

# Kompetenz für Ihre Immobilien



## WELLHÖNER GROUP

Wellhöner Immobilienmanagement GmbH & Co. KG · Leineweberstr. 4 · 45468 Mülheim an der Ruhr · Tel. 0208 77 89 93 90 · info@wellhoener.group

### 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.

### 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.

### 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

## So wohnt es sich in Deutschland



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.

### 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.

## Berliner Mietendeckel: Was wurde beschlossen?

Im Juni 2019 hat sich der Berliner Senat auf die Eckpunkte eines künftigen Mietendeckels geeinigt. Geplant ist, die Mieten für Wohnungen in frei finanzierten Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Parteien für fünf Jahre einzufrieren. Das soll auch bei Neuvermietungen gelten. Bei überhöhten Mieten soll eine Absenkung durchsetzbar sein. Dafür ist eine Mietobergrenze geplant, deren Höhe noch nicht fest steht. Neubauwohnungen beim Erstbezug sind ausgenommen. Vorgesehen ist eine Ausnahme für kleine Vermieter, die wegen einer eng kalkulierten Finanzierung in Schwierigkeiten geraten. Für Modernisierungen ist eine Anzeige- oder Genehmigungspflicht geplant. Vermieter, die sich nicht an die Vorschriften halten, riskieren ein Bußgeld bis zu 500.000 Euro. Die Änderungen sollen ab 18. Juni 2019 rückwirkend gelten. Das Gesetz ist noch in Arbeit; mit dem Inkrafttreten wird im Januar 2020 gerechnet. Kritiker bezweifeln, dass Berlin Landesregelungen im Bereich „Miete“ treffen darf – das Mietrecht ist Bundesrecht.

## Dachgeschossausbau soll erleichtert werden



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.

## 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.

## 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).

## Neue Chancen durch Mietkauf

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) hat ein Mietkaufmodell vorgestellt, bei dem der Staat als Bauherr zunächst in Vorleistung treten und den Bau von Wohnungen aus-schreiben soll. Den derzeitigen Zinsvorteil könne der Staat an die Mietkäufer weitergeben, was die Finanzierung erleichtern würde. Die Grundstücke sollen im Eigentum der öffentlichen Hand bleiben und über ein Erbbaurecht an die Nutzer vergeben werden. Über gleichbleibende monatliche Zahlungen erwerben die Käufer dann Stück für Stück ihre Wohnung. Bei einer Laufzeit von 24 Jahren kommt die Modellrechnung auf eine Monatsrate von 933 Euro inklusive Erbbauzins und Instandhaltungsrücklage, bei 33 Jahren sind es 756 Euro.

## Schenkung kann widerrufen werden

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).



**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

**Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; 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.

## 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.

## Gewerbeimmobilien im Superzyklus

Großinvestoren setzen weiterhin auf Gewerbeimmobilien. Auch im elften Jahr des Superzyklus ist ein Abschwung des Investmentmarktes nicht in Sicht. Diese Entwicklung wird sich wegen der aufgeschobenen Zinswende vermutlich weiter fortsetzen. Die Spitzenrenditen für Büros und Geschäftshäuser in den Top-7-Städten liegen mit 3,1 Prozent weit über denen der zehnjährigen Bundesanleihe. Investoren klagen über einen Angebotsengpass. Büroimmobilien machen 45 Prozent des Gesamtumsatzes aus. Auf dem zweiten Rang liegen mit 24 Prozent Handelsimmobilien, gefolgt von Logistik- und Industrieimmobilien mit zehn Prozent.

## Kein Kostenersatz für Instandsetzung ohne Beschluss

Wohnungseigentümer haben im Vergleich zu Mietern mehr Rechte, mehr Freiheiten – aber auch einige Pflichten. Für das Gemeinschaftseigentum



Foto: Instagram FOTOGRAFIN | Pixabay

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 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.

## Wie sich die Mieten in Europa entwickeln

Außer in der Schweiz gibt es nirgendwo in Europa prozentual so viele Mieter wie in Deutschland. Sie sind daher von den Verwerfungen des Immobilienmarktes übermäßig betroffen. Die wohnungspolitischen Maßnahmen sind je nach Land und spezieller Situation unterschiedlich. Die Stadt Wien setzt bereits seit rund 100 Jahren auf kostengünstige Gemeindewohnungen. Wegen der zuletzt sehr hohen Bautätigkeit fallen dort derzeit die Mieten für Wohnungen. Londons Mietmarkt ist das abschreckende Gegenstück zu Wien: Dort werden die höchsten Mieten der Welt gezahlt, und Mieter haben kaum Rechte. Spanien hatte bis in die Achtzigerjahre das, was jetzt in Berlin beschlossen wurde: den Mietendeckel. Vermieter ließen dort in der Folge ihre Wohnungen lieber leer stehen, als Verluste zu machen, das Angebot schrumpfte. Viele Familien setzen in Spanien auf Immobilieneigentum, um unabhängiger zu sein. Die Wohneigentumsquote liegt dort heute bei über 80 Prozent.

## 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 Natur in der Stadt



Foto: Karsten Baigmann | 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.

## 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.

## Gemeinde in Nordfriesland ist 100 Prozent durch erneuerbare Energien versorgt

Das nordfriesische Dörpum bezieht seine komplette Energieversorgung aus vor Ort produzierten erneuerbaren Quellen – rund um die Uhr. Ein im Dezember 2017 gestartetes Pilotprojekt hat nun die Versorgungssicherheit erreicht. Um eine unabhängige Selbstversorgung aus den bisher ins öffentliche Netz eingespeisten Stromüberschüssen zu ermöglichen, wurden Energiespeichersysteme, sanierte Gebäude und Wärmeversorgung in die Konzeption einbezogen. Bürgerinnen und Bürger unterstützten die lokale Energiewende privat und beruflich von Beginn an.

## Großstädte im Wachstumsrausch

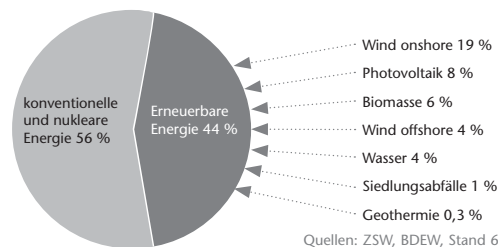
Seit der Jahrtausendwende wachsen die Städte und Metropolregionen in Deutschland wieder. Größere Städte vermelden Wachstum, während kleinere Städte und Landgemeinden zum Teil einen drastischen Bevölkerungsrückgang verzeichnen. Vor allem Zuwanderer und junge Deutsche entscheiden sich häufig für ein städtisches 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.

## 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.

## Erneuerbare Energien im Aufwind

Beitrag erneuerbarer Energien am Stromverbrauch in Deutschland



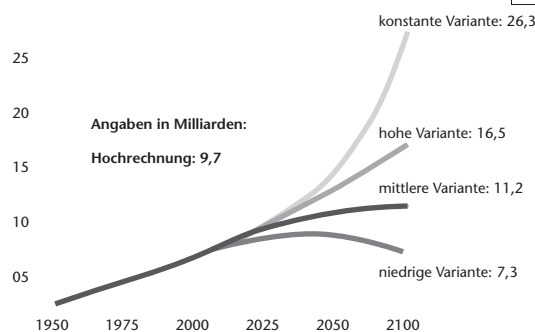
Quellen: ZSW, BDEW, Stand 6/2019

Im ersten Halbjahr 2019 lag der Anteil von Sonne, Wind und anderen regenerativen Quellen an der Deckung des Stromverbrauchs in Deutschland erstmals bei 44 Prozent.

## Wie viele werden wir sein?

Am diesjährigen Weltbevölkerungstag haben schätzungsweise 7,7 Milliarden Menschen auf der Erde gelebt. Wie viele Menschen künftig hinzukommen, hängt zu großen Teilen von der demografischen Entwicklung in Subsahara-Afrika ab. Der Faktor Bildung könnte wesentlich dazu beitragen, das Bevölkerungswachstum in dieser Region zu bremsen. Hochrechnungen gehen von einer Weltbevölkerung von 9,7 Milliarden im Jahr 2050 aus.

Weltbevölkerung, Projektionen bis 2100



Quelle: Vereinte Nationen, World Population Prospects