

# rundum Immobilien

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

WERTPLAN NORD Immobilien-ges. mbH | Groote Kamp 35 | 25474 Hasloh | Tel. 04106 - 65 13 14 | info@wertplan-nord.de | www.wertplan-nord.de

## Immobilienbranche ist stabil

Die deutsche Wirtschaft entwickelt sich trotz vieler Unsicherheiten robust. Die führenden Konjunkturforscher Deutschlands haben ihre Vorhersage für das laufende Jahr auf 2,2 Prozent Wirtschaftswachstum und für das kommende Jahr auf 2,0 Prozent angehoben. Ungewissheiten erwachsen jedoch aus den Drohgebärden, die über den Atlantik schwappen. Daher ist die Rezessionswahrscheinlichkeit gewachsen. Das wird die EZB vermutlich veranlassen, noch vorsichtiger zu sein, wenn sie eine Zinswende einleiten will. Bis es so weit ist, bescheren die niedrigen Zinsen Immobilienkäufern weiterhin gute Kaufbedingungen.

## Immobilienpreise steigen weiter

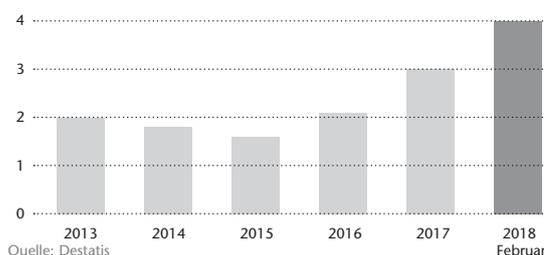
Auch ländliche Regionen profitieren inzwischen von der Preisentwicklung der vergangenen Jahre, weil Anleger auf weniger prosperierende Standorte sowie auf ländliche Regionen ausweichen. Weltweit hat sich das Wachstum der Wohnungspreise im vergangenen Jahr jedoch bereits deutlich verlangsamt, das zeigt der Vergleich der Wohnpreise in 150 Städten auf der ganzen Welt. Einzig Berlin bildet in diesem Vergleich eine Ausnahme. Die Entwicklung der deutschen Hauptstadt wird durch das Bevölkerungswachstum, ein stabiles wirtschaftliches Umfeld und das wachsende Interesse nationaler und internationaler Investoren angetrieben.

## Bauen wird immer teurer

Die Preise für neu gebaute Wohngebäude in Deutschland stiegen im Februar 2018 gegenüber Februar 2017 um 4,0 Prozent. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit November 2007. Der Preisanstieg hatte im November 2017 im Jahresvergleich noch bei 3,4 Prozent gelegen. Von November 2017 bis Februar 2018 erhöhten sich die Baupreise um nur 1,7 Prozent.

### Baupreise für Wohngebäude

Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent, konventionelle Bauweise



## Was ist jetzt ratsam – kaufen, verkaufen oder mieten?



Steigende Preise und niedrige Zinsen könnten bald der Vergangenheit angehören. Ist es richtig, auf dem Höhepunkt der Preisentwicklung zu verkaufen?

Niemand konnte vorhersehen, dass der Immobilienboom so lange anhalten würde. Seit 13 Jahren wächst der bulwiengesa-Wohnimmobilienindex, aber erst seit Anfang 2017 tauchten verstärkt Zweifel auf, ob sich diese Entwicklung fortsetzt, ob sich die Märkte einpendeln, ob die Preise stagnieren werden oder eine heftige Korrektur droht. In seinem Frühjahrgutachten 2017 warnte das Forschungsinstitut empirica vor einem Crash. Seit dem schauen alle ängstlich auf die Zinsentwicklung, die eine Wende auf dem Markt einläuten würde – aber bisher ist nichts geschehen. In Schweden sieht das derzeit schon ganz anders aus, auch in London brachen die Preise rapide ein. In Deutschland hat sich das Immobilienklima nur wenig verschlechtert. Derzeit halten sich die Argumente für Kauf, Verkauf oder Miete die Waage. Sichere Prognosen gibt es nicht. Immobilieninteressenten und -eigentümern ist daher zu raten, genau das zu tun, was im eigenen Lebensabschnitt jetzt ansteht, und sich nicht auf Spekulationen einzulassen.

## Grundsteuer verfassungswidrig: Was bedeutet das?

Das Bundesverfassungsgericht hat die Einheitsbewertung bei der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und für die Reform eine Frist bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Nach der Verkündung einer neuen Regelung dürfen die alten Methoden noch weitere fünf Jahre angewandt werden. Die Materie ist kompliziert, die Vorschläge zur Verbesserung weichen stark voneinander ab und betreffen rund 35 Millionen Grundstücke in Deutschland. Die Finanzverwaltungen hatten deshalb für lange Übergangsfristen plädiert. Es gibt mehrere Modelle, die unterschiedliche Ziele verfolgen: Es geht um eine gerechte Bewertung in Ost und West, die Unterscheidung zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken, die Wirkung auf die Entwicklung der Städte und die Steuerbelastung für Mieter und Eigentümer, die nicht noch höher werden soll.

## Zinsbindung für Immobilienkredite immer länger

Die Zinsen für die Finanzierung von Immobilien haben sich seit Monaten nur wenig verändert. Sie stiegen bis Februar 2018 ein wenig an, der Aufwärtstrend wurde ab März 2018 aber wieder gebremst. Für einen Immobilienkredit in Höhe von 150.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung und 80 Prozent Beleihungsauslauf beträgt die monatliche Rate durchschnittlich 470 Euro. Insgesamt wird der Immobilienerwerb in Deutschland solide finanziert. Die beanspruchten Darlehensbeträge werden jedoch im Zuge der steigenden Immobilienpreise immer höher. Wer eine Immobilie finanziert, nimmt dafür seit Mitte vergangenen Jahres im Durchschnitt über 200.000 Euro auf. Die Darlehensnehmer wählen aus Sicherheitsgründen eine besonders lange Zinsbindung von durchschnittlich 14 Jahren. Sie wollen damit erreichen, dass nach dem Auslaufen der Finanzierung ein großer Anteil des Darlehens getilgt ist, damit die Anschlussfinanzierung möglichst niedrig ist.

## Änderung der Trinkwasserverordnung in Kraft

Seit Anfang des Jahres ist eine umfassende Änderung der Trinkwasserverordnung in Kraft. Zu den Neuregelungen gehört, dass Untersuchungen bei großen kommunalen oder öffentlichen Trinkwasserbetrieben besser an die Gegebenheiten vor Ort angepasst werden können. Auch ist es nun verboten, Gegenstände und Verfahren in Trinkwasseranlagen einzubringen, die nicht der Trinkwasserversorgung dienen, etwa Breitbandkabel in Trinkwasserrohren. Die mikrobiologische Sicherheit wird durch häufigere Untersuchungen bei kleinen Anlagen erhöht. Untersuchungsstellen müssen auffällige Legionellenbefunde in der Trinkwasserinstallation neuerdings direkt an das Gesundheitsamt melden. Neue Informationspflichten gelten für die Inhaber von Wasserversorgungsanlagen. Für private Hausbrunnen wurden Entlastungen bei den chemischen Kontrolluntersuchungen eingeführt.

## Checkliste: Wie gesund ist meine Wohnung?



Schaffen Sie sich selbst ein gesundes Wohnklima. Damit erhalten oder steigern Sie das eigene Wohlbefinden und die Lebensqualität.

Das direkte Wohnumfeld hat einen entscheidenden Einfluss auf die Gesundheit. Hauskonstruktion und Materialien können durch Ausdünstung, Elektromog, Schimmelpilze und weitere Faktoren die Gesundheit gefährden. Oft fehlt Eigentümern und Mietern das nötige Hintergrundwissen, um Gefahren auf den ersten Blick beurteilen zu können. Um diese Wissenslücke zu schließen, hat eine wohnmedizinische Forschungsgruppe an der Hochschule Ostwestfalen-Lippe jetzt eine „Checkliste für gesundes Wohnen“ erstellt. Handelt es sich bei einer Immobilie zum Beispiel um einen sanierten Altbau mit einer Sanierung zwischen 1950 und 1995, dann können Materialien verarbeitet worden sein, die Schadstoffe wie gesundheitsgefährdende Holzschutzmittel oder Asbest enthalten. Die Checkliste steht unter dieser Adresse zur Verfügung: [checkliste-gesundes-wohnen.de](http://checkliste-gesundes-wohnen.de).

## Fehlanreize auf dem Land

Mit einem Bündel an Maßnahmen will die neue Bundesregierung den Wohnungsbau ankurbeln. Doch die Pläne greifen zu kurz und setzen falsche Anreize, sagt das Institut der deutschen Wirtschaft in einer Studie. Entscheidend ist, dass in den Ballungsgebieten mehr gebaut wird – auch auf neuem Bauland. Denn während auf dem Land teilweise Leerstand droht, fehlen in den Großstädten Tausende Wohnungen. Seit 2012 sind die Immobilienpreise in München, Berlin und Frankfurt a. M. um rund 50 Prozent gestiegen. Allein in Hamburg müssten jährlich pro 10.000 Einwohner 85 neue Wohnungen gebaut werden.



## Hausratversicherung im Test

Eine Hausratversicherung ist sinnvoll. Sie bietet Schutz bei Einbruch, Raub, Vandalismus, bei Feuer, Blitzschlag, Sturm und Hagel sowie bei undichten Wasserleitungen. Wer schon lange eine Hausratversicherung hat, sollte den Vertrag auf Unterversicherung prüfen. Denn meistens steigt mit den Jahren der Wert des Hausrats. Wertsachen sind meistens nur bis 20 Prozent der Versicherungssumme geschützt, Schmuck bis 20.000 Euro, Wertpapiere bis 2.500 Euro. Erweiterungen und Zusatzleistungen kosten extra – etwa bei Glasbruch. In vielen alten Verträgen darf der Versicherer bei grober Fahrlässigkeit seine Zahlung kürzen. Stiftung Warentest rät, solche Verträge umzustellen und dies auszuschließen.

## Power für das Ein- und Zweifamilienhaus

Mit Blockheizkraftwerken können Gebäudeeigentümer vor Ort ihren Strom- und ihren Wärmebedarf decken – und das besonders effizient. Sind die Anlagen mit Brennstoffzellen ausgestattet, arbeiten sie sogar noch klimafreundlicher. Diese Technologie wird derzeit für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern interessant. Die Hightech-Anlagen im Keller eignen sich für Haushalte ab vier Personen und werden staatlich gefördert. Mehr Informationen bietet eine kostenlose Broschüre unter: [www.zukunftaltbau.de/material](http://www.zukunftaltbau.de/material).

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel  
E-Mail: [info@grabener-verlag.de](mailto:info@grabener-verlag.de), © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2018  
**Redaktion:** Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Renberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf  
**Unterlagen, Texte, Quellen, Bilder:** geomap, Knight Frank, IW Köln, IMK, DIW Berlin, Leibniz-Institut Halle, ifo Institut, Leibniz-Institut München, ifw Kiel, RWI - Leibniz-Institut, bulwiengesa AG, empirica ag, GdW Bundesverband, Destatis, Hochschule Ostwestfalen-Lippe, Bundesgesundheitsministerium, Dr. Klein, Stiftung Warentest, Zukunft Altbau, ACCENTRO Real Estate AG, Bethge & Partner, DDIV, Drees & Sommer, Eurostat, BBSR, Bundesbauministerium, pixabay.com  
**Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** hansadruk 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.

## Wann ist die Rückzahlung der Mietkaution fällig?

Nach dem Auszug aus der Mietwohnung und deren Rückgabe möchten die ehemaligen Mieter ihre Mietkaution möglichst schnell zurück erhalten. Mit der Rückgabe ist der Rückzahlungsanspruch zwar erfüllbar, aber noch nicht fällig. Das ist er erst, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen ist und dem Vermieter keine Forderungen mehr zustehen. In der Mietrechtspraxis hat sich eine Überlegungsfrist von sechs Monaten, die je nach Einzelfall auch länger oder kürzer sein kann, herausgebildet. Dieser Zeitraum darf aber nur ausgeschöpft werden, wenn tatsächlich noch Forderungen offen sind. Für eine mögliche Betriebskostennachzahlung darf der Vermieter nur den erwarteten Nachzahlungsbetrag zurückhalten.

## Fahrräder in der Wohnung

Fahrräder gewinnen in vielen Städten zunehmend an Bedeutung und ersetzen teilweise bereits das Auto als flexibles Verkehrsmittel und Statussymbol. Teure Fahrräder wecken aber auch Begehrlichkeiten. Radfahrer wünschen sich daher sichere Abstellmöglichkeiten und nehmen ihre Räder in Ermangelung dessen mit in die Wohnung. Das gefällt den Nachbarn nicht immer. Das Landgericht München entschied (LG München I, 23.11.2017, 36 S 3100/17 WEG), dass eine Regelung in der Hausordnung, die den Transport von Fahrrädern in die Wohnungen verbietet, zulässig sein kann. Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft hatten beschlossen, dass Fahrräder nur in Fahrradräumen, auf dem privaten Tiefgaragenplatz oder im Kellerraum abgestellt werden dürfen.



## Schadenersatzanspruch ohne Fristsetzung

Der Bundesgerichtshof (BGH, 28.02. 2018, VIII ZR 157/17) hat entschieden, dass ein Vermieter Schadenersatz wegen Beschädigung der Mietsache ohne Fristsetzung geltend machen kann. Ein Mieter hatte versucht, die Klage seines Vermieters über mehrere Instanzen wegen Schimmelbefalls in mehreren Räumen, mangelnder Pflege der Badezimmerarmaturen und eines Lackschadens sowie wegen eines schadensbedingten fünfmonatigen Mietausfalls abzuwehren, wurde aber letztlich zu Schadenersatz in Höhe von 5.171 Euro verurteilt. Gewehrt hatte er sich mit dem Argument, dass der Vermieter ihm zuerst eine Frist zur Beseitigung des Schadens hätte setzen müssen. Dem wollte das höchste deutsche Gericht nicht folgen: Der Schadenersatzanspruch erfordert keine vorherige Fristsetzung.

## Eigentümer wohnen rund ein Drittel günstiger als Mieter



Die Kosten für Wohneigentum liegen flächendeckend deutlich unter den Kosten für die Miete. Frühzeitiges Erwerben von Wohneigentum ist besonders attraktiv.

Wohnen im Eigentum ist günstiger als Wohnen zur Miete. Das ist das Ergebnis des aktuellen ACCENTRO-IW-Wohnkostenreports. Danach sind die Wohnkosten für selbst nutzende Immobilieneigentümer um rund ein Drittel niedriger als die von Mietern. Trotz dieses großen Vorteils stagniert die Wohneigentumsquote in Deutschland auf einem niedrigen Niveau. Dabei wird der Aufbau von Wohneigentum immer wichtiger für die Altersvorsorge. Zwar sei der wahrscheinlich günstigste Zeitpunkt für den Erwerb von Wohneigentum überschritten, aber im Vergleich zum Wohnen zur Miete bleibe das Wohnen im Eigentum deutlich günstiger. Auch moderate Zinserhöhungen würden den starken Kostenvorteil von Wohneigentum nicht signifikant schmälern, erklärt Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW).

## Gewerbemietrecht: Miete nur bei Gewinn?

Der Mieter von Gewerberäumen in einem Shoppingcenter muss als Unternehmer selbst das Risiko abschätzen, ob er in bestimmten Räumen erfolgreich sein kann. Dass auch der Vermieter ein Interesse an dem wirtschaftlichen Erfolg des Centers hat, ändert daran nichts. Die Höhe der Miete ist nicht davon abhängig, ob ein Mieter ein erfolgreiches Geschäft betreibt und Gewinn erzielt. Die typischen Risiken des gewerblichen Mieters können ohne eine ausdrückliche Regelung im Mietvertrag nicht auf den Vermieter verlagert werden. Das hat das Landgericht Düsseldorf (LG Düsseldorf, 19.07.2017, 23 O 372/16) deutlich klargestellt.

## Trittschall sorgt oft für Unmut unter Nachbarn

Die Stadt ist laut, überall wird gebaut – wenigstens in der eigenen Wohnung soll es ruhig sein. Das ist aber längst nicht selbstverständlich, weil ältere Häuser nicht in der heute üblichen Weise gegen Trittschall gedämmt sind. Die DIN 4109 schreibt vor, welche Werte maximal erreicht werden dürfen und welche Maßnahmen zur Schalldämmung bei Neubauten zu treffen sind. Bei Altbauten gelten die Grenzwerte der Normen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes. Mieter in alten Häusern können eine Anpassung an heute gültige Richtlinien nicht fordern. Allerdings ist bei Sanierungen von Altbauten der Schallschutz auf Basis der zum Umbauzeitpunkt geltenden Normen maßgeblich. Das betonte das Oberlandesgericht Köln (OLG Köln, 02.03.2018, 18 U 166/15) nochmals in einem aktuellen Urteil: Ein Haus aus dem Jahr 1900 wurde umfangreich saniert und erfüllte anschließend die heute üblichen Schallschutzanforderungen nicht. Der Baubeschreibung für die Altbautensanierung war nicht zu entnehmen, dass der Nutzer Abstriche beim Schallschutz hinnehmen muss. Daher kann er den heute üblichen Schallschutz einfordern.

## ALDI, Lidl, IKEA & Co drängen in die Baubranche

Dicht besiedelte Ballungsräume, wenig freie Fläche für Wohnungen und Einzelhandel: Diesen Herausforderungen will sich Lidl stellen. Der Startschuss für die erste Metropolfiliale dieser Art fiel im Lyoner Quartier in Frankfurt a. M. Ein weiteres Vorzeigeprojekt entsteht in der Mainzer Landstraße in Frankfurt Gallus, wo der Lebensmittelhändler rund 110 Wohnungen plant. ALDI Nord ist schon weiter. Der Lebensmittelhändler will an mindestens 30 Standorten in Berlin gemischt genutzte Immobilien bauen. Insgesamt sollen mehr als 2.000 Wohnungen in Kombination mit ALDI-Nord-Märkten entstehen. Zwei Leuchtturmprojekte werden bereits umgesetzt. IKEA war schon 2012 auf die Idee gekommen, Wohnungen zu bauen. Jetzt drängt der Möbelhändler in die Innenstädte und kann sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten vorstellen, zum Beispiel Büros oder Wohnungen auf dem Dach eines IKEA-Hauses.

## Lebendige Altbauquartiere



Die deutschen Klein- und Mittelstädte bieten in ihrer Vielfalt und Eigenständigkeit einzigartige Lebensbedingungen, Gestaltungsraum und eine hohe Lebensqualität.

Das Gesicht der deutschen Städte hat sich in den vergangenen Jahren im Zuge des demografischen Wandels verändert. Kommunen in Abwanderungsgebieten klagen über sanierungsbedürftige und leer stehende Altbauten. Sie wollen die Stadtquartiere aktivieren und die Altstädte als Einzelhandelsstandorte attraktiver machen. Doch in zahlreichen historischen Ortskernen, gründerzeitlichen Stadterweiterungen und innerstädtischen Siedlungen der Zwanziger- und Dreißigerjahre gibt es ein Imageproblem. Andererseits haben viele Städte die Altbauaktivierung bereits erfolgreich eingesetzt. Kommunalverwaltungen suchen jetzt neue Wege, um Immobilieneigentümer in die Planungen einzubeziehen. Die Altbauaktivierung wird durch die Städtebauförderung unterstützt. Besonderes Augenmerk gilt dabei den Kooperationsformen öffentlicher und privater Akteure, Initiativen, Vereinen und Verbänden. Für die Zukunft der kleineren, alten, gewachsenen Städte kommt es maßgeblich darauf an, ob sie es schaffen können, jungen Menschen, die überwiegend in die Großstädte und Metropolen drängen, eine Alternative zu bieten.

## Sozialwohnungen gegen Wohnungsengpass?

Fachleute sind sich nicht einig, ob ein größerer Bestand an kommunalen Wohnungen den engen Wohnungsmarkt entspannen könnte. Die Bundesregierung bereitet eine Änderung des Grundgesetzes vor, um den sozialen Wohnungsbau stärker unterstützen zu können. Eine Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung unter 1.400 Kommunen zeigt, dass eigene Wohnungsbestände für Städte, Gemeinden und Landkreise ein wichtiges wohnungspolitisches Lenkungsinstrument sind. Das Institut der deutschen Wirtschaft empfiehlt hingegen den Verkauf der noch übrig gebliebenen kommunalen Bestände. In der derzeitigen Marktlage lohne sich das, denn manche Großstädte könnten sich damit auf einen Schlag entschulden. Die unterschiedlichen Meinungen orientieren sich offensichtlich entlang der Linie zwischen sozialer und freier Marktwirtschaft.

## Motorisierung auf Höchststand

Luftverschmutzung, Staus und Stillstand kennzeichnen den urbanen Alltag vieler Städte. Ein Mobilitätswandel ist dringend notwendig. Die Realität sieht derzeit aber anders aus. Mit 555 Personenkraftwagen je 1.000 Einwohner hat der Motorisierungsgrad in Deutschland im Jahr 2016 einen neuen Höchststand erreicht und liegt damit im EU-Vergleich auf Rang 7. EU-weiter Spitzenreiter ist Luxemburg mit 662 Pkws je 1.000 Einwohner.

## Wer gibt wie viel für die eigene Immobilie aus?

Die tatsächlich gezahlten Preise für Häuser und Eigentumswohnungen in Deutschland unterscheiden sich je nach Bundesland. Der Vergleich der Immobilienpreise im zweiten Halbjahr 2017 mit denen des ersten Halbjahres ist aufschlussreich. In Hamburg sind Wohnungen beispielsweise mehr als dreimal so teuer wie in Sachsen-Anhalt.

### Immobilienpreise für Wohnungen

Medianpreis in Euro pro m<sup>2</sup>

Hamburg	4.097
Bayern	3.953
Berlin	3.477
Hessen	2.940
Baden-Württemberg	2.704
Schleswig-Holstein	2.696
Mecklenburg-Vorpommern	2.645
Brandenburg	2.428
Rheinland-Pfalz	2.062
Sachsen	2.044
Niedersachsen	2.018
Nordrhein-Westfalen	1.927
Bremen	1.732
Thüringen	1.529
Saarland	1.371
Sachsen-Anhalt	1.237

Quelle: Dr. Klein Privatkunden AG



## Seniorenfreundliche Städte

Die Menschen werden älter und wollen möglichst lange selbstständig bleiben. Darauf sind die Städte von heute noch nicht eingerichtet. In Mönchengladbach entsteht deshalb ein zukunftsweisendes Projekt, das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert wird. Untersucht werden technische Lösungen, die Informationen und Orientierung geben, Lichttechnik, die sich dem Sehvermögen der Passanten anpasst, oder auch Sensoren, die auf Gefahren hinweisen.

