

# rundum Immobilien

WERTPLAN NORD Immobilienges. mbH | Groote Kamp 35 | 25474 Hasloh | Tel. 04106-651314 | info@wertplan-nord.de | www.wertplan-nord.de

## Mietpreisbremse unwirksam und verfassungswidrig

Die Hoffnung, dass die Mietpreisbremse doch noch Wirkung entfaltet, hat sich nicht bestätigt. Die Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein haben sie bereits ausgesetzt. Zudem hat das Landgericht Berlin (Az.: 67 O 149/17) jetzt auch noch überraschend mitgeteilt, dass es die Mietpreisbremse nach Artikel 3 des Grundgesetzes für verfassungswidrig hält. Nach Ansicht der Richter verstößt das Gesetz gleich mehrfach gegen den Gleichheitsgrundsatz und beschneidet die Vertragsfreiheit zwischen Mieter und Vermieter.

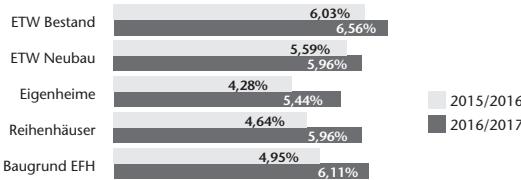
## Immobilienmarkt stabil

Allen Unkenrufen zum Trotz: Die Marktspezialisten – allen voran das Forschungsinstitut empirica – testieren Deutschland einen stabilen Immobilienmarkt und verneinen derzeit die Gefahr einer Immobilienblase. Allerdings gibt es weiterhin Hinweise auf Preisübertreibungen, die fallende Preise nach sich ziehen können – besonders in München.

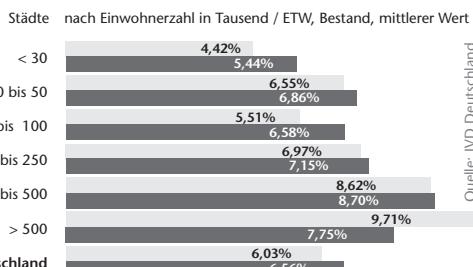
## Wohneigentum immer teurer

Der Trend zu höheren Kaufpreisen ist seit 2010 ungebrochen. Der Grund ist nach wie vor die Wohnraumknappheit. Die hohe Preisdynamik bei Eigentumswohnungen hält an. Kleinere und mittlere Städte holen jetzt auf. Anders als im Vorjahr hat die Preisdynamik bei Bestandswohnungen in den Metropolen jedoch nachgelassen.

### Immobilienpreisentwicklung



### Preisentwicklung Eigentumswohnungen



## Wohnen gewinnt immer höheren Stellenwert



Mieter und Eigentümer in Deutschland sind bereit, einen immer höheren Anteil ihres monatlichen Einkommens für das Wohnen auszugeben.

Seit rund sieben Jahren steigen die Mieten und Immobilienpreise. Die alte Faustregel, nach der die Wohnkostenbelastung 30 Prozent des zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommens nicht übersteigen soll, gilt in einigen Metropolen nicht mehr. Diese Grenze ist bei rund 5,6 Millionen Haushalten überschritten, gut eine Million Haushalte müssen sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete ausgeben. In Hamburg werden bis zu 37 Prozent des Einkommens für das Wohnen aufgewendet, in München bis zu 42 Prozent. Die Ursache für diese Entwicklung ist der hohe Zuzug in die Städte, wo neben einer hohen Lebensqualität, renommierte Hochschulen und attraktive Arbeitgeber zu finden sind. Bezahlbare Wohnungen sind in Großstädten knapp. Die Quadratmeterpreise von Bestands- und Neubauwohnungen sind innerhalb der letzten zehn Jahre durchschnittlich um knapp 70 Prozent und die Mieten im bundesweiten Durchschnitt um 30 Prozent gestiegen.

## Knappes Bauland treibt Kosten im Wohnungsbau

Als einzig wirksames Mittel gegen steigende Mieten und Immobilienpreise gilt der Neubau. Doch wer bauen will, braucht Bauland, und das ist knapp und teuer. Zwischen 2011 und 2016 sind die durchschnittlichen Preise für Bauland zur Eigenheimbebauung deutschlandweit um 27 Prozent von 129 Euro auf 164 Euro pro Quadratmeter gestiegen. In den Großstädten verteuerte sich der Quadratmeter Bauland um 33 Prozent – von gut 250 Euro im Jahr 2011 auf knapp 350 Euro im Jahr 2016. Dieser Umstand verteuert nicht nur Wohnimmobilien deutlich, sondern bremst auch den bezahlbaren Mietwohnungsbau. Der Grundstücksanteil an den Erstellungskosten für den Neubau lag in der Vergangenheit bei rund 15 bis 20 Prozent. Investoren gehen heute je nach Lage von über 40 Prozent aus.

# Dachkonstruktion goes Future



Foto: ETH Zürich | M. Lyrenmann

Diese innovative Dachkonstruktion wurde an einem 1:1-Modell erprobt. Das selbsttragende und doppelt gekrümmte Schalen-Dach besteht aus mehreren Schichten, die Heiz- und Kühlslängen, Dünnenschichtsolarzellen und die Isolation enthalten.

Nicht nur in der IT- und Automobilbranche zeichnen sich bahnbrechende Entwicklungen ab. Auch im Bereich Bauen und Architektur werden neue Fertigungsmethoden das Wohnen der Zukunft maßgeblich beeinflussen. Wissenschaftler der ETH Zürich haben einen Prototyp für ein ultra-dünnes und stark gewelltes Betondach gebaut. Das Dach gehört zu einer innovativen Wohneinheit mit dem Namen HiLo, die nächstes Jahr auf dem Forschungsgebäude NEST in Dübendorf errichtet werden soll. Nach der Fertigstellung werden Forscher darin wohnen und arbeiten. Neue Leichtbauweisen sollen mit intelligenten Gebäudesystemen kombiniert werden, damit auf dieser Basis Wohneinheiten zukünftig mehr Energie generieren, als sie verbrauchen.

## Keine abrupte Zinswende im Jahr 2018

Deutsche Ökonomen beobachten die Niedrigzinspolitik Mario Draghis zunehmend kritisch. Aber der Chef der Europäischen Zentralbank steuert die Zinspolitik wie ein sehr großes Schiff – Kursänderungen machen sich erst lange nach dem Kommando des Kapitäns bemerkbar. Dieser deutet allerdings bereits seit einigen Monaten behutsam an, dass er mit der wirtschaftlichen Entwicklung in der Eurozone zufrieden ist, was eine Reduzierung der Anleihekäufe ab Anfang 2018 wahrscheinlich macht. Nach Ansicht von Analysten wird aber auch 2018 keine abrupte Zinswende erfolgen. „[...] die Bauzinsen (werden sich) nur langsam nach oben bewegen. Die Konditionen bleiben 2018 günstig“, erklärt Michael Neumann, Vorstand der Dr. Klein AG. „Wer ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung erwerben möchte, sollte [...] sich ausreichend Zeit bei der Entscheidung für die richtige Immobilie lassen.“ Steigende Baufinanzierungszinsen bedeuten für Immobilienkäufer zwar höhere Zinskosten, bremsen aber auch die Teuerungsrate der Immobilien, so dass sich die Wirkungen gegenseitig ausgleichen dürften.

## Sorgfältige Prüfung bei Verwertungskündigung

Ein Wohnraummietvertrag kann nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen gekündigt werden. Dazu zählen unter anderem Zahlungsverzug des Mieters, Eigenbedarf des Vermieters und die angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstückes. Was angemessen ist, hat der Bundesgerichtshof in einem aktuellen Urteil (BGH, 27.09.2017, VIII ZR 243/16) präzisiert. Der BGH bestätigte zwar erhebliche Nachteile der Vermieterin, die ein Wohnhaus abreißen lassen wollte, um ihr benachbartes Modehaus zu erweitern. Er verwies aber darauf, dass eine bloße Gewinnoptimierung den hohen gesetzlichen Anforderungen an eine Verwertungskündigung nicht gerecht werde. Anders als bei einer Eigenbedarfskündigung sind nur solche Nachteile zu berücksichtigen, die dem Vermieter selbst entstehen und beispielsweise seine Existenz bedrohen. Im Kündigungsschreiben müssen solche Gründe aufgeführt werden.

## Effektiver Einbruchschutz

In Deutschland wurde im Jahr 2016 über 150.000 Mal eingebrochen. In der dunklen Jahreszeit gewinnt das Thema Einbruchschutz vermehrt Bedeutung. Neben einbruchsicheren Türen und Fenstern kann der Einbau einer Alarmanlage, eines Bewegungsmelders oder die Installation von Kameras sinnvoll sein. Die Stiftung Warentest hat Überwachungskameras geprüft und die Ergebnisse im Internet veröffentlicht. Die KfW-Bank gewährt seit Ende 2015 Zuschüsse für den Einbau einbruchshemmender Maßnahmen. Gegen Schäden sind Mieter meistens über ihre Hausratversicherung abgesichert, für Immobilieneigentümer ist zusätzlich eine Wohngebäudeversicherung wichtig.

## Angaben zum Energieverbrauch in Immobilienanzeigen

Der Bundesgerichtshof hat sich gleich in drei Verfahren (BGH, 05.10.2017, I ZR 229/16, I ZR 232/16, I ZR 4/17) mit dem § 16a EnEV befasst. Danach haben Anbieter von Immobilien die Pflicht, in Anzeigen kommerzieller Medien Angaben zum Energieverbrauch zu machen, wenn ein Energieausweis vorliegt. Der BGH machte deutlich, dass sich diese Vorschrift an Verkäufer und Vermieter richtet. Der Immobilienmakler ist nicht Adressat dieser Informationspflicht. Er kann jedoch bei Fehlen der Angabe wegen Irreführung der Verbraucher in Anspruch genommen werden. Achtung: Die ersten Energieausweise von 2007 werden nach Ende der zehnjährigen Laufzeit ungültig und müssen neu beantragt werden.

## Einsparung geht vor Einspeisung



Foto: Sonnenhaus-Institut e.V.

Mithilfe von Solarwärme- und Solarstromanlagen können große Teile des Energiebedarfs für Wärme, Strom und Elektromobilität umweltfreundlich erzeugt werden. Die Einsatzgebiete reichen vom Einfamilienhaus über Mehrfamilienhäuser bis hin zu vernetzten Geschosswohnungsbauten. Die Wirtschaftlichkeit steigt mit der Gebäude- und Anlagengröße. Finanziell überzeugender als die Einnahmen durch Einspeisung wirkt sich die Energieeinsparung aus, die überdies steuerfrei ist.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel  
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2017/2018

**Redaktion:** Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

**Unterlagen, Texte, Quellen, Bilder:** ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Hans-Böckler-Stiftung, empirica, IVD, BBSR, ETH Zürich, BGH, Stiftung Warentest, KfW Bankengruppe, Dr. Klein AG, Sonnenhaus-Institut e. V., Hamburg Institut, BFW, DDI, DMB, GdW, Haus & Grund, Bethe & Partner, DIW, Friedrich-Ebert-Stiftung, WeltWirtschaftsInstitut, Privatbank Berenberg, Bundesumweltministerium, IÖR, Max-Planck-Institut für Bildungsforschung, DEAS, pixabay.com

**Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** hansadruck 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.

## Häufige Zählerwechsel unnötig



Das deutsche Mess- und Eichgesetz hat Tradition und ist streng. Es schreibt vor, dass Kaltwasserräder nach sechs und Warmwasserräder nach fünf Jahren getauscht werden müssen. Durch ein Stichprobenverfahren kann die Eichfrist um drei Jahre verlängert werden. Die ausgebauten Zähler werden entsorgt. Das ist unverhältnismäßig, hat eine Studie des Hamburg Instituts ergeben: Die Gutachter haben ermittelt, dass die gängigen Wasserzähler auch nach zwanzig Betriebsjahren noch sehr genaue Messergebnisse innerhalb der zulässigen Fehlgrenzen erzielen. Die Kosten für den Zählerwechsel stehen in keinem Verhältnis zu den Ausgaben für eventuelle minimale Fehlmessungen.

## Zweite Miete gesunken

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung errechnete in seinem Wärmemonitor, dass die deutschen Privathaushalte im Jahr 2016 sechs Prozent weniger für Heizkosten ausgegeben haben als im Vorjahr. Die Berechnungen basieren auf Heizenergieabrechnungen von Mehrfamilienhäusern und erfolgten klima- und witterungsbereinigt. Die Ersparnisse bei der Raumwärme kommen aber erstmals nicht durch einen geringeren Verbrauch zu stande. Tatsächlich war der Heizenergiebedarf trotz der bisherigen Sanierungsmaßnahmen um zwei Prozent gestiegen. Die spürbare Entlastung kam zustande, weil die Preise für Heizöl und Gas im Schnitt um acht Prozent zurückgingen.

## E-Mobilität scheitert an privater Ladeinfrastruktur

Deutschland steht bei der E-Mobilität noch fast am Anfang. Die Niederlande und Norwegen haben schon vor Jahren die Weichen gestellt. Auch hierzulande sollen steuerliche Anreize, Kaufprämien und eine öffentliche Ladeinfrastruktur die Elektromobilität fördern. Dem Durchbruch stehen jedoch handfeste praktische Gründe im Weg: Es gibt keine vernünftige private Ladeinfrastruktur. Die Stromnetze zahlreicher Mehrfamilienhäuser sind auf Ladevorgänge nicht ausgelegt und müssten umgebaut werden. Auch rechtlich besteht Handlungsbedarf: In Wohnungseigentümergemeinschaften kann derzeit die Beschlussfassung für die Installation von Ladeeinrichtungen von einzelnen Eigentümern torpediert werden.



## WEG-Recht: Wer einmal zustimmt, ist gebunden

Die Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentümergemeinschaft kann die Vorgabe enthalten, dass die Miteigentümer dem Verkauf einer Wohnung zustimmen müssen. Der Verwalter holt dann im Wege des Umlaufbeschlusses die Zustimmung ein. Nach erfolgtem Verkauf muss die Zustimmung für das Grundbuchamt beglaubigt werden. Ein Eigentümer hatte in einem konkreten Fall (LG Karlsruhe, 07.07.2017, Az. 7 S 74/16) seine Zustimmung zuerst verbindlich erteilt, verweigerte dann aber deren Beglaubigung für das Grundbuchamt. Dagegen wehrte sich der Wohnungsverkäufer. Das Gericht entschied, dass eine Zustimmung generell nur wegen plausibler Gründe verweigert werden kann. Verweigert oder verzögert ein Eigentümer pflichtwidrig seine notarielle Zustimmung, wird er dem Veräußerer gegenüber schadensersatzpflichtig.

## Ende der Renovierungspflicht?



Vermieter sind in den vergangenen Jahren vermehrt dazu übergegangen, die Wohnung dem neuen Mieter auf eigene Kosten vollständig renoviert zu übergeben.

Schönheitsreparaturen müssten schon längst kein Streitthema mehr sein, denn der Bundesgerichtshof hat dazu richtungsweisende Urteile gefällt. Darauf gehörten Schönheitsreparaturen grundsätzlich zur Instandhaltungspflicht des Vermieters. Der hat in engen Grenzen die Möglichkeit, diese auf den Mieter abzuwälzen. Die Vertragsklauseln in älteren Mietverträgen dazu sind inzwischen jedoch überwiegend unwirksam. Vor allem starre, fest vorgegebene Fristen für die Intervalle, in denen der Mieter renovieren muss, haben vor Gericht keinen Bestand. Nach einem aktuellen Urteil des Landgerichtes Berlin (LG Berlin, 09.03.2017, Az. 67 S 7/17) ist auch die Klausel „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ unwirksam, wenn nicht klar geregelt ist, wie der finanzielle Ausgleich aussieht. Im aktuellen Fall lehnte das Gericht die Forderung der Vermieterin auf Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen ab und erklärte die Formularklausel für unwirksam. Vermieter sind gut beraten, auf Schönheitsreparaturen durch Mieter vollständig zu verzichten und die Kosten bei der Höhe der Miete zu berücksichtigen – immer unter Beachtung einer möglicherweise gültigen Mietpreisbremse.

## Gewerbemietrecht: Kauf bricht nicht Miete

Der gesetzliche Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ bedeutet, dass Immobilienwerber automatisch in die Rechte und Pflichten eines bestehenden Mietvertrages eintreten. Das gilt auf jeden Fall, wenn Veräußerer, Eigentümer und Vermieter identisch sind. In einem jetzt vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall (BGH, 12.07.2017, Az. XII ZR 26/16) waren Eigentümer und Vermieter jedoch zwei verschiedene Gesellschaften. Der Erwerber kündigte dem Mieter den Vertrag, obwohl dieser zuvor eine Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses ausgeübt hatte. Das Gericht erklärte die vorzeitige Kündigung für unwirksam. Der BGH präzisiert: Mieter sollen davor geschützt werden, bei einer Veräußerung des Grundstücks ihren Besitz an den Mieträumen zu verlieren.

## Wohnen wie Pablo Picasso

Eine Villa für über 20 Millionen Euro kann sich nicht jeder leisten. Von einem Traumhaus mit historischem Garten, Pool, Spa und eigenem Tennisplatz träumen, kann dagegen jeder. In Frankreichs Urlaubsregion, im provenzalischen Mougins, rund 20 Autominuten von Cannes entfernt, steht derzeit das Herrenhaus „Mas de Notre Dame de Vie“ zum Verkauf. Es gehörte einst Pablo Picasso. Das Gebäude war rund 30 Jahre lang unbewohnt und wurde in den vergangenen zwei Jahren umfangreich renoviert. Heute verfügt das außergewöhnliche Haus über fünfzehn Schlafzimmer sowie zwölf Bäder und wäre bestens für ein Hotel der Extraklasse geeignet.



## Hohe Wohnzufriedenheit, wenig Barrierefreiheit

Fast 90 Prozent der über Vierzigjährigen schätzen ihre Wohnsituation als gut ein. Dieses Ergebnis kann aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Wohnungen oft Barrieren aufweisen, die den Alltag beschwerlich machen, vor allem für Menschen, die eine Gehhilfe nutzen. Tatsächlich geben nur drei Prozent der befragten Altersgruppe an, dass ihre Wohnung oder ihr Haus barierereduziert ist, sie also einen barrierefreien Zugang zur Wohnung haben und sich außerdem auch innerhalb der Wohnung ohne Barrieren bewegen können. Nur etwa ein Fünftel der Befragten berichten von einem stufenfreien Zugang. Auch von den Personen, die Mobilitätshilfsmittel nutzen, gelangen nur etwa 24 Prozent in die Wohnung, ohne Stufen überwinden zu müssen. Nur gut 40 Prozent aller Befragten können alle Zimmer stufenfrei erreichen. Von den auf Mobilitätshilfsmittel Angewiesenen sind dies immerhin 62 Prozent.

## Stadtgrün tut gut und ist gesund



Frei zugängliche Grünanlagen, Parks und Wasserflächen in der Stadt sind zu jeder Jahreszeit eine Oase für Bewohner und bieten Platz für gemeinsame Aktivitäten.

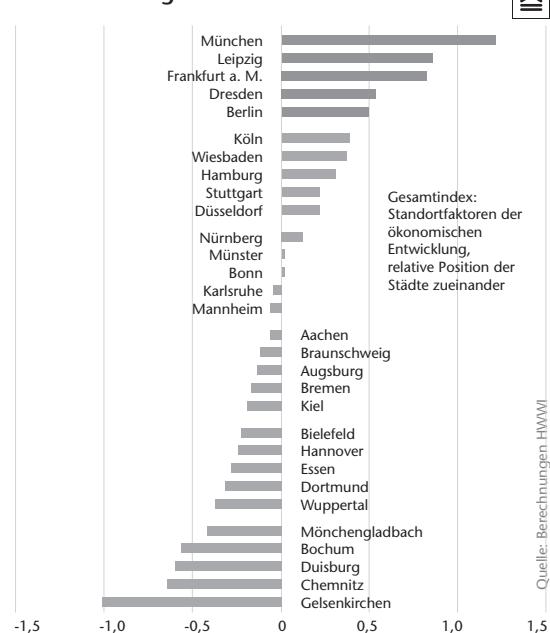
„Auszeiten in Parks und Kleingärten fördern den sozialen Zusammenhalt. Die städtische Natur übernimmt vielfältige gesundheitliche, wirtschaftliche, ökologische und klimatische Funktionen. Vor allem durch den wachsenden Zuzug in die Metropolen wird das urbane Grün für die Lebensqualität immer wichtiger“, davon ist das Bundesumweltministerium überzeugt. Die Wissenschaft bestätigt diese Meinung: Stadtgrün ist wichtig für die Lebensqualität.

Weniger gut erforscht ist die Frage, welche Rolle Grünflächen für einzelne Bevölkerungsgruppen spielen. Grün ist für die Lebensqualität von Seniorinnen und Senioren von zentraler Bedeutung, lautet zentrale Ergebnisse einer aktuellen Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR). Allerdings müssen öffentliche Grünflächen für ältere Menschen gut erreichbar und nutzbar sein, über ausreichend öffentliche Toiletten und Bänke verfügen. Eine Studie des Max-Planck-Instituts für Bildungsforschung hat herausgefunden, dass Stadtbewohner, die nahe am Wald wohnen, eine stabilere Psyche haben und wahrscheinlich besser mit Stress umgehen können.

## Deutsche Städte im Wettbewerb

Das Hamburgische WeltWirtschaftsInstitut hat bereits zum fünften Mal die Zukunftsfähigkeit der 30 größten Städte Deutschlands untersucht. Erwartungsgemäß landet München zum zweiten Mal nach 2015 an der Spitze des Rankings. Leipzig ist der heimliche Star unter den Städten und belegt als Aufsteiger Rang zwei. Dresden steht auf Platz vier, Berlin auf Platz fünf. Frankfurt hat einen Platz aufgeholt und steigt auf Rang drei. Gelsenkirchen bildet das Schlusslicht. Zukunftsfähigkeit ist nicht dasselbe wie Lebensqualität: Hamburg schaffte es als einzige deutsche Metropole in der weltweiten alljährlichen Untersuchung des britischen Nachrichtenmagazins „The Economist“ unter die Top Ten und ist die lebenswerteste Stadt Deutschlands.

### Städte-Ranking 2017



Quelle: Berechnungen HWWI

## Kinder-Boom in großen Städten

Immer mehr Kinder wachsen in Großstädten auf. Die Anzahl der unter Sechsjährigen in deutschen Metropolen hat in den vergangenen zehn Jahren stark zugenommen – in Leipzig um rund 50 Prozent, in Berlin um 26 Prozent. Insgesamt ist der Anteil der Kleinkinder in kreisfreien Städten seit 2005 bedeutend gewachsen – und mit 5,6 Prozent deutlich höher als in den Landkreisen, wo der Kinderanteil 5,1 Prozent beträgt. Grund für den Kinder-Boom sind vor allem sogenannte Bildungswanderer. „Junge Leute ziehen verstärkt in die Städte, bleiben auch nach Ausbildungsende dort wohnen und gründen Familien“, sagt Prognos-Experte Tilmann Knittel.

