

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

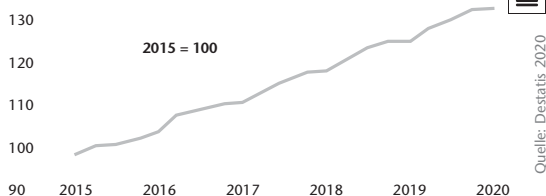
Kaufen günstiger als Mieten

In fast allen deutschen Kreisen ist es günstiger, Wohnimmobilien zu kaufen als zu mieten. Der aktuelle Wohnkostenreport vergleicht die Mietkosten mit den regelmäßig anfallenden Kosten, die ein Wohneigentümer aufbringen muss. Im Durchschnitt beträgt die Vorteilhaftigkeit von Wohneigentum 48,5 Prozent. Die niedrigen Zinsen haben dazu geführt, dass die laufenden Kosten für Wohneigentümer relativ zu den Mieten zwischen 2018 und 2019 weiter gefallen sind.

Preise für Wohnimmobilien

Die Preise für Wohnimmobilien lagen im 1. Quartal 2020 durchschnittlich 6,8 Prozent höher als im 1. Quartal 2019. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich Wohnimmobilien weiterhin sowohl in der Stadt als auch auf dem Land. In den sieben größten Metropolen Deutschlands waren Ein- und Zweifamilienhäuser 9,5 Prozent und Eigentumswohnungen 7,4 Prozent teurer als im Vorjahresquartal.

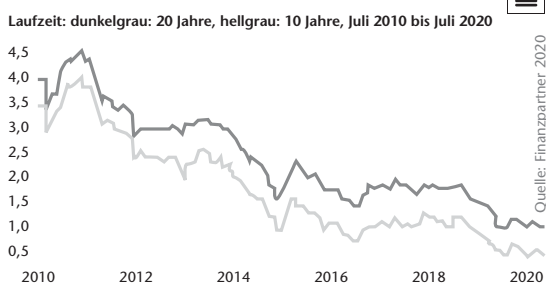
Häuserpreisindex



Bauzinsen nach Corona

Die Bauzinsen stiegen in der Corona-Krise nur leicht. Auch lange Zinsbindungen blieben günstig. Fachleute vermuten ein noch über viele Jahre extrem niedriges Zinsniveau. Ein nachhaltiger Anstieg der Zinsen bleibt wegen des schwachen Konsums und der sich voraussichtlich fortsetzenden Globalisierung unwahrscheinlich.

Zinsentwicklung in zehn Jahren



Wertanstieg von Immobilien in der Krise ungebrochen



Der Wertanstieg von Immobilien übertrifft den von DAX-Aktien. Der Quadratmeterpreis von Eigentumswohnungen stieg im Mittel seit 2010 um 126 Prozent.

Der Immobilienmarkt reagiert nahezu unbeeindruckt auf die Coronakrise. Langfristig werden sich jedoch erhebliche Folgen bemerkbar machen. Darüber sind sich führende Forschungsinstitute einig. Insbesondere das Handelsgesegmente und die Hotellerie werden die Nachwirkungen noch lange spüren. Der ifo Geschäftsklimaindex ist zwar wieder deutlich gestiegen. Weltweit sieht die Einschätzung der Lage aber anders aus. Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht von einer schweren globalen Rezession aus, die zu einem bedeutenden Anstieg der Arbeitslosigkeit führen wird. Das Forschungsinstitut Bulwingsa meldet, der Immobilienboom der Vorjahre sei vorbei. Das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln geht davon aus, dass der Büro- und der Einzelhandelsmarkt besonders betroffen sind, während Wohnungen in großen Städten weiterhin knapp bleiben, weshalb dieses Segment wohl glimpflich aus der Krise kommen werde. Das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) rechnet mit einer sukzessiven Erholung der deutschen Wirtschaft. Gegenüber anderen Anlagewerten, wie zum Beispiel Aktien, schneiden Immobilien im langfristigen Vergleich außerordentlich positiv ab.

Künftig halbe-halbe bei der Maklergebühr

Die Bezahlung der Maklergebühren war bisher im Bundesgebiet uneinheitlich geregelt. Jetzt haben Bundestag und Bundesrat ein neues Gesetz beschlossen, nach dem Käuferinnen und Käufer von Wohnimmobilien zukünftig nicht mehr als die Hälfte der Maklerprovision zahlen müssen. Die Partei, die den Makler nicht beauftragt hat, muss ihren Anteil erst bezahlen, wenn der Auftraggeber seiner Zahlungspflicht nachgekommen ist. Vereinbarungen über unterschiedliche Provisionshöhen können nicht geschlossen werden. Das Gesetz wird am 23. Dezember 2020 in Kraft treten.

Hausratversicherung: Preisunterschiede je nach Wohnort ganz enorm

Die Hausratversicherung wird in Deutschland häufig in Anspruch genommen. Die Versicherer regulierten im Jahr 2018 knapp eine Million Schäden bei bundesweit rund 41 Millionen Haushalten. Die Hausratversicherung schützt bei Einbruch und Vandalismus, bei Feuer, Blitzschlag, Sturm und Hagel sowie bei undichten Wasserleitungen. Erweiterungen kosten zusätzlich, beispielsweise für Glasbruch oder Fahrraddiebstahl. Die Stiftung Warentest hat die Preise verglichen: Der günstigste Jahresbeitrag für einen Modellhaushalt lag bei 91 Euro, der teuerste bei 436 Euro. Entscheidend für den Preis ist der Wohnort, denn die Versicherer richten sich nach den Risiken in den verschiedenen Regionen. München ist beispielsweise günstiger als Frankfurt. Ein individueller Rechner auf test.de gibt Auskunft über die verschiedenen Tarife. Kunden mit älteren Versicherungspolice sollten ihren Vertrag auf Unterversicherung prüfen. Wenn der Hausrat im Wert gestiegen, die Versicherungssumme aber gleich geblieben ist, gibt es im Schadensfall weniger Geld.

Immobilien an die nächste Generation weitergeben



Immobilien vererben oder vermachen? Beides ist möglich.

Im allgemeinen Sprachgebrauch wird zwischen vererben und vermachen meistens kein Unterschied gemacht. Juristisch gesehen haben Erben und Vermächtnisnehmer aber ganz verschiedene Rechte und Pflichten. Erbt eine Person oder eine Erbengemeinschaft, erhält sie den gesamten Nachlass des Verstorbenen und wird Rechtsnachfolgerin des Verstorbenen. Will der zukünftige Erblasser ganz bestimmte Vermögensgegenstände, zum Beispiel Immobilien, Kunstwerke oder Geldbeträge, auf eine Person übertragen, kann er dies in einem Vermächtnis festlegen. Es ist auch möglich, ein befristetes Wohnrecht als Vermächtnis zu übergeben. Ein zukünftiger Erblasser kann seinen Nachlass mit einer testamentarischen Verfügung detailliert regeln. Er kann beispielsweise eine Person als Erben einsetzen und alle anderen durch ein jeweiliges Vermächtnis in der rechtlich angemessenen Höhe beteiligen.

Neues Gesetz zur Mobilisierung von Bauland

Die Engpässe auf dem deutschen Wohnungsmarkt werden unter anderem durch eine schwerfällige Bürokratie verursacht. Ein neues Baulandmobilisierungsgesetz soll Abhilfe schaffen und dazu beitragen, eine nachhaltige Stadtentwicklung zu ermöglichen und dem Wohnungsbau mehr Flächen zur Verfügung zu stellen. Der Gesetzentwurf sieht Änderungen des Baugesetzbuches vor. Die Verbände begrüßen Flexibilisierungen bei der Bebauung, bemängeln jedoch eine Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts, ein Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen und eine Erweiterung der Baugebote.

Steuerfreier Immobilienverkauf: Aufpassen bei Vermietung!



Foto: Andreas Focke, Bundesfinanzhof

Wer eine Immobilie verkauft, die er vor weniger als zehn Jahren erworben und selbst genutzt hat, muss den Veräußerungsgewinn auch dann nicht versteuern, wenn er die Wohnung im Veräußerungsjahr kurzzeitig vermietet hatte (BFH, 03.09.2019, IX R 10/19). Im Streitfall hatte der Eigentümer die Wohnung im Jahr 2006 erworben und bis April 2014 selbst bewohnt. Von Mai 2014 bis zur Veräußerung im Dezember 2014 vermietete er die Wohnung. Grundsätzlich sind Wohnungen von der Besteuerung ausgenommen, die zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren selbst bewohnt wurden.

Gebäudeversicherung: Übergang beim Immobilienverkauf

Der Bundesgerichtshof (BGH, 20.03.2020, V ZR 61/19) hat entschieden, dass ein Grundstücksverkäufer nicht dazu verpflichtet ist, den Käufer über die Kündigung der Gebäudeversicherung aufzuklären. Darauf muss er nur hinweisen, wenn er dem Käufer vor Vertragsabschluss erklärt hat, dass eine Versicherung besteht. Bestehende Versicherungen gehen erst mit der Grundbucheintragung auf den Käufer über. Wurde keine vertragliche Pflicht übernommen, kann der Verkäufer die Versicherung jederzeit beenden. Für Käufer ist Vorsicht geboten: Hat der Verkäufer die Versicherung nicht pünktlich bezahlt, besteht kein Versicherungsschutz, auch wenn der Vertrag noch läuft.

Frist für Baukindergeld läuft Ende 2020 ab

Mit dem Baukindergeld unterstützt der Staat seit Anfang 2018 Familien beim Erwerb von Immobilieneigentum. Der Kaufvertrag muss nach dem 1.1.2018 unterschrieben worden sein, die Unterlagen sollten bis 31.12.2020 der KfW vorliegen. Für jedes Kind unter 18 Jahren gibt es einen jährlichen Zuschuss in Höhe von 1.200 Euro über maximal zehn Jahre, insgesamt 12.000 Euro für jedes Kind.

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 Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Texte, Quellen, Bilder: Destatis, Finanzpartner.de, Dr. Klein Privatkunden AG, Accentro GmbH, IW-Köln, Bulwingsa, ifo-Institut, Bundesministerium der Justiz, Postbank, Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut HWWI, Immowelt.de, Schleswig-Holsteinische Notarkammer, Stiftung Warentest, Bethge & Partner, AnwaltOnline.com, Bundesfinanzhof, Verband der Privaten Bausparkassen, Bundesgerichtshof, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Haus & Grund, Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung, Heise Gruppe, PANASONIC Solar, Pixabay.de

Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansadruk 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.

Nebenkosten nur für tatsächlich erfolgte Arbeiten abrechnen!

Der Vermieter kann nur solche Kosten auf den Mieter umlegen, für die auch tatsächlich Leistungen erbracht wurden. Zweifelt ein Mieter daran, kann er auch ohne vorherige Belegeinsicht gegen die Nebenkostenabrechnung Einwendungen erheben. Der Vermieter muss dann belegen, dass die Arbeiten ausgeführt wurden. Im konkreten Fall hatte ein Mieter bestritten, dass eine Dachrinnenreinigung und eine Ungezieferbeseitigung erfolgt waren. Für die Umlegbarkeit ist maßgeblich, dass die Leistung erbracht wurde. Es genügt nicht, dass hierfür Rechnungen vorliegen (AG Gelsenkirchen, 22.08.2019, Az: 201 C 229/19).



Foto: 123switch, Pixabay

Mietspiegel immer wichtiger

Mietspiegel dienen der Mietpreisbeobachtung, zur Wertermittlung und als Basis bei der Streitschlichtung. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat einen Überblick über Verbreitung, Qualität und Aktualität von Mietspiegeln in Deutschland erarbeitet. Danach wird dem Mietspiegel seit der Einführung der Mietpreisbremse eine zentrale Rolle zugesprochen. In Gebieten mit gültiger Mietpreisbremse ist der Mietspiegel überdurchschnittlich verbreitet. Die Zahl der Kommunen mit Mietspiegel ist kontinuierlich gestiegen. Erstellt wurden rund 460 Mietspiegel, auf die 1.026 Kommunen zurückgreifen können. Den Status „qualifiziert“ führen mittlerweile 264 Mietspiegel. Derzeit wird eine Verordnung vorbereitet, in der die Anforderungen spezifiziert werden sollen.

Genehmigungspflicht für die Umwandlung in Eigentum?

Hausbesitzer, die ihre Mehrfamilienhäuser umwandeln und die Wohnungen einzeln verkaufen möchten, brauchen dafür möglicherweise bald eine Genehmigung – so zumindest will es das Bundesjustizministerium. Entlastet wird der Wohnungsmarkt dadurch aber nicht, zeigt eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW). In deutschen Großstädten bleibt die Lage am Wohnungsmarkt angespannt. Das Ministerium argumentiert, ärmere Bewohner könnten sich die teuren Eigentumswohnungen nicht leisten und würden aus dem Markt gedrängt. Die Genehmigungspflicht ist an strenge Auflagen gebunden und kommt damit einem Umwandlungsverbot gleich. Eine gute Alternative wäre ein Kredit der Kommunen, mit dem Mieter, deren Wohnungen umgewandelt werden sollen, diese selbst kaufen können, sagt Prof. Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Immobilienmärkte am IW-Institut.

Gewerbliches Mietrecht: Kein Zurückbehaltungsrecht gegen Räumungsverlangen

Ein Pächter verlangte nach Ablauf der Pachtzeit vom Verpächter die Zahlung von über 70.000 Euro für während der Pachtzeit getätigte Aufwendungen. Anderenfalls wollte er das Objekt zurückbehalten. Dazu hat er kein Recht. Denn Zurückbehaltungsrechte gegen das Räumungsbegehren sind zum Schutz des Verpächters gesetzlich ausgeschlossen. Der gesetzliche Ausschluss eines Zurückbehaltungsrechts des Mieters oder Pächters basiert auf dem Gedanken, dass dieser ein solches Recht missbrauchen könnte. Er könnte den Vermieter oder Verpächter dazu bringen, möglicherweise nicht bestehende Ansprüche anzuerkennen, um das Miet- oder Pachtobjekt schnell zurückzubekommen (OLG Koblenz, 23.04.2020, 1 U 1852/19).

Lärm: Für viele Menschen ein Grund zur Klage

In jüngster Zeit wurden gleich zwei wegweisende Urteile zum Thema Lärm gefällt. In einem Fall bestätigte der Bundesgerichtshof seine bisherige Rechtsprechung zur sogenannten Bolzplatz-Entscheidung: Das Risiko der Entstehung einer neuen Lärmquelle in der Nachbarschaft – hier durch Bauarbeiten – kann nicht allein dem Vermieter zugewiesen werden, zumindest nicht, wenn dieser selbst keine Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeiten hat und die Immissionen hinnehmen muss (BGH, 29.04.2020, VIII ZR 31/18). Im anderen Fall ging es um den Austausch des Bodenbelags in einer Eigentumswohnung in einem 1962 gebauten Haus und einen dadurch erhöhten Trittschallpegel. Grundsätzlich müssen die Bewohner zwar mit dem im Baujahr üblichen Schallschutz leben. Doch die Richter entschieden, dass es den Nachbarn sehr wohl zuzumuten ist, einen hohen Trittschallpegel durch einfache Maßnahmen wie das Auslegen von Teppich zu vermindern (BGH, 26.06.2020 - V ZR 173/19).

BGH-Urteil: Mieter müssen sich an Renovierungskosten beteiligen



Foto: Stux | Pixabay

Nach dem Gesetz ist der Vermieter für die Renovierung der Wohnung zuständig, konnte seine Pflicht bisher aber auf den Mieter abwälzen.

In den vergangenen Jahren gab es viele Urteile zu Schönheitsreparaturen. Diverse Klauseln im Mietvertrag, die dem Mieter eine Renovierungspflicht auferlegten, wurden dabei gekippt. In der Folge wurden bei Neuvermietungen fast nur noch renovierte Wohnungen angeboten. Denn: Wenn Mieter eine unrenovierte Wohnung ohne angemessenen finanziellen Ausgleich gemietet haben, kann der Vermieter ihnen nicht die Renovierung übertragen. Um genau diese Fälle ging es in zwei aktuellen Verfahren vor dem Bundesgerichtshof. Das höchste deutsche Gericht entschied: Der Vermieter ist bei wesentlicher Verschlechterung des Zustandes während des Mietverhältnisses zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Mieter müssen sich aber an den Renovierungskosten regelmäßig zur Hälfte beteiligen (BGH, 08.07.2020 VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18).

Immobilienrentner sparen im Alter 669 Euro Miete monatlich

Senioren, die in den eigenen vier Wänden wohnen, zahlen keine Miete. Sie sparen rund 35 Prozent der durchschnittlichen gesetzlichen Rente von 1.930 Euro pro Haushalt. Zu diesem Ergebnis kommt eine Sonderauswertung des Statistischen Bundesamtes. Deutliche Unterschiede zeigen sich zwischen Ost und West. In Westdeutschland müsste eine fiktive Miete in Höhe von 692 Euro pro Monat gezahlt werden. Die Mietersparnis macht 36,7 Prozent der pro Rentnerhaushalt gezahlten durchschnittlichen gesetzlichen Rente von 1.887 Euro aus. In den östlichen Bundesländern inklusive Berlin beläuft sich die fiktive Miete auf 548 Euro oder 25,4 Prozent der monatlichen Rentenleistung, die bei 2.155 Euro pro Rentnerhaushalt liegt, der im Wohneigentum lebt.

Die Zukunft des Bauens ist ökologisch



Foto: Panasonic Europe

An einigen Orten hat die Zukunft bereits begonnen. Das Energiekonzept dieser Wohnanlage im Süden Berlins konzentriert sich auf eine grüne, nachhaltige Versorgung und die effiziente Nutzung von lokal erzeugter Energie.

In Berlins erstem Smart-City-Quartier steht nachhaltiges, inklusives und digital vernetztes Leben ganz oben auf der Prioritätenliste. In dem neu entstandenen Wohnquartier für 90 Haushalte wird zukünftig nahezu CO₂-frei mit Photovoltaik und Wärmepumpen geheizt. Dem lag die Idee zugrunde, Lebensraum zu schaffen, der die Zukunft vorwegnimmt. Unter dem Namen „Future Living® Berlin“ wird das Quartier einer der zukunftsweisenden Standorte in Europa sein. Das Projekt bietet den Bewohnern auch einen Carsharing-Service sowie gemeinsam genutzte Waschmaschinen an. Der Stadtteil Adlershof ist überdies auf dem Weg, Deutschlands größtes Technologiezentrum zu werden. Dort treffen 1.200 Unternehmen und rund 20 Forschungseinrichtungen auf einer Fläche von 17 Hektar zusammen und bündeln Ressourcen, Wissen und Kompetenzen. Wichtige Fakten: 7.604 Quadratmeter Fläche, 90 Wohnungen, 10 Gewerbeeinheiten, erster Spatenstich Juli 2017.

Apple will jetzt Wohnungen bauen

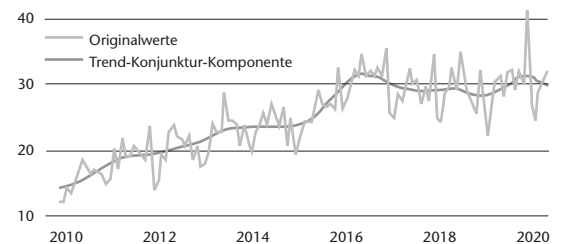
Apple unternimmt in Kalifornien den gleichen Versuch wie seinerzeit Ikea in Deutschland. Auch Aldi und Lidl haben sich bereits im Baugeschäft versucht – mit unterschiedlichem Erfolg. Die Gründe für ein solches Engagement sind aber gleich: fehlender Wohnraum. In Kalifornien können sich Normalverdiener keine Wohnungen mehr leisten. Apple hat deshalb ein Programm für den sozialen Wohnungsbau angekündigt und will insgesamt 2,5 Milliarden US-Dollar zur Verfügung stellen. Geplant sind Häuser für Geringverdiener und mittlere Einkommensschichten. Facebook und Google wollen ebenfalls in den Wohnungsbau investieren. In Deutschland haben Arbeitersiedlungen und Werkwohnungen eine lange Tradition, die hierzulande auch wieder dazu beitragen könnten, die Wohnungsknappheit zu verringern.

Wieder mehr Wohnungen genehmigt

Im Mai 2020 wurde der Bau von insgesamt 32.000 Wohnungen genehmigt, das waren 3,9 Prozent mehr Baugenehmigungen als im Mai 2019. In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten. Mit 8,7 Prozent stieg die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern besonders deutlich. Auch Wohnungen in Zweifamilienhäusern wurden mit plus 3,4 Prozent häufiger genehmigt. Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser sank dagegen mit minus 7,3 Prozent stark.

Monatlich genehmigte Wohnungen

Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend



Quelle: Destatis 2020

Umdenken in der Stadtlogistik

In den Städten nimmt die Verkehrsdichte zu – mit verursacht vom wachsenden Onlinehandel. Konflikte um den Verkehrsraum häufen sich. Fachleute zum Thema Stadtlogistik haben sich dafür ausgesprochen, neue Wege zu gehen. Mikrodepots und Lastenräder sollen die Zustellfahrten konkurrierender Anbieter auf der „letzten Meile“ ersetzen. Das Teilen von Verkehrsmitteln und die Produktion von Konsumgütern direkt in der Stadt oder im Quartier waren ebenfalls Denkansätze der Studie „Logistik und Mobilität in der Stadt von morgen“, die am Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung (IRS) veröffentlicht wurde.



Foto: GNU-Lizenz, Kai Martin, Wikipedia

Über zwei Drittel der neuen Wohngebäude heizen mit erneuerbaren Energien

Von den 2019 neu gebauten Wohngebäuden werden 67,2 Prozent ganz oder teilweise mit erneuerbaren Energien beheizt. Als primär eingesetzte Energiequelle erreichten die erneuerbaren Energien mit 47,7 Prozent einen Anteil von fast der Hälfte. Zu den erneuerbaren Energien zählen Geothermie, Umweltthermie, Solarthermie, Holz, Biogas/Biomethan sowie sonstige Biomasse. Öl, Gas und Strom zählen zu den konventionellen Energien. Fernwärme stellt eine weitere Energiequelle dar.