveau sind. Außer der Lage haben auch die Ausstattungsmerkmale Einfluss auf den Preis von Immobilien, berichtet ImmobilienScout24. Neuwertige Objekte erzielen einen Preisaufschlag von bis zu 50 Prozent. Als neuwertig gelten Häuser, die über ein neu gedecktes Dach, moderne Fenster, ansprechende Bodenbeläge, eine sparsame Heizungsanlage, neue Sanitäranlagen und eine zeitgemäße Wärmedämmung verfügen. Ein gut gedämmter Keller erweitert den Wohnraum und erhöht den Wert um bis zu sechs Prozent. Bis zu 22 Prozent Preisabschlag erfahren energetisch nicht zeitgemäße Häuser, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung erbaut wurden.

Wo Spitzenklasse drauf steht, muss auch Spitzenklasse drin sein

Für Informationen über Kapitalanlagen gelten die rechtlichen Grundsätze der Prospektwahrheit. Die Verkaufsunterlagen müssen den Kunden in die Lage versetzen, das Risiko einer Investition richtig einschätzen zu können. Wer einen finanziellen Schaden oder Nachteil durch falsche oder fehlende Angaben erleidet, kann den Prospektherausgeber haftbar machen. Das Oberlandesgericht München (OLG München, 24.04.2018, 28 U 3042/17) musste jüngst einen Fall entscheiden, in dem der Verkaufsprospekt „Stadtwohnungen der Spitzenklasse“ anpries. Aus dieser Aussage darf ein Käufer schließen, dass die Wohnungen über mehr verfügen als nur den Mindestschallschutz, urteilte das Gericht. Der gerichtlich bestellte Sachverständige stellte fest, dass der Schallschutz bei Betrieb der Aufzüge nicht einmal die Mindestanforderungen erfüllte. Welcher Schallschutz geschuldet wird, ist durch die Auslegung des Vertrages sowie aus anderen Unterlagen und durch sämtliche Begleitumstände zu ermitteln.

Jedes Gebäude ist Teil der Kreislaufwirtschaft



In einer endlichen Welt hat die Wegwerfwirtschaft keine Zukunft. Energie- und Materialkreisläufe müssen durch ein regeneratives, zirkuläres System optimiert werden.

Die Kreislaufwirtschaft ist ein Zukunftsmodell. Das europäische Interreg-Projekt MOVECO schafft mit einer neuen Onlineplattform den dafür nötigen virtuellen Marktplatz und bietet Vernetzungsmöglichkeiten, zunächst im Donaauraum. „Was der Abfall des einen ist, kann zum Rohstoff des anderen werden“, lautet eine Kernaussage. Derzeit geht es vorrangig um die Organisation und Kooperation der beteiligten Länder, Produkthersteller und Forschungseinrichtungen. Das Modell betrifft jedoch die täglichen Entscheidungen jedes einzelnen privaten Haushalts und jedes Bauherrn. Wie wichtig ein Umdenken ist, machen die Zahlen des Statistischen Bundesamtes deutlich: Das Abfallaufkommen ist im Jahr 2016 um 2,3 Prozent auf 411,5 Millionen Tonnen gestiegen. Davon machen die Bau- und Abbruchabfälle etwas mehr als die Hälfte aus. Sie stiegen im Vorjahresvergleich sogar um 6,6 Prozent oder 13,8 Millionen Tonnen.

Vermeiden Sie Risiken beim Immobilienverkauf

Immobilienverkäufer haben die Pflicht, dem Käufer alle für den Wert relevanten Informationen zu geben. Gravierende Mängel dürfen nicht verschwiegen werden, anderenfalls besteht das Recht, den Vertrag aufzulösen. Auch die Rechtsverhältnisse zum Beispiel über Mietverträge, Wohn-, Wege- oder Vorkaufrechte müssen offengelegt werden. Ein Haftungsausschluss im Vertrag mindert zwar die Risiken, gilt jedoch nur für Mängel, die beide Vertragsparteien nicht erkennen konnten.



Amtsauskunft muss richtig sein

Die Amtspflicht zu richtiger Auskunft besteht grundsätzlich gegenüber jedem – auch gegenüber einem Dritten, der im Interesse eines Auftraggebers handelt. Im konkreten Fall hatte ein Bezirksschornsteinfeger grünes Licht für die Errichtung eines Schornsteins gegeben und nach der Errichtung festgestellt, dass der erforderliche Abstand zum Nachbargebäude nicht eingehalten wurde. Der BGH stellte klar: Der Schornsteinfeger hat seine Amtspflicht verletzt. Darauf konnte sich auch der Generalunternehmer berufen, der die Auskunft einholte und dem der Schaden entstanden war, weil er seiner Auftraggeberin einen neuen genehmigungsfähigen Schornstein liefern musste (BGH, 26.04.2018, III ZR 367/16).

Neue Vergabepaxis von bundeseigenen Immobilien

Der überhitzte Immobilienmarkt kann nur durch viele aufeinander abgestimmte Maßnahmen entspannt werden, eine davon ist die gezielte Verstärkung des Wohnungsbaus. Die Wohnungswirtschaft begrüßt daher, dass sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben von der Vergabepaxis nach Höchstpreisgebot löst und den Kommunen ermöglicht, bundeseigene Grundstücke vergünstigt zu erwerben. Die Weiterveräußerung an private Dritte kann zu gleichen Bedingungen erfolgen, wenn die Kommune damit öffentliche Aufgaben erfüllt, oder sie kann verbilligt erfolgen, wenn die Grundstücke dem sozialen Wohnungsbau dienen sollen.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2018
Redaktion: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Quellen, Bilder: Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e. V., Dr. Klein Privatkunden AG, DIW Berlin, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Destatis, immowelt.de, Ministerium des Inneren für Bau und Heimat, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, ImmobilienScout24, Bethge & Partner, Bayerische Forschungsallianz (BayFOR) GmbH, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Bertelsmann Stiftung, Bundesverfassungsgericht, Deutsche Energie-Agentur GmbH, pixabay.com
Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; Gunna Westphal, Ulf Matzen
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Datenschutz-Grundverordnung gilt auch für private Vermieter

Seit dem 25. Mai 2018 ist die Datenschutz-Grundverordnung in Kraft. Spätestens seit diesem Tag war eine emsige Betriebsamkeit in Unternehmen, Organisationen und Vereinen zu beobachten. Einige Datenschutzbeauftragte in Betrieben waren dabei übereifrig, andere eher gelassen. Die Gefahr für Betroffene geht allerdings weniger von Behörden aus, die bei Verstößen rechtliche Maßnahmen einleiten und ihren Spielraum für Geldbußen von bis zu 20 Millionen Euro ausnutzen können, sondern von spezialisierten Anwälten oder Vereinen, die kleinste Verstöße abmahnen, hohe Gebühren fordern und Verdruss bereiten. Private Vermieter sollten sich unbedingt dagegen wappnen.

Anpassung der Indexmiete nur schriftlich

Die Neufestsetzung des Mietzinses aufgrund einer Indexänderung ist nur schriftlich möglich, weil sie eine wesentliche Vertragsänderung darstellt. Sie unterliegt dem gesetzlichen Schriftformerfordernis, wenn der Vertrag für länger als ein Jahr geschlossen wird. Das Schriftformerfordernis muss nicht beachtet werden, wenn die Änderung der Miete aufgrund einer automatischen Anpassung erfolgt oder das Recht eingeräumt wurde, die Miete durch eine einseitige Willenserklärung zu verändern.

Das Schriftformerfordernis soll sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes in einen auf mehr als ein Jahr geschlossenen Mietvertrag eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Vertrag erkennen kann (BGH, 11.04.2018, XII ZR 43/17).

Mieter müssen gemeinsam kündigen

Zwei Geschäftsleute aus Berlin hatten gemeinsam einen gewerblichen Mietvertrag über ein Restaurant und einen Kiosk abgeschlossen und vereinbart, dass eine Partei allein für beide Parteien kündigen kann. Es kam zum Streit. Das Kammergericht Berlin erklärte diese Regelung für unwirksam. Sind mehrere Personen Mieter eines Objekts, sind sie gemeinsam durch den Mietvertrag verpflichtet und berechtigt und können auch nur gemeinsam kündigen. Das Kammergericht stellte klar, dass auch die Mieter voreinander geschützt werden müssen. Die Gefahr, dass Erklärungen zulasten und gegen den Willen des Vertretenen abgegeben werden könnten, sei zu groß (KG Berlin, 15.01.2018, 8 U 169/16).



Energiewende im Gebäudebestand kommt nicht voran



Sanierungen lohnen sich nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Energieeinsparung, sondern bieten den Bewohnern auch eine höhere Lebensqualität.

Aus dem dena-Gebäudereport 2018 geht hervor, dass der Energieverbrauch von Gebäuden zwischen 2010 und 2016 stagnierte. Der positive Abwärtstrend der Jahre 2002 bis 2010, in denen der Verbrauch um 20 Prozent zurückging, scheint vorbei zu sein. Dabei soll der Gebäudebestand in Deutschland bis 2050 nahezu klimaneutral sein, damit die international vereinbarten Klimaziele erreicht werden können. Eine gezielte Förderung ist notwendig, denn Immobilieneigentümer investieren nur, wenn es sich lohnt. Wegen der niedrigen Energiepreise der vergangenen Jahre, stellten sich Sanierungen oft als nicht so dringend dar. Doch die Preise für Strom und Erdöl steigen jetzt wieder.

Energetische Sanierungsmaßnahmen sind in Wohnungseigentümergeinschaften deutlich zurück gegangen, berichtet auch der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter. Als Gründe werden die ausgelastete Bauwirtschaft, die Zurückhaltung vieler Wohnungseigentümer und die Unwägbarkeiten im Mietrecht, beispielsweise bei der Modernisierungsumlage, genannt.

Übergabeprotokoll: Gut für Mieter und Vermieter

Das Übergabeprotokoll für die Mietwohnung ist zwar nicht gesetzlich vorgeschrieben, aber sinnvoll, denn es beugt Konflikten über den Zustand der Wohnung vor. Der beste Zeitpunkt zum Anfertigen eines Übergabeprotokolls ist der Ein- oder der Auszug, wenn alle Möbel aus der Wohnung geräumt und anfallende Renovierungsarbeiten abgeschlossen sind. Der Zustand der Wohnung kann anlässlich einer gemeinsamen Begehung protokolliert werden. Mieter und Vermieter können aber auch ein eigenes Protokoll in Anwesenheit eines neutralen Zeugen anfertigen. Wichtig ist es, Zählerstände, Anzahl der Schlüssel sowie Mängel zu notieren und ggf. mit Fotos zu dokumentieren.

Warum der Verwalter zustimmen muss

In der Teilungserklärung vieler Wohnungseigentumsanlagen ist vorgesehen, dass der Verwalter der Veräußerung einer Wohneinheit zustimmen muss. Er soll dadurch Kenntnisse über die Zusammensetzung der Gemeinschaft erlangen. Die Zustimmung dient dem Schutz der anderen Eigentümer, wird streng gehandhabt und gilt auch für den Fall, dass alle Wohneinheiten einem einzigen neuen Eigentümer gehören. Daran ändert sich auch dann nichts, wenn in der Teilungserklärung die Erstveräußerung der Wohnungseinheiten nach der Teilung des Grundstückes davon ausgenommen wurde, denn das Vorhandensein der Verfügungsbeschränkung soll jederzeit problemlos erkennbar sein. Das wäre jedoch bei einer erneuten Veräußerung nicht möglich. Im konkreten Fall hatte ein Einzelner sämtliche Wohnungseinheiten vom teilenden Eigentümer erworben und ohne Zustimmung des Verwalters weiter veräußert. Weil die Zustimmungserklärung fehlte, konnte der Eigentumswechsel im Grundbuch nicht vollzogen werden (KG Berlin, 03.05.2018, 1 W 370/17).

Erhebung des Rundfunkbeitrages für die Erstwohnung verfassungsgemäß

Die Rundfunkbeitragspflicht ist nur teilweise mit der Verfassung vereinbar. Das hat das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe im Juli 2018 auf Verfassungsbeschwerden hin entschieden. Mit dem allgemeinen Gleichheitssatz unvereinbar ist, dass der Beitrag auch für Zweitwohnungen zu leisten ist. Der Gesetzgeber ist aufgefordert, eine Neuregelung bis Ende 2020 zu treffen. Laut Urteil spricht nichts dagegen, diejenigen an den Kosten einer öffentlichen Einrichtung zu beteiligen, die von ihr einen Nutzen haben. Beim Rundfunkbeitrag liegt dieser Vorteil in der Möglichkeit, den öffentlich-rechtlichen Rundfunk nutzen zu können. Auf das Vorhandensein von Empfangsgeräten oder einen Nutzungswillen kommt es nicht an. Inhaber privat genutzter Zweitwohnungen dürfen allerdings nicht mit mehr als einem Rundfunkbeitrag belastet werden.

Klein- und Mittelstädte im Trend



Entscheidend für die Attraktivität einer Stadt sind die sie umgebende Landschaft, Infrastruktur, Lebensqualität und das Arbeitsangebot.

Wo wollen die Menschen in Deutschland wohnen? Eine Analyse der Bertelsmann Stiftung untersucht aktuelle Trends des Wanderungsgeschehens – von den Metropolen bis zu den ländlichen Räumen. Danach liegt das Leben in der Stadt im Trend. Die Menschen zieht es aber nicht nur in die Millionen-Metropolen wie Berlin, Hamburg, München oder Köln. Vor allem Mittel- und Kleinstädte wie Bad Neustadt an der Saale oder Aurich in Ostfriesland sind die Gewinner des aktuellen Trends. Neben kleineren Städten an den Rändern der Metropolen zählen aber auch Kommunen in ländlichen Räumen dazu. Der „Überschwappereffekt“ der Großstädte führt dazu, dass die großen Großstädte zunehmend Bevölkerung an ihr direktes Umland verlieren. Die Gründe für Bevölkerungsbewegungen innerhalb Deutschlands sind vielfältig. Eine Rolle spielen die Arbeitsplatzsituation, der Preis für Wohnraum und die jeweilige Lebensphase der Menschen. Die zentrale Voraussetzung für die Attraktivität einer Stadt ist eine moderne und funktionierende Infrastruktur.

Breite Preisspanne bei Feriendomizilen

Wer sich nach dem Urlaub im eigenen Land fragt, ob nicht ein eigenes Feriendomizil reizvoll wäre, braucht zuerst einen guten Überblick. Eine Kaufpreisanalyse des Internetportals von immowelt.de zeigt die beliebtesten Ferienregionen Deutschlands auf. Danach sind Wohnungen auf den Nordseeinseln am teuersten. Die Quadratmeterpreise liegen auf Sylt und Norderney nahe an der 8.000-Euro-Marke. Preiswerter sind Nordseegemeinden auf dem Festland. Zwischen Nord- und Ostsee gibt es große Preisunterschiede. Auf Usedom und Rügen liegen die Preise zwischen 3.700 Euro in Heringsdorf und 2.080 Euro in Göhren. Auch die Alpen sind beliebt und dementsprechend teuer. Höchste Kaufpreise zahlt man am Tegernsee mit 6.720 Euro und in Garmisch-Partenkirchen mit 4.390 Euro. Am Bodensee liegen die Immobilienpreise in Konstanz, Lindau und Überlingen über der 4.000-Euro-Marke.

Stadtbevölkerung steigt bis 2030 um eine Milliarde

Überall auf der Welt zieht es die Menschen in die Städte. Bis zum Jahr 2030 wird die Stadtbevölkerung um rund eine Milliarde auf 5,2 Milliarden Menschen steigen, das wären 60 Prozent der Weltbevölkerung. Zur Jahresmitte 2018 lebten 4,2 der insgesamt 7,6 Milliarden Menschen weltweit in Städten. Aktuell gibt es 33 Mega-Städte, in denen die Bevölkerungszahl die Zehn-Millionen-Grenze übersteigt. Die größte Stadt der Welt ist zurzeit der Ballungsraum Tokio. Um den negativen Auswirkungen einer planlosen Entwicklung vorzubeugen, verfolgen betroffene Megastädte die Politik der Urban Consolidation bzw. der Stadtkonsolidierung. Deren Interesse ist auf die Ressourcen bereits existierender städtischer Gebiete gerichtet, anstatt die Stadt weiter nach außen auszudehnen.

Rangliste der zehn größten Mega-Städte



Ballungsraum	Staat	2018	2030	Veränderung
Tokio	Japan	37,5	36,6	- 2,4
Neu-Delhi	Indien	28,5	38,9	36,6
Schanghai	China	25,6	32,9	28,5
São Paulo	Brasilien	21,7	23,8	10,0
Mexiko-Stadt	Mexiko	21,6	24,1	11,7
Kairo	Ägypten	20,1	25,5	27,1
Mumbai	Indien	20,0	24,6	23,0
Peking	China	19,6	24,3	23,8
Dhaka	Bangladesch	19,6	28,1	43,4
Osaka	Japan	19,3	18,7	- 3,2

Einwohner in Millionen, Veränderung 2018 – 2030 in Prozent, Quelle: Destatis

Keine Ruhe auf dem Land

Wer auf das Land zieht, will dem hektischen Stadtleben entfliehen. Das mag auch oft zutreffen, ist aber keineswegs sicher, denn der Lärmschutz für Wohnen im Außenbereich ist niedriger als im Innenbereich. Laut Baugesetzbuch dient der Außenbereich keinesfalls primär dem Genuss ungestörter Wohnruhe, sondern vor allem der Realisierung verschiedener Nutzungen. Eigentümer müssen im Außenbereich mehr Lärm hinnehmen, als beispielsweise im städtischen Bereich (OVG Niedersachsen, 06.04.2018, 1 ME 21/18).



Eine Million Denkmäler

Eigentümer von Denkmalgebäuden haben viele Vorteile: Ihre Gebäude bilden stadtplanerisch einen Schwerpunkt, sind in ihrem Bestand geschützt und der Erhalt wird gefördert. In Deutschland gibt es rund eine Million Denkmäler. Dabei handelt es sich in 63 Prozent der Fälle um Baudenkmäler. 2016 waren mindestens 36.000 Personen mit denkmalpflegerischen Aufgaben betraut und sorgten dafür, dass die Vielzahl an Denkmälern erhalten und für nachkommende Generationen erlebbar bleibt.