

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

Senioren von morgen wünschen sich Wohneigentum

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hat 50- bis 65-jährige Großstädter gefragt, wie sie im Alter wohnen möchten. Danach bevorzugen sowohl Eigentümer als auch Mieter Wohneigentum. Fast 41 Prozent der Best-Ager geben an, sich für ihren Alterswohnsitz einen Balkon, eine Terrasse oder einen Garten zu wünschen. Einen Aufzug halten nur 29 Prozent für wichtig. Der Bedarf an seniorengerechten, barriere-reduzierten Wohnungen wird deutlich steigen. Die Generation 65 plus wird im Jahr 2030 rund drei Millionen Wohnungen mehr bewohnen als noch die heutige Rentnergeneration.

Mietpreisbremse noch gewöhnungsbedürftig

Die Mietpreisbremse gilt inzwischen in fast 300 deutschen Städten und Gemeinden. Dort dürfen Vermieter nur noch höchstens 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn sie eine Wohnung neu vermieten. Verunsicherung herrscht, wenn es keinen Mietspiegel gibt – wie beispielsweise in Bremen. Test.de gibt Auskunft, in welchen Gemeinden die neue Mieterschutzvorschrift gilt, wo es einen Mietspiegel gibt, oder informiert anderenfalls darüber, wie Mieter und Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete herausfinden können.

Zinsentwicklung mit gegensätzlichen Tendenzen

Die Europäische Zentralbank (EZB) setzt seit Monaten auf eine lockere Geldpolitik und hält die Leitzinsen auf historisch niedrigem Niveau, während in den USA mit der Leitzinserhöhung die Zinswende eingeläutet wurde. In diesem Spannungsfeld erwarten Analysten kurzfristig Zinsschwankungen, insgesamt aber in diesem Jahr noch gute Finanzierungsbedingungen.

Zinsentwicklung in zehn Jahren



Beste Aussichten für Immobilieninteressenten



Die Mieten und Preise für Immobilien sind in Deutschland – gemessen an Städten in den europäischen Nachbarstaaten – noch relativ niedrig.

Wohnen ist in Deutschland spürbar teurer geworden. Urbane Regionen und Universitätsstädte sind von den Miet- und Preissteigerungen besonders betroffen. An der Spitze des nationalen Städterankings steht München vor Hamburg, Frankfurt und Berlin. Laut Deloitte Property Index ist der deutsche Immobilienmarkt stabil. Der starke Zuzug in die Städte ist jedoch eine besondere Herausforderung. Im europäischen Vergleich sind – anders als in Deutschland – meistens die Hauptstädte am teuersten. Ein Quadratmeter Wohneigentum kostet in Londons Zentrum derzeit 14.089 Euro, in der Pariser Innenstadt sind es immerhin noch 10.266 Euro. München führt das Städteranking in Deutschland klar mit 6.300 Euro an und liegt drei Plätze vor Berlin, wo ein Quadratmeter Wohnfläche in einem Neubauprojekt 3.400 Euro kostet.

Neues für Mieter, Vermieter und Bauherrn

Auch in diesem Jahr müssen sich die Bundesbürger auf neue Vorgaben einstellen. Energiesparen hat weiter hohe Priorität. Neubauten sollen noch effizienter werden: Für Heizung und Warmwasser dürfen nur noch drei Viertel der Energiemenge benötigt werden, die bislang zulässig war. Der Wärmeschutz von Wänden und Dächern muss um 20 Prozent besser sein als bisher. Für bestehende Häuser gelten diese Vorgaben nicht. Die Vermieterbescheinigung ist nun Pflicht: Wer eine Immobilie neu vermietet, muss bereits seit dem 1. November 2015 eine Vermieterbescheinigung ausstellen. Bei Versäumnis droht ein Bußgeld. Rauchwarnmelder sind jetzt außer in Berlin und Brandenburg in allen Bundesländern Pflicht.

Alte Heizkessel bekommen Energie-Label

Verbraucher kennen die Kennzeichnung von Haushaltsgeräten nach Effizienzklassen bei Waschmaschinen oder Kühlschränken schon seit Langem. Seit 1. Januar 2016 werden Energie-Label auch für Heizungen eingeführt, die älter als 15 Jahre sind. Zum Anbringen des Etiketts sind Heizungsinstallateure, Schornsteinfeger und bestimmte Energieberater berechtigt. Sie sollen Verbraucher auch auf Beratungen oder Förderangebote hinweisen und Modernisierungen anregen. Ab 2017 ist der zuständige Schornsteinfeger verpflichtet, nach einer Überprüfung ein Label anzubringen. Der Endnutzer muss nicht selbst aktiv werden und keine Gebühren zahlen, aber das Anbringen des Etiketts tolerieren. Im ersten Jahr erhalten nur Heizungen das Label, die älter als 29 Jahre sind.

Energieverbrauch in Mehrfamilienhäusern höchst unterschiedlich



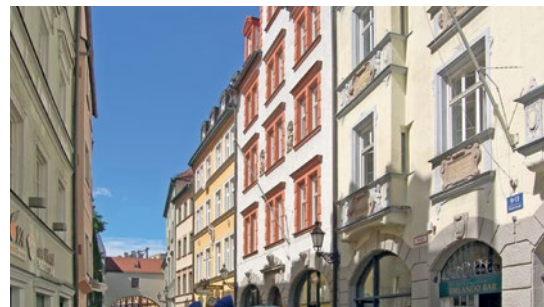
Die durchschnittliche Energiebilanz von Mehrfamilienhäusern hat sich in den vergangenen Jahren wesentlich verbessert.

Wie viel Energie ein Haus verbraucht, hängt von vielen Faktoren ab, unter anderem vom Wetter. Der Energiedienstleister Techem hat deshalb den witterungsbereinigten Endenergieverbrauch ermittelt. Danach ist der durchschnittliche Verbrauch seit 2008 in jedem Jahr um rund 1,5 Prozent gesunken. Dieses Ergebnis spricht dafür, dass sich die Energiebilanz von Mehrfamilienhäusern verbessert hat, allerdings unterscheidet sich das Einsparpotenzial innerhalb eines Hauses stark. Unterschiede ergeben sich vor allem durch das Heizverhalten der Bewohner. Einige verbrauchen lediglich ein Drittel des durchschnittlichen Verbrauchs eines Hauses, während bei anderen der Verbrauch das Dreifache und sogar mehr beträgt. Laut Studie sind dafür nicht beeinflussbare Faktoren verantwortlich, wie beispielsweise die Lage der Wohnung im Gebäude, die Intensität der Wohnungsnutzung, das individuelle Temperaturempfinden und das Lüftungsverhalten.

Bezahlbarer Wohnraum immer wichtiger

Menschen mit niedrigem Einkommen wie Studenten oder Geringverdiener finden in Deutschland immer schwerer eine Wohnung. Für Studenten gibt es im Vergleich zu anderen Ländern wie Großbritannien und den USA kaum geeignete Unterkünfte. Wachsende Studienquoten bei deutschen Jugendlichen, der Zuzug in die Städte und die hohe Zuwanderung nach Deutschland verschärfen das Problem derzeit. Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks hat jetzt reagiert und einen Maßnahmenplan zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum veröffentlicht. Dazu gehören die Sonderabschreibung für den Wohnungsbau in Regionen mit Engpässen mit bis zu 35 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und das sogenannte serielle Bauen. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt die Robert Bosch Expertenkommission, die eine massive Ausweitung des öffentlichen Wohnungsbaus fordert.

Finanzieren ohne Risiko



Die günstigen Zinsen machen den Erwerb einer Immobilie heute viel leichter möglich als noch vor einigen Jahren. Kaufinteressenten sollten bei ihrer Kalkulation jedoch nicht nur den Kaufpreis, sondern auch die Nebenkosten im Auge behalten. Berechnen Sie zuerst die Summe, die Sie maximal finanzieren können. Ihre finanzielle Belastbarkeit ergibt sich aus der eingesparten Miete und dem Betrag, den Sie monatlich zusätzlich erübrigen können. Wenn Sie diesen Betrag mit 12 Monaten und 100 multiplizieren und durch Zinssatz und Tilgung dividieren, erhalten Sie den maximalen Kreditbetrag. Im Internet finden Sie verschiedene Rechner, die Ihnen die Kalkulation erleichtern. Wenn Sie zu dem Kreditbetrag das Eigenkapital addieren, erhalten Sie eine Gesamtsumme, die alle Kosten des Erwerbs decken muss, also auch die Nebenkosten für das Darlehen, Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Grundbucheintrag, Maklergebühren und eventuell notwendige Renovierungsarbeiten.

Was ist denn eigentlich die „tatsächliche“ Wohnfläche?

In Streitfällen vor Gericht geht es oft um die Berechnungsgrundlage für einen geltend gemachten Anspruch, zum Beispiel bei Mieterhöhungen oder der Umlage von Heiz- oder Betriebskosten. Die Regierungskoalition will daher festschreiben, dass nur die „tatsächliche“ Wohn- und Nutzfläche als Grundlage dienen sollte. Dieser Begriff bereitet allerdings in der Praxis Probleme, denn die Vorschriften zur Wohnflächenberechnung sind kompliziert. Deshalb hat Haus und Grund einen Test gestartet und jeweils eine Doppelhaushälfte sowie eine Altbauwohnung von Fachleuten vermessen lassen. Dabei zeigten sich erhebliche Messdifferenzen und handwerkliche Fehler. Die Vermessung einer Wohnung durch drei Experten kam zu drei Ergebnissen mit bis zu 16 Prozent Abweichung. Fazit: Mit einer gewissen Toleranz müssen alle Vertragspartner – Mieter, Vermieter, Käufer und Verkäufer – notwendigerweise rechnen. Daran können auch politische Parteien nichts ändern.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2016

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneberg, Herausgeber
siehe Zeitungskopf

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Stiftung Warentest, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Finanzpartner.de, Deloitte Property, DDIV, Verbraucherzentrale, immowelt.de, immobilien Scout24.de, Techem, Robert Bosch Stiftung, Bundesbauministerium, BGH, Haus & Grund, Bethge & Partner, Mieterbund, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, Technische Universität Dresden, Nielsen Company, Bildquellen: flickr.com, pixelio.de

Druck: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel

Layout/Grafik/Satz: Astrid Grabener, Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH

Korrektur: Gunna Westphal

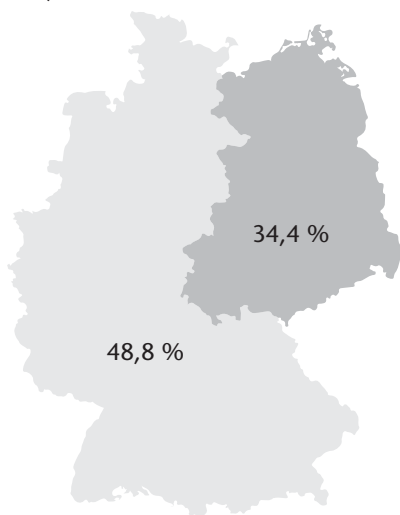
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Unterschiedlich verteilt: Wohneigentum

Die Wohneigentumsquote bezeichnet den Anteil der Haushalte, die in selbst genutztem Wohneigentum leben, überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Eigentumswohnungen. Die Wohneigentumsquote unterscheidet sich zwischen Ost- und Westdeutschland und variiert von Bundesland zu Bundesland.

Deutschland

45,7 %

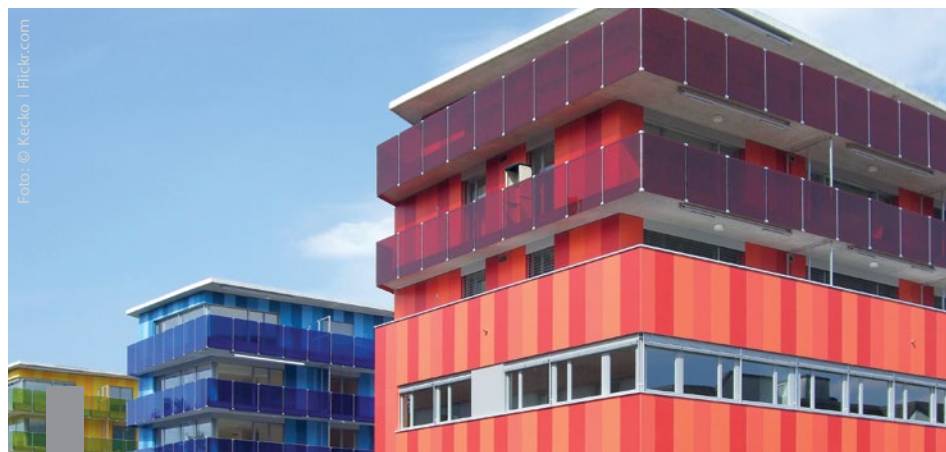


Bundesländer

Saarland	63,7 %
Rheinland-Pfalz	58,0 %
Niedersachsen	54,5 %
Baden-Württemberg	52,8 %
Bayern	51,0 %
Schleswig-Holstein	49,7 %
Hessen	47,3 %
Brandenburg	46,2 %
Thüringen	45,5 %
Nordrhein-Westfalen	43,0 %
Sachsen-Anhalt	42,7 %
Bremen	37,2 %
Mecklenburg-Vorpommern	37,0 %
Sachsen	33,7 %
Berlin	14,9 %
Hamburg	11,6 %

Quelle: ifs-staedtebauinstitut.de, Statistisches Bundesamt, Mikrozensus Zusatzerhebung

Was der Vermieter vom Mieter erfragen darf und was nicht



Der Mieter muss seinem Vermieter nicht in jedem Fall Auskunft geben.

Mietinteressenten müssen bei der Bewerbung um eine Mietwohnung nicht alle Fragen beantworten, die meisten aber auf jeden Fall richtig, und manche Fragen dürfen sogar falsch beantwortet werden. Über das Rauchen oder eine Schwangerschaft darf der Vermieter keine Auskunft verlangen beziehungsweise darf der Mieter falsche Angaben machen. Auf Fragen zu einer Mitgliedschaft im Mieterverein, der Anzahl der Besuche, die der Mieter empfängt, oder der Religion des Mieters kann der Mieter die Auskunft verweigern. Auch ein Gefängnisarrest darf verschwiegen werden. Gibt der Mieter aber bewusst falsche Auskünfte, so rechtfertigt dies eine fristlose Kündigung. Im vorliegenden Fall hatte ein Ehepaar bei der Anmietung eines Hauses ein falsches Jahreseinkommen angegeben und wahrheitswidrig erklärt, dass keine Zahlungsverfahren, Zwangsvollstreckungsverfahren oder Verfahren zur Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung bestanden hätten (AG München, 30.06.2015, 411 C 26176/14).

Wer darf das Grundbuch einsehen?

Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft besitzen kein unbeschränktes Einsichtsrecht in die Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchblätter ihrer Miteigentümer. Das wurde durch zwei oberlandesgerichtliche Entscheidungen (OLG München, 09.10.2015, 34 Wx 184/15; OLG Berlin, 03.04.2014, 1 W 83/14) nochmals unterstrichen, in denen es um Streitigkeiten unter Eigentümern ging. Grundsätzlich ist jedem die Einsicht in das Grundbuch gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Der Antragsteller muss sachliche Gründe vortragen, welche die Verfolgung unberechtigter Zwecke oder bloßer Neugier ausschließen. Der Wohnungsverwalter hat ein Einsichtsrecht in das Wohnungsgrundbuch, zum Beispiel um bei rückständigen Wohngeldzahlungen die Verfolgung der Ansprüche zu sichern. Auch publizistisch tätigen Medien ist die Einsicht in das Grundbuch und die Grundakten erlaubt, wenn sie sich auf die vorbereitende Recherche im Rahmen einer Veröffentlichung bezieht.

Keine rückwirkenden Kanalanschlussbeiträge

Gemeinden sind immer auf der Suche nach Einnahmequellen und gelegentlich höchst erfindereich, die Verjährung zu umgehen. Zwei Immobilieneigentümer aus Cottbus sollten für den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation Beiträge zahlen, obwohl die Satzung zum Zeitpunkt des Anschlusses wegen schwerer Mängel unwirksam war. Die Gemeinde stützte ihre Forderung auf eine Jahre später erlassene Satzung. Das Bundesverfassungsgericht (Az. 1 BvR 2961/14, 1 BvR 3051/14) entschied, dass die Forderungen verjährt waren. Daran änderte auch die nachträgliche Gesetzesänderung des Landes Brandenburg nichts.

Gewerbliches Mietrecht: Begrenzung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung von gemeinschaftlichen Anlagen und gemeinschaftlicher Einrichtungen können dem gewerblichen Mieter nur auferlegt werden, wenn diese in der Höhe beschränkt sind. Eine Begrenzung auf zehn Prozent der Jahresmiete ist wirksam, hat das Landgericht Essen entschieden. Mieter sollen durch diese Regel von nicht beherrschbaren Risiken und Kosten freigehalten werden, die nicht im Zusammenhang mit ihrem Mietgebrauch stehen. Im entschiedenen Fall waren die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Anlagen und Einrichtungen auf einen monatlichen Betrag von 1,50 Euro pro Quadratmeter Ladenfläche begrenzt und überschritten damit die Zehnprozentgrenze. Das Gericht sah in der Klausel daher eine unangemessene Benachteiligung des Mieters und erklärte diese für unwirksam.

Umziehen aus gutem Grund

Es gibt viele gute Gründe, in eine andere Wohnung zu ziehen. Die meisten Umziehenden wollen die Wohnqualität verbessern (36 Prozent der Befragten), bei 23 Prozent hat Platzmangel den Umzugswunsch ausgelöst, und 19 Prozent ziehen um, weil sie Immobilieneigentum erworben haben. Ärger mit dem Vermieter oder mit Mitbewohnern geben immerhin noch 14 Prozent an, und für 13 Prozent waren Wohnungsmängel ausschlaggebend für den Umzug. Nur jeder achte Umzug findet aus beruflichen Gründen statt. Dabei zieht jeder Zweite in die Nähe seines Arbeitgebers, 36 Prozent nennen einen Arbeitsplatzwechsel als Anlass. Auffällig ist, dass die Umziehenden überwiegend ihrer Region und ihren Vorlieben treu bleiben. Wer ländlich wohnt, sucht mehrheitlich wieder eine ländlich gelegene Wohnung (85,79 Prozent), und mehr als die Hälfte der Kleinstädter (66,7 Prozent) zieht innerhalb der Kleinstadt um.

Anziehungspunkt Großstadt



Die Vorzüge einer Großstadt sind vielseitig: Kino oder Theater sind nur wenige Minuten entfernt, der Supermarkt hat mindestens bis 20 Uhr geöffnet und die öffentlichen Verkehrsmittel sind praktisch.

Die überwiegende Mehrheit der Bewohner von Großstädten fühlt sich wohl in der Stadt. Ein großes Plus sind die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und das ausgewogene Kulturangebot. 95 Prozent der Großstädter sind glücklich mit den Einkaufsmöglichkeiten und Ladenöffnungszeiten, mit der medizinischen Versorgung sind 94 Prozent zufrieden, mit den Bildungsmöglichkeiten 91 Prozent, mit dem öffentlichen Personennahverkehr 90 Prozent, mit dem Freizeit- und Kulturangebot 89 Prozent, mit dem Nachtleben 82 Prozent, mit den Möglichkeiten der Kinderbetreuung 81 Prozent und mit den Betreuungsmöglichkeiten im Alter 80 Prozent. Insgesamt bevorzugen 89 Prozent das Leben in der Großstadt, aber jeder zehnte Großstädter möchte lieber in einer Kleinstadt oder auf dem Land wohnen, lautet das Ergebnis einer Studie von immowelt.de. Diese Stadtbewohner empfinden ihre Stadt als zu eng, zu laut und die Wohnungen als zu teuer.

Technik im Haus macht das Leben leichter

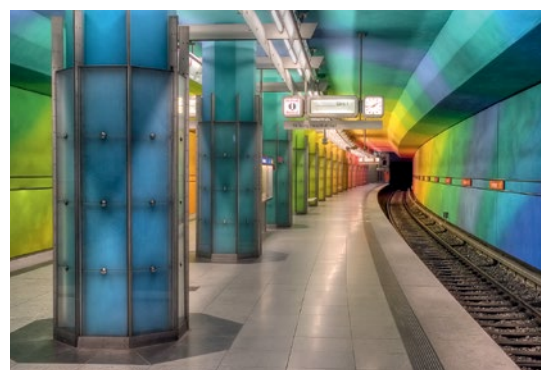
Mehr Technik in Haus oder Wohnung unterstützt ein sicheres und selbstbestimmtes Leben – auch im hohen Alter. Forscherinnen der Technischen Universität Dresden und des Leibniz-Instituts haben untersucht, welche Lösungen in Deutschland bereits genutzt werden. Dazu gehören die automatische Steuerung des Lichts in Hausfluren, die Gegensprechanlage mit Videofunktion, der Überhitzungsschutz am Herd und der 24-Stunden-Hausnotruf. Auch ein in jeder Wohnung installierter Tablet-Computer erleichtert Älteren die Kommunikation mit ihrem Umfeld. Bewohnerbefragungen zeigten eine deutlich höhere Zufriedenheit, wenn technische Hilfen vorhanden waren. Andererseits sagt nur ein Fünftel der Befragten von sich, Technik begeistert zu nutzen. Jeder Zehnte gibt sogar an, Angst vor Technik zu haben.

Frühjahrsputz bringt Schwung ins Leben



Wenn die Temperaturen draußen endlich wieder angenehm werden, steigt bei vielen Menschen die Lebensfreude. Mit verschiedenen Aktivitäten können Sie das gute Lebensgefühl noch unterstützen. Lüften Sie das Haus gut durch, putzen Sie die Fenster, entfernen Sie kleine Schimmelflecke, die sich im Winter bevorzugt an kalten Ecken bilden, holen Sie das Sommerbettzeug aus dem Schrank, und säubern Sie Terrasse oder Balkon. Der Frühjahrsputz weckt nicht nur die müden Geister, sondern ist auch eine gute Vorbereitung für ein kleines Fest mit Freunden. Vielleicht haben Sie schon im vergangenen Herbst dafür gesorgt, dass sich der Garten von der schönsten Seite zeigt. Helfen Sie ansonsten ein wenig nach und pflanzen frische Blumen in Schalen und Kübel oder direkt ins Beet. Auch ein frischer Wandanstrich sorgt für gute Laune, sogar wenn er nur eine einzige Wand betrifft.

Niedrige Benzinpreise – mehr Fernpendler



Das dritte Jahr in Folge sind die Diesel- und Benzinpreise gesunken. Im Dezember 2015 kostete ein Liter Super E10 im Monatsschnitt rund 1,23 Euro, Diesel knapp 1,03 Euro pro Liter. Der Ölpreis liegt mittlerweile auf einem Elftahrestief, und für 2016 zeichnet sich keine Umkehr dieses Abwärtstrends ab. Immer mehr Beschäftigte pendeln auch deshalb in die großen Städte in Deutschland. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die einen einfachen Arbeitsweg von mehr als 150 Kilometern zurücklegen, ist zwischen 2003 und 2013 von einer Million auf 1,2 Millionen Menschen gestiegen. Das Auto bleibt für viele Pendler das bevorzugte Verkehrsmittel. 65 Prozent aller Pendler nutzen den Pkw für den Weg zur Arbeit.