

GARANTIERT INFORMIERT

Wir sind als regionale Experten auch bei Ihnen vor Ort: www.garant-immo.de/standorte

AUSGABE 18-2019

▶ EDITORIAL Chefsache

Liebe Leserinnen und Leser von GARANTIERT INFORMIERT,



Foto: © Garant Immobilien
Hans Moser Gründer und Inhaber von GARANT Immobilien.

ich begrüße Sie herzlich zur 18. Ausgabe der Kundenzeitschrift von GARANT Immobilien.

Laut einer Studie werden 70 % der Immobilien über Makler verkauft, obwohl man häufig hört: „Makler nein Danke!“, „Ich möchte meine Immobilie alleine verkaufen.“ oder man be-

kommt von Freunden und Bekannten den „guten“ Rat: „Die Maklerprovision kannst du dir doch sparen!“

Wie kommt es zu diesem Widerspruch? Wir stellen immer wieder fest, dass Eigentümer denken die Vermarktung ihrer Immobilie sei einfach und völlig problemlos selbst zu bewerkstelligen. Die erste Schwierigkeit stellt sich aber schnell ein, nämlich den realistischen Kaufpreis für die eigene Immobilie zu finden – ohne entsprechende Marktkenntnis und Erfahrung eine nicht leicht zu lösende Aufgabe. Auch die fachmännische Präsentation und die Durchführung einer Besichtigung ist nicht für jeden selbstverständlich. Nachdem man nun viel Zeit am Telefon und bei Besichtigungen verbracht hat, die Interessenten viele Fragen und Ängste haben, die zweite Finanzierung geplatzt ist und sich drei Käufer einfach nicht mehr melden, obwohl ihnen ihre Immobilie ja so gut gefallen hat, kommen viele Eigentümer schlussendlich zu der Überzeugung: So einfach ist es doch nicht!

Wir erleben dies in unserer Praxis häufig. Leider wurde die Immobilie dann am Markt bereits „verheizt“ und es entsteht eine Art Ladenhütereffekt. Deshalb wenden Sie sich von Anfang an gleich an die Experten von Garant Immobilien. Gerne beraten wir Sie zu allen Themen rund um den Verkauf und die Vermietung von Immobilien und wünschen Ihnen zunächst viel Spaß beim Lesen von GARANTIERT INFORMIERT.

Ihr Hans Moser

▶ INFOS in Kürze

Mieten und Preise stagnieren

Im bundesdeutschen Durchschnitt stagnieren die Angebotsmieten für Bestandswohnungen. Im November 2018 waren sie sogar rückläufig. Auch die Durchschnittspreise für Neubaueigentumswohnungen gingen im Dezember 2018 erstmals seit Januar 2007 zurück. Diese Durchschnittswerte gelten aber nicht für alle Regionen und Städte. Die Bestandsmieten stiegen – vermutlich im Vorgriff auf mietpreisdämpfende Gesetze – zuletzt um 1,4 Prozent und damit doppelt so stark wie die Neuvertragsmieten. Die Kaufpreise entkoppeln sich weiter von den Mieten.

Großstädte im Wachstumsrausch

Seit der Jahrtausendwende wachsen die Städte und Metropolregionen in Deutschland wieder. Größere Städte vermelden Wachstum, während kleinere Städte und Landgemeinden zum Teil einen drastischen Bevölkerungsrückgang verzeichnen. Vor allem Zuwanderer und junge Deutsche entscheiden sich häufig für ein städtisches Leben, wenn sie studieren oder einen neuen Job beginnen. Die Folge dieser Entwicklung sind Wohnraumangel und hohe Immobilienpreise und Mieten. Der Bau ganz neuer Stadtviertel oder sogar von Entlastungsstädte gewinnt eine immer größere Bedeutung.

Knapp fünf Prozent aller Wohnungen stehen leer

Viele Großstädte erleben einen kontinuierlichen Zustrom neuer Einwohner, können den Wohnungsbedarf kaum decken und denken sogar über „Entlastungsviertel“ nach. Gleichzeitig stehen rund 1,94 Millionen Wohnungen leer, Tendenz steigend. Besonders groß ist das Problem in Ostdeutschland: Dort sind 40 von 77 Kreisen von Leerstand betroffen. Die demografische Entwicklung und der starke Zuzug in die Städte haben Folgen. Dem kann nur mit einer nachhaltigen Siedlungspolitik begegnet werden, davon ist das IW-Institut überzeugt.

So wohnt es sich in Deutschland

Foto: Michael Gaida | Pixabay



Mieter oder Eigentümer, die etwas an ihrer Wohnung verbessert haben, denken mit Stolz an ihr Zuhause und sind meistens auch glücklich damit..

Wie sich die deutschen Wohnimmobilienmärkte im Jahr 2019 darstellen, zeigt eine aktuelle Untersuchung. Die Preise und Mieten für Immobilien stehen weiterhin unter dem starken Einfluss der anhaltenden Urbanisierung, knappen Baulands und einer hohen Nachfrage. Der stärkste Mietanstieg erfolgte in den sehr guten und mittleren Wohnlagen der sieben Städte Frankfurt, Köln, Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg und Stuttgart.

In einer deutschen Großstadt eine günstige Wohnung zu finden, ist nicht leicht. In den meisten Städten klaffen die Wünsche der Suchenden und das Preisniveau, zu dem Mietwohnungen angeboten werden, weit auseinander. Die Kaufpreise in den deutschen Metropolen steigen weiter. Trotz dieser angespannten Lage sind fast alle Deutschen mit ihrer persönlichen Wohnsituation zufrieden, das hat eine Studie des „Happiness Research Institute“ in Kopenhagen ergeben. Diese Aussage betrifft sowohl Mieter als auch Eigentümer. 90 Prozent der Befragten können sich zu Hause entspannen, 88 Prozent fühlen sich in ihrer Immobilie sicher, und 70 Prozent identifizieren sich mit ihrem Zuhause.

UMWELT Neues Gebäudeenergiegesetz in Vorbereitung

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hat den lange erwarteten Referentenentwurf für das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgelegt. Der Entwurf sieht eine Zusammenführung von Energieeinsparverordnung, Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und Energieeinspargesetz vor. Für Hauseigentümer soll sich fast nichts ändern. Der GEG-Entwurf orientiert sich an der bestehenden Gesetzgebung und fügt geltendes Recht in einem neuen Gesetz zusammen. Über die Fördermöglichkeiten, Vorschriften und Gesetze herrscht vielfach Unklarheit. Dem will die Regierung mit dem neuen Gesetz abhelfen.

RECHT Europäischer Gerichtshof kippt HOAI-Honorarsätze

Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) ist das in der HOAI enthaltene Verbot, die Mindest- und Höchstsätze bei Honoraren zu unter- oder überschreiten, europarechtswidrig. Das Urteil betrifft nur die Mindest- und Höchstsätze, ansonsten wurde die HOAI nicht beanstandet. Deutschland muss die Regelung nun schnellstmöglich ändern. Bestehende Verträge behalten ihre Gültigkeit. Allerdings werden die Gerichte das Urteil des EuGH ab sofort berücksichtigen. Das bedeutet: Ein Architekt, der ein Honorar zum Mindestsatz einklagen will, nachdem ein niedrigeres Honorar vereinbart wurde, wird damit vor Gericht wohl nicht durchkommen. Auch bei einer Überschreitung des Höchstsatzes wird vor Gericht das Honorar nicht herabgesetzt werden. Wurde eine Vergütung innerhalb der HOAI-Grenzen vereinbart, berechtigt das Urteil die Vertragspartner nicht, nachträglich eine Vergütung unter der Mindestgrenze oder über der Höchstgrenze einzuklagen.

Bauzinsen weiter im Dauertief

Die Höhe der Bauzinsen steht in direktem Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung Europas und mit den weltpolitischen Ereignissen. Ungelöste Probleme sind die anhaltende Konjunkturschwäche, die niedrige Inflation, Handelskonflikte, Verschuldungsquoten, der Brexit und andere geopolitische Risiken. Immobilien als Wertanlage gelten daher weiterhin als der sichere Hafen. Die Baufinanzierungszinsen erreichen ein neues Rekordtief. Anfang des Jahres sahen die Prognosen noch ganz anders aus. Analysten rechneten eigentlich ab Herbst 2019 mit steigenden Zinsen. Dieses Szenario fällt nun voraussichtlich aus.

Entwicklung der Hypothekenzinsen

Laufzeit 10/ 20 Jahre (hellgrau) Laufzeit



Quelle: finanzpartner.de

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
 E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2019
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Texte, Quellen, Bilder: Catella Research, immowelt.de, Happiness Research Institute, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, ImmobilienScout24, Forschungsunternehmen F+B, Dr. Klein, finanzpartner.de, Zukunft Altbau, IW-Institut Köln, Destatis, Eurostat, Der Standard, Savills, BGH, Bethge & Partner, Haus & Grund, Bundesumweltministerium, Vereinte Nationen, DSW Deutsche Stiftung Weltbevölkerung, DWR eco, bpb Bundeszentrale für politische Bildung, Bundesverband Wärmepumpe (BWP) e.V., BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V., Bundestag, Berliner Senat, DIW Berlin, BundesArchitektenKammer
Layout/Grafik/Satz/Korrektur: Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; 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.

RECHT Schenkung kann widerrufen werden

Foto: Free Photos | Pixabay



Eltern unterstützen junge Paare oft beim Hauskauf. Was aber ist, wenn die Beziehung nach kurzer Zeit zerbricht? In einem Fall vor dem Bundesgerichtshof versuchten die Eltern einer Frau, von deren Ex-Partner die Hälfte des Betrages einzufordern, den sie dem Paar zum Hauskauf überlassen hatten. Mit Erfolg: Dem BGH zufolge müssen Schwiegereltern damit rechnen, dass sich ein Paar irgendwann trennt. Bei einer Schenkung zum Immobilienkauf dürften sie aber davon ausgehen, dass das Paar das Haus nicht nur für knapp zwei Jahre gemeinsam nutzt. Der BGH machte keinen Unterschied zwischen verheirateten und unverheirateten Paaren (BGH, 18.06.2019, Az. X ZR 107/16).

Carport ohne Zustimmung

Errichtet ein Miteigentümer über gemeinsamen Stellplätzen einen Carport ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer, können diese den Rückbau fordern. Dies entschied das Amtsgericht München. Eine Grunddienstbarkeit hatte zwar das Abstellen von Autos auf den Stellplätzen erlaubt – nicht aber das Errichten von Carports. Der Beklagte, der den Bau angefangen hatte, als seine Nachbarn im Urlaub waren, muss nun alles wieder abreißen (AG München, 17.09.2018, Az. 132 C 9764/17).

MARKT Veränderte Baulandpolitik

Wohnen soll bezahlbar bleiben. Um dieses Ziel zu erreichen, wird dringend Bauland gebraucht. Die Baulandkommission hat Vorschläge gemacht, um Prozesse und Abläufe bei Grundstücksvergabe, Baulandausweisung, Baugenehmigungs- sowie Planungsverfahren zu beschleunigen. Experten fordern keine neuen Gesetze, sondern eine intelligente und effizientere Baulandpolitik.

Zu wenig neue Wohnungen

Der Wohnungsneubau hat im vergangenen Jahr das Ziel der Bundesregierung von 375.000 Fertigstellungen nicht erreicht. Tatsächlich wurden insgesamt 285.914 neue Wohnungen fertiggestellt, davon 134.084 im Geschosswohnungsneubau, der sich auf 64.649 Eigentumswohnungen und 69.435 klassische Mietwohnungen verteilt. Die Fertigstellungen liegen 25 bis 30 Prozent unter dem tatsächlichen Neubaubedarf, bemängelt der Mieterbund.

MARKT Berechnung der Vergleichsmiete ist nicht einfach

Die Diskussionen um angemessene Mieten werden besonders in den Metropolen und Universitätsstädten immer hitziger. Die ortsübliche Vergleichsmiete schafft Klarheit, doch sogar Experten tun sich manchmal schwer mit der Berechnung. In Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, knüpft die Neuvertragsmiete an die ortsübliche Vergleichsmiete an. Diese kann entweder mit dem örtlichen Mietspiegel, drei Vergleichswohnungen oder mit dem Gutachten eines Sachverständigen festgestellt werden. Laut Haus & Grund Deutschland konnten bei einem Praxistest in Bremen, Kiel und Kassel aber gar keine Gutachter gefunden werden. In Berlin haben drei Experten ein Gutachten für dieselbe Wohnung erstellt. Dabei kam es zu Abweichungen von 26 Prozent. In Bonn gab es ebenfalls Abweichungen von bis zu 27 Prozent bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Mehr Mietwohnungen werden zu Eigentumswohnungen



Foto: Michael Gaida | Pixabay

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen wurden lange misstrauisch beäugt. Jetzt ist es an der Zeit umzudenken.

Die Bundesregierung hat auf Anfrage am Beispiel Berlin dargestellt, dass die Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren zwar wieder gestiegen sind, Privatisierungen aber Ende der 1990er-Jahre und Anfang der 2000er-Jahre viel stärker verbreitet waren als heute. Der Mieterbund kritisiert den Missbrauch von Wohnungskündigungen wegen Eigenbedarfs. Haus & Grund betont dagegen, dass Eigentümer ein legitimes Recht haben, ihre vermietete Wohnung grundsätzlich eines Tages auch selbst nutzen zu können. Der Bundesgerichtshof hat diese Haltung mit zwei Urteilen (BGH, VIII ZR 180/18 und VIII ZR 167/17) bestätigt. Der Rechtsstaat gebietet die Abwägung der Interessen von Mieter und Eigentümer immer auf den konkreten Fall bezogen. Private Vermieter sorgen wesentlich für ein hinreichend großes Angebot an Mietwohnungen, die in vielen Fällen überdies einen wichtigen Anteil der privaten Altersvorsorge darstellen.

RECHT Kein Kostenersatz für Instandsetzung ohne Beschluss

Wohnungseigentümer haben im Vergleich zu Mietern mehr Rechte, mehr Freiheiten – aber auch einige Pflichten. Für das Gemeinschaftseigentum sind sie gemeinsam verantwortlich. Wer sich daran nicht hält, hat das Nachsehen. Das hat der Bundesgerichtshof in einem aktuellen Urteil (BGH, 14.06.2019, Az. V ZR 254/17) noch einmal deutlich gemacht. In dem verhandelten Fall ersetzte ein Wohnungseigentümer auf eigene Rechnung die einfach verglasten Holzfenster aus dem Jahr 1972 durch Kunststofffenster mit Isolierglas und verlangte anschließend Kostenersatz von der Gemeinschaft.

Der BGH entschied: Dem Eigentümer steht kein Kostenersatz zu. Ihm ist grundsätzlich auch in dringenden Fällen zumutbar, vor Durchführung erforderlicher Maßnahmen einen Beschluss der Wohnungseigentümer herbeizuführen.

Mehr Natur in der Stadt



Foto: Karsten Bergmann | Pixabay

Naturschutz ist Klimaschutz. Mehr Grün in den Städten nützt Menschen, Tieren, Pflanzen und dem Klima gleichermaßen.

Die Bundesregierung will die Kommunen dabei unterstützen, die Arten- und Biotopvielfalt in den Städten zu erhöhen. Natürliche, grüne Lebensräume sollen nicht nur Pflanzen und Insekten nützen, sondern den Stadtbewohnern grüne Oasen der Erholung bieten. Der jüngste Bericht des Weltbiodiversitätsrates hat deutlich gemacht, wie dramatisch der Schwund der biologischen Vielfalt voranschreitet.

Städte gewinnen gegenüber der Landwirtschaft eine zunehmende Bedeutung für den Naturschutz. Das Bundesnaturschutzgesetz soll geändert werden, um die kommunale Landschaftsplanung zu stärken. Es geht um mehr Insektenschutz, mehr Ökologieschulungen und Informationsmaterial für Klein-, Haus- und Gemeinschaftsgärten. Des Weiteren soll die Arten- und Biotopvielfalt in den Städten weiter erforscht und kartiert werden.

PERSPEKTIVE Dachgeschossausbau soll erleichtert werden



Foto: EM8 | Pixabay

Unter den Dächern der Städte schlummern noch große Wohnraumreserven.

Der Bundestagsausschuss für Bau, Wohnen und Stadtentwicklung hat in einer Anhörung verschiedene Experten zum Thema Dachausbau befragt. Dieser wird als Chance gesehen, in Städten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dazu sind Änderungen des Baurechts in der Diskussion – von einer Genehmigungsbefreiung für einfache Aufstockungen bis hin zur Zulässigkeit einer Überschreitung der erlaubten Geschossflächenzahl ohne Ausgleichsmaßnahmen. Denkbar ist auch eine Befreiung von der Pflicht, Stellplätze zu schaffen. Auch umfangreiche neue Förderprogramme durch die KfW wurden ins Gespräch gebracht.

MOBILITÄT Neun Millionen Deutsche ziehen jährlich um

Der Wohnortwechsel in Deutschland ist überwiegend privat motiviert. Ein neuer Partner, die Familiengründung oder der neue Job werden als Gründe für einen Umzug genannt. Im Schnitt zieht jeder Deutsche 4,5 Mal im Laufe seines Lebens um. Dabei geht es nicht nur um die neue Wohnung, sondern auch darum, was mit der alten Wohnung geschehen soll. Entscheidend ist, von welcher Region in welche andere der Umzug erfolgt. Wer von Süden nach Norden oder von Westen nach Osten zieht, wohnt in Zukunft voraussichtlich kostengünstiger. Dann kommt es darauf an, wie man die Vorteile nutzt. Ob der sofortige Verkauf oder eine Zwischenvermietung infrage kommt, hängt von vielen Faktoren ab. Auch die möblierte Vermietung ist eine Option. Die Mieteinnahmen am ehemaligen Standort können unter Umständen sogar eine neue Immobilie finanzieren. Vorsicht ist geboten, wenn der Kauf der frei werdenden Immobilie weniger als zehn Jahre zurück liegt. In diesem Fall können beim Verkauf steuerpflichtige Veräußerungsgewinne anfallen.