



Informative Kundenzeitschrift rund um Immobilien.

Hertle Immobilien GmbH IVD – Mieten. Kaufen. Beraten, Tel. 0761.733.337, info@lebensraum.de  
HomeCompany – Wohnen auf Zeit, Inhaber: T. A. Hertle, Tel. 0761.733.33.37, freiburg@homecompany.de  
Besuchen Sie uns: [www.lebensraum.de](http://www.lebensraum.de) oder Oberau 79, 79102 Freiburg



## Metropolen mit großem Zulauf

Deutschlands Großstädte bleiben auch 2014 beliebt. Die seit 2010 anhaltenden Mietpreissteigerungen haben laut bulwiengesa vor allem ökonomische Gründe: Die Konjunktur erholt sich, die Lage auf dem Arbeitsmarkt ist stabil – kurzum, es herrscht ein positives Wirtschaftsklima, das sich auch in den Mieten widerspiegelt. Immer mehr Menschen sind bereit, mehr Geld fürs Wohnen auszugeben. Jung und Alt schätzen die Vorzüge des urbanen Lebens und profitieren von der guten Infrastruktur in den Städten, wo sich Beruf, Freizeit und Familie leichter vereinbaren lassen.

## Neue Bauministerin startet zügig

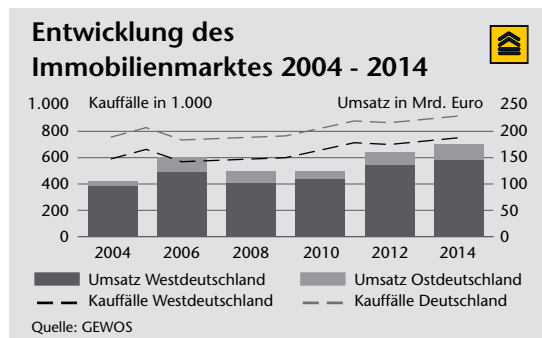
Um die Energiewende voranzutreiben wurden die Bundesministerien neu zugeschnitten. Die neue Bauministerin, die für die Bereiche Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit verantwortlich zeichnet, heißt Barbara Hendricks.



Foto: © Thomas Imo, photothek

Die promovierte Historikerin gehört seit 1994 dem Deutschen Bundestag an und war von 1998 bis 2007 Parlamentarische Staatssekretärin beim Bundesfinanzminister. Ihr erstes Vorhaben: „Wir werden das Programm ‚Soziale Stadt‘ finanziell sehr viel besser und verlässlicher ausstatten als früher.“

## Wachstumsmarkt Immobilien



Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage hält der Aufwärtstrend bei den Immobilienpreisen auch 2014 weiter an. Gegenüber 2011 wird das Wachstum laut GEWOS-Immobilienmarktanalyse jedoch auf deutlich geringerem Niveau liegen.

## Zukunft: aussichtsreich!



Das Jahr hat gut angefangen. Alles deutet auf eine weiterhin positive Entwicklung des Immobilienmarktes hin.

Nachdem das vergangene Jahr ein außergewöhnlich gutes Jahr für die Immobilienwirtschaft war, stellt sich die Frage, wie es weitergeht. Setzt sich der Preisschub kontinuierlich fort oder wird er schwächer? Ist gar eine Preisblase zu befürchten? Der Immobilienverband Deutschland IVD empfiehlt Eigentümern einer Stadtwohnung als Kapitalanlage, einen Verkauf zu prüfen. Der optimale Zeitpunkt sei jetzt. Der deutliche Nachfrageüberhang in den Top-Städten ermögliche es, die Wertsteigerungen der letzten Jahre zu realisieren. Von einer Überhitzung des Marktes gehen Fachleute nicht aus. Die aktuelle Analyse der Hauspreiszyklen der OECD-Länder zeigt, dass der Preisanstieg in Deutschland im Vergleich mit vergangenen Anstiegen moderat ausfällt. DB-Research erwartet, dass sich der Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland fortsetzt, hält aber die Bildung einer Blase für unwahrscheinlich. Die dynamische Entwicklung ist auch eine Folge der niedrigen Zinssätze. Darlehensnehmer können sich jetzt die niedrigen Zinsen durch längere Laufzeiten sichern und den Spielraum für eine höhere Tilgung nutzen. Das ist vernünftig. Vorsicht ist aber bei Anbietern geboten, die für Vollfinanzierungen ohne Eigenkapital werben. Die grundsätzlich konservative Haltung der hiesigen Finanzierungsinstitute hat Deutschland vor einer Immobilienkrise wie einst in den USA oder England bewahrt.

## Mietpreisentwicklung stößt an Grenzen

Jeder Zyklus endet irgendwann. In den meisten deutschen Städten steigen die Angebotsmieten laut des Beratungsinstituts empirica nicht mehr. Sogar die von den Regierungsparteien angekündigte Mietpreisbremse hat keinen schnellen Preisschub mehr gebracht, weil die Spielräume des Marktes fast erschöpft und die Einkommen der Mieter begrenzt sind. Dennoch ist damit zu rechnen, dass die Mieten weiterhin steigen – allerdings moderat, denn die Hauptursache der Mietsteigerungen ist das zu geringe Angebot. Nach wie vor fehlen eine halbe Million Wohnungen. Für langfristige Baumaßnahmen brauchen Investoren jedoch Planungssicherheit. Deshalb fordert der Eigentümerverband Haus & Grund, auf eine gesetzliche Mietpreisbegrenzung zu verzichten.

## Mietspiegel nur aus der eigenen Gemeinde

Die Vermieterin einer im Umkreis von Nürnberg gelegenen Wohnung hatte eine Mieterhöhung gefordert und mit dem Mietspiegel der Stadt Nürnberg begründet. Der Bundesgerichtshof stufte die Mieterhöhung als unwirksam ein. Zwar könne der Vermieter, wenn es vor Ort keinen Mietspiegel gibt, das Mieterhöhungsverlangen auch auf den Mietspiegel einer Nachbargemeinde stützen, die Nachbargemeinde müsse aber vergleichbar sein. Das sei bei einer ungefähr fünf Kilometer von der Stadtgrenze Nürnbergs entfernten Gemeinde mit etwa 4.450 Einwohnern und der Großstadt Nürnberg mit rund 500.000 Einwohnern nicht der Fall (BGH VIII ZR 413/12).

## Generation 50 plus löst Renovierungswelle aus



Wohneigentümer passen ihre Wohnverhältnisse im Laufe des Lebens mehrmals an veränderte Bedürfnisse an.

Die über 50-Jährigen sind oft gut situiert und stellen hohe Ansprüche an das Wohnen. Mehr als die Hälfte besitzt eine eigene Immobilie, die vor 25 oder 30 Jahren gebaut oder gekauft wurde. Jetzt stehen Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen an. Mehr Energieeffizienz und barrierefreies Wohnen sind den älteren Eigentümern besonders wichtig. Laut einer Studie der BHW BauSparkasse haben 49 Prozent der über 50-Jährigen an ihrem Haus oder ihrer Wohnung schon einmal Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt, weitere 15 Prozent planen, in den kommenden zwei bis drei Jahren nachhaltige Verbesserungen umzusetzen. Die Investition lohnt sich, denn in Altbauten steckt viel Potenzial für hohen Wohnkomfort und Lebensqualität im Alter.

## Was ändert sich 2014 bei Immobilien?

- Zum 1. Januar 2014 wurde die Grunderwerbsteuer in den Ländern Berlin, Bremen, Schleswig-Holstein und in Niedersachsen erhöht. An der Spitze steht jetzt Schleswig-Holstein mit 6,5 Prozent, auf dem zweiten Platz folgt Berlin mit sechs Prozent. Die Länder Bremen und Niedersachsen erhöhten auf jeweils fünf Prozent.
- Am 1. Mai 2014 tritt die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft. Der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf für Neubauten soll ab 2016 um 25 Prozent sinken.
- Verkäufer und Vermieter müssen dem Käufer bzw. neuen Mieter den Energieausweis jetzt in jedem Fall übergeben. Energieausweise, die ab Mai 2014 erstellt werden, müssen Energieeffizienzklassen enthalten.
- Die EnEV 2014 schreibt auch vor, bestimmte Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, ab 2015 zu ersetzen.
- Vermieter müssen sich dem neuen Zahlungsverfahren SEPA (Single Euro Payments Area) anpassen, das für Lastschriften und Überweisungen neue Regelungen vorsieht.
- Der sogenannte Wohnriester wird flexibler und attraktiver, bleibt jedoch kompliziert. Neu ist, dass Käufer ihr staatlich gefördertes Guthaben bereits in der Ansparphase entnehmen und zum Immobilienkauf einsetzen können.
- Die neue Regierung will außerdem einen Gesetzentwurf erarbeiten, der die Mietpreisentwicklung bremsen soll.

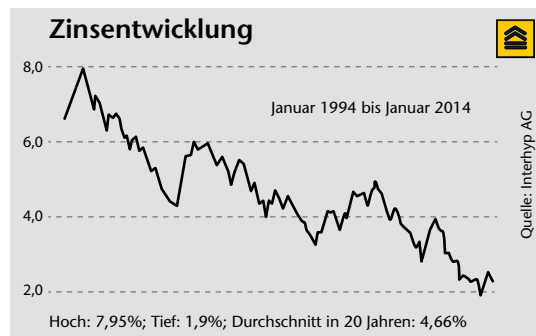
## Hausmittel gegen Schimmel

Gegen Schimmel im Haus muss nicht immer gleich die chemische Keule eingesetzt werden, rät die Stiftung Warentest. Alte Hausmittel wie Brennspiritus, Isopropylalkohol und Wasserstoffperoxid tun es auch. Die gibt es in Drogerien und Apotheken oft für wenig Geld. Brennspiritus und Isopropylalkohol wirken direkt und sofort. Danach verflüchtigen sich die Alkohole. Wasserstoffperoxid verwandelt sich in Wasser und Sauerstoff. Um einen besseren Effekt zu erzielen, sollten derartige Mittel mindestens zweimal auf die befallenen Stellen aufgetragen werden.

## Immobilien erben zahlen vorläufig keine Erbschaftsteuer

Das oberste deutsche Steuergericht hat entschieden, dass Erben den Steuerbescheid auf Antrag aussetzen oder aufheben lassen können, wenn neben dem Immobilienvermögen nicht auch flüssige Mittel wie Bargeld vererbt wurden, mit denen die Steuerschuld beglichen werden kann. Hintergrund ist ein laufendes Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht. Fachleute raten allerdings, genau zu kalkulieren, ob sich das lohnt. Sollte das Bundesverfassungsgericht das entsprechende Gesetz nämlich für verfassungskonform halten oder lediglich für die Zukunft verwerfen, müssten auf die dann fällige Erbschaftsteuer zusätzlich sechs Prozent Zinsen pro Jahr gezahlt werden (BFH, Az. II B 46/13).

## Niedrige Zinsen, hohe Tilgung



Zahlreiche Immobilienerwerber gehen auf Nummer sicher und nutzen das niedrige Zinsniveau gezielt für eine höhere Tilgung. Der durchschnittliche Tilgungssatz erhöhte sich so auf 2,3 Prozent. Mit einer längeren Zinsbindung sichern sich Erwerber den niedrigen Zinssatz für einen längeren Zeitraum und reduzieren so das Zinsänderungsrisiko. Die durchschnittliche Zinsbindung stieg von elf Jahren und drei Monaten auf elf Jahre und fünf Monate.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel  
 Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de  
 © Grabener Verlag GmbH, Kiel 2014  
**Redaktion/Foto:** Henning J. Grabener vi. S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf  
**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** BfW Bund, bulwiengesa, BM Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, GEWOS, empirica Institut, www.test.de, BfW, BGH, Mieterverein, Haus & Grund, Interhyp AG, immowelt.de, Postbank AG, Präg-Gruppe, Bethge Immobilienanwälte, Destatis, www.lebo.de, www.meine-moebelmanufaktur.de, Bundesamt für Naturschutz, Öko-Institut e. V., Flickr.com, Pixelio.de  
**Druck:** hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel  
**Layout/Grafik/Satz:** Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH  
**Abschlussredaktion:** Bettina Liebler  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Mehr Wohneigentum

Die Wohneigentumsquote ist in Deutschland in den vergangenen Jahren auf knapp 46 Prozent gestiegen. Im internationalen Vergleich ist das verhältnismäßig niedrig. In Großbritannien beträgt die Eigentumsquote 66 Prozent, in Belgien 78 Prozent und in Spanien 85 Prozent. Die regionalen Unterschiede in Deutschland sind groß. So wohnen in Bremen knapp 40 Prozent aller Einwohner in einer eigenen Wohnung, in Stuttgart knapp 33 Prozent, in Dortmund sogar nur 28 Prozent. In Hamburg und Düsseldorf wird nur jede vierte Wohnung von den Eigentümern bewohnt, in Frankfurt sogar nur jede fünfte. Schlusslicht der zehn größten deutschen Städte ist Berlin, wo nur etwa 15 Prozent der Wohnungen von den Eigentümern bewohnt werden. Aus den Zahlen ergibt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen der Größe der Stadt, der Höhe der Immobilienpreise und der Eigentumsquote.

## Einbau einer Videoanlage

Dem nachträglichen Einbau einer Videoanlage in das Klingelbrett einer Wohnanlage müssen nicht alle Wohnungseigentümer zustimmen. Voraussetzungen: Die Kamera wird nur durch Betätigung der Klingel aktiviert und eine Bildübertragung erfolgt nur in die Wohnung, bei der geklingelt wurde. Die Bildübertragung muss nach spätestens einer Minute unterbrochen werden und die Anlage darf kein dauerhaftes Aufzeichnen von Bildern ermöglichen. Dann kann der Einbau gemäß § 22 Abs. 1 WEG verlangt und mehrheitlich beschlossen werden (BGH, Urteil vom 08.04.2011, V ZR 210/10, DWE 2011, 106). In einem anderen Fall hat der BGH entschieden, dass eine Überwachung des Eingangsbereichs einer Wohnungseigentumsanlage zur Vermeidung von Straftaten grundsätzlich zulässig ist, allerdings nur dann, wenn damit keine Überwachung des gesamten Treppenhauses einhergeht (BGH 24.03.2013, V ZR 220/12).

## Wohnungseingangstüren sind Gemeinschaftseigentum

Foto: © Lebo GmbH, Bocholt, www.lebo.de



Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand, Sicherheit oder äußere Gestaltung wesentlich sind, können nicht Gegenstand des Sondereigentums sein (§ 5 Abs. 2 WEG). Das gilt sogar, wenn sie sich in Räumen befinden, die im Sondereigentum stehen. Der Bundesgerichtshof hat daher entschieden, dass Wohnungseingangstüren gemeinschaftliches Eigentum sind. In Teilungserklärungen werden derartige Bauteile häufig dem Sondereigentum zugeordnet, zum Beispiel Fenster. Eine solche Zuordnung ist aber nichtig, da sie gegen zwingendes Recht verstößt (BGH, 25.10.2013, V ZR 212/12).

## Gas, Öl, Pellets – Welche Heizung ist die beste?

Welche Heizung richtig ist, hängt vom Haustyp, von den Präferenzen des Immobilieneigentümers und vom verfügbaren Platz ab. Auch die Preisentwicklung der verschiedenen Energieträger und die örtlichen Gegebenheiten spielen eine Rolle, wenn der Einbau einer neuen Heizung ansteht. Vorteile von Gasheizungen sind der geringe Platzbedarf und die niedrigen Anschaffungskosten. Seit der Liberalisierung des Energiemarktes sind Verbraucher frei in der Wahl ihres Gasanbieters. Für den Betrieb einer Ölheizung spricht nicht nur die lange Lebensdauer – Ölheizungen mit Brennwerttechnik zählen zu den effizientesten Heiztechniken überhaupt. Pelletheizungen sind nicht nur umweltfreundlicher, auch deren Brennstoff ist deutlich günstiger als Gas oder Öl. Nachteilig sind die höheren Anschaffungskosten und das Pellet-Lager. Die Alternativheizungen sind Wärmepumpen und Solarthermie. Wärmepumpen sind in der Anschaffung zwar teuer, dafür aber hocheffizient. Reine Solarthermie wird wegen der hohen Anschaffungskosten und des großen Platzbedarfs der Energiespeicher bislang nur von wenigen Haushalten genutzt.

## Mietpreise: 15 Prozent der Vermieter erhöhen die Miete nie



Der häufigste Grund für eine Mieterhöhung ist ein Mieterwechsel.

Steigende Mieten beunruhigen die Bundesbürger, doch 15 Prozent der deutschen Vermieter erhöhen die Miete nie, obwohl sie das nach der jetzigen Rechtslage könnten. Das zeigt eine repräsentative Studie von immowelt.de. So oft erhöhen Vermieter den Mietpreis: häufiger als alle zwei Jahre drei Prozent, alle zwei bis drei Jahre 14 Prozent, alle drei bis fünf Jahre 29 Prozent, alle fünf bis zehn Jahre 26 Prozent, seltener als alle zehn Jahre 13 Prozent, nie 15 Prozent. Als Gründe für eine Mieterhöhung werden genannt: Mieterwechsel, gestiegene Vergleichsmiete, Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, Inflationausgleich, Staffelmietvertrag, Wunsch, höhere Einnahmen zu erzielen.

## Gewerbliches Mietrecht: Instandhaltung

Vermieter eines Gewerbeobjektes dürfen die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten grundsätzlich auf den Mieter abwälzen. Formulklauseln sind dafür aber nur geeignet, wenn sie sich auf Schäden beziehen, die dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind. Eine vollständige Übertragung ist mit Hilfe einer Formulklausel nicht möglich. Daher ist die Allgemeine Geschäftsbedingung in einem Pachtvertrag, die den Pächter verpflichtet, sämtliche Kosten für Ersatz und Reparaturen an Gebäuden, Anlagen, Maschinen, Einrichtungen und Zubehör zu tragen, unwirksam. Unzulässig sind Formulklauseln insbesondere dann, wenn auch Arbeiten am Dach, an tragenden Gebäudeteilen oder an der Außenhülle erfasst werden, da die Erhaltung des Pacht- oder Mietobjekts zu den Hauptleistungspflichten des Vermieters/Verpächters gehört (LG Hannover, 29.04.2013, 9 S 43/12, Info M 7/13).

## Außen kühl, innen warm und freundlich: Beton und Licht



Foto: © www.meine-moebelmanufaktur.de

Gegensätze ziehen sich an: In der richtigen Kombination bewirken verschiedenartige Materialien eine besondere Atmosphäre im Raum.

Holz, Glas, Wolle, Stahl, Kupfer, Beton, Kaschmir – der Trend zum Materialmix hat die Inneneinrichtung erreicht. Aus verschiedenen Farben und Materialien lassen sich gemütliche Wohnwelten zaubern. Auch Beton kann ein warmer Farbakzent in den eigenen vier Wänden sein. Das harte Material hat sich dank vieler junger Designer zu einem Deko-Kult entwickelt. Zum gemütlichen Wohnaccessoire wird es in Kombination mit warmen Lichtelementen. Experten raten zum Gegensatz: Wärmendes Licht und kalter Baustoff wirken zusammen besonders interessant. Die aktuellen Wohnwelten werden von geometrischen Formen bestimmt: Würfel, Pyramide, Zylinder oder Kegel – alles geht. Farbige Möbelstücke machen gute Laune und liegen voll im Trend. Kleine Räume vertragen allerdings nicht viel Farbe, weil sie dann schnell überladen wirken.

### Gartenzeit: Vorsicht vor invasiven Pflanzenarten

In einer Studie des Bundesamtes für Naturschutz wurden unter rund 430 in Deutschland vorhandenen gebietsfremden Gefäßpflanzenarten 38 invasive Arten identifiziert, deren Auswirkungen auf Ökosysteme und andere Arten problematisch sind. 28 dieser Pflanzenarten haben sich in Deutschland großräumig ausgebreitet. Zu den bekanntesten gehören der Japanische Staudenknöterich und die Späte Goldrute sowie eine Reihe von Baumarten. Jetzt wird geprüft, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um eine weitere Ausbreitung zu verhindern. Auf der Aktionsliste finden sich zum Beispiel der Große Wassernabel und strauchartige Pflanzen wie der Pontische Rhododendron. Die invasiven Gefäßpflanzen wurden überwiegend als Zier- oder Nutzpflanzen eingeführt und sind anschließend verwildert oder sogar absichtlich in die freie Natur eingebracht worden. Hobbygärtner sollten am besten völlig auf invasive Pflanzenarten verzichten, wünscht sich die Präsidentin des Bundesamtes für Naturschutz, Prof. Beate Jessel.

### Immobilien zur Altersvorsorge: Darauf kommt es an

In seiner Studie „Wohnimmobilien zur Altersvorsorge – Worauf muss man achten?“ untersuchte das Marktforschungsunternehmen empirica AG die Kriterien für die Auswahl von Wohnimmobilien für die Altersvorsorge. Investitionen lohnen sich besonders in den sogenannten LILA-Lagen, wo die Landschaft schön, die Infrastruktur gut, die Lebensqualität hoch und das Arbeitsangebot reichlich ist. Das könne auch im Osten, auf dem Land oder in Kleinstädten sein. Die Studie empfiehlt, ein besonderes Augenmerk auf „Schwarmstädte“ zu legen. Das sind Städte, in dem der Anteil der 20- bis 35-Jährigen weit über dem Durchschnitt liegt. Je mehr Zuwanderung durch junge Menschen eine Stadt verzeichnet, desto lebendiger werde sie. In der Folge würden mehr Kinder geboren und mehr Familienwohnungen gebraucht. Außerdem gelinge so eine Abkoppelung vom allgemeinen Trend zur Alterung der Bevölkerung.

## Anders wohnen, anders konsumieren

Der Verkehr wächst, die Zersiedelung geht weiter, der Fleischkonsum nimmt zu, der Energieverbrauch steigt. Der Begriff Suffizienz steht in der Ökologie für das Bemühen um einen möglichst geringen Rohstoff- und Energieverbrauch und meint das rechte Maß in Bezug auf den eigenen Verbrauch, aber auch im Sinne von Entschleunigung. Gemeint sind beispielsweise kleinere Autos und Wohnungen, kürzere Wege, Nutzen-statt-Besitzen-Angebote. Das Öko-Institut (Freiburg) betont, dass es nicht allein um Veränderungen im individuellen Verhalten geht. Vielmehr brauche es Veränderungen in vielen Bereichen: bei Technologien, Märkten und Infrastrukturen, Wissen, Werten und Leitbildern. Das Ziel sei nicht Verzicht, sondern einfachere, kostengünstigere, weniger konfliktrichtige Lösungen und ein Zugewinn an Lebensqualität.

### Untervermietung an Touristen

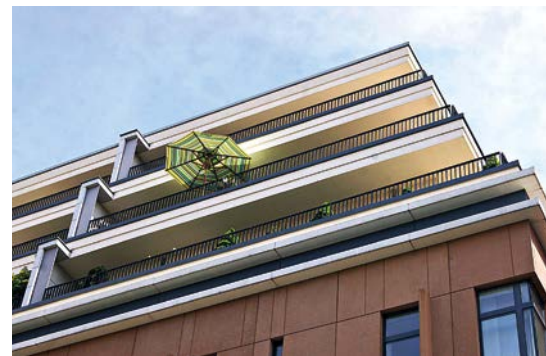


Foto: © Ingrid Eulentan | Flickr.com

Die Zahl der Gästeübernachtungen in Deutschland ist innerhalb eines Jahres um vier Prozent auf 26,6 Millionen gestiegen, das teilte das Statistische Bundesamt mit. Besonders in attraktiven Städten wie Berlin wohnen viele Touristen gern in Apartments, die ihnen das Lebensgefühl einer Stadt direkt vermitteln. Die lukrative touristische Nutzung von Wohnungen entzieht aber dem Wohnungsmarkt Angebote und lässt die Preise steigen. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes dürfen Mieter ihre Wohnung nicht einfach Touristen überlassen, auch wenn der Vermieter ihnen die Untervermietung genehmigt hat (BGH Az. VIII ZR 210/13).

### Deutschland – beliebt bei Zuwanderern

Ende 2012 lebten Personen aus 190 verschiedenen Staaten in Deutschland. Laut Statistischem Bundesamt gab es mit Timor-Leste, Palau, Mikronesien und den Marshallinseln nur vier diplomatisch anerkannte Staaten, aus denen keine Staatsangehörigen registriert waren. Von den 7,2 Millionen Ausländern hatten mit 1,6 Millionen die meisten einen türkischen Pass, gefolgt von polnischen (532.000) und italienischen (529.000) Staatsangehörigen. Im ersten Halbjahr 2013 stieg die Zuwanderung um elf Prozent. Erfreulich: Viele Zuwanderer sind hochqualifiziert. Das zeigt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW). Unter den Zuwanderern haben insgesamt 29 Prozent einen akademischen Abschluss, in der Gesamtbevölkerung in Deutschland sind es dagegen nur 19 Prozent.