

TIPPS
TRENDS
FAKTEN

STALTER IMMOBILIEN SEIT 1995

GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGE & MAKLER

Bahnhofstr. 79 (Alter Bahnhof) 45525 Hattingen Telefon 0 23 24 / 5 52 52 www.stalter-immobilien.de

Bauwirtschaft wächst stärker als die deutsche Gesamtwirtschaft

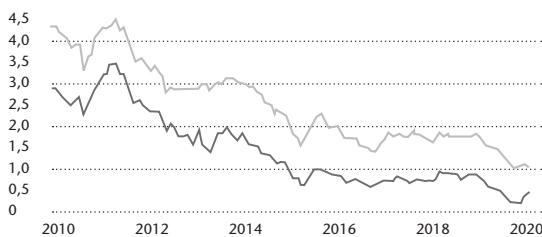
Überall wird gebaut. In diesem und im nächsten Jahr wird die Bauwirtschaft nominal um mehr als sechs Prozent, real um rund drei Prozent zulegen, wobei der Schwerpunkt der Wohnungsbau bleibt. Im vergangenen Jahr stieg das Bauvolumen nominal um 8,7 Prozent und war damit eine wesentliche Stütze der Konjunktur. Das Wachstum schlägt sich in den Baupreisen nieder, die voraussichtlich um mehr als drei Prozent steigen werden.

Lohnt sich die Anlage in Immobilien noch?

Früher galt: Wer spart, bekommt zur Belohnung Zinsen. Wer Schulden macht, zahlt Zinsen. Diese Logik wird durch die Niedrigzinsphase ad absurdum geführt. Wer sich heute Geld leiht, zahlt kaum noch Zinsen, und wer spart, macht schon aufgrund der Inflation Verluste. Immobilienkäufer erhalten aufgrund der niedrigen Zinsen die Finanzierung zwar nahezu zum Nulltarif, andererseits schmälern die stark steigenden Preise jedoch die Rendite. Entscheidend für eine lohnende Immobilieninvestition ist die nachhaltige Vermietbarkeit – und die hängt wiederum von der Lage ab.

Entwicklung der Zinsen in zehn Jahren

Laufzeit 5 / 20 Jahre (hellgrau) Laufzeit



Quelle: finanzpartner.de

43 Prozent erneuerbare Energien

Schleswig-Holstein und Baden-Württemberg sind die führenden Bundesländer im Bereich erneuerbaren Energien. Der Anteil von Sonne, Wind und anderen regenerativen Quellen an der Deckung des Stromverbrauchs ist in den letzten Jahren gestiegen. 2017 lag er noch bei 36,3 Prozent, im Folgejahr bei 38,2 Prozent, und 2019 lag er bei fast 43 Prozent. Windkraftanlagen an Land trugen mit fast 104 Mrd. kWh den größten Anteil bei. Fotovoltaikanlagen und Biomasse lieferten mit jeweils rund 45 Mrd. kWh ebenfalls einen hohen Anteil.

Immobilien 2020: Neues Jahr, neue Regeln und Gesetze



Auch in diesem Jahr treten neue Regeln und Gesetze in Kraft, auf die sich Immobilien-eigentümer und Mieter einstellen müssen.

- Grundsteuer: Der Bundesrat hat der Grundsteuerreform zugestimmt. Das dreistufige Verfahren – Bewertung, Steuermessbetrag, kommunaler Hebesatz – bleibt erhalten. Die neue Grundsteuer soll ab 2025 gelten.
- Energetische Sanierungsmaßnahmen an selbst genutztem Wohneigentum sollen vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2029 durch einen Abzug von 20 Prozent der Aufwendungen von der Steuerschuld gefördert werden. Dazu gehören die Wärmedämmung von Wänden und Dächern, die Erneuerung der Fenster oder Außentüren sowie die Optimierung bestehender Heizungen (s. auch Seite 2).
- Neue Mietwohnungen sind steuerbegünstigt. Investoren können vier Jahre lang zusätzlich jeweils fünf Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten einer neuen Mietwohnung bei der Steuer geltend machen. Insgesamt können Bauherren in den ersten vier Jahren 28 Prozent von der Steuer absetzen. Die Wohnungen müssen mindestens zehn Jahre lang vermietet werden.
- Investitionen in bestehende Gebäude sind ebenfalls steuerbegünstigt, wenn sie zu neuem Wohnraum führen, beispielsweise durch Aufstockung oder Ausbau.

Umdenken in der Immobilienpolitik

Wohneigentum ist der wirksamste Schutz vor steigenden Immobilienpreisen und Mieten sowie ein effektiver Weg zur Vermögensbildung. Das ist die Kernaussage führender Stadt- und Immobilienökonominnen, unter anderem der TU Berlin, des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, der NRU Higher School of Economics St. Petersburg und der Universität Hamburg. Die Wissenschaftler plädieren für eine ökonomisch effiziente, sozial gerechte und ökologisch nachhaltige Wohnungspolitik. Der Staat müsse die Menschen bei der Bildung von Wohneigentum unterstützen, beispielsweise bei der Beschaffung von Eigenkapital durch ein Kreditprogramm der KfW.

Wohnungsbauprämie steigt

Wer einen Bausparvertrag hat, kann sich freuen: Ab 2021 steigt die Wohnungsbauprämie – auch für bestehende Verträge. Der Bundesrat hat den entsprechenden Änderungen im Wohnungsbau-Prämienengesetz Ende 2019 zugestimmt. Der Fördersatz wird von 8,8 auf zehn Prozent erhöht, die förderfähigen Einzahlungen steigen von 512 auf 700 Euro (Singles) und von 1.024 Euro auf 1.400 Euro (Ehepaare). Gleichzeitig werden auch die Einkommensgrenzen für die Prämienberechtigung hochgesetzt: Von 25.600 auf 35.000 Euro (Singles) und von 51.200 Euro auf 70.000 Euro (Ehepaare). Von der Wohnungsbauprämie profitieren Bausparer, die einen Bausparvertrag zum Bau oder Kauf einer Immobilie oder zur Modernisierung verwenden oder Anteile an einer Wohnungsgenossenschaft kaufen.

Neue Bundesförderung für effiziente Gebäude



Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) kann dieses Jahr starten.

Das Programm der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) soll bisherige Förderungen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und der KfW zusammenführen, den Empfängerkreis vergrößern und die Anträge vereinfachen. Auch höhere Fördermittel sind geplant. So sollen die Zuschüsse für die Sanierung zum KfW-Effizienzhaus um zehn Prozent steigen; dies gilt auch für Einzelmaßnahmen wie Dachdämmung oder Heizungsaustausch. Wer seine alte Ölheizung gegen eine umweltfreundliche Heizung austauscht, soll eine Austauschprämie von 40 Prozent der Kosten bekommen. Zu den Adressaten der neuen Förderungen gehören auch steuerbefreite Wohnungsgenossenschaften, Wohnungsunternehmen mit hohen Verlustvorträgen, Personen ohne oder mit geringer veranlagter Steuerschuld sowie Vermieter und Eigentümer eigenbetrieblich genutzter Gebäude.

Neue Bauordnung in Bayern mit Signalwirkung

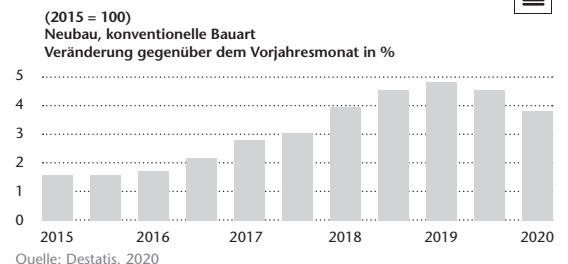
Im Dezember 2019 hat das Kabinett der Bayerischen Staatsregierung die größte Reform der Landesbauordnung seit 2008 beschlossen. Damit will der Freistaat Probleme angehen, die auch andere Bundesländer betreffen: Flächenknappheit und langes Warten auf Baugenehmigungen. Diese sollen künftig drei Monate nach Vorlage der vollständigen Unterlagen als erteilt gelten, wenn die Behörde bis dahin nicht entschieden hat. Geplant ist auch ein Pilotprojekt zur digitalen Baugenehmigung.

Die Nachverdichtung von Wohngebieten soll vereinfacht werden: Aufstockungen und Dachgeschossausbau sind künftig größtenteils genehmigungsfrei. Bisher musste der Abstand eines neuen Hauses zum Nachbarn der Höhe des Hauses entsprechen. Künftig müssen Neubauten nur noch 0,4 mal so weit von der Grundstücksgrenze entfernt sein, wie das Haus hoch ist. In Großstädten mit über 250.000 Einwohnern ist dafür eine kommunale Satzung nötig – so will man zum Beispiel das Grün der Gartenstädte bewahren.

Baupreise steigen

Nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes steigen die Preise für das Bauen weiter. So kosteten im August 2019 konventionell errichtete Wohngebäude 4,1 Prozent mehr als im August 2018. Rohbauarbeiten wurden in diesem Zeitraum um 4,2 Prozent teurer, Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten um 4,2 Prozent, Erdarbeiten um 5,9 Prozent sowie Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,7 Prozent. Die Preise für Ausbauarbeiten stiegen um vier Prozent. Preissteigerungen gab es auch beim Neubau von Büro- und Betriebsgebäuden: Hier lag die Steigerung ebenfalls bei 4,1 Prozent. Für die Preiserhöhungen wird unter anderem die hohe Nachfrage nach Bauleistungen verantwortlich gemacht.

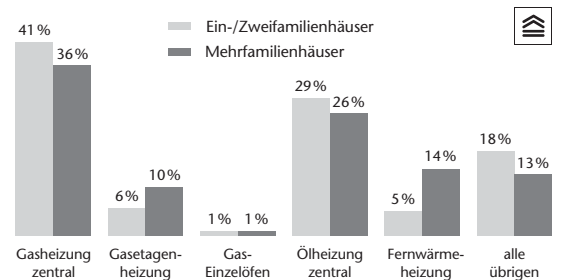
Baupreisindizes für Wohngebäude



Neu: Gebäudeenergiegesetz

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) soll für Vereinfachungen sorgen. Eine Verschärfung der Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude ist nicht geplant. Das GEG enthält ein Einbauverbot für Ölheizungen ab 2026 – aber mit Ausnahmen. Gas- oder Ölheizkessel mit Baujahr 1991 oder später dürfen höchstens 30 Jahre lang betrieben werden. Auszurangieren sind Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden. Energieausweise müssen künftig auch Angaben zu den CO₂-Emissionen enthalten. Verkäufer oder Makler müssen beim Abschluss eines Kaufvertrages über ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen dem Käufer ein Beratungsgespräch mit einem Energieberater anbieten.

Verteilung der Heizsysteme bei neuen Häusern



Impressum:

Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2020
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Texte, Quellen, Bilder: Stiftung Warentest, test.de, Zukunft Altbau, Bundesregierung Deutschland, DIW Berlin, Solar Consulting GmbH, Dr. Klein Privatkunden AG, TU Berlin, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, NRU Higher School of Economics St. Petersburg, Universität Hamburg, Destatis, Bundesgerichtshof, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bundesbank, Pixabay.com
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.

Abschleifen des Parketts ist keine Schönheitsreparatur



Foto: greissdesign | Pixabay

Zu den anerkannten Schönheitsreparaturen gehören das Streichen oder Tapezieren von Wänden und Decken sowie von Innentüren und Fenstern. Ein Vermieter in Nürnberg verlangte von seinen Mietern auch das Abschleifen des Parkettbodens. Das Amtsgericht Nürnberg erklärte, dass diese Arbeit nicht zu den Schönheitsreparaturen gehört, die auf die Mieter abgewälzt werden können. Daher erklärte das Gericht die gesamte Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag für unwirksam. Vermieter sollten genau formulieren – anderenfalls muss der Mieter keinerlei Schönheitsreparaturen ausführen (AG Nürnberg, 18.1.2019, Az. 29 C 6568/18).

WEG: Kein Nachbarschutz

Unter den Miteigentümern in einer Eigentümergemeinschaft gibt es keinen öffentlich-rechtlichen Nachbarschutz. Dies musste ein Mann erfahren, der beim Verwaltungsgericht gegen die einem Miteigentümer erteilte Baugenehmigung auf dem Grundstück der Eigentümergemeinschaft vorgehen wollte. Auch der Verwaltungsgerichtshof Bayern bestätigte: Unter Miteigentümern sind nur die Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes, Vereinbarungen wie die Teilungserklärung und Beschlüsse der Eigentümerversammlung relevant. Ihr Rechtsverhältnis untereinander ist nicht mit dem von Grundstücksnachbarn zu vergleichen. Der richtige Weg führt hier also vor ein Zivilgericht (VGH, 30.9.2019, Az. 9 CS 19.967).

Keine Mietminderung bei Schimmelgefahr

Laut Bundesgerichtshof reicht die bloße Gefahr einer Schimmelpilzbildung nicht für eine Mietminderung aus. Geklagt hatten zwei Mieter, die in ihren Wohnungen Wärmebrücken festgestellt hatten, welche unter Umständen zu Schimmel führen können. Nach dem BGH sind Wärmebrücken in den Außenwänden aber kein Wohnungsmangel, solange die Wohnung den zum Bauzeitpunkt geltenden Vorschriften entspricht. In Wohnungen von 1968 bzw. 1971 seien Wärmebrücken üblich und hinzunehmen. Den Mietern sei ein zwei- bis dreimaliges Stoßlüften von zehn bis 15 Minuten pro Tag zumutbar. Bei den betroffenen Wohnungen sei dies zur Vermeidung einer Schimmelbildung ausreichend (BGH, Az. VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18).

Eigenbedarf bei Übergangswohnung?

Eine Kündigung wegen Eigenbedarf wird nicht unwirksam, weil die Person, welche in die Wohnung einziehen soll, während der Kündigungsfrist übergangsweise eine andere Wohnung mietet. Handelt es sich dabei um ein befristetes Mietverhältnis, liegt offensichtlich nur eine Übergangslösung vor. Dies entschied das Landgericht München I.

Es ging dabei um eine Studentin, die von Augsburg nach München hätte pendeln müssen. Ihr Vater hatte ihr für ein Jahr eine kleine Kellerwohnung gemietet, bis die neunmonatige Kündigungsfrist für die vermietete Wohnung abgelaufen war (LG München I, 10.7.2019, Az. 14 S 15871/18).

Schadenersatzansprüche unter Mietern

Eine Mieterin hatte offenbar eine unsachgemäße Reparatur an ihrem Wasserhahn vorgenommen. Es gab eine Überschwemmung, und in der Wohnung darunter wurden die Tapeten durchnässt. Der Mieter dieser Wohnung verklagte seine Nachbarin auf Schadenersatz. Immerhin hatte er selbst die Tapeten angebracht und bezahlt. Vor dem Oberlandesgericht Frankfurt am Main kam er damit aber nicht durch: Ein Vertragsverhältnis bestünde hier nur zwischen den Mietern und dem Vermieter. Deshalb bestünden hier keine Schadenersatzansprüche aus einem Vertrag. Ein ganz normaler Schadenersatzanspruch wegen Beschädigung fremden Eigentums scheitere daran, dass die Tapeten dem Mieter nicht gehörten: Sie seien ein untrennbarer Bestandteil des Hauses (OLG Frankfurt, 7.9.2018, Az. 10 U 8/18).

Eltern-Kind-Zentrum in der Wohnanlage



Foto: Westfale | Pixabay

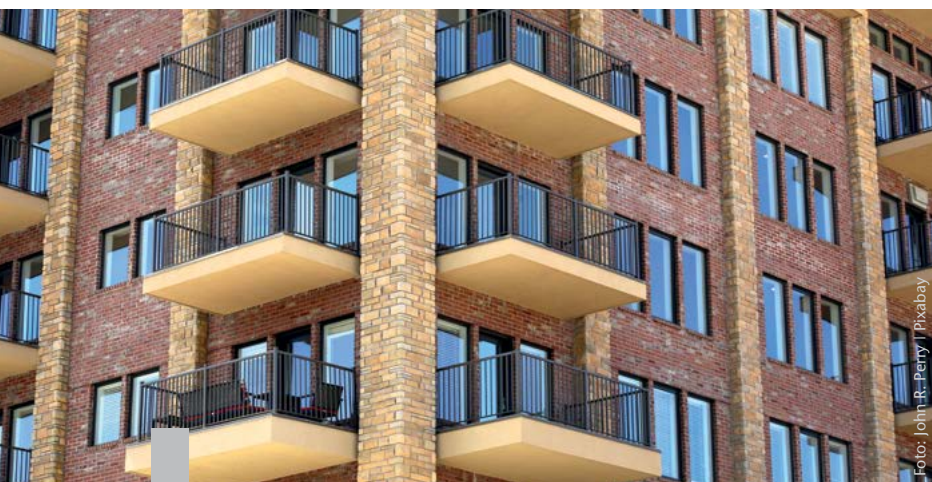
Kinderlärm steht unter einem besonderen Toleranzgebot. Der Gesetzgeber setzt klare Signale für eine kinderfreundliche Gesellschaft.

Wohnungseigentümer in einer Eigentümergemeinschaft können vom Mieter einer anderen Einheit Unterlassung verlangen, wenn er seine Räume anders nutzt, als es die Teilungserklärung vorsieht. Dies gilt aber nur, wenn die tatsächliche Nutzung mehr stört als die erlaubte. Betreibt ein Mieter in Räumen, die die Teilungserklärung als „Laden mit Lager“ ausweist, ein Eltern-Kind-Zentrum, können sich die Nachbarn nicht auf die Teilungserklärung berufen. Hier ist nämlich auch das Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten, das Kinderlärm grundsätzlich nicht als schädliche Umwelteinwirkung ansieht. Dieser ist also grundsätzlich hinzunehmen – und wenn er das Einzige ist, was die Nachbarn am Eltern-Kind-Zentrum stört, gehen die Kinder vor, entschied der Bundesgerichtshof (BGH, 13.12.2019, Az. V ZR 203/18).

Defizite beim barrierearmen Wohnen

Mehr als jede fünfte Person in Deutschland ist über 65 Jahre alt – da wird altersgerechtes Wohnen immer wichtiger. Das bedeutet: Wohnungen sollten möglichst barrierearm sein. Einen barrierearmen Zugang wies jedoch nach dem Statistischen Bundesamt 2018 nur jede zehnte Wohnung auf. Dazu gehören ein stufenloser Eingang, keine Türschwellen und möglichst breite Türen und Flure. Noch schlechter sieht es bei der Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung aus: Barrierearm bedeutet hier genug Platz in Küche und Bad, breite Wohnungs- und Zimmertüren sowie Flure, ebenerdiger Einstieg zur Dusche und das Fehlen von Stufen und Schwellen innerhalb der Wohnung. Nur zwei Prozent aller Wohnungen erfüllen diese Merkmale. Hier gibt es also noch Nachholbedarf. Allerdings ändern sich bereits die Zeiten: Je neuer die Gebäude sind, desto höher ist der Anteil an barrierearmen Wohnungen.

Immobilien-Investitionen auf Rekordniveau



In den vergangenen zehn Jahren haben sich die Investitionen in Immobilien fast verdoppelt.

Eine Immobilienblase gibt es trotz steigender Preise in Deutschland nicht – so äußerte sich der Leiter des Bonner Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Markus Eltges. Weder eine Überproduktion beim Neubau noch unvorsichtige Finanzierungen durch die Banken seien zu beobachten. Auch eine allgemeine Überschuldung der Haushalte sei nicht festzustellen. 2018 erreichten die Investitionen für Immobilienkäufe die Rekordhöhe von 269 Milliarden Euro. Bei gleichbleibender Anzahl der Transaktionen hat sich diese Zahl damit in zehn Jahren fast verdoppelt – ein klares Zeichen für den andauernden Preisanstieg. Rund zwei Drittel des Geldes wurden auf dem Wohnungsmarkt investiert. Auch in den nächsten Jahren prognostiziert das Bundesinstitut eine steigende Nachfrage nach Immobilien – Gründe seien der Zuzug aus dem Ausland und die steigende Anzahl der Beschäftigten. Nachteilig wirken sich die Auslastung der Bauunternehmen, zu wenig Personal in den Bauämtern und der Mangel an Baugrundstücken in den Städten aus.

Mehr Vermögen durch Immobilien

Immobilien sind nach wie vor ein wichtiges Werkzeug für den Vermögensaufbau. So hatten Privathaushalte im Jahr 2017 ein durchschnittliches Vermögen von 232.800 Euro (nach Abzug der Schulden). Im Vergleich zu 2014 ist dies eine Steigerung um 18.300 Euro. Eine Studie der Bundesbank kommt zu dem Ergebnis, dass wichtige Gründe für diese Steigerung der herrschende Bauboom und das Anziehen der Immobilienpreise sind. 44 Prozent der deutschen Haushalte besitzen Wohneigentum und konnten daher von dieser Entwicklung profitieren. Aber auch allgemein steigende Einkommen trugen zu mehr Vermögensbildung bei. Die Studie verzeichnet für Immobilieneigentümer ein durchschnittliches Nettovermögen von 277.000 Euro, bei Mietern sind es nur 10.400 Euro. Nach wie vor gibt es auch große Unterschiede zwischen Ost und West.

Mehr Wohnungsmangel in Metropolen

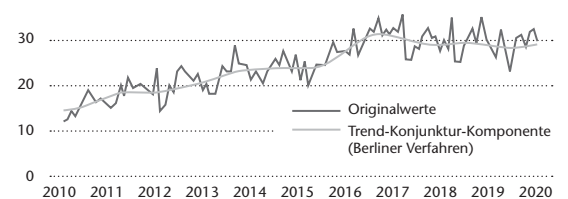
Die Bevölkerung in den Großstädten wächst weiter. Dadurch wird es für viele Menschen immer schwieriger, eine Wohnung zu finden. Die Bevölkerung in Frankfurt am Main hat im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um 9,5 Prozent zugenommen, in Berlin um acht Prozent, in Leipzig sogar um 12,9 Prozent. Junge Menschen zieht es in die Städte: Hier locken Arbeitsplätze, Infrastruktur und Lebensqualität. Zwischen 2013 und 2018 zogen 1,2 Millionen Menschen zwischen 20 und 40 Jahren in kreisfreie Großstädte. Gleichzeitig zogen 120.000 Menschen über 40 Jahre aus den Großstädten weg. Mehr Menschen heißt auch: kleinere Wohnungen. In den sieben größten deutschen Städten – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf – verringerte sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Person zwischen 2010 und 2018 um 1,7 auf 39,2 Quadratmeter. Im Bundesdurchschnitt blieb die durchschnittliche Wohnfläche pro Person konstant bei etwa 45 Quadratmetern.

Baustau: Fast 700.000 Wohnungen noch nicht gebaut

In Deutschland gibt es derzeit einen Baustau: 693.000 bereits genehmigte Wohnungen sind nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes noch nicht gebaut. Dies entspricht Bauaufträgen im Wert von neun Milliarden Euro. Als Ursache wird vermutet, dass die Kapazitäten der Bauwirtschaft für den Auftragsumfang nicht ausreichen: Im Jahr 2008 waren im Baugewerbe 666.600 Menschen beschäftigt, im Jahr 2017 waren es 856.200. Im gleichen Zeitraum haben sich jedoch die Auftragsbestände im Wohnungsbau verdreifacht und die Umsätze verdoppelt. Dieser Mangel an Kapazitäten hat auch einen Preisanstieg bei Wartung und Instandhaltung zur Folge: Privathaushalte mussten für Leistungen in diesem Bereich 2018 etwa 26 Prozent mehr bezahlen als 2008. Und das, obwohl der allgemeine Verbraucherpreisindex in diesem Zeitraum nur um 13 Prozent zulegte.

Monatlich genehmigte Wohnungen

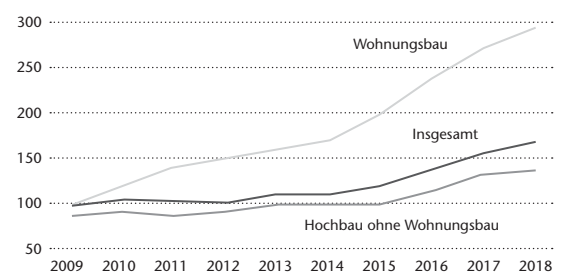
Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend



Quelle: Destatis, 2020

Auftragsbestand im Baugewerbe

Volumenindex 2008 = 100



Quelle: Destatis, 2019