

Immobilienmarkt: Beste Werte

„Besser wird's nicht“, lautet die Aussage des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) über die deutsche Immobilienbranche. Bei den Zukunftserwartungen sind weiterhin die Optimisten in der Mehrheit. Das bestätigt auch der Europace Hauspreisindex. Der Teilindex für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser präsentierte sich konstant, der Teilindex für Eigentumswohnungen ist nach einem deutlichen Anstieg allerdings rückläufig. Auch GEWOS, das Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, sieht nach wie vor eine positive Entwicklung in allen Segmenten des Wohnimmobilienmarktes.

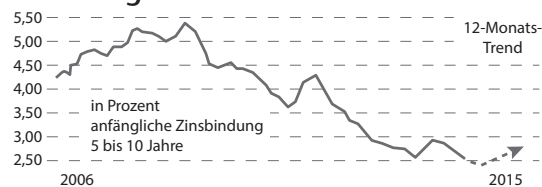
Flächenverbrauch weiterhin hoch

Die Inanspruchnahme von Flächen für neue Siedlungen, Gewerbe und Verkehrsinfrastruktur betrug im Zeitraum von 2009 bis 2012 pro Tag 74 Hektar, das entspricht in etwa der Größe von sieben Fußballfeldern. Einer neuen Modellrechnung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zufolge wird sich der tägliche Flächenverbrauch in Deutschland bis 2030 auf 45 Hektar verringern. Damit liegt er immer noch über dem Reduktionsziel von 30 Hektar, das die nationale Nachhaltigkeitsstrategie als Zielwert festgelegt hat.

Zinstief durch Geopolitik

Die Kapitalmarkttrenditen bewegen sich abwärts, die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen fiel erstmals unter ein Prozent. Verantwortlich dafür ist ein Zusammenspiel aus wachsenden geopolitischen Risiken und schwachen Konjunkturdaten in der Eurozone. Auch die Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten wirken sich auf die Hypothekenzinsen aus. Solche Entwicklungen haben jedoch meistens nicht lange Bestand. Immobilienerwerber sollten weitere Rückgänge bei den Hypothekenzinsen daher zeitnah nutzen und die günstigen Konditionen möglichst lange festschreiben.

Effektivzins für private Wohnungsbaukredite



Deutschland – eine riesige Baustelle



Der Bauboom beschert dem Immobilienmarkt vor allem neue Eigentumswohnungen. In diesem Segment wurden 14,3 Prozent mehr Wohnungen genehmigt als im ersten Halbjahr 2013, im Mietwohnungsbau betrug der Zuwachs nur elf Prozent.

Das Geld sitzt Bauherren und Immobilienkäufern derzeit locker. Wohin man auch schaut: Es wird gebaut, umgebaut oder renoviert. Die Wohnungswirtschaft will weiterhin stark in bezahlbaren Wohnraum investieren und auf diese Weise das mancherorts knappe Angebot verbessern. In angesagten Quartieren beliebter Groß- und Universitätsstädte stiegen die Mieten zuletzt übermäßig stark. Der Bauboom ist zu begrüßen, weil neue Wohnungen das beste Mittel gegen steigende Mieten sind. Von Januar bis Juni 2014 wurde in Deutschland der Bau von 136.800 Wohnungen genehmigt – das sind 9,6 Prozent oder 12.000 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Im Geschosswohnungsbau wurden 59.112 Wohnungen genehmigt, im Ein- und Zweifamilienhausbau 54.336 Wohnungen. Damit verfestigt sich die Trendwende zum Geschosswohnungsbau, die bereits das zweite Halbjahr 2013 geprägt hatte. Die Zahl der Genehmigungen im Geschosswohnungsbau stieg um 12,8 Prozent, während die Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern um 0,9 Prozent zurückgingen.

Bundeskabinett beschließt Mietpreisbremse

Die Regierungsparteien haben sich auf einen Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse geeinigt. Die Mietpreisbremse soll in der ersten Jahreshälfte 2015 in Kraft treten und maximal fünf Jahre lang angewendet werden können. Danach dürfen Wohnungsmieten bei einer Wiedervermietung in angespannten Wohnungsmärkten die ortsübliche Vergleichsmiete nur um höchstens zehn Prozent übersteigen. Nicht betroffen sind Neubauten und Wohnungen, die umfassend modernisiert wurden. Um diese Einschränkung wurde lange gerungen, denn Vertreter der Wohnungswirtschaft befürchten, dass die Mietpreisbremse auch den dringend notwendigen Wohnungsneubau bremst, der die Mietpreisentwicklung am wirksamsten drosseln kann.

Grundschuld auf mehreren Grundstücken sichern

Wer Eigentümer mehrerer Immobilien ist, kann bei Bedarf Grundschulden nachträglich auf andere Grundstücke übertragen. Dabei gilt die ursprünglich vorgesehene Regelung nicht automatisch für das neue Grundstück. Wichtig ist, bereits in der Eintragungsbewilligung klar aufzuzeigen, ob die bestehende Fälligkeitsvereinbarung auch für das neu hinzugekommene Grundstück gelten soll. Der Bundesgerichtshof hat aktuell entschieden, dass das Grundbuchamt die Erklärung auslegen darf, wenn die Eintragungsbewilligung keine Bestimmungen zur Fälligkeit enthält. Bei einer Sicherungsgrundschuld, also einer Grundschuld, die eine Geldforderung sichert, wird in der Regel angenommen, dass die gesetzliche Fälligkeitsregelung gelten soll und die Beteiligten nicht die sofortige Fälligkeit wünschen (BGH, 06.03.2014, V ZB 27/13).

Auf dem Weg zum Smarthome



Foto: © Dave Herholz | Flickr.com

Sicherheitsexperten warnen davor, Gebäudefunktionen in Eigenheimen allzu sorglos mit dem Internet zu verbinden.

Immer mehr Funktionen in Häusern lassen sich über das Internet steuern und immer mehr Immobilienbesitzer wollen die Haustechnik bequem auch aus der Ferne kontrollieren, zum Beispiel während sie im Urlaub sind. Das Smarthome verspreche ein effizientes Gebäudemanagement und mehr Sicherheit, doch gerade die sei bei vielen Systemen noch längst nicht gegeben, sagt Dr. Steffen Wendzel vom Fraunhofer-Institut für Kommunikation, Informationsverarbeitung und Ergonomie.

Die Forscher arbeiten derzeit an einer Software, die Hackerangriffe abwehrt, bevor diese die Gebäude erreichen. Die Bedrohung ist real, denn über das Internet gesteuerte Rollläden, Heizungen oder Schließsysteme können aus dem Internet attackiert werden.

Wie Salze Bauwerke zum Bröckeln bringen

Oft sind Salzkristalle die Ursache, wenn der Zahn der Zeit allzu deutlich an Gebäuden nagt. Forscher am Institut für Baustoffe der ETH Zürich haben die sogenannte Salzsprengung genauer untersucht. Historische Steinbauwerke wie die jordanische Felsenstadt Petra oder die in Sandstein gebauten Tempelanlagen im ägyptischen Luxor haben etwas gemeinsam: Sie verwittern. Verantwortlich dafür sind Salze, die im Innern der porösen Baumaterialien kristallisieren und dabei eine so große Kraft entwickeln, dass sie die Steine sprengen oder zum Bröckeln bringen. Dasselbe Problem stellt sich auch bei Betonbauwerken hierzulande. Die Forscher haben nun die Wirkung von Salzen nachgestellt. Das Experiment hat gezeigt: Je größer die Übersättigung mit Salzen, desto größer ist das Zerstörungspotenzial. Auch die Temperatur spielt eine Rolle: Fiel die Temperatur nie unter 25 Grad, dauerte es viermal so lange, bis es zu Schäden kam, wie bei Tests, in denen die Temperatur bis auf drei Grad fiel.

Auf das Material kommt es an

Sogar, wenn die tatsächlich ausgeführte Leistung eines Handwerkers höherwertiger ist als die vertraglich geschuldete, liegt ein Mangel vor. Das hat jetzt das Kammergericht Berlin festgestellt. Im konkreten Fall wurden anstelle der vertraglich vereinbarten Stahlzargen höherwertigere Holzzargen eingebaut. Weil die ausgeführte Leistung nicht die vereinbarte Beschaffenheit aufwies, konnte der Auftraggeber Nachbesserung verlangen. Das Urteil befremdet

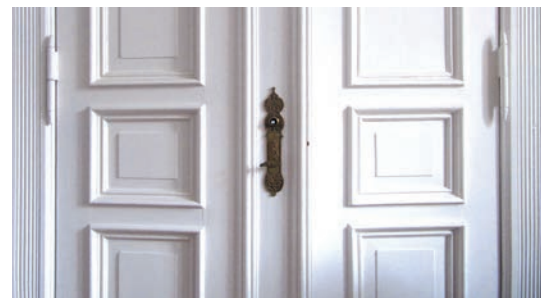


Foto: © Rainer Sturm | Pixello.de

zunächst, denn besseres Material als vorgesehen kann doch kein Schaden sein. Doch das Gericht stellte die Beschaffenheit, die der Auftraggeber für seine Zwecke wünschte, in den Vordergrund. Jede Abweichung der Beschaffenheit von der getroffenen Vereinbarung stellt laut BGB einen Mangel dar (vgl. § 633 Abs. 2 S. 1 BGB; KG Berlin, Urteil vom 08.04.2014, 27 U 105/13, IBRRS 97962).

Gründachstrategie kommt voran



Foto: © Atlington County | Flickr.com

Als erste deutsche Großstadt entwickelt Hamburg Pläne, die Stadt mithilfe einer Gründachstrategie an den Klimawandel anzupassen. Begrünte Dächer bieten Rückhaltung und Verdunstung für 50 bis 90 Prozent der Niederschläge, sie entlasten die Entwässerungssysteme und mindern die Gefahr der Überflutung. Zudem wirken sie positiv auf das Stadtklima, erschließen bisher ungenutzte sowie neue Freiräume und erhöhen die Biodiversität in der Stadt. Das Bundesumweltministerium fördert die Gründachstrategie als Pilotprojekt im Rahmen des Programms „Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel 2014
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., IW Institut der deutschen Wirtschaft, Europace AG, Interhyp, GEWOS, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Deutsche Postbank AG, Deutscher Mieterbund, Haus & Grund, IVD, Bethge & Partner, Bundesumweltministerium, Institut für Baustoffe der ETH Zürich, BGH, Statistisches Bundesamt, Fraunhofer-Institut, immowelt.de, Stiftung Warentest, Technische Universität Berlin, BBSR, ImmobilienScout24, LBS, BHW, Bundesbank, Flickr.com, Pixello.de
Druck: hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel
Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH
Abschlussredaktion: Bettina Liebler
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Hunde im Fahrstuhl



Foto: © Sommaruga Fabio | Pixelio.de

Wohnungseigentümer können über den ordnungsgemäßen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums durch Mehrheit entscheiden (§§ 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 1, 15 Abs. 2 WEG) und zum Beispiel per Hausordnung Regelungen zur Tierhaltung treffen. Zwar kann kein generelles Tierhaltungsverbot ausgesprochen werden, aber einschränkende Regelungen zur Tierhaltung sind zulässig. Dazu zählt auch die Festlegung, dass die Benutzung des Aufzuges mit Tieren nicht zulässig ist (LG Karlsruhe, Urteil vom 12.12.2013, 5 S 43/13).

Versammlung in der Verwalterwohnung kann unzumutbar sein

Der Ort der Wohnungseigentümersammlung soll verkehrsüblich zu erreichen und den Wohnungseigentümern zumutbar sein. Auch die Wohnung des Verwalters kann ein geeigneter Versammlungsort sein. Das ist nach Ansicht des Amtsgerichts Büdingen aber nicht der Fall, wenn zwischen Eigentümern und Verwalter erhebliche Differenzen bestehen. Die Versammlung muss dann an einem neutralen Ort stattfinden – und zwar auch dann, wenn zu einem früheren Zeitpunkt schon einmal Versammlungen in der Wohnung des Verwalters durchgeführt wurden (AG Büdingen, 07.04.2014, 2 C 359/12).

Nicht alle sind mit ihrer Wohnung zufrieden

Über die Hälfte der Deutschen, 56 Prozent, sind mit ihrer Wohnung unzufrieden. Am meisten wird über Lärm und Platzmangel geklagt. Laut Studie „Wohnen und Leben 2014“ finden 19 Prozent ihre Wohnung zu hellhörig, 18 Prozent brauchen mindestens ein zusätzliches Zimmer oder wünschen sich einen Balkon bzw. eine Terrasse (16 Prozent). Eigentümer sind mit ihrer Wohnung wesentlich zufriedener als Mieter. Während 64 Prozent der Mieter etwas an ihrer Wohnung auszusetzen haben, sind es bei den Eigentümern nur 42 Prozent.



Foto: © Pixelteufel | Flickr.com

Rechte von Mietern und Vermietern bei Eigenbedarfskündigung

Das Recht, eine vermietete Immobilie selbst zu nutzen, wird Eigentümern in Deutschland in hohem Maße zugestanden. Der Vermieter muss allerdings vernünftige und nachvollziehbare Gründe haben, wenn er einem Mieter kündigen will – zum Beispiel höheren Platzbedarf, weil sich Nachwuchs ankündigt. Das Bundesverfassungsgericht (Az. 1 BvR 2851/13) hat jetzt einer Kündigung zugestimmt, obwohl der Vermieter die Wohnung nur für die vorübergehende Nutzung durch seine Tochter brauchte und die Mieterin schon über 25 Jahre in der Wohnung gelebt hatte. Ein Kündigungsgrund kann abgelehnt werden, wenn die Wohnung nicht zum Bedarf des Vermieters passt, zum Beispiel weil sie zu groß ist, ebenso wenn ein Härtefall bei Krankheit oder hohem Alter des Mieters vorliegt. Wurde eine Wohnung erst nach Einzug des Mieters in eine Eigentumswohnung umgewandelt, kann der Erwerber in den ersten drei Jahren keine Kündigung aussprechen. Die Frist beginnt mit der Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch. Einige Städte haben diese Sperrfrist auf zehn Jahre verlängert.

Wohnungswirtschaft macht Wohnen zukunftsfähig



Foto: © Michael | Flickr.com

Wohnungsunternehmen tragen in erheblichem Maße dazu bei, dass Nachhaltigkeitskriterien auch auf das Wohnen angewendet werden. Das betrifft die Energiewende, den altersgerechten Umbau und die Quartiersentwicklung.

Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein gehen Hand in Hand, doch nicht immer stimmen die Vorstellungen mit den finanziellen Möglichkeiten überein. Die Hälfte der Mieter in Deutschland ist bereit, für eine energetisch sanierte Wohnung mehr Miete zu zahlen – die andere Hälfte nicht. Das zeigt eine aktuelle Studie von immowelt.de. Die Bereitschaft, zum Wohle der Umwelt höhere Mieten in Kauf zu nehmen, war vor vier Jahren noch größer: Damals waren 54 Prozent bereit, für eine besser gedämmte Wohnung mehr zu bezahlen, wenn im Gegenzug die geringeren Heizkosten das Plus bei der Miete zumindest ausgleichen. Mehr bezahlen möchte keiner. 27 Prozent der Deutschen sind der Meinung, dass ihre Miete ohnehin schon hoch genug ist und die Kosten für eine Modernisierung damit abgegolten sein sollten. Ebenso viele meinen, dass die eigene Wohnung bereits ausreichend gedämmt ist.

Beim Umzug Geld und Steuern sparen

Wer umzieht, hat viel zu bedenken, aber auch viel zu gewinnen – schließlich bekommt das Leben eine neue Perspektive. Wer sich nicht um alles selbst kümmern will, beauftragt eine Umzugsspedition. Die Kosten können je nach Umfang der Arbeiten sehr unterschiedlich sein. Umzüge um den Ersten des Monats sind oft teurer als Umzüge an einem Wochentag in der Mitte des Monats. Wer flexibel ist, kann also mit einer guten Terminplanung Geld sparen. Auch konsequentes Ausmisten spart Kartons und Platz. Umzugskosten können von der Steuer abgesetzt werden, deshalb sollte man sämtliche Rechnungen und Belege aufheben, die mit dem Umzug im Zusammenhang stehen. Wenn der Wohnungswechsel beruflich bedingt ist, gelten Umzugskosten als Werbungskosten.

Gentrifizierung: Quartiere wandeln sich



Mittelschicht Haushalte und junge Menschen zieht es in die beliebten Quartiere der Innenstädte, die als Ausdruck eines neuen, urbanen Lebensstils gelten.

Das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt stimmt in einigen Metropolen nicht mehr. Steigende Mieten und Wohnungsknappheit sind in vielen Großstädten die Folge. In den attraktiven Quartieren geht die mit Investitionen und einer Aufwertung von Wohnungsbeständen einher. Diese Entwicklung kann zur Verdrängung alteingesessener Bewohner durch zahlungskräftigere Bevölkerungsgruppen führen, und die Quartiere können an Vielfalt verlieren. „Aufwertung ist unerlässlich, um Städte zukunftsfähig zu gestalten. Dabei müssen allerdings sozialverträgliche Wege gefunden werden, so dass Aufwertung nicht zwangsläufig mit Verdrängung einhergeht und mit Luxussanierung gleichgesetzt wird“, sagt Harald Herrmann, der Direktor des BBSR. „Im Idealfall begleiten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik die Aufwertung von Quartieren, so dass Verdrängung vermieden wird. Das erfordert Aufmerksamkeit, Mut und auch neue Lösungsansätze.“

Viel zu wenig barrierefreier Wohnraum

Das Durchschnittsalter der deutschen Bevölkerung steigt seit Langem. Obwohl dadurch der Bedarf an barrierefreien Wohnungen wächst, ist bislang nur ein Bruchteil der Wohnungen auf die Bedürfnisse von Menschen mit Mobilitätseinschränkung zugeschnitten. Nur rund sechs Prozent aller Wohnungen, die im Jahr 2013 bei Immobilien Scout 24 zur Miete oder zum Kauf angeboten wurden, waren als barrierefrei gekennzeichnet. Im Städtevergleich schneidet Freiburg im Breisgau mit 18 Prozent am besten ab – vor Fulda, Karlsruhe und Donau-Ries. Schlusslicht ist Hoyerswerda mit 0,4 Prozent. Nicht nur für Senioren sind barrierearme Wohnungen für ein selbstbestimmtes Leben wichtig, auch Menschen mit Mobilitätseinschränkung benötigen eine besondere Ausstattung wie breite Türen, bodengleiche Duschen oder einen stufenlosen Zugang.

Eigentumswohnungen immer beliebter

Von den insgesamt 18,9 Millionen privaten Wohngebäuden in Deutschland sind 3,7 Millionen Reihenhäuser. Diese preiswerte Bauform boomte in den Nachkriegsjahrzehnten, doch heute schrumpft ihr Anteil am Neubau. 2012 wurden gerade einmal 10.540 Reihenhäuser genehmigt, das waren halb so viele wie 2003. Gleichzeitig boomt der Neubau von Eigentumswohnungen. 2012 wurden 58.000 Wohneinheiten beantragt, nahezu doppelt so viele wie drei Jahre zuvor. Der Wohnungsbedarf in den Großstädten ist groß, weil immer mehr Familien und junge Menschen in die attraktiven Innenstadtlagen ziehen wollen. Unter dem Namen „Townhouse“ feiern Reihenhäuser aber vielleicht schon bald ein Comeback, bieten sie doch in verdichteter Bauweise viel Komfort und einen freien Zugang zu Terrassen und kleinen Gärten.

Zu wenig attraktive Spielplätze

Wo Kinder sich wohlfühlen, können auch Erwachsene gut leben. Doch die folgenden Aussagen geben zu denken: Nur knapp die Hälfte der 9- bis 14-Jährigen ist „sehr“ oder „ziemlich“ zufrieden mit den Spielplätzen und Treffs ihrer Umgebung, und weniger als die Hälfte aller Kinder findet in der Wohnumgebung interessante Spiel- und Freizeitplätze. Jedes dritte Kind in Deutschland entdeckt gar keine oder nur wenige interessante Spielplätze und Treffpunkte. Jedes fünfte Kind gibt sogar an, in seiner Umgebung wenig oder gar nicht spielen zu können. Befragt wurden die Kinder auch nach Lärm und schlechten Gerüchen in ihrem Wohnumfeld. Zwei Drittel empfinden ihre Umgebung nicht als zu laut, acht Prozent jedoch als „ziemlich“ oder „sehr“ laut. Geruchsbelästigungen erleben nur wenige Kinder, 79 Prozent finden nicht, dass es schlecht riecht.



Foto: © Alexander Hüsing | Flickr.com

Sparsame Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen in Europa ist seit 2005 durch die Norm DIN EN 13201 geregelt. Mit dem zunehmenden Einsatz von LEDs wurde die Frage aufgeworfen, ob das empfohlene Beleuchtungsniveau für LED-Lichtquellen nicht um 25 Prozent



Foto: © Martin Abegglen | Flickr.com

abgesenkt werden könnte, um Energie zu sparen. Denn der deutlich höhere Blauanteil im Spektrum einer weißen LED führt bei geringen Umgebungshelligkeiten zu einer höher empfundenen Helligkeit. Um zu klären, ob die Absenkung des Beleuchtungsniveaus und die Energieeinsparung die Sichtbarkeit beeinträchtigen, startete Prof. Dr. Stephan Völker von der TU Berlin ein Forschungsprojekt. Die Experimente ergaben, dass die von der internationalen Beleuchtungskommission empfohlene Absenkung nicht vertretbar wäre und die Energieeinsparung auf Kosten der Verkehrssicherheit in Europa gehen würde.