

rundum Immobilien

WERTPLAN[®]
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

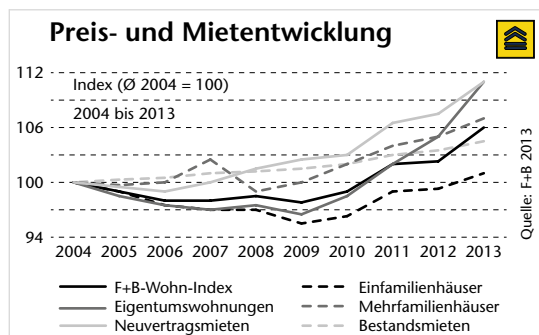
Immobilien sind erschwinglich

Um den sogenannten Erschwinglichkeits-Index für Deutschland zu ermitteln, werden Immobilienpreise, Zinsniveau und verfügbares Einkommen zu einer Kennzahl zusammengerechnet. Die Grafik zeigt, dass die Erschwinglichkeit von Immobilien seit 2000 deutlich gestiegen ist. Der mit Abstand teuerste Wohnimmobilienstandort Deutschlands ist München. Dort müssen Immobilienkäufer 13,61 Jahresnettohaushaltseinkommen für ein freistehendes Eigenheim ausgeben. In Hamburg kostet ein Eigenheim das 7,48-Fache des dort durchschnittlich zur Verfügung stehenden Einkommens, hat der Immobilienverband IVD ermittelt.



Ungebremstes Interesse an Immobilien als Kapitalanlage

Preise und Mieten für Wohnimmobilien stiegen im Vergleich zum Vorjahresbeginn durchschnittlich um 3,1 Prozent, lautet das Ergebnis des F+B-Wohn-Indexes Deutschland. Die Preise von Eigentumswohnungen stiegen sogar um 5,9 Prozent, Einfamilienhäuser legten um durchschnittlich 2,1 Prozent zu. Bei den Neuvermietungsmieten ergab sich im vergangenen Jahr ein Plus von 2,9 Prozent, bei den Bestandsmieten lag der Anstieg bei lediglich einem Prozent, beschleunigte sich jedoch.



Immobilien: Jetzt mit Sicherheit in die Zukunft



Die einmalige Situation auf dem Immobilienmarkt bietet Käufern derzeit beste Chancen. Aber auch Verkäufer können die Gunst der Stunde nutzen, um die Wertsteigerungen der vergangenen Jahre jetzt zu realisieren.

Der Immobilienmarkt erlebt eine noch nie da gewesene Entwicklung. Der Käuferdruck ist weiterhin ungebrochen. Die Kaufbedingungen sind durch die anhaltende Niedrigzinsphase optimal. Positiv wirkt sich aus, dass es in Deutschland trotz alledem keine Anzeichen einer Überhitzung gibt. Diese Rahmenbedingungen waren für die Zeitschrift Finanztest Anlass zu testen, wo Käufer besonders profitieren. Der Vergleich realer Kaufpreise für Häuser und Wohnungen des vergangenen Jahres mit der Höhe der Neuvertragsmieten für 30 Städte und 20 Landkreise ergab, dass Kaufen vielerorts günstiger ist als Mieten. Kaufinteressenten können selbst das Kaufpreis-Miete-Verhältnis als Maßstab ansetzen, um abzuschätzen, ob sich der Kauf einer Immobilie für sie lohnt. Es zeigt an, wie viele Jahresnettokaltmieten man aufwenden muss, um den Kaufpreis zu bezahlen. Der Test ergab für die untersuchten Städte sehr unterschiedliche Ergebnisse. Daher kann sich der Blick über die Stadtgrenzen lohnen. Generell gilt: Wer aufs Land zieht, kommt oft günstiger weg als in der Stadt.

Neubau dämpft Mietenwachstum

9,5 Prozent mehr neue Wohnungen als im Vorjahr sind ein Schritt in die richtige Richtung. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden in Deutschland 2012 insgesamt rund 200.500 Wohnungen neu gebaut. Das waren 17.400 Wohnungen oder 14,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Diese Wohnungen werden dringend gebraucht, denn ein ausreichendes Angebot an Wohnungen schützt vor übermäßigen Mietsteigerungen. Viele neue Wohnungen in den Ballungsgebieten und Großstädten sind Eigentumswohnungen. Dort investieren Menschen verstärkt in Wohneigentum, um von der Mietpreisentwicklung unabhängig zu wohnen und eine dauerhafte Kapitalanlage aufzubauen sowie die eigene Altersvorsorge zu sichern.

Höhere Steuerabschreibung sichert Wohnbau

Die Erhöhung der AfA von zwei auf vier Prozent ist dringend erforderlich zur Sicherung von Wohnraum in Deutschland. Das betont der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) unterstützt durch das Institut für Wirtschaft in Köln. Die derzeit geltenden Steuerregeln wirken sich negativ auf die Neubautätigkeit und umfangreiche Sanierungen aus. Höhere Abschreibungssätze würden Investitionen in energetische Sanierungen oder altersgerechte Wohnanlagen fördern. Notwendige Sanierungen werden derzeit oft zu Gunsten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen verworfen, die sofort als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden können.

Was ist wichtig für Büromieter?



Foto: © Brewbooks | Flickr.com

Wenn ein Unternehmen in neue Büroräume umzieht, braucht es meistens mehr Platz oder wünscht sich eine attraktivere Lage.

Wer wissen will, welche Anforderungen Mieter heute an ein Büro stellen, fragt am besten danach, warum sie umziehen. Unter den Unternehmen, die 2012 Büroflächen in einer der sieben Büroimmobilien-Hochburgen Deutschlands – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München oder Stuttgart – angemietet hatten, brauchten fast die Hälfte mehr Fläche. Die Auswertung von Antworten unter mehr als 100 Unternehmen mit rund 80.000 m² ergab, dass die Repräsentativität der Lage ein weiteres wichtiges Entscheidungskriterium ist. Demgegenüber wollten sich nur 15 Prozent konsolidieren, aber immerhin 26 Prozent waren auf der Suche nach einer höheren Lage- und Ausstattungsqualität.

Gründe für den Umzug

Angaben in Prozent

- 15 Flächenreduzierung
- 18 Reduzierung der Mietkosten
- 20 Erhöhung der Flächeneffizienz
- 26 Verbesserung der Ausstattung
- 26 Verbesserung der Erreichbarkeit
- 26 höhere Repräsentativität
- 48 Flächenerweiterung

Quelle: Jones Lang LaSalle

Honorare für Notare und Architekten angepasst

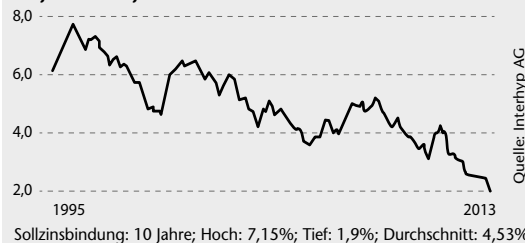
Die bereits länger als 70 Jahre geltende Kostenordnung für Gerichte und Notare und die seit 26 Jahren unveränderten Notargebühren wurden angepasst. Das Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) wird damit leistungsorientierter. Aufwendige und haftungsträchtige Tätigkeiten wie die Überwachung einer vor Risiken gesicherten Kaufpreiszahlung oder die Beachtung von Treuhandaufgaben werden besser vergütet. Diese Erhöhungen steigern die Nebenkosten eines Immobiliengeschäftes jedoch nur geringfügig. Auch die Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen, HOAI, wurde geändert. Fast alle Leistungen wurden neu bewertet. Mit der Erhöhung des Honorars geht eine erhebliche Ausweitung der Pflichten einher. Insbesondere der Objektplaner muss sich auf Aufgaben der Projektsteuerung einstellen, beispielsweise auf Leistungen der Kostenkontrolle und des Terminmanagements.

Gute Finanzierungskonditionen

Die Europäische Zentralbank (EZB) beließ den Leitzins im Juli erneut bei 0,5 Prozent und kündigte an, die Niedrigzinsphase über eine längere Zeit weiterzuführen. Die Baufinanzierungszinsen sanken nach einem kleinen Zinssprung im Mai jetzt wieder leicht.

Zinsentwicklung

Juli 1995 - Juli 2013



Dafür wird gespart

Die Deutschen werden wieder konsumfreudiger. Das ergab die Umfrage von TNS Infratest im Auftrag der Privaten Bausparkassen, die dreimal jährlich durchgeführt wird. Die Sparziele „Konsum“ und „Altersvorsorge“ liegen jetzt fast gleichauf an der Spitze. Den dritten Rang belegt wie bisher „Erwerb und Renovierung von Wohneigentum“. Mit einem Zuwachs gegenüber der Frühjahrsumfrage um zwei Prozentpunkte auf 62 Prozent liegt das Sparziel „Konsum“ im Sommer 2013 wieder ganz vorne. Auf Platz zwei folgt der bisherige Spitzenreiter „Altersvorsorge“. Dieses Sparziel verlor einen Prozentpunkt und erreicht jetzt einen Wert von 61 Prozent. Drittwichtigstes Sparziel bleibt „Erwerb/Renovierung von Wohneigentum“. Dieses verzeichnete einen Zuwachs um zwei Prozentpunkte auf 54 Prozent. Das Sparziel „Kapitalanlage“ erreicht rund 10 Prozentpunkte weniger als in der Zeit vor Ausbruch der Finanzkrise.

Mietpreisbremse kontraproduktiv

Der Preis für Eigentumswohnungen ist seit 2010 bundesweit durchschnittlich um 8,3 Prozent gestiegen. Nennenswerte Preissprünge gab es aber nur in den Wachstumsmetropolen München, Hamburg, Berlin und Frankfurt am Main. Dort verteuerten sich diese Immobilien um rund 15 Prozent. Das geht aus einer Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hervor. Gründe dafür sind die gute Beschäftigungsentwicklung und der Trend zum Leben in der Stadt. Als kontraproduktiv stuft das IW Köln deshalb die Mietpreisbremse für Neuverträge ein. Diese würde Investoren verschrecken und die Wohnungsknappheit vergrößern. Die Lage auf dem deutschen Immobilienmarkt werde sich mittelfristig wieder entspannen.

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: BGH, LBS Research, Deutscher Mieterbund, Bethge & Partner, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V., Immobilienverband IVD, F+B Forschung, Finanztest, Statistisches Bundesamt, BFW Verband, Institut für Wirtschaft in Köln, Jones Lang LaSalle, TNS Infratest, Private Bausparkassen, Dr. Klein & Co. AG, Finanzpartner.de, BBSR, BNP Paribas Real Estate, Immoscout24, Flickr.com

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.

Wirksame Renovierungsklausel

In fast allen Mietverträgen sind Schönheitsreparaturklauseln enthalten. Meistens wird ein Fristenplan vereinbart, der festlegt, dass zum Beispiel nach fünf Jahren die Räume der Wohnung zu renovieren sind. Zieht der Mieter vor Ablauf dieser Fristen aus, soll die sogenannte Quotenklausel dafür sorgen, dass der Mieter wenigstens einen prozentualen Anteil an den Renovierungskosten zahlt. Eine solche Klausel ist wirksam, wenn sie nachvollziehbar und verständlich ist und wenn sie nicht auf starren Fristen fußt. Der Bundesgerichtshof hat aber Quotenklauseln für unwirksam erklärt, die Vorgaben zur Berechnung der anteiligen Renovierungskosten enthalten und Mieter unangemessen benachteiligen (BGH, Az. VIII ZR 285/12).

Zeitmietvertrag neu interpretiert

Mieter und Vermieter können seit 2001 keine einfachen Zeitmietverträge mehr abschließen. Derartige Verträge gelten grundsätzlich als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Bundesgerichtshof hat jetzt in einem Streitfall einen solchen Zeitmietvertrag als Kündigungsverzicht für die Dauer der Befristung interpretiert. Er hat sich daran orientiert, was Mieter und Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages tatsächlich gewollt hatten (BGH, Az. VIII ZR 388/12). Mieter und Vermieter hatten bei Abschluss des Mietvertrages im Jahr 2004 vereinbart, dass das Mietverhältnis auf Verlangen des Mieters bis zum 31. Oktober 2011 mit der Möglichkeit einer zweimal dreijährigen Verlängerungsoption geschlossen wird. Der Vermieter kündigte wegen Eigenbedarfs und berief sich auf die Unwirksamkeit der mietvertraglichen Vereinbarung.

Keine Pflicht zur Veräußerung



Foto: © Ye 81 | Flickr.com

Ohne böse Absicht baute der Nachbar eines Hauses mit Eigentumswohnungen vor über 15 Jahren eine Mauer auf das Grundstück der Eigentümergemeinschaft. Nachdem dies bekannt geworden war, beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, die abgetrennte Fläche von sieben Quadratmetern an ihn zu verkaufen. Ein Wohnungseigentümer stimmte dem Verkauf jedoch nicht zu und wurde deswegen – letztlich erfolglos – auf Genehmigung des Kaufvertrages verklagt. Der Bundesgerichtshof entschied, dass einzelne Wohnungseigentümer nicht durch einen Mehrheitsbeschluss zur Veräußerung von Teilen des gemeinschaftlichen Grundstücks verpflichtet werden können, weil die Veräußerung die Grundlagen der Gemeinschaft betrifft. Der Beschluss war daher nichtig (BGH, Az. V ZR 103/12). Der BGH bestätigt damit die hohen Anforderungen an Änderungen der Eigentumsverhältnisse (auch: BGH, Az. V ZR 189/11).

Rücklagen besser geschützt

Die Sparguthaben von Wohnungseigentümergeinschaften sind durch eine Änderung des Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetzes (EAEG) ab dem 1. Januar 2014 auch über den Betrag von 100.000 Euro hinaus staatlich gesichert. Eigentümergemeinschaften werden wegen der Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft wie Einzelanleger betrachtet. Daher waren Guthaben bisher nur bis zu einem Wert von 100.000 Euro gesetzlich geschützt. Durch die jetzt beschlossene Änderung werden WEG-Konten zukünftig als Gemeinschaftskonten geführt, bei denen alle Mitglieder der WEG als Kontoinhaber gelten. Ab Januar gilt dann der jeweilige Anteil des einzelnen Kontoinhabers als maßgebliche Obergrenze für einen Entschädigungsanspruch. Alle weiteren Belange der Kontoführung von WEG-Konten bleiben unberührt.

Mieterhöhung mit Vergleichsmiete



Foto: © diz image | Flickr.com

Bei Mieterhöhungen kommt es entscheidend darauf an, welche Vergleichswohnungen zur Ermittlung der Vergleichsmiete herangezogen werden.

Mieterhöhungen sorgen oft für Unmut. Der Bundesgerichtshof hat jetzt in zwei unterschiedlichen Fällen deutlich gemacht, worauf es ankommt, wenn die Erhöhung mit der ortsüblichen Vergleichsmiete begründet wird. In einem Fall ging es um eine ehemalige Soldatensiedlung aus dem Jahr 1953 in Geilenkirchen, im anderen um eine Bergarbeitersiedlung aus den Jahren 1910 bis 1924, die als Gartenstadt unter Denkmalschutz steht. In beiden Fällen hat das Gericht darauf hingewiesen, dass ein Gutachten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeeignet ist, wenn es nur Vergleichswohnungen aus einer einzigen Siedlung berücksichtigt, die im Eigentum desselben Vermieters steht. Der Sachverständige muss bei der Ermittlung der Einzelvergleichsmiete ein breites Spektrum von Vergleichswohnungen heranziehen. Der Vermieter der Bergarbeitersiedlung konnte die Mieterhöhung nicht durchsetzen, weil die Mieter bereits eine höhere als die Vergleichsmiete zahlen. Für die Mieter der Soldatensiedlung errechnete der Bundesgerichtshof die angemessene Mieterhöhung (BGH, 3.07.2013, Az. VIII ZR 263/12 und 3.07.2013, Az. VIII ZR 354/12).

Wer ist Arbeitgeber des Hausmeisters?

Die Einstellung eines Hausmeisters für alle damit verbundenen Arbeiten und Pflichten rund um das Haus und seine Anlagen ist in Wohnungseigentümergeinschaften weit verbreitet. Wichtig sind klar formulierte Verhältnisse, damit für alle deutlich ist, wer Anweisungen erteilt, Verantwortung trägt und gegebenenfalls Kündigungen ausspricht. Ist in einer Wohnungseigentümergeinschaft ein Hausmeister angestellt, ist die Gemeinschaft nach einer Entscheidung des Bundesarbeitsgerichtes in der Regel auch Arbeitgeber und insoweit kündigungsberechtigt. Dies gilt auch dann, wenn der Arbeitsvertrag vom Verwalter der Gemeinschaft unterzeichnet wurde und dieser nach den vertraglichen Regelungen weisungsbefugt ist (BAG, Az. 27.9.2012, 2 AZR 838/11).

Wie wohnen wir im Alter?



Altersgerechtes Wohnen bezieht sich nicht nur auf die Wohnung, die den Bedürfnissen älterer Menschen angepasst ist, sondern auch auf das gesamte Umfeld.

Schon jetzt und künftig verstärkt fehlen vielerorts altersgerechte Wohnungen. Das ist das Ergebnis einer Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Die Anforderungen an die Wohnungsversorgung gehen dabei über die Bereitstellung alterstauglicher Wohnungen hinaus. Gefragt sind auch ein barrierefreies Wohnumfeld, eine wohnortnahe Infrastruktur und soziale Angebote im Stadtteil. Bei der Planung können auch andere Zielgruppen als Senioren berücksichtigt werden. Denn das Interesse an Projekten, in denen gemeinschaftliche Wohnformen realisiert werden können, rückt immer mehr in den Vordergrund. Dabei sind auch Konzepte für selbst nutzende Eigentümer gefragt. In vielen Städten gibt es inzwischen Gemeinschaftsprojekte, die auch darüber beraten, auf welche Weise Senioren sich in die altersgerechte Entwicklung ihres Stadtquartiers einbringen können.

Einkaufsstraßen beleben die Stadt

Wer eine fremde Stadt erkundet, sucht oft zuerst das Zentrum und findet dort erwartungsgemäß meistens vor allem einen Mix aus Filialisten, Flagship-Stores und Kaufhäusern. Sie tragen dazu bei, dass Konsumenten ein umfangreiches Angebot verbunden mit einem Einkaufserlebnis vorfinden. Die Kaufinger Straße in München ist 2013 die am meisten frequentierte Einkaufsstraße Deutschlands, das ergibt die von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) für 85 Einkaufsstraßen in 25 Städten durchgeführte Frequenzanalyse. Im Vorjahr hatte sie noch Rang drei belegt. Mit deutlichem Abstand auf Platz zwei folgt die Schildergasse in Köln, die das Ranking im Vorjahr noch angeführt hatte. Eine Position verbessert hat sich die Frankfurter Zeil, die nach ihrem vierten Platz 2012 jetzt Rang drei belegt. In die Top Ten haben es darüber hinaus noch die Georgstraße in Hannover, die Neuhauser Straße in München, der Dortmunder Westenhellweg, die Flinger Straße in Düsseldorf und die Stuttgarter Königstraße geschafft. Auch Standorte außerhalb der großen Metropolen verfügen über eine große Anziehungskraft, das beweisen die Remigiusstraße in Bonn oder die Ludgeristraße in Münster.

Immobilienpreise wachsen mit den Einkommen

Der deutsche Wohnungsmarkt hat sich merklich belebt und inzwischen fast alle Teilbereiche und Regionen erreicht, lautet das Ergebnis der LBS-Analyse „Markt für Wohnimmobilien 2013“. Der Preisanstieg beträgt bis zum Jahresende zwei bis vier Prozent und liegt damit noch auf der Linie der allgemeinen Preis- und Einkommensentwicklung. Die Preise liegen im Bereich der gebrauchten Eigenheime und Eigentumswohnungen – mit Ausnahme der süd- und südwestdeutschen Städte – im Frühjahr 2013 kaum höher als vor zehn Jahren. Deutlich höher sind fast überall die Preise neuer Eigentumswohnungen. Sie entstehen zunehmend in den Ballungsräumen und Metropolen und weisen gegenüber früheren Baujahren überwiegend einen sehr hohen Standard auf.

Zensus macht von sich reden

Am 9. Mai 2011 lebten nach den jetzt vorliegenden Ergebnissen des Zensus 2011 in Deutschland 80,2 Millionen Einwohner. Gegenüber der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung gab es damit in Deutschland rund 1,5 Millionen Einwohner weniger als bislang angenommen. Die Hauptstadt verliert mit rund 5,2 Prozent am meisten Einwohner. In Deutschland gab es am Stichtag 19,1 Millionen Gebäude mit Wohnraum. Die Zahl der Wohnungen insgesamt lag bei 40,8 Millionen, das waren 500.000 mehr als nach der bislang gültigen Fortschreibung des Wohnungsbestandes.

Verbraucherpreise steigen

Der Preisauftrieb hat sich verstärkt. Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im Juni 2013 um 1,8 Prozent höher als im Juni 2012. Die Inflationsrate hatte im Mai 2013 bei 1,5 Prozent und im April 2013 noch bei 1,2 Prozent gelegen. Besonders Nahrungsmittel und Energie verteuerten sich erheblich. Die Ausgabensteigerungen für Wohnen bewegten sich im Mittelfeld.

Verbraucherpreise

Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat in %

Nahrung	4,7	Indexwerte Juni 2013
Bildung	3,2	
Freizeit, Kultur	3,2	
Berherbergung	2,3	
Wohnen	2,2	
Bekleidung und Schuhe	1,7	
Alkohol, Tabak	1,3	
Möbel, Haushaltsgeräte	1,1	
Kommunikation	-1,3	

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2013

Kita und Schule in der Nähe



Die Nähe zu einer Kindertagesstätte oder zu einer Grundschule ist für 97 Prozent aller Eltern jüngerer Kinder von sehr großer Bedeutung, 48 Prozent halten sie sogar für ein absolutes Muss. Für fast ein Drittel wäre es ein Grund umzuziehen, wenn es keine nahegelegene Kindertagesstätte oder Grundschule gäbe oder wenn sich die favorisierte Einrichtung nicht in der Nähe befände. Die große Mehrheit von 58 Prozent würde einen Wohnortwechsel zumindest in Erwägung ziehen. Die Befragung von Immoscout24 zeigt, dass die Suche nach einer Kindertagesstätte den meisten Eltern immer noch Probleme bereitet. Die Mehrheit begrüßt den Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für Kinder ab einem Jahr, der ab 1. August 2013 wirksam ist.