

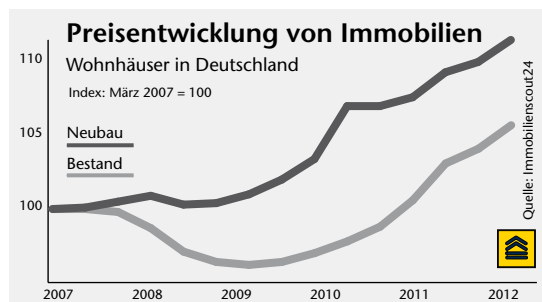
# rundum Immobilien

**WERTPLAN**<sup>®</sup>  
Immobilien-gesellschaft mbH

WERTPLAN NORD Immobilien-ges. mbH | Schulstr. 9 | 25474 Hasloh | Tel. 04106-65 13 14 | E-Mail info@wertplan-nord.de | www.wertplan-nord.de

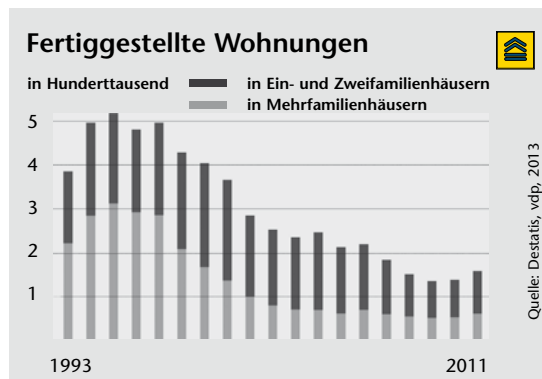
## Die Gunst der Stunde nutzen

Wohnen wird immer teurer. Der deutsche Mieterbund hat errechnet, dass viele Mieter heute weit mehr als ein Drittel ihres Einkommens für Miete und Energie ausgeben – so viel wie nie zuvor. Die Alternative: Eine Immobilie kaufen und die Miete in die eigene Tasche bezahlen. Damit investiert der Käufer gleichzeitig in seine Altersvorsorge und erwirbt mehr Lebensqualität. Die aktuellen Finanzierungsbedingungen bieten dafür eine außerordentlich günstige Voraussetzung. In einigen Ballungsgebieten oder Universitätsstädten steigen indes die Preise für Wohnimmobilien rasant. Die Nachfrage richtet sich vor allem auf Immobilien aus dem Bestand, denn die Neubautzahlen sind niedrig.



## Wohnungsbau zieht langsam an

Die Zahlen im Wohnungsbau steigen seit 2009 langsam wieder. Derzeit liegen sie allerdings immer noch auf einem niedrigen Niveau. 2011 wurden in Deutschland lediglich 183.000 Wohnungen errichtet, das waren zwar 23.000 Wohnungen mehr als im Jahr zuvor, aber immer noch weitaus weniger als Mitte der neunziger Jahre. Die geringe Neubautätigkeit ist einer der Gründe für die steigenden Mieten in den Ballungsgebieten und den großen Städten.



## Das ändert sich 2013 für Eigentümer und Mieter



Manches wird einfacher, aber nicht automatisch günstiger: Grunderwerbsteuer, Rundfunkbeitrag, Schornsteinfegergebühren, Legionellenuntersuchung ...

- Die Grunderwerbsteuer wurde in allen Bundesländern außer Bayern und Baden-Württemberg bereits erhöht. Ab 1. Januar 2013 beträgt sie nun auch in Hessen 5,0 und im Saarland 5,5 Prozent.
- Die neue Regel des Rundfunkbeitrages heißt: eine Wohnung – ein Beitrag. Beitragspflichtig sind auch Zweit- und Nebenwohnungen sowie privat genutzte Ferienwohnungen.
- Zum Jahresbeginn 2013 fiel das Schornsteinfegermonopol. Immobilieneigentümer können den Kaminkehrer jetzt frei wählen.
- Die Trinkwasserverordnung wurde entschärft. Vermieter von Mehrfamilienhäusern haben noch bis Ende 2013 Zeit, eine Legionellenuntersuchung des Trinkwassers vornehmen zu lassen.
- Das Mietrechtsänderungsgesetz schafft Anreize zur energetischen Sanierung, regelt das Contracting, also die gewerbliche Wärmelieferung, stellt neue Instrumente zur Bekämpfung des sogenannten Mietnomadentums zur Verfügung und ermächtigt die Länder, den Anstieg von Bestandsmieten auf lokalen Teilmärkten mit knappem Angebot durch Senkung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent zu dämpfen.

## Mieten und Preise stabilisieren sich

Die deutschen Wohnungsmärkte bieten Käufern und Verkäufern auch im Jahr 2013 gute Chancen. Die Mieten und Wohnungspreise werden in den meisten Großstädten aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum weiter leicht oberhalb der Inflationsrate steigen. Die Miet- und Preissteigerungen werden sich im Jahresverlauf jedoch nach Einschätzung des Immobilienverbandes IVD allmählich verlangsamen. An den meisten Standorten waren die Preise zwischen 1999 und 2008 gesunken bzw. gleich geblieben. Die als stark empfundenen Steigerungen der Jahre 2011 und 2012 in den begehrten Wohnlagen werten Fachleute als Nachholeffekte. Ab 2014 werden sich die Mieten und Wohnungspreise laut IVD wieder stabilisieren.

## Kosten für Winterdienst von der Steuer absetzen

Kosten, die einem selbst nutzenden Grundstückseigentümer für den Winterdienst auf dem an sein Grundstück angrenzenden öffentlichen Gehweg entstehen, können steuerlich als haushaltsnahe Dienstleistungen geltend gemacht werden. Auf eine entsprechende Entscheidung des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg (Az. 13 K 13287/10) macht der Eigentümerversand Haus & Grund Deutschland aufmerksam. Wenn eine Dienstleistung, die auf dem Grundstück selbst als haushaltsnahe Dienstleistung gilt, auf Grundlage einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung auf öffentlichem Gelände erbracht wird, gilt auch dort die Steuerförderung, so das Gericht.

## KfW-Förderung: Kredite fast geschenkt



KfW-Kredite sind vor allem interessant für Bauherren, die umbauen oder sanieren wollen. Bei der Eigentumsbildung sind Bankkredite dagegen manchmal günstiger.

Förderkredite von der KfW-Bank sind unschlagbar günstig. Bauherren und Wohnungskäufer sparen oft tausende Euro, wenn sie ihre Finanzierung mit einem Kredit der KfW-Bank kombinieren. Die Zeitschrift Finanztest hat für typische Mischfinanzierungen die Konditionen von 70 Banken und Vermittlern miteinander verglichen und den Gesamteffektivzins aus Bank- und KfW-Kredit berechnet. Außerdem zeigt eine Liste, welche Banken KfW-Kredite ohne zusätzliches Bankdarlehen und schon ab kleinen Summen vermitteln. Besonders attraktiv ist die Förderbank für Hauseigentümer, die ihre Immobilien von Grund auf sanieren, zum Beispiel Dach und Fassade dämmen, die alten Fenster austauschen und die Heizung erneuern. Dafür vergibt die Staatsbank einen Kredit von bis zu 75.000 Euro für einen Zinssatz von nur einem Prozent im Jahr. Außerdem erhalten Hauseigentümer einen Tilgungszuschuss. Einige Banken vergeben die KfW-Kredite sogar mit zusätzlichem Zinsrabatt. Im Vergleich zu einer Finanzierung ohne KfW-Kredit sparen Hauseigentümer bis zu 11.000 Euro. KfW-Kredite aus dem Wohneigentumsprogramm sind dagegen nur etwas günstiger als ein normaler Bankkredit – manchmal sogar teurer.

## 455 Millionen Euro für die Städtebauförderung

Mit Fördermitteln in Höhe von 455 Millionen Euro unterstützt die Bundesregierung auch im Jahr 2013 die Städtebauförderung. Damit solle Ländern und Kommunen ein Signal gegeben werden, in die Sicherung der Zukunftsfähigkeit ihrer Infrastruktur zu investieren, sagte Bundesbauminister Ramsauer. Wegen des Strukturwandels stehen Städte und Gemeinden vor großen Herausforderungen. Die Städtebauförderung ist seit über 40 Jahren eine bewährte Gemeinschaftsleistung von Bund, Ländern und Kommunen. Insgesamt stehen rund 1,4 Milliarden Euro an öffentlichen Mitteln für Investitionen bereit – bei einem erwarteten Gesamtinvestitionsvolumen von rund 6,6 Milliarden Euro. Gefördert werden Städte und Gemeinden aller Größenordnungen, die Metropolen genauso wie die kleinen Gemeinden im ländlichen Raum.

## Anleger investieren mehr Eigenkapital

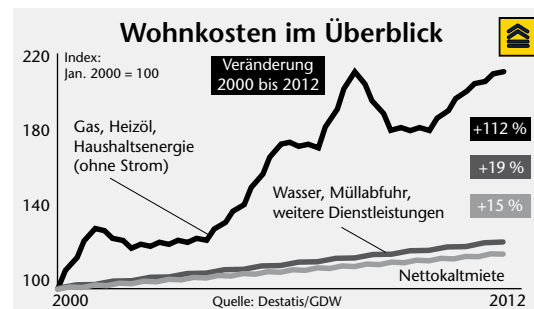
Hohe Kaufpreise sorgen bei vielen Eigennutzern dafür, dass sie im Verhältnis weniger Eigenkapital in die Finanzierung einbringen können und im Gegenzug mehr finanzielle Fremdmittel benötigen. Private Kapitalanleger hingegen, die kleinere Wohnungspakete oder Mehrfamilienhäuser zur späteren Weitervermietung erwerben, setzen im Vergleich mehr Eigenkapital ein, teilweise mehr als die Hälfte des Immobilienpreises. „Der Beleihungsauslauf liegt in vielen Fällen bei unter 60 Prozent“, sagt Manfred Hölscher, Leiter des Baugeldvermittlers Enderlein & Co. GmbH. Der Steuerspareffekt bei hoher Beleihung fällt durch die niedrigen Zinsen nicht mehr groß aus. Viele Anleger investieren ihr Geld aus Gründen der Sicherheit jetzt lieber direkt.

## Keine Schulden für die Möbel

Bei der Einrichtung der ersten eigenen Wohnung vermeiden die Deutschen finanzielle Risiken. 81 Prozent verschulden sich nicht für die Anschaffung von Möbeln. Das zeigt eine repräsentative Studie von immowelt.de. Die Hälfte der Befragten (51 Prozent) konnte auf Ersparnisse zurückgreifen, die andere Hälfte (49 Prozent) behelft sich mit Möbeln vom Flohmarkt oder selbstgeziimmerten Lösungen.

## Nebenkosten steigen schneller als die Mieten

Die hohen Wohnkosten in Deutschland sind nach Ansicht von Haus & Grund die Folge stark gestiegener Energiepreise sowie deutlich gestiegener Steuern und Abgaben. Zwischen 2001 und 2011 stiegen die Nettokaltmieten lediglich um 11,7 Prozent, während im selben Zeitraum die Verbraucherpreise um 17,1 Prozent, die Heizkosten um 52,2 Prozent und die Stromkosten sogar um 66,1 Prozent zulegten. Der Steuer- und Abgabenanteil am Strompreis hat sich seit 1998 um 20 Prozentpunkte auf heute 45 Prozent erhöht. Auch bei Gas (ein Viertel) und Heizöl (ein Fünftel) ist der Staatsanteil hoch.



**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel  
 Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de  
 © Grabener Verlag GmbH, Kiel 2013  
**Redaktion/Foto:** Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf  
**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** VdP, IVD Bundesverband, ImmobilienScout24, Postbank, Haus & Grund, GdW, Südwestrundfunk, KfW Bankengruppe, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, immowelt.de, Enderlein & Co. GmbH, Destatis, Bundesgerichtshof, Bethge & Partner, justiz.bayern.de, Landgericht Köln, gfk Gesellschaft für Konsumforschung, Cushman & Wakefield  
**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.

## Lauwarmes Badewasser



Foto: © Conamil | Flickr.com

Ein Vollbad am Ende eines anstrengenden Tages ist für viele Menschen ein entspannender Hochgenuss. Der war bei einem Münchner Mieter getrübt, nachdem der Vermieter eine neue Warmwassertherme in seiner Wohnung eingebaut hatte. Die Temperatur des Badewassers betrug nur noch maximal 45 Grad, und es dauerte 42 Minuten, bis die Badewanne vollgelaufen war. Währenddessen war das Wasser schon wieder abgekühlt. Der Vermieter entgegnete, 37 Grad seien genug und auch gesünder als höhere Badetemperaturen. Der Mieter klagte und bekam Recht. Das Gericht verurteilte den Vermieter dazu, die Warmwassertherme gegen eine leistungsfähigere auszutauschen. Begründung: Der Vermieter muss dem Mieter die Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand überlassen, dazu gehört auch die Bereitstellung einer ausreichend dimensionierten Gastherme. Der Meinung des Vermieters, wonach niedrigere Badetemperaturen förderlicher für die Gesundheit seien, mochte sich die Richterin nicht anschließen und verwies auf ihre eigenen, ganz persönlichen Erfahrungen: Mindestens 41 Grad sind für ein angenehmes Baden erforderlich (AG München, 26.10.11, AZ 463 C 4744/11).

## Stimmabgabe kann nicht widerrufen werden

Die von einem Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung abgegebene Stimme wird wirksam, wenn sie vom Versammlungsleiter zur Ermittlung des Abstimmungsergebnisses zur Kenntnis genommen wird. Auf die Verkündung des Stimmergebnisses oder auf die Verlesung der Abstimmungszettel kommt es nicht an. Nach dem Zugang der Stimmabgabe bei dem Verwalter kann die Stimmabgabe nicht mehr widerrufen werden (BGH, Urteil vom 13. Juli 2012, V ZR 254/11).

## Beschluss rechtzeitig anfechten

Eine Wohnungseigentümergeinschaft wollte vor der Ausführung notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum noch weitere Gutachten einholen. Das war nicht im Interesse des betroffenen Eigentümers, der durch die Verzögerung Schäden an seinem Sondereigentum befürchtete. In einem solchen Fall ist es notwendig, den Beschluss umgehend vor dem Amtsgericht anzufechten. Denn anderenfalls können Schadensersatzansprüche für die Kosten der Anmietung einer Ersatzwohnung oder damit verbundene Umzugskosten nicht geltend gemacht werden (BGH, 13.07.2012, V ZR 94/11).

## Verkehrslärm und Mietminderung

Die Mieter einer Wohnung in der Berliner Schlossallee waren monatelang durch übermäßigem Verkehrslärm belastet. Dazu war es gekommen, weil in der Nachbarschaft Straßenbauarbeiten durchgeführt wurden und der Verkehr über die ehemals ruhige Straße umgeleitet wurde. Sie minderten deshalb die Miete. Die Vermieterin klagte daraufhin auf Zahlung der rückständigen Miete. Im Verfahren über mehrere Instanzen hat der Bundesgerichtshof entschieden, unter welchen Voraussetzungen eine verbindliche Beschaffenheitsvereinbarung entsteht, die eine Mietminderung rechtfertigen würde. Im vorliegenden Fall verneinte das Gericht diese Voraussetzung. Die vorübergehend erhöhte Lärmbelastung stellt keinen zur Minderung berechtigenden Mangel nach § 536 BGB dar, wenn sie sich innerhalb der in Berliner Innenstadtlagen üblichen Grenzen hält (BGH, 19.12.2012, VIII ZR 152/12).

## Treppenhaus muss nicht barrierefrei sein

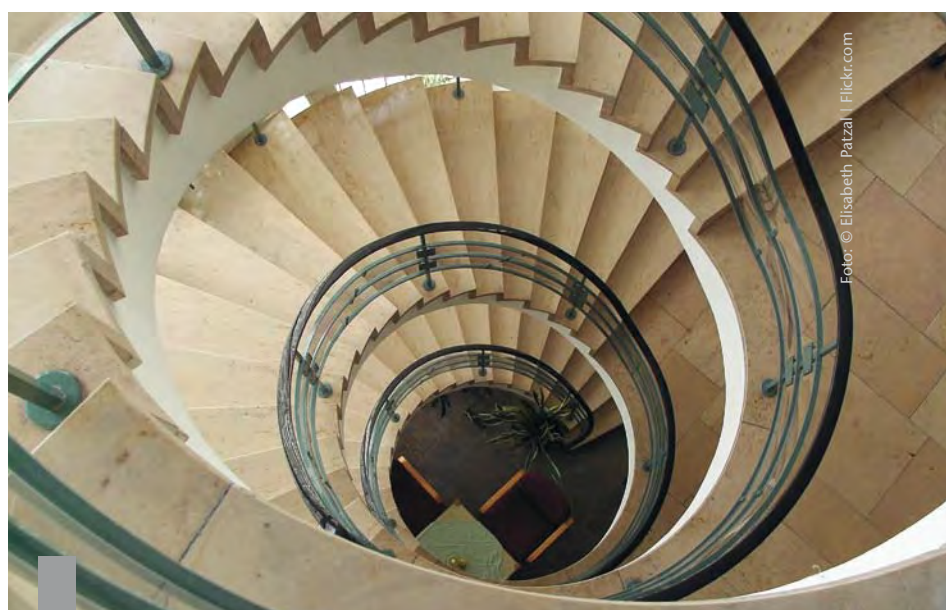


Foto: © Elisabeth Patzal | Flickr.com

Die Eigentümergeinschaft ist nicht verpflichtet, eigennützige Baumaßnahmen zu finanzieren, die ausschließlich im Interesse des Veränderungswilligen sind.

Ein betagtes und gehbehindertes Ehepaar verlangte von der Wohnungseigentümergeinschaft, Treppenhaus und Garage auf Kosten der Gemeinschaft barrierefrei zu gestalten. Die Eigentümerversammlung sollte beschließen, Handläufe anzubringen. Die Tagesordnungspunkte zu diesem Thema wurden jedoch abgesetzt. Dagegen klagte das Paar. In der Berufungsverhandlung entschied das Landgericht Köln: Ein Anspruch darauf, dass Handläufe auf Kosten der Gemeinschaft angebracht werden, besteht nicht. Denn dabei handelt es sich um eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG und nicht um eine Reparatur oder Modernisierung. Eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Gemeinschaft besteht nicht. Auch unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit besteht kein Anspruch der Kläger gegen die anderen Eigentümer.

## Gewerbliches Mietrecht: Räumung nur mit dem Gerichtsvollzieher

Ein Vermieter darf nicht aufgrund eines Gerichtsurteils das Mietobjekt eigenmächtig räumen. Für dadurch entstehende Schäden kann der Mieter Ersatz verlangen, urteilte das OLG Naumburg. Der Vermieter einer Schlosserei handelte widerrechtlich. Er hätte die Räumung im Wege der Zwangsvollstreckung durch den Gerichtsvollzieher veranlassen müssen. Die Gegenstände des Mieters waren nicht mehr vorhanden, so dass dieser zu Recht Schadensersatz verlangte. Bei einer Räumung sollte unbedingt eine Inventarliste angefertigt werden. Anderenfalls muss der Vermieter Umfang, Bestand und Wert der geräumten Gegenstände beweisen (OLG Naumburg, 18.05.2012, 1 W 17/12).

## Kaufkraft 2013: Deutsche haben 554 Euro mehr

Im Jahr 2013 werden den Deutschen laut GfK-Studie rund 554 Euro pro Kopf mehr für Konsum, Miete oder andere Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen als im Jahr 2012. Die Verteilung ist dabei regional sehr verschieden. Erstmals überholt im Ranking der Bundesländer Baden-Württemberg Hessen und rückt auf Rang drei vor. GfK prognostiziert für das kommende Jahr eine Kaufkraftsumme von 1.687,7 Milliarden Euro für Gesamtdeutschland. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber der Vorjahressumme von 2,9 Prozent und resultiert in einen pro Kopf-Wert von 20.621 Euro.

Unter Kaufkraft versteht man das verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung, inklusive staatlicher Transferzahlungen wie Renten, Arbeitslosen- und Kindergeld. Gegenzurechnen ist die von der Bundesbank prognostizierte Inflationsrate von 1,5 Prozent. Daraus ergibt sich immer noch ein realer Kaufkraftzuwachs von rund 1,4 Prozent.

## Junge träumen vom Land, Ältere liebäugeln mit der Großstadt



Foto: © Charlie Dave | Flickr.com

43 Prozent der 51- bis 65-Jährigen möchten ihren Lebensabend in der Großstadt verbringen. Ein wichtiges Argument sind für 90 Prozent die kurzen Wege, 84 Prozent schätzen die bessere ärztliche Versorgung, und 78 Prozent sehen in der Großstadt mehr Angebote für seniorengerechtes Wohnen in Gemeinschaft und pflegerische Betreuung. Das zeigt eine repräsentative Studie von immowelt.de. Von den unter 30-Jährigen wollen nur 37 Prozent in einer Großstadt alt werden. Als Gründe nennen 89 Prozent die Abwesenheit von Lärm und Hektik, 79 Prozent freuen sich auf die gesündere Landluft und 76 Prozent glauben, dass sie im Alter vor allem auf eine schöne Umgebung Wert legen werden.

Je näher der Lebensabend rückt, desto mehr schätzen die Deutschen die Vorzüge der Großstadt.

## Einzelhandelsmieten in den teuersten Einkaufsstraßen der Welt weiter gestiegen

Causeway Bay in Hongkong ist nach Angaben von Cushman & Wakefield aktuell der teuerste Einzelhandelsstandort weltweit und hat New Yorks Fifth Avenue nach elf Jahren von Platz 1 verdrängt. Auf der Avenue des Champs-Élysées waren starke Mietpreissteigerungen zu beobachten, die den Pariser Boulevard auf Platz 3 brachten. Zürich steigt vom achten auf den siebten Platz, Wien vom zwölften auf den elften und München bleibt unverändert auf Platz 10. Das verlangsamte Wachstum der Weltwirtschaft und die anhaltende Unsicherheit konnten den Einzelhandelsmärkten nichts anhaben. Sie präsentierten sich zwischen Juni 2011 und Juni 2012 weltweit robust. Die Spitzenmieten stiegen im Durchschnitt um 4,5 Prozent. Getragen wurde dieser generelle Mietpreisanstieg insbesondere von der starken Entwicklung in Asien und Amerika.

## Pendler ziehen schneller um

Die Benzinpreise steigen seit Jahren. Das wirkt sich auf das Verhalten der Berufspendler aus: Laut einer aktuellen Studie ziehen sie um, wenn der Arbeitsweg länger ist als 70 Kilometer. Im Vergleich zu einer Studie aus dem Jahr 2010 ist die Schmerzgrenze für lange Anfahrtswege damit um 28 Prozent gesunken: 2010 lag die magische Grenze bei 98 Kilometern. Diese Entwicklung korrespondiert mit den Spritpreisen, die in der gleichen Zeit um bis zu 27 Prozent gestiegen sind.

## Bevölkerungsanstieg erwartet

Die Einwohnerzahl Deutschlands hat nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2012 erneut zugenommen. Am Jahresanfang lebten 81,8 Millionen Personen in Deutschland, am Jahresende etwa 82,0 Millionen. Nach acht Jahren Rückgang wird die Bevölkerungszahl damit das zweite Jahr in Folge steigen. Ursache hierfür sind die hohen Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland, die das Geburtendefizit – die Differenz aus Geburten und Sterbefällen – 2011 und 2012 mehr als nur ausgleichen konnten. Für das Jahr 2012 wird mit 660.000 bis 680.000 lebend geborenen Kindern und 860.000 bis 880.000 Sterbefällen gerechnet. Dem sich daraus ergebenden Geburtendefizit von etwa 185.000 bis 200.000 stehen hohe Wanderungsgewinne gegenüber. Es wird damit gerechnet, dass mindestens 340.000 Personen mehr aus dem Ausland zugezogen als ins Ausland fortgezogen sind.

## Deutsche werkeln selbst

### Welche Arbeiten erledigen Sie in Ihrer Wohnung selbst?

(Mehrfachnennungen möglich)

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| Möbel zusammenbauen                 | 91% |
| Streichen                           | 87% |
| Geräte anschließen (Lampen)         | 77% |
| Tapezieren                          | 76% |
| Teppich verlegen                    | 69% |
| Geräte installieren (Waschmaschine) | 65% |
| Laminat / Parkett verlegen          | 59% |
| Verputzen                           | 45% |
| Fliesen verlegen                    | 38% |

Quelle: ImmoWelt

Männer werkeln am liebsten allein, Frauen setzen auf Gemeinsamkeit. Insgesamt führt die Mehrheit der Deutschen handwerkliche Tätigkeiten gerne selbst aus: 87 Prozent streichen die eigenen vier Wände selbst. Davon übernehmen diese Aufgabe 47 Prozent selbst, und 40 Prozent lassen sich vom Partner oder von Freunden helfen. Auch den Aufbau von Möbeln oder das Tapezieren der Wände trauen sich 91 Prozent bzw. 76 Prozent selbst zu, hat eine Studie des Marktforschungsinstituts Innofact ergeben. Lediglich schwierigere Aufgaben wie das Verlegen von Fliesen oder das Verputzen von Wänden gibt die Mehrheit der Heimwerker lieber in professionelle Hände. Immerhin 77 Prozent schließen Geräte selbst an das Stromnetz an.