

Immobilienpreisentwicklung uneinheitlich



(Foto: © Wayne Harrison, Pixabay)

Die allgemeinen Aussichten für die deutsche Wirtschaft schwächen sich deutlich ab, die Entwicklung der Immobilienpreise bleibt davon unbeeindruckt: Im Vergleich zum Vorjahresquartal ist der vdp-Immobilienpreisindex um 6,7 Prozent gestiegen. Das liegt weiterhin an dem niedrigen Zinsniveau, das voraussichtlich noch weiter sinken wird. Die Entwicklung im Einzelnen:

Die Preisdynamik am Wohnungsmarkt in Deutschland verzeichnete einen Preisanstieg um 6,6 Prozent und war damit leicht rückgängig. Auch der Index für Mehrfamilienhäuser stieg mit 6,0 Prozent etwas langsamer. Die Bereitschaft, Immobilien zu jedem Preis zu erwerben, ist nicht mehr so ausgeprägt.

Stärker stiegen die Preise von selbst genutztem Wohneigentum. Der vdp-Index erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um 7,3 Prozent. Dabei stiegen die Preise für Eigenheime mit einem Plus von 7,6 Prozent noch stärker als die für Eigentumswohnungen, die sich um 6,4 Prozent verteuerten.

Der Blick auf die Top-7 Städte zeigt eine neue Tendenz: Die Dynamik der Preisentwicklung flacht sich in diesem Bereich anscheinend stärker ab als im Gesamtmarkt. Die sehr hohen Preissteigerungen der vergangenen Jahre stoßen offenbar an Grenzen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal stiegen die Preise „nur“ noch um 4,6 Prozent. Die Entwicklung der Preise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen unterschied sich kaum, beide Teilmärkte verteuerten sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4,1 Prozent. Bei den Mehrfamilienhäusern lag der Preisanstieg bei 4,7 Prozent.

Experten sehen darin erste Anzeichen für eine mögliche Entspannung. Auch die Neuvertragsmieten verteuerten sich etwas weniger stark, sie stiegen um 3,6 Prozent. Möglicherweise zeigt die verstärkte Bautätigkeit erste Wirkungen zeigen. Die Anspannung des Immobilienmarktes besteht in allen Top-7 Städten weiterhin, lässt aber ein wenig nach.

Mietkostenbelastung differiert stark



(Foto: © Michael Gaida, Pixabay)

Die Mieten in den deutschen Großstädten werden zwar immer höher, doch die durchschnittliche Mietkostenbelastung ist seit Mitte der 2000er Jahre relativ konstant geblieben. Das meldet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW): Die Bundesbürger geben gemessen am Haushaltseinkommen nicht mehr Geld für ihre Wohnung aus als vor 20 Jahren. Die Mietkostenbelastung liege seit den 2000er Jahren bei knapp unter 30 Prozent, was in der starken wirtschaftlichen Entwicklung begründet sei. Der Wermutstropfen: Die einkommensschwächsten 20 Prozent der Mieterhaushalte mussten 2017 mehr als 40 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens für die Kaltmiete zahlen – Entspannung ist für diese Gruppe nicht in Sicht. Die heftigsten Proteste und extremsten Vorschläge für eine neue Mietpolitik kommen aus Berlin. Dort sind die Mieten seit 2009 um 104 Prozent gestiegen. Das ist der höchste Wert in Deutschland. Mit 11,60 Euro pro Quadratmeter liegt die Hauptstadt aber immer noch im Mittelfeld. Mit 8,60 Euro bleibt München die teuerste Stadt, während die Mieter in Dortmund, Essen und Leipzig rund 7,00 Euro pro Quadratmeter zahlen. In Frankfurt am Main zahlen Mieter 14,20 Euro, in Stuttgart 13,00 Euro und in Hamburg 11,80 Euro.

Der hohe Prozentwert bei der Mietsteigerung für Berlin erklärt sich durch den zuletzt starken Zuzug, zahlreiche Sanierungen aber auch durch den niedrigen Ausgangswert von 2009: Damals betrug die Miete noch 5,70 Euro.

Besonders betroffen von hohen Wohnkosten sind außer Mietern in Berlin auch Studenten an fast allen Hochschulstandorten. Im Jahresvergleich blieben die Angebotsmieten von Singlewohnungen in 30 Städten stabil oder sanken sogar leicht, darunter München, Nürnberg und Bremen mit jeweils minus drei Prozent. Besonders in Baden-Württemberg stiegen die Mieten: in Tübingen um 22 Prozent, in Stuttgart um 19 Prozent und in Heidelberg um 14 Prozent. Die höchsten Mieten zahlen Studenten in München mit 690 Euro, die niedrigsten in Chemnitz mit 180 Euro.

Niedrigzinsen: Gute Entwicklung oder Beginn der Japanisierung?



(Foto: © Sofia Terzoni, Pixabay)

Der Chef der Europäischen Zentralbank (EZB), Mario Draghi, hat am Ende seiner Amtszeit noch einmal alle Register gezogen. Er wird als erster Präsident der EZB derjenige sein, der in seiner Amtsperiode keine einzige Zinserhöhung vorgenommen hat. Die EZB hat den Einlagezins auf ein Rekordtief gesenkt und nimmt die Anleihekäufe wieder auf. Das ist gut für Käufer, die ihre Immobilien günstig finanzieren wollen, wirft aber die Frage auf, wie sich das langfristig auswirkt.

Die Niedrigzinspolitik begleitet die Bundesbürger **jetzt** seit 2012. Die Folgen sind allgemein bekannt und **erreichen derzeit neue Spitzenwerte**: Die Kredithöhe bei Immobilienfinanzierungen ist historisch hoch, die **monatlich zu zahlenden Raten** sind so niedrig wie nie. Das lässt die Immobilienpreise weiter steigen. Im Juli wurden Darlehensverträge über durchschnittlich 260.000 Euro abgeschlossen, das waren rund 4,4 Prozent oder 1.500 Euro mehr als im Monat zuvor. Wie lange die Niedrigzinspolitik noch anhalten wird, wagt niemand vorherzusagen – der Finanzwelt fehlen Erfahrungen.

Der Blick nach **Japan** offenbart Erhellendes: Dort platzten vor knapp **30 Jahren** die Blasen am japanischen Aktien- und Immobilienmarkt, anschließend setzte eine bis dahin beispiellose Niedrigzinspolitik ein, die bis heute anhält. Immobilienpreise fielen um bis zu 60 Prozent, sie haben ihr altes Niveau bis heute nicht wieder erreicht. In Japan ist das größte geldpolitische Experiment aller Zeiten zu beobachten. Seit Anfang 2016 gibt es in Japan Strafzinsen. Die Bank von Japan will mit Wertpapierkäufen die Konjunktur ankurbeln und die Inflationsrate auf zwei Prozent treiben – genau wie die EZB in Europa. Auf die erhofften Resultate dieser Politik wartet Japan schon lange.

In absehbarer Zukunft wird auch im Euro-Raum nicht mit Zinserhöhungen gerechnet. Anleger werden weiter nach gewinnbringenden Anlagen suchen, vorzugsweise am Immobilienmarkt.

WEG-Recht: Zwei Wohnungen, zwei Stimmen?



(Foto: © Arek Socha, Pixabay)

In der Praxis kommt es gelegentlich vor, dass ein Wohnungseigentümer eine freiwerdende Wohnung im selben Haus kauft. Das hat meistens gute Gründe. Die zweite Wohnung kann als Altersvorsorge dienen und vermietet werden. Eine andere Möglichkeit wäre es, nebeneinander liegende Wohnungen zu kaufen. Das erspart einen Umzug, wenn der Platzbedarf gestiegen ist, beispielsweise durch eine Partnerschaft oder Familienzuwachs. Die Frage ist: Wie wirkt sich der Zukauf auf das Stimmrecht aus?

Vereinigt ein Wohnungseigentümer zwei Wohnungen zu einer, hat er nur noch eine Stimme in der Eigentümerversammlung. Besitzt ein Wohnungseigentümer in derselben Eigentümersanlage zwei Wohnungen, kommt es darauf an, welches Prinzip für die Wohnungseigentümergeinschaft maßgeblich ist. Nach dem Prinzip des Kopfzeils hat der Eigentümer von zwei Wohnungen nur eine Stimme. Nach dem Prinzip des Objektstimmrechts hingegen zwei Stimmen. Der gesetzliche Normalfall ist das Prinzip des Kopfzeils. In der Teilungserklärung kann das jedoch abweichend bestimmt werden. Werden die Wohnungen vereinigt, hat der vereinigende Eigentümer aufgrund beider Prinzipien nur eine Stimme.

Die Vereinigung von Wohnungseinheiten, die nach dem Objektprinzip eine Reduktion des Stimmrechts nach sich zieht, führt nicht zu Nachteilen der übrigen Eigentümer, denn dadurch steigt ihre Stimmkraft. Auch für den vereinigenden Eigentümer ist die Verringerung des Stimmanteils nicht nachteilig, denn er führt den Stimmverlust selbst herbei.

Im umgekehrten Fall, wenn also ein einziges Wohnungseigentum unterteilt wird, sieht das Ergebnis anders aus: Bei Geltung des Objektstimmrechts wird das auf die ungeteilte Einheit entfallende Stimmrecht entsprechend der Zahl der neu entstandenen Einheiten nach Bruchteilen aufgespalten und den jeweiligen Eigentümern zugewiesen (AG Dortmund, 14.06.2019, 514 C 4/19).

Gewerbemietvertrag: Pflicht zur Endrenovierung unrenoviert übernommener Räume nicht formularmäßig



(Foto: © Stux, Pixabay)

In einem Gewerbemietvertrag können die Vertragsparteien ihre jeweiligen Bedingungen freier formulieren als in einem Wohnraummietvertrag. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass beide Vertragspartner ähnlich starke Positionen haben, was in einem Wohnraummietvertrag nicht vorausgesetzt werden kann. Für die allgemeinen Geschäftsbedingung in einem Gewerberaummietvertrag gelten aber trotzdem bestimmte Regeln.

Allgemeine Geschäftsbedingungen, nach denen der Mieter die Räume grundsätzlich in einem renovierten Zustand zurückgeben soll, sind unwirksam. Das gilt jedenfalls für den Fall, dass der Mieter die Räume unrenoviert übernommen hat. Das Gericht führte in seinem Urteil (OLG Düsseldorf, 30.07.2019, 24 U 10/18) aus, dass eine solche Verpflichtung ohne jegliche Kompensation den Mieter einseitig belastet. Der Mieter wäre verpflichtet, das Objekt in einem besseren Zustand zurückzugeben, als er es erhalten hat. Ihm wird ohne Gegenleistung auferlegt, nicht nur seine eigenen, sondern auch die Gebrauchsspuren Dritter zu beseitigen.

Eine solche Absprache wäre nur per individueller Vereinbarung möglich. Daran sind jedoch hohe Anforderungen zu stellen. Es reicht nicht aus, dass die Vertragsparteien vor Abschluss des Mietvertrages über die Renovierungsarbeiten gesprochen haben. Erforderlich ist vielmehr ein beiderseitiges Aushandeln der Vertragsbedingungen, bei dem die gegenseitigen Vorstellungen diskutiert und in freier Gestaltung vereinbart werden. Das Ergebnis muss nachvollziehbar und schriftlich fixiert werden.

Das Gericht hat in diesem Fall genauso entschieden, wie es bei der Wohnraummiete bereits seit einiger Zeit üblich ist: Hat ein Mieter die Wohnung unrenoviert übernommen, wird aber formularvertraglich zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, so ist diese Passage im Mietvertrag unwirksam (vgl. BGH, IMR 2015, 220).

Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes überfällig



(Foto: © Sang Hyun Cho, Pixabay)

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) passt in Teilen nicht mehr in die heutige Zeit. Es behindert unter anderem die Schaffung von Lademöglichkeiten für Elektroautos, die Herstellung von Barrierefreiheit und Maßnahmen zum Einbruchschutz.

Auf der Agenda für Reformen steht daher die Vereinfachung von Sanierungen und Modernisierungen. Um die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaften zu beschleunigen, sollen Eigentümerversammlungen und die Pflichten des Verwaltungsbeirates flexibler gestaltet und die Kompetenzen der Verwalter erweitert werden. Regelungen zu Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen sollen sich gegen die Gemeinschaft richten und nicht gegen einzelne Wohnungseigentümer. Die Sondereigentumsfähigkeit soll auf Freiflächen wie Stellplätze und Terrassen erweitert werden. Es ist beabsichtigt, eine Eintragungspflicht für vereinbarungändernde Beschlüsse im Grundbuch zu schaffen. Rechtsunsicherheiten bei der „werdenden“ Gemeinschaft sollen beseitigt werden.

Vorrangiges Ziel der Reform ist es, die bisher mögliche, oft über lange Jahre herbeigeführte Blockade dringender Baumaßnahmen durch einzelne Eigentümer aufzulösen. Die Wohnungseigentümergeinschaften sollen flexibler, zeitgemäßer und effizienter handeln können. Aus dem Abschlussbericht der offenen Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes mit zahlreichen Vorschlägen soll nun ein Gesetzentwurf werden.

Die bisherigen Schwachstellen im Wohnungseigentumsrecht sollen beseitigt und das Wohnungseigentumsgesetz soll praxisnäher werden. Bis Ende des Jahres 2019 soll der Entwurf vorliegen. Jetzt ist das Bundesjustizministerium am Zug, ein Gesetz zu machen, das den Wohnungseigentümern im Sinne des Klimaschutzes, der demographischen Entwicklung und des Verbraucherschutzes mehr Gestaltungsfreiheit und Rechtssicherheit gibt.

Reparieren statt wegwerfen



(Foto: © Rudy und Peter Skitterians, Pixabay)

Allein in der Küche befinden sich jede Menge Haushaltsgeräte, die nur eine begrenzte Lebensdauer haben. In Garage, Hobbykeller oder Wohnzimmer kommen noch etliche hinzu. Geht ein Gerät kaputt, stellt sich die Frage, wie es zu ersetzen ist. Meistens ist die Reparatur im besten Fall genauso teuer wie ein neues Gerät, das zusätzliche Funktionen hat oder schöner aussieht. Wegwerfen und neu kaufen ist die logische Folge. Einige Nachbarländer machen vor, dass es anders geht.

1,96 Millionen Tonnen Elektrogeräte wurden im Jahr 2016 neu angeschafft, lediglich 44,9 Prozent an Altgeräten wurde zurückgenommen, nur 1,34 Prozent zur Wiederverwendung vorbereitet, berichtet das Wirtschaftsforschungsunternehmen Prognos. Insbesondere bei Elektronik werden die Produktzyklen immer kürzer.

Die Stadt Graz und das Land Oberösterreich haben nun Förderprogramme zur Reparatur von Haushalts- und Elektrogeräten aufgelegt. Unterstützung wird die Reparatur defekter Geräte durch anerkannte und beim Fördermittelgeber registrierte Dienstleister mit nicht rückzahlbaren Zuschüssen. Maximal 50 Prozent oder 100 Euro der Reparaturkosten werden übernommen. So können Verbraucher den Produktzyklus ihres alten Gerätes verlängern, ohne sich finanziell schlechter zu stellen.

In Schweden war man schon früher so weit. Bereits vor rund zwei Jahren trat dort ein Gesetz in Kraft, das den Mehrwertsteuersatz auf Reparaturen mehr als halbierte. Die Reparaturen von Fahrrädern, Kleidung oder Schuhen lohnt sich nun wieder. Das Land will die Umwelt schonen und gleichzeitig den Arbeitsmarkt beleben.

Deutschland hat bislang steuerliche Vorteile nur auf haushaltsnahe Dienstleistungen gewährt. Steuerzahler können beispielsweise die Kosten für die Arbeiten von Hausmeister-, Reinigungs- und Winterdienstfirmen zu 20 Prozent bis höchstens 4.000 Euro von der Einkommenssteuer ziehen.

MUSTER

Mobilitätskonzepte haben gravierenden Einfluss auf die Wertentwicklung von Immobilien



(Foto: © S. Hermann und F. Richter, Pixabay)

Wie sich eine Wohnlage in Zukunft entwickelt, wird immer mehr eine Frage neuer Mobilitätsmodelle sein. Wo heute eine belebte, mehrspurige Straße mit rauschendem Autoverkehr für ungesunde Luft, Lärm und unwirtliche Aufenthaltsqualität sorgt, könnte morgen eine Grünzone für Fußgänger und Radfahrer sein. Utopie? Kommt darauf an, wie es weitergeht.

Stadtplaner denken immer weniger in Gebäuden, Straßen und Plätzen, sondern entwickeln zunehmend neue Stadt- und Lebensraumkonzepte. Die Verbreitung von E-Scootern und die Debatten um elektrisches sowie autonomes Fahren sind präsent, denn je. Es ist nicht so, dass alle diese Ideen auch massentauglich wären. Vielmehr sollen neue Mobilitätsangebote ausgelotet werden, um eine Vorstellung von alternativen Lebensweisen zu entwickeln.

Tatsächlich fand kürzlich erstmals ein Volocopter über eine europäische Innenstadt. Mit an Bord des Flugtaxi waren Flugsteuerungsalgorithmen, die das Institut für Flugmechanik und Flugregelung (iFR) der Universität Stuttgart entwickelt hat.

Volocopter sind emissionsfreie, von 18 Elektromotoren angetriebene Multikopter, die senkrecht starten und landen können. Sie basieren auf der Drohnentechnologie und können zwei Menschen knapp 30 Kilometer weit fliegen. Da ihr Bedarf an Start- und Landeflächen gering ist, sind Multikopter flexibel einsetzbar. Sie gelten als vielversprechende Lösung, um einen Teil des steigenden Transportbedarfs in Ballungsräumen zu decken. Davon überzeugt sind jedenfalls ihre begeisterten Erfinder, die das Fluggerät im Rahmen der Veranstaltung „Vision Smart City“ in Stuttgart vorgestellt haben.

Ob dieses Projekt eine Zukunft haben wird, hängt von vielen Faktoren ab, sicher ist nur: Das eigene Auto als hauptsächliches Fortbewegungsmittel über kurze und mittlere Distanzen bis 300 Kilometer wird abgelöst werden durch viele andere Möglichkeiten der Fortbewegung.