

Ein Jahr Mietpreisbremse

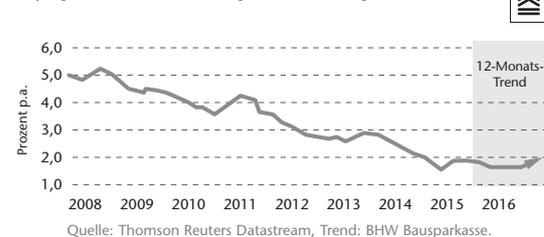
Vermieter und Mieter sowie deren Interessenvertreter sammeln seit einem Jahr Erfahrungen mit der Mietpreisbremse. Den einen gehen die Regelungen viel zu weit, den anderen nicht weit genug. Berlin hatte als erstes Bundesland die Mietpreisbremse eingeführt. Dort sind die Mieten sechs Prozent teurer als vor der Einführung der Mietpreisbremse. Außer in Hohenschönhausen stiegen die Preise in allen anderen untersuchten Stadtteilen. Das Justizministerium bastelt bereits an einer Novellierung, um die Wirksamkeit des Gesetzes zu erhöhen. Vermieter fürchten jetzt einen übermäßigen Eingriff des Staates in das geschützte Eigentumsrecht.

Wie wirkt die „Sickertheorie“?

Die Wohnungswirtschaft nimmt ihre Verantwortung ernst: Wohnen soll bezahlbar bleiben. Dabei ist klar: Das einzige Mittel, die Preissteigerungen einzudämmen, ist der Neubau. Wer die Wohnungen baut und wo, steht nach einer These des Forschungsinstituts empirica nicht einmal an erster Stelle. Mit seiner sogenannten „Sickertheorie“ beschreibt das Institut, dass der Einfamilienhausbau am Stadtrand ebenfalls dafür sorgt, dass Wohnungen mitten in den Städten – wo sie am dringendsten gebraucht werden – frei werden. Denn jede neue Wohnung macht eine bestehende frei, die wiederum eine Wohnung frei macht, wodurch eine ganze Umzugskette in Gang gesetzt wird.

Dauerzustand niedrige Zinsen

Zinsprognose, Effektivzins, anfängliche Zinsbindung 5 bis 10 Jahre



Die Europäische Zentralbank hat die Leitzinsen weiter gesenkt und beschlossen, noch mehr Anleihen als bisher anzukaufen. Dadurch haben die Zinsen nochmals nachgegeben. Bauherren und Immobilienkäufer können sich freuen. Die Hypothekenzinsen bewegen sich auf neue Tiefststände zu. Die Zinsbewegungen sind allerdings nicht mehr groß, weil das Zinsniveau bereits sehr niedrig ist. Mit höheren Zinsen ist erst zu rechnen, wenn sich die Konjunkturerholung im Euroraum fortsetzt.

Zu wenige neue Wohnungen in den Großstädten



In Deutschland werden viel zu wenige Wohnungen gebaut, vor allem in den Großstädten, in Köln und Düsseldorf sind die Baugenehmigungen sogar rückläufig.

Mehr als die Hälfte des Wohnungsbaubedarfs entfällt auf die Großstädte. Der Unterschied zwischen Bedarf und Bautätigkeit ist nirgendwo größer als in Berlin. In den kommenden Jahren müssen dort rund 31.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden, wenn jährlich 500.000 weitere Flüchtlinge nach Deutschland einwandern. Gebaut wird aber nicht einmal ein Drittel. München brauchte rund 17.000 neue Wohnungen jährlich, Hamburg gut 15.000 und Köln 8.000. Insgesamt müssen nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln in Deutschland bis 2020 rund 380.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden – 2015 waren es aber nur 247.000. Selbst wenn die Zuwanderung ab 2017 abrupt enden würde, reicht die Bautätigkeit nicht aus. Auch dann müssten insgesamt rund 310.000 Wohnungen pro Jahr entstehen, um den Zuzug von Studenten, Rentnern und Erwerbstätigen in die Großstädte zu meistern.

Brexit-Folgen: Viele Meinungen, keine Gewissheit

Der Brexit werde den Immobilienboom weiter verstärken, der Banker-Zuzug werde die angespannte Situation auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt zuspitzen, meint Immowelt-CEO Carsten Schlabritz. „Häuslekäufer profitieren vom Brexit“, lautet die Aussage der Interhyp AG. Aufgrund der Brexit-Entscheidung könnte das Wachstum der deutschen Wirtschaft bereits im nächsten Jahr spürbar schwächer ausfallen als bisher, erwartet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung. „Der Brexit wird Spuren in Europa hinterlassen. Wirtschaftliche. Aber auch politische“, sagt Dr. Frank Pörschke, CEO JLL Germany. „Der Brexit hat kaum Folgen für den deutschen Immobilienmarkt“, vermutet das Marktanalyse-Institut bulwiengesa. „Die Nachfrage nach Immobilien wird weiter steigen“, schätzt der Vorstand der Hypoport AG.

Grünes Licht für Mieterstrom

Der Bundestag hat Nachbesserungen am Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) beschlossen. Strom, der von einer Solaranlage auf dem Dach eines Mietshauses erzeugt wird, kann jetzt auch von den Mietern genutzt werden, ohne dass die volle Ökostromumlage zu zahlen ist. Möchte ein privater Vermieter diesen grünen Strom an seine Mieter verkaufen, muss er jedoch weiterhin ein Gewerbe anmelden, mit einzelnen Mietern Stromlieferverträge abschließen und Vereinbarungen mit den Netzbetreibern und Energieversorgern schließen. Bisher waren nur Eigentümer, die sich mit einer Dachanlage selbst versorgten, von den steigenden Umlagen auf Ökostrom teilweise oder ganz befreit, nicht aber Vermieter als Betreiber dieser Anlagen und die dort wohnenden Mieter. Die dezentrale Stromversorgung ist ein wesentlicher Bestandteil der Energiewende im Gebäudebereich.

Gut gesicherter Hausrat



Im Laufe der Zeit sammelt sich immer mehr Hausrat an und wird immer wertvoller. Hin und wieder sollte man prüfen, ob die Versicherungssumme noch ausreicht und der Vertrag alles Nötige enthält.

Die Hausratversicherung ist ein sicheres Polster, wenn Hausrat wie Möbel, Teppiche, Haushalts- und Sportgeräte beschädigt, zerstört oder gestohlen werden. Versichert sind in der Regel Leitungswasser-, Einbruch- und Feuerschäden, meist auch Schäden nach einem Sturm ab Windstärke acht, Hagel oder Blitzschlag. Nicht immer sind Fahrräder mitversichert. Wertsachen sind nach Absprache versicherbar. Der Kunde erhält die Summe, die er braucht, um den Hausrat in gleicher Qualität zum aktuellen Marktpreis inklusive technischer Neuerungen zu kaufen. Eine Hausratversicherung lohnt sich für alle, die durch die Neuanschaffung des Hausrats in finanzielle Bedrängnis geraten würden. Finanztest hat 116 Tarife geprüft und große Unterschiede festgestellt. Die Preise für teure Verträge können dreimal so hoch sein wie für günstige. Die Versicherung ersetzt den beschädigten oder zerstörten Hausrat maximal bis zur vereinbarten Versicherungssumme. Ist die Versicherungssumme zu niedrig veranschlagt, um Beiträge zu sparen, ersetzt die Versicherung den Schaden nur anteilig.

Intelligente Stromzähler

Eigenheimer und Vermieter müssen nach dem Ende Juni vom Bundestag beschlossenen Gesetz nun nicht nur – wie vorgesehen – die intelligenten Stromzähler selbst bezahlen, sondern auch den Einbau. Der Gesetzentwurf zur Digitalisierung der Energiewende sah ursprünglich vor, dass die Kosten für den Einbau der neuen Stromzähler diejenigen tragen sollten, die den größten Vorteil davon haben: die Netzbetreiber und die Energieversorger. Der Eigentümerverband Haus & Grund bemängelt, dass die neuen Stromzähler für die Verbraucher keine nennenswerten Vorteile bieten. In einem Mehrfamilienhaus können sich die Einbaukosten auf hohe dreistellige Beträge summieren.

Erneuerbare Energien immer weiter verbreitet



Fast zwei Drittel, 61,5 Prozent, der im Jahr 2015 fertig gestellten Wohngebäude verwenden erneuerbare Energien zum Heizen. Primär mit erneuerbaren Energien wurden 38,0 Prozent beheizt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lagen die erneuerbaren Energien damit auf Platz zwei der Primärenergiequellen hinter Gas, das in 51,5 Prozent der Neubauten für die Heizung eingesetzt wurde. Die Energiequellen Fernwärme, Öl und Strom erreichten zusammen 10,5 Prozent.

Immobilien als Geldanlage

Jeder elfte Deutsche beschäftigt sich mit Finanzthemen, und jeder Vierte schätzt sein Wissen in diesem Bereich als gut oder sehr gut ein. Eine große Rolle bei der Geldanlage spielen Sicherheit, Verfügbarkeit und Rendite. Wer die selbst genutzte Immobilie als Anlage oder Altersvorsorge betrachtet, profitiert zusätzlich davon, dass er über seine Investition selbst verfügen und sie „bewohnen“ kann.

Diese Kriterien sind deutschen Anlegern wichtig:



Sonder-AfA vorerst gestoppt

Die Gespräche zwischen Union und SPD über eine Sonder-AfA für den Mietwohnungsneubau, die dazu beitragen soll, die dringend benötigten Wohnungen zu schaffen, wurden beendet. Die Einigung scheiterte an den unterschiedlichen Meinungen über die Höhe der Bemessungsgrundlage. Diese müsse die wirtschaftliche Praxis realistisch abbilden, damit der Steueranreiz wirksam werden könne, kommentiert der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V.

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: ImmobilienScout24.de, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Immowelt.de, GdW, empirica, BHW, Postbank, Interhyp AG, DIW, ILL, bulwiengesa, Hypoport AG, Haus & Grund Deutschland, Deutscher Mieterbund, Finanztest, Destatis, Bethge & Partner, HWWI, VPB, kautionsfrei.de, aproximima, Savills Marktforschung, BGGH, ZIA, Fotos: Pixabay.com, Flickr.com
Druck: hansadruk 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.

Unterschiedliche Preise

Das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) hat den Wohnungsmarkt für Mieter und Eigentümer in den 20 größten Städten Deutschlands untersucht. Dort leben gut drei Viertel der Haushalte zur Miete. Im Ausland ist der Anteil der Immobilieneigentümer deutlich höher. Deutschland bietet daher viele Möglichkeiten für Kapitalanleger. Die Mietbelastung ist für die Haushalte in vielen Großstädten hoch. Von 2004 bis 2014 haben sich der Mietwohnungsmarkt und der Markt für Eigentumswohnungen in den untersuchten Städten stark unterschiedlich entwickelt. So lagen die Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen in Städten wie München, Stuttgart und Hamburg deutlich über denen des Mietwohnungsmarktes. In Städten wie Essen, Dresden, Frankfurt am Main und Wuppertal fand dagegen eine gegenteilige Entwicklung statt.

Wohnfläche, Einkommen und Miete

Stadt	Wohnfläche (Durchschnitt je Einwohner)	Verfügbares Einkommen je Einwohner	Nettokaltmiete am verfügbaren Einkommen
München	39,6 m ²	22.955 Euro	22,0 %
Stuttgart	39,5 m ²	22.739 Euro	21,9 %
Bonn	44,7 m ²	21.003 Euro	21,7 %
Köln	40,8 m ²	20.413 Euro	21,1 %
Berlin	40,7 m ²	17.601 Euro	20,7 %
Münster	45,3 m ²	21.932 Euro	20,4 %
Frankfurt a. M.	38,9 m ²	20.249 Euro	20,3 %
Hannover	47,7 m ²	19.932 Euro	20,1 %
Hamburg	40,1 m ²	21.999 Euro	19,6 %
Düsseldorf	43,1 m ²	23.543 Euro	18,7 %
Essen	42,5 m ²	19.422 Euro	18,4 %
Nürnberg	42,2 m ²	20.810 Euro	18,1 %
Dresden	38,7 m ²	17.473 Euro	17,2 %
Bremen	42,5 m ²	20.806 Euro	17,2 %
Leipzig	43,7 m ²	16.647 Euro	17,0 %

Quelle: Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut / Privatbank Berenberg

Keine Angst vor alten Häusern



Ein altes Haus, das schon seit Jahrzehnten oder sogar Jahrhunderten an seinem Platz steht, kann mithilfe eines engagierten Eigentümers wieder neuen Glanz bekommen.

Alte Häuser haben Charme und vermitteln ein besonderes Wohngefühl. In Zeiten hoher Immobilienpreise sind sie eine verlockende Alternative zu einem modernen Neubau. Im Gegensatz zu einem geplanten Gebäude können Käufer mit etwas Fantasie sofort sehen, was sie bekommen. Sind umfangreiche Um- oder Anbauten geplant, sollte ein Fachmann hinzugezogen werden, der prüft, ob das Dach eine weitere Etage trägt oder Wände entfernt werden dürfen. Bautechnische Veränderungen können die Käufer mit dem Bauamt klären. Möglicherweise hat auch das Denkmalmamt ein Wörtchen mitzureden, was kein Grund zur Sorge sein muss, sondern unter Umständen Fördermöglichkeiten eröffnet. Besteht kein Denkmalschutz, müssen die neuen Eigentümer die Nachrüstpflichten gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllen, zum Beispiel die Ummantelung der Warmwasserleitungen und Armaturen in ungeheizten Räumen, die Dämmung der obersten Geschosdecke und eventuell den Austausch des alten Heizkessels.

Parkettklausel macht Renovierungsklausel unwirksam

Ist in einem Mietvertrag über Gewerberäume das fachgerechte Abschleifen von Parkettböden in einem festen Turnus von 10 Jahren vereinbart, ist die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt unwirksam. Der Mieter muss nach einem Urteil des OLG Düsseldorf in diesem Fall gar keine Schönheitsreparaturen ausführen, auch wenn die Schönheitsreparaturklausel im Übrigen nicht zu beanstanden ist. Grundsätzlich gilt: Eine Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach starren Fristen – ohne Rücksicht auf einen konkreten Bedarf – benachteiligt den Mieter unangemessen. Die Pflicht, Schönheitsreparaturen vorzunehmen, ist eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht (OLG Düsseldorf, 16.02.2016, I-24 U 63/15).



Jeder fünfte Deutsche will umziehen

20 Prozent der Deutschen sind mit ihrer Wohnung unzufrieden, das zeigt eine aktuelle Studie von immowelt.de. Am häufigsten werden der energetische Standard (38 Prozent), die Höhe der Nebenkosten (35 Prozent) und die Ausstattung (29 Prozent) bemängelt. Die ersten beiden Gründe stehen oft im Zusammenhang: Veraltete und schlecht isolierte Fenster oder eine überholte Heizungsanlage können zu hohen Nachzahlungen führen. Jeder Fünfte würde gern vor den Nachbarn fliehen, genauso vielen ist die Wohnung zu teuer (jeweils 21 Prozent). Auch mit Größe (17 Prozent) und Lage (13 Prozent) der Wohnung sind viele Deutsche unzufrieden. Mieter sind generell unzufriedener mit der Wohnung als Eigentümer. Das liegt unter anderem daran, dass sie eher Kompromisse eingehen als Immobilienkäufer. Eigentümer investieren außerdem mehr in ihre Immobilie und können diese ohne Abstimmung umgestalten. So denken lediglich sieben Prozent der Eigentümer an einen Umzug, aber 26 Prozent der Mieter.

Wie Mieter die Kautionszahlung zahlen können

Wer umzieht, hat eine Menge Kosten: Möbelwagen, Renovierung, neue Möbel, erste Monatsmiete, ggf. sogar doppelte Mietzahlung für die alte und die neue Wohnung sowie die Kautionszahlung. Meist verlangt der Vermieter drei Monatsmieten als Sicherheit. Diese Mietsicherheit kann auf verschiedene Weise geleistet werden, zum Beispiel mittels Verpfändung eines Sparbuchs oder von Wertpapieren, als Bankbürgschaft, Mietaval oder Kautionsbürgschaft oder von Versicherung. Welche Methode am besten ist, hängt vom Einzelfall ab. Banken verknüpfen oft Bedingungen mit der Bürgschaft wie Kontoführung, Sperrereinlage oder Gebühren. Versicherungen bieten ebenfalls Bürgschaften an. In diesem Fall zahlen Mieter einen Jahresbeitrag an die Versicherung, die den Vermieter im Schadensfall absichert.

Müllabfuhr kann günstiger werden

Eine Studie zu den Müllgebühren in den 100 größten Städten Deutschlands belegt: Die Müllabfuhr muss nicht teuer sein. Preisgünstigste Gemeinden bei der Müllabfuhr sind nach Angaben von Haus & Grund Flensburg, Chemnitz und Nürnberg. Die Studie hat die Kosten der Müllabfuhr für eine vierköpfige Familie unter Berücksichtigung des Abholrhythmus und des Serviceumfangs miteinander verglichen. Der Kostenunterschied zwischen der günstigsten und teuersten Stadt beträgt 600 Euro im Jahr. Die Müllabfuhr kann bis zu zehn Prozent der Wohnnebenkosten ausmachen. Im Schnitt bezahlen die Bürger für die Müllabfuhr mehr als für Straßenreinigung, Grundsteuer, Schornsteinfegergebühr und Gartenpflegearbeiten zusammen.

Kaufrücktritt: Teure Küche, schlechter Service

Die Küche ist für viele Menschen der wichtigste Ort in der Wohnung. Eine Käuferin investierte rund 83.000 Euro in eine Küche und musste feststellen, dass diese mangelhaft war. Rund zwei Wochen nach dem Einbau rügte ihr Mann die Mängel mündlich und verlangte unverzügliche Beseitigung. Zwei weitere Rügen führten dazu, dass der Hersteller die Küche zwei Monate nach deren Einbau nun innerhalb einer Woche „fix und fertig“ stellen wollte. Weil diese Zusage nicht eingehalten wurde, erklärte die Käuferin ihren Rücktritt vom Kaufvertrag. Der Prozess ging durch mehrere Instanzen. Schließlich gab der Bundesgerichtshof der enttäuschten Käuferin recht und betonte, dass es genügt, wenn der Käufer sein Verlangen nach sofortiger, unverzüglicher oder umgehender Nachbesserung deutlich macht. Dem Verkäufer steht für die Erfüllung nur ein begrenzter, angemessener Zeitraum zur Verfügung.

Zurück zum Haus auf dem Land



Die hohen Preise in der Stadt veranlassen Normalverdiener zunehmend dazu, sich in ländlicheren Regionen und kleineren Gemeinden oder Städten nach einer neuen Heimat umzusehen.

Normalverdiener haben bodenständige Wünsche beim Hausbau. Eine Umfrage unter Bauinteressenten hat ergeben, dass rund die Hälfte über ein Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2.000 und 3.500 Euro verfügt. 70 Prozent wünschen sich ein eineinhalb- bis zweigeschossiges Einfamilienhaus mit mindestens 100 Quadratmetern Wohnfläche und einer monatlichen Finanzierungsrate zwischen 500 und 1.000 Euro. Auch Bungalows erfreuen sich zunehmender Beliebtheit und werden von 22 Prozent der Befragten favorisiert. Weil bezahlbare Grundstücke rar sind, zieht es die Häuslebauer zurück auf das Land. Rund 42 Prozent der Befragten möchten in Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern bauen, 28 Prozent bevorzugen kleinere Städte mit maximal 20.000 Einwohnern. Reihen- oder Doppelhäuser sind weniger beliebt. Große Häuser mit mehr als 160 Quadratmetern Wohnfläche oder auch sehr kleine Häuser mit weniger als 100 Quadratmetern Wohnfläche kommen lediglich für drei bis sieben Prozent infrage.

„The City Above the City“



Foto: © Metsä Wood

Bis 2050 werden zwei Drittel der Weltbevölkerung in Städten leben. Das urbane Wachstum schreitet schneller voran als die Möglichkeit, erschwinglichen und nachhaltigen Lebensraum zu schaffen. Daher wird dringend nach neuen Wegen gesucht, um die wachsende Stadtbevölkerung beherbergen zu können. Der Werkstoff Holz kann zu Lösungen beitragen, davon ist der Holzprodukte-Hersteller Metsä Wood überzeugt. Der internationale Wettbewerb „The City Above the City“ lädt Architekten und Studenten jetzt ein, die Herausforderungen auf nachhaltige und menschliche Art zu lösen.

Mischnutzung wird salonfähig



Foto: © Pixelteufel, Flickr.com

Was Stadtplaner seit Langem predigen, überzeugt endlich auch Investoren. Bislang galt so etwas wie das Reinheitsgebot. Danach durfte eine Immobilie nur eine Nutzungsart aufweisen, weil gemischt genutzte Immobilien aufwendiger sind im Handling. In den Top-7-Standorten weist jetzt aber fast die Hälfte der zwischen 2015 und 2021 fertiggestellten bzw. geplanten Gebäude mit Büronutzung mindestens eine weitere Nutzung auf – sehr zum Vorteil städtischen Lebens.

Länge des Arbeitsweges zählt

Die Entfernung zum Arbeitsort spielt bei der Entscheidung für die Wahl eines neuen Wohnortes eine große Rolle. Immobilien auf dem Land sind zwar meist deutlich erschwinglicher – über ein Drittel der Hauskäufer in Deutschland ist aber nicht bereit, mehr als eine Stunde täglich im Auto oder im öffentlichen Nahverkehr zu verbringen.

