Schwarz Hausverwaltungen

IMMONews

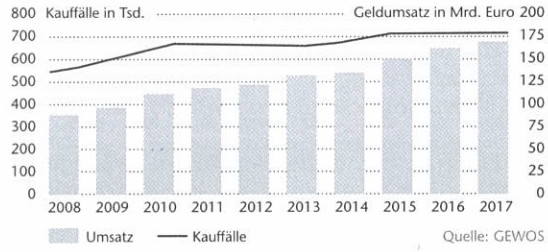
Stephan Schwarz · Starenweg 10 · 71254 Ditzingen · Telefon: 07156 - 5711 · E-Mail: info@schwarz-hausverwaltungen.de

Weniger Baugenehmigungen – Transaktionen weiterhin im Plus

Die Zahlen der Baugenehmigungen nahmen im vergangenen Jahr von Monat zu Monat ab. Von Januar bis November 2017 summierte sich das Minus auf 7,8 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Das Neubauvolumen verlor ebenfalls an Schwung, während die Transaktionen von Wohnimmobilien nahezu auf gleichem Niveau blieben.

Monatlich genehmigte Wohnungen

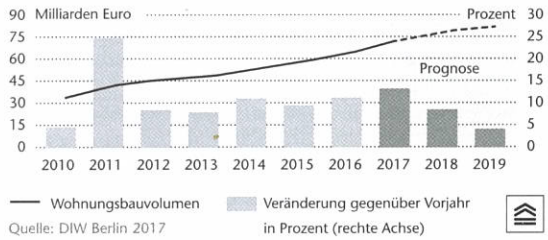
Transaktionen von Wohnimmobilien



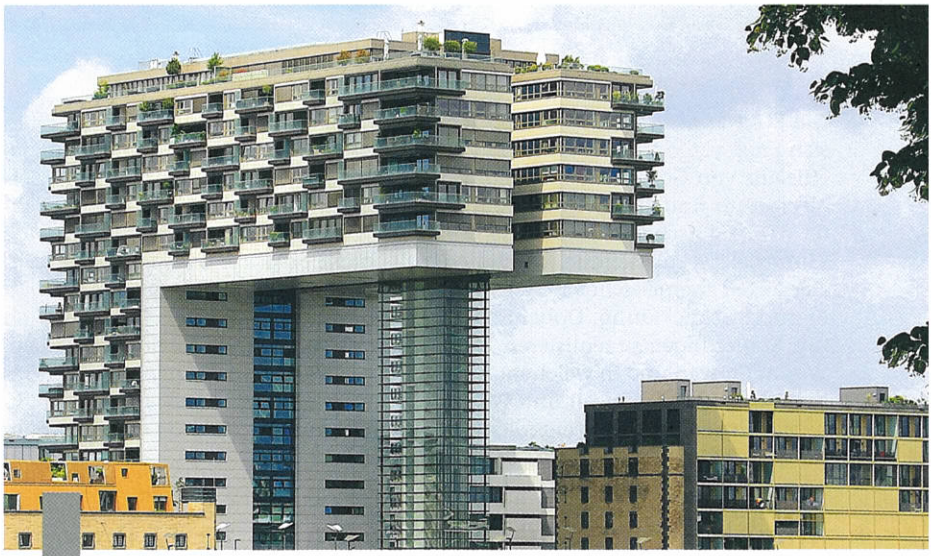
Neubauboom schwächelt

Die Baukonjunktur wird nach Einschätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung auch in den kommenden zwei Jahren noch weiter aufwärts gerichtet sein. Jedoch werden die Investitionen stärker in Sanierungen und Modernisierungen und weniger in den Neubau fließen. Deutlich zulegen werden nach der Prognose des Instituts die Preise für Bauleistungen, weil die Kapazitäten der Branche stark ausgelastet sind.

Bauvolumen im Wohnungsbau



Hochkonjunktur befeuert den Immobilienmarkt



So gut wie derzeit ging es der deutschen Wirtschaft lange nicht. Einziger Wermutstropfen: Ein Ende der steigenden Immobilienpreise und Mieten ist nicht in Sicht.

„Deutschland verzeichnet seit vier Jahren positive Wachstumsraten, eine auf Rekordhöhe liegende Beschäftigung und die niedrigste Arbeitslosenquote seit der Wiedervereinigung", sagt Dr. Jens Weidmann, Präsident der Deutschen Bundesbank. Das Bauhauptgewerbe erwartet für die Branche ein Wachstum nahezu auf Vorjahresniveau mit einem Umsatzplus um vier Prozent auf gut 117 Mrd. Euro. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung geht davon aus, dass die deutsche Wirtschaft in diesem Jahr um 2,2 Prozent wachsen wird. Die Hans-Böckler-Stiftung hält einen wirtschaftlichen Einbruch für praktisch ausgeschlossen. Auch die Immobilienunternehmen bewerten ihre aktuelle Lage im vierten Quartal 2017 weiterhin als sehr gut. 61 Prozent der 600 befragten Unternehmen glauben an eine Wertsteigerung ihrer Immobilien in den nächsten zwölf Monaten. Dass es zu einem Wertverlust kommt, glaubt hingegen niemand.

Neues Bauvertragsrecht bringt mehr Sicherheit

Seit Jahresbeginn 2018 ist das neue Bauvertragsrecht erstmals im BGB geregelt. Die Reform sieht für Bauherren eine präzise Baubeschreibung vor. Darin sollen zukünftig Angaben zu Art und Umfang der angebotenen Leistungen, Pläne mit Raum- und Flächenangaben, Gebäudedaten und Grundrisse ebenso detailliert zu finden sein wie Angaben zum Energie- und Schallschutzstandard. Die Gesamtkosten für den Bau lassen sich auf dieser Grundlage künftig besser abschätzen. Außerdem ändert sich die kaufrechtliche Mängelhaftung, und es gibt eine Obergrenze für Abschlagszahlungen. Baufirmen müssen ihren Kunden ein Widerrufsrecht einräumen und sie vor Vertragsschluss darüber belehren. Im Streitfall sollen spezielle Baukammern an den Landgerichten bei der Klärung helfen.

Deutsche haben kaum noch Lust zum Energiesparen

In Deutschland wird derzeit viel um- und ausgebaut. Doch bei Bauherren hat sich Müdigkeit bei Umbauten zur Verbesserung der Energieeffizienz breit gemacht.

Die EU-Kommission, der Europäische Rat und das Europaparlament einigten sich Ende vergangenen Jahres über neue Regeln zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden. Das Maßnahmenpaket sieht die Steigerung der Energieeffizienz und die Beschleunigung der Sanierungsraten vor. Dessen ungeachtet wird Deutschland angesichts weiterhin sinkender Sanierungszahlen seine Klimaziele voraussichtlich verfehlen, falls nicht bald ein Umdenken einsetzt. Der Anteil energetischer Modernisierungen an den gesamten Bauleistungen im Bestand ist rückläufig. Dabei ist es technisch problemlos möglich, Neubauten und Sanierungen zu realisieren, die einen minimalen Energiebedarf aufweisen. Wann, für wen und in welchem Ausmaß der gewählte Baustandard wirtschaftlich ist, wird in Fachwelt und Politik kontrovers diskutiert. Das BINE-Themenheft „Wirtschaftlichkeit energieoptimierter Gebäude“ (III/2017) stellt Betrachtungsweisen und Berechnungsmethoden vor.

Immobilien verteuerten sich um bis zu 17 Prozent

Käufer und Bauherren zahlen von Quartal zu Quartal mehr Geld für Wohnimmobilien. Die Dynamik der Preissteigerung schwankt allerdings beispielsweise in Hamburg von plus ein Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2,81 Prozent für Wohnungen. Die größte Preissteigerung im Vergleich zu Ende 2016 verzeichnen Berliner Wohnungen mit 17,31 Prozent. Immobilien als Geldanlage galten noch vor einigen Jahren wegen der hohen Kaufnebenkosten als wenig sinnvoll. Das hat sich gründlich geändert. Im Vergleich mit anderen Anlagen profitieren sie derzeit von der hohen Wertsteigerung, die sie zum Teil selbst verursachen. Aktienanleger können sich im zweiten Jahr in Folge ebenfalls über zweistellige Renditen freuen. Deutsche Standardaktien erzielten im Jahr 2017 einen Wertzuwachs von im Schnitt etwa elf Prozent. Mit extrem niedrigen Zinsen mussten sich dagegen Sparer begnügen. Wer auf Bundesanleihen setzte, musste sogar mit Verlusten rechnen. Auch der Goldpreis sank.

Reform der Grundsteuer längst überfällig

Das Bundesverfassungsgericht prüft derzeit die Berechnungsgrundlage der Kommunen für die Grundsteuer. Nach Ansicht des Bundesfinanzhofes ist das geltende Recht nicht mit der Verfassung vereinbar, weil die Praxis der Einheitswertbesteuerung von den heutigen Werten abweichend auf Zahlen aus dem Jahr 1964, im Osten sogar aus 1935 basiert. Es geht um rund 35 Millionen Grundstücke und Immobilien. Betroffen von einer Neuregelung wären sowohl Mieter als auch Eigentümer, weil die Grundsteuer auf die Mieter umgelegt wird. Eigentümer und Immobilienverbände favorisieren ein neues Modell, dass sich an der Größe des Grundstückes und dessen Nutzung orientiert. Sie plädieren für eine aufkommensneutrale Lösung, weil ansonsten die ohnehin schon sehr hohen Wohnkosten weiter steigen würden. Ein Durchschnittshaushalt zahlt derzeit rund 16,50 Euro pro Monat an Grundsteuern.

Wann ist Hausmusik erlaubt?

Die Geschmäcker sind bekanntlich verschieden. Das gilt auch für Musik, besonders, wenn zu Hause Instrumente gespielt und neue Stücke geübt werden. Wer nicht unnötig Ärger anzetteln will, sollte wissen, dass Singen oder Musizieren in Zimmerlautstärke grundsätzlich erlaubt ist. Hausmusik kann auch nicht per Mietvertrag verboten werden. Laut Bundesgerichtshof stört Hausmusik nicht mehr als Fernsehen (BGH, Az. V ZB 11/98). Einige Mietverträge geben Ruhezeiten vor, andernfalls sollten Mieter sich an die üblichen Ruhezeiten von 12 bis 15 Uhr und nachts von 22 bis 7 Uhr halten. Ein bis drei Stunden Üben pro Tag halten die meisten Gerichte – je nach Lautstärke des Instruments – für angemessen.

Innenabdichtung nur, wenn Außenabdichtung unmöglich ist

Wer ein älteres Einfamilienhaus bewohnt, macht sich irgendwann Gedanken über die energetische Sanierung, Maßnahmen für barrierefreies Wohnen, die technische Ausstattung oder die Verbesserung des Wohnkomforts. Bei einer Sanierung ist es nicht immer möglich, Mauerwerk freizulegen und von außen abzudichten. Eine Innenabdichtung sollte aber grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn die Außenabdichtung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen unmöglich ist. Noch mehr gute Tipps gibt es unter www.test.de/bauherren.

Immobilien bleiben trotz hoher Preise erschwinglich

Die Preise für Immobilien sind in den vergangenen Jahren weiter gestiegen. Dennoch ist Wohneigentum in vielen Städten und Regionen in Deutschland erschwinglich. Mit einem aktuellen Indexwert von 123 (4. Quartal 2017, Vorjahr 134) bleibt der vom Immobilienverband IVD erstellte Erschwinglichkeitsindex auf einem hohen Niveau. Ein hoher Wert zeigt eine gute, ein niedriger Wert eine schlechte Erschwinglichkeit an. Der Index führt die Faktoren Immobilienpreise, Löhne und Gehälter sowie das Zinsniveau zusammen und gibt Auskunft darüber, inwieweit es für einen durchschnittlichen Haushalt finanziell möglich ist, eine Immobilie zu erwerben.

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 Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Quellen, Bilder: GEWOS, DIW Berlin, Bundesbank, ImmobilienScout24, IW Köln, Deutsche Bauindustrie, Hans-Böckler-Stiftung, Interhyp Gruppe, Stiftung Warentest, Postbank AG, DDIV, BM für Wirtschaft und Energie, FIZ Karlsruhe, Bankenverband, Dr. Klein Privatkunden AG, Haus & Grund, Fraunhofer IRB, IVD Research, Bethge & Partner, Bundesstiftung Baukultur, Institut für Urbanistik, vhw Bundesverband, LuxuryEstate.com, Thomas Daily, Destatis, LBS Westdeutsche Landesbausparkasse, pixabay.com
Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansadruck 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.

Mietpreisbremse: Ein Fall für das Verfassungsgericht

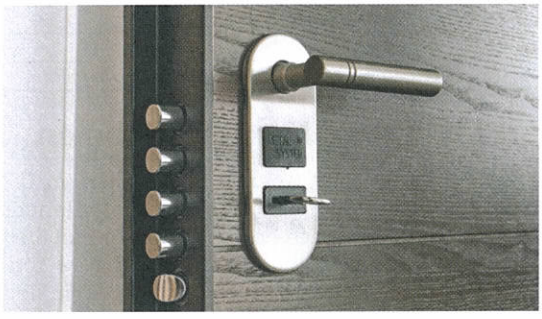
Die umstrittene Mietpreisbremse wird jetzt zu einem Fall für das Bundesverfassungsgericht. Bereits im Herbst 2017 hatte das Berliner Landgericht Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes angemeldet. Inzwischen gibt es einen neuen Fall (Az. 67 S 218/17), den die Kammer von den Karlsruher Richtern überprüfen lassen will. Das Landgericht argumentiert, dass die Mietpreisbremse zu einer Ungleichbehandlung von Vermietern führt, was nicht mit dem Gleichbehandlungsgebot der Verfassung vereinbar ist. Zusätzlich führt das Gericht auch das Bestimmtheitsgebot des Grundgesetzes an. Die Anwendung der Mietbreisbremse sei nicht allein von einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt, sondern auch von der politischen Willensbildung des jeweiligen Bundeslandes.

Mieter müssen rechnen können

In einem Mietvertrag war eine Indexmiete vereinbart. Nach sieben Jahren sprach der Vermieter eine Mieterhöhung aus und begründete diese mit dem gestiegenen Verbraucherpreisindex. Der war seit Vertragsschluss von 94,2 auf 106,1 Punkte gestiegen. Die bisherige Miete sollte abgerundet um 85 Euro auf 775 Euro steigen. Der Mieter zahlte die Erhöhungsbeträge nicht, weil er die Mieterhöhung für unzureichend begründet hielt. Als er ein gutes Jahr später auszog, verrechnete der Vermieter die ausstehenden Beträge mit der Kaution. Der Mieter klagte auf Auszahlung der Kaution bis zum Bundesgerichtshof. Dieser entschied: Dem Mieter hätten alle notwendigen Angaben zur Nachprüfung zur Verfügung gestanden. Der Vermieter müsse ihm einfache Rechenschritte nicht vorrechnen.

Zutrittsrecht verloren

Zieht ein Ehepartner nach der Trennung aus dem gemeinsamen Haus aus, das in hälftigem Miteigentum steht, so geht sein unbeschränktes Zutrittsrecht verloren. Er darf das Haus nur betreten, wenn dafür ein besonderer Grund vorliegt. In einem konkreten Fall stellte das Oberlandesgericht Bremen (OLG Bremen, 22.08.2017, Az. 5 WF 62/17) fest, dass es durch die Trennung zu einer Neuregelung der Nutzung gekommen war. Der Wunsch nach Besichtigung durch einen Makler mit dem Ziel des freihändigen Verkaufs ist kein besonderer Grund, entschied das Gericht, insbesondere, wenn der Partner den Verkauf ablehnt und die Teilungsversteigerung anstrebt. In Trennung lebende Paare sollten sich möglichst früh Gedanken über die Teilung oder den Verkauf der gemeinsamen Immobilie machen, um eine einvernehmliche Lösung zu erzielen.



Dachausbau: Gemeinschaftseigentum bleibt Gemeinschaftseigentum

Wer als Miteigentümer an einem Gebäudeteil umfangreiche Umbaumaßnahmen auf eigene Kosten ausführen lässt, erlangt dadurch keine besonderen Rechte. Ist ein Dachboden als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen, so bleibt diese Zuordnung auch nach einem Umbau erhalten. Im konkreten Fall hatte ein Wohnungseigentümer den Spitzboden über seinem Sondereigentum zu einem Vollgeschoss ausgebaut. Anschließend konnte er die Miteigentümer in der Eigentümerversammlung nicht dazu bewegen, ihm das Gemeinschaftseigentum als Sondereigentum zu überschreiben. Es blieb bei der ursprünglichen Zuordnung. Die Neuordnung von Gemeinschafts- und Sondereigentum kann nur durch eine Änderung der Teilungserklärung erreicht werden. Der Eigentümer kann jedoch einen Anspruch auf Einräumung eines Sondernutzungsrechts haben, entschied das Oberlandesgericht Frankfurt (08.03.2016, Az. 6 U 23/15). Bauwillige sollten unbedingt rechtzeitig eine Klärung herbeiführen.

Wo wir wohnen wollen

Auf die Frage, wo Sie am liebsten wohnen würden, antworten 45 Prozent aller Befragten, dass sie eine Landgemeinde bevorzugen, 33 Prozent würden am liebsten in einer Mittel- oder Kleinstadt und 21 Prozent in einer Großstadt leben.

In Deutschland ist – wie fast überall auf der Welt – seit rund 15 Jahren ein starker Trend zum Wohnen in der Stadt zu beobachten. Die hohen Wohnkosten in den deutschen Metropolen haben jedoch dazu geführt, dass sich viele Wohnungssuchende vermehrt in Stadtrandgebieten oder auf dem Land nach einer neuen Bleibe umsehen. Auch in diesen Gebieten entscheidet die Infrastruktur darüber, welchen Wohnorten der Vorzug gegeben wird. Dabei zählen besonders die Anbindung an die nächsten Versorgungszentren sowie die Nähe zu Läden, Ärzten und Schulen. Mit Ausnahme der 18- bis 29-Jährigen zieht es die meisten Deutschen in eine Landgemeinde. Von den 30- bis 44-Jährigen und den 45- bis 59-Jährigen wollen über 50 Prozent am liebsten in einer Landgemeinde wohnen, während es in diesen beiden Altersgruppen nur 18 bzw. 12 Prozent in die Großstadt zieht.

Gewerbemietrecht: Sittenwidriger Mietvertrag

Mieter mit Verbrauchereigenschaft haben vor Gericht eine andere Stellung als gewerbliche Mieter. Letztere gelten als geschäftsgewandte Kaufleute und befinden sich nicht grundsätzlich in einer wirtschaftlich schwächeren, rechtsunkundigeren Lage als der Vertragspartner. In einem Streit vor dem Landgericht Regensburg warf ein Mieter seinem Vermieter die Sittenwidrigkeit eines Geschäftes vor. Er wollte damit die Nichtigkeit eines Mietvertrages erreichen, in dem ein Mietzins vereinbart war, der um 125 Prozent über dem marktüblichen Wert lag. Bei gewerblichen Pacht- und Mietverträgen führt ein grobes Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung aber nicht automatisch dazu, eine verwerfliche Gesinnung und damit ein sittenwidriges Geschäft zu vermuten, entschied das Gericht (LG Regensburg, 24.05.2017, Az. 1 HK O 1790/16).

Schnelles Internet gehört zur Grundversorgung

Gute Einkaufsmöglichkeiten stehen ganz oben auf der Wunschliste, wenn es um die Wahl der neuen Wohnung geht. Das geht aus einer aktuellen Studie der „Wohnwünsche 2017" hervor. Die befragten Bürger in Nordrhein-Westfalen nannten dieses Kriterium mit 81 Prozent an erster Stelle. Aber bereits an zweiter Stelle folgt das schnelle Internet mit 80 Prozent der Nennungen. Älteren Bürgern ist eine gute Onlineverbindung mittlerweile wichtiger als die medizinische Versorgung, die auf dem dritten Platz mit 74 Prozent genannt wird. In Mittel- und Kleinstädten legen 84 Prozent der künftigen Bewohner Wert auf schnelles Internet, in Großstädten 78 Prozent und in ländlichen Gemeinden 76 Prozent. 70 Prozent der Befragten wünschen sich eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, 67 Prozent sind Parkplätze und 36 Prozent Schulen und Kitas wichtig.

Begehbare Stadt: Plädoyer für das Zufußgehen

Autofahren in der Stadt wird immer mehr zum Problem. Staus, fehlende Parkplätze, Lärm und Abgase sorgen zunehmend für Unmut. Zufußgehen ist dagegen die natürlichste, gesündeste und umweltfreundlichste Art der Fortbewegung. Aktuell wird in deutschen Städten ungefähr jeder dritte Weg zu Fuß zurückgelegt. In Berlin sind sogar mehr Menschen zu Fuß unterwegs, als mit dem Auto, öffentlichen Verkehrsmitteln oder Fahrrad. Dennoch fristet der Fußverkehr in der Stadt- und Verkehrsplanung sowie in der Forschung meist noch ein Nischendasein. In Berlin will die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz durch eine Fußverkehrsstrategie jetzt mehr Qualität für den Fußverkehr schaffen.

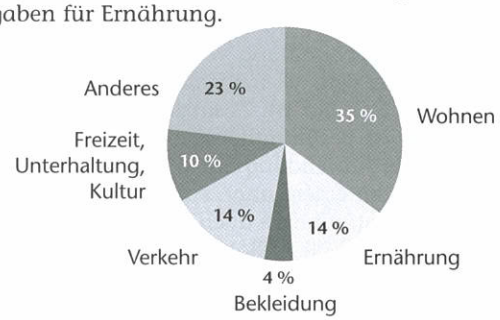
Deutschland fehlt Wohnraum

Allerorten wird gebaut – doch es reicht noch lange nicht. Hohe Steuern, das unflexible Baurecht und zu wenig Bauland in den Städten behindern den Wohnungsbau.

Die neue Regierung wird nicht darum herum kommen, politischen Maßnahmen im Themenfeld Wohnen eine höhere Priorität als bisher einzuräumen. „Ziel muss es sein, für mehr Angebot zu sorgen und Bürokratie abzubauen. Es kann nicht sein, dass in Deutschland die Hürden für ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung so hoch sind, dass viele daran scheitern", erklärt Michael Neumann, Vorstand der Dr. Klein Privatkunden AG. Das Deutsche Institut für Urbanistik und der vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung haben eine „Roadmap Bodenpolitik" veröffentlicht, die einen sozial verantwortungsvollen Umgang mit dem knappen Gut Boden anmahnt. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln weist darauf hin, das angesichts von bis zu einer Million fehlender Wohneinheiten in Deutschland neue Ansätze zur Förderung des Wohnungsbaus gefunden werden müssen. Ein zentraler Kritikpunkt ist die in den vergangenen Jahren stark gestiegene Grunderwerbsteuer, die Neubauten verhindere. Das Institut schlägt eine Neuordnung der Steuer mit Freibeträgen oder einer Staffelung nach Kaufpreishöhe vor.

So viel kostet das Wohnen

Die privaten Haushalte in Deutschland gaben im Jahr 2016 knapp 54 Prozent ihrer Konsumausgaben für Wohnen, Ernährung und Bekleidung aus. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren das durchschnittlich 1.327 Euro im Monat. Allein für den Bereich Wohnen gaben die Haushalte rund 35 Prozent oder 877 Euro im Monat aus. Rund 14 Prozent oder 342 Euro betrugen die Ausgaben für Ernährung.



Die größten Transaktionen im Gewerbeimmobilienmarkt

Der Immobilienmarkt war im vergangenen Jahr von den Merkmalen des Booms gekennzeichnet. Der Investmentbereich hatte 2017 spektakuläre Geschäfte zu verzeichnen, besonders der Bereich Logistik hatte daran einen wesentlichen Anteil. Unter den zehn größten Geschäften mit Gewerbeimmobilien fielen drei in diesen Bereich. An den aufsehenerregenden Kaufabschlüssen waren überwiegend ausländische Käufer beteiligt.

	Nutzung	Name/Objekt	Summe	Käufer
1	Logistik	Logicor	2.200	CIC
2	Büro / EZH	Primus	1.500	Signa
3	Büro	Monolith	1.200	Intown Invest
4	Büro	Sony Center	1.111	Oxfort Prop., Madison
5	Logistik	Hansteen	974	Blackstone / M7
6	Logistik	IDI-Gazeley	800	GLP / GIC
7	Büro	Tower 185	775	Deka
8	EZH	90 Handelsobj.	687	BVK / Universal-Invest
9	Büro / EZH	WCM	685	TLG
10	EZH	Steinmetz	650	RFR

EZH = Einzelhandel, Angaben in Mio. Euro, Quelle: Thomas Daily 2018

So teuer sind Luxusimmobilien

Die Reichen der Welt wohnen am liebsten im US-amerikanischen Miami. In der Metropole Floridas war die Nachfrage nach hochpreisigen Immobilien 2017 weltweit am größten – gefolgt von New York und London. London, Lissabon und Barcelona sind die europäischen Topadressen.

	Stadt: veranschlagtes Budget weltweit / der Deutschen
1	Miami: 2,7 Millionen / 1,8 Millionen
2	New York City: 4,1 Millionen / 1,6 Millionen
3	London: 3,2 Millionen / 1,7 Millionen
4	Los Angeles: 4,5 Millionen / 2,3 Millionen
5	Lissabon: 1,4 Millionen / 1,4 Millionen
6	Barcelona: 1,9 Millionen / 1,9 Millionen
7	Mailand: 1,3 Millionen / 2,4 Millionen
8	Dubai: 3,7 Millionen / 3,7 Millionen
9	Ibiza: 1,2 Millionen / 2,2 Millionen
10	Rio de Janeiro: 1,4 Millionen / 1,8 Millionen
Ø	Durchschnitt: 2,5 Millionen / 2,1 Millionen

Angaben in Euro, Durchschnittswerte, Quelle: LuxuryEstate.com