



NOVABAU

BAUMANAGEMENT · PROJEKTENTWICKLUNG
IMMOBILIENSERVICE

NOVA Bau GmbH
Rupertisstraße 7 · 83278 Traunstein
eMail: info@nova-ts.de · www.nova-ts.de

Tel. 0861-9888111

Trendwende nicht in Sicht

Die Immobilienpreise sind im vergangenen Jahr schneller gestiegen als im Jahr zuvor. Im bundesweiten Mittel lag das Plus bei 7,2 Prozent. Diese Entwicklung, deren Ursache die unverändert hohe Nachfrage ist, hat jetzt auch den ländlichen Raum erfasst. Experten rechnen damit, dass der Trend so lange anhält, wie sich die Zinsen auf historisch niedrigem Niveau befinden.

Die große Lust zu bauen

Wohneigentum macht glücklich, sagen einer Umfrage zufolge 72 Prozent der Deutschen. Jeder Zweite in der Altersgruppe bis 40 Jahre möchte Immobilieneigentum erwerben. Das wäre unter den aktuellen Rahmenbedingungen möglich, jedoch machen die zähe Bürokratie, die unübersichtliche Förderung sowie hohe Kauf- und Baunebenkosten vielen einen Strich durch die Rechnung. Zumindest denken jetzt Bundesregierung und einige Länder darüber nach, die Grunderwerbsteuer zu senken. Das Baukindergeld ist erfolgreich. Familien haben bislang 79.000 Anträge gestellt, von denen allerdings nur 37,5 Prozent auf die Städte entfielen.

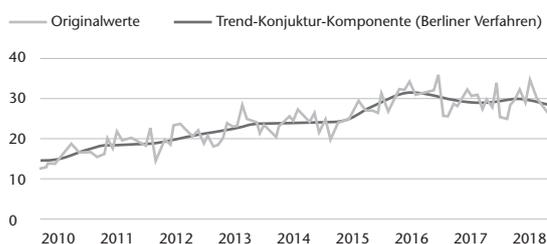
Löst sich der Boom bald auf?

Als bestes Mittel gegen Engpässe auf dem Wohnungsmarkt gilt der Bau von Wohnungen. Die Baugenehmigungen sind seit 2010 auch erfreulich gestiegen. Dieser Trend lässt jedoch bereits seit Mitte 2016 wieder nach. 2018 wurden insgesamt rund 347.300 Wohnungen genehmigt, das waren 0,2 Prozent oder 800 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe sank im Januar 2019 sogar um 7,9 Prozent, was aber durch den starken Vormonat bedingt ist. Die Immobilienbranche gibt sich insgesamt nicht mehr so optimistisch. Das „Immobilienklima“ hat sich laut IW-Institut stark verschlechtert.

Monatlich genehmigte Wohnungen



Wohn- und Nichtwohngebäude insgesamt, in Tsd.



Quelle: Destatis, 2019

Alle Register ziehen für den Wohnungsbau



Häuser in Stadt und Land bieten durch Aus- und Umbauten viele Möglichkeiten, die Nutzung zu erweitern und zu verbessern.

Foto: Thomas Wolter | Pixabay

Bekanntermaßen werden Probleme nicht auf eine einzige Weise gelöst. Um Engpässe auf dem Wohnungsmarkt zu beseitigen, stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. Eine davon heißt Nachverdichtung. Dem stimmen viele zu, signalisieren jedoch meist zugleich: *Not in my Back Yard*. Offensichtlich lehnen viele Menschen größere Nähe ab, befürchten Schattenfall durch neue Gebäude oder weniger Grün in der Stadt. Dabei sind die eng verschachtelten Altstädte in Deutschland oder im Ausland äußerst beliebte Urlaubsquartiere. Es kommt maßgeblich darauf an, wie nachverdichtet wird, damit Aus- und Anbaumaßnahmen die Lebensqualität verbessern. Beispielsweise bieten Dächer ein riesiges Potenzial für den Wohnungsbau. Das hätte gleichzeitig den Vorteil, dass dafür kein neues Bauland ausgewiesen werden müsste, was weiterer Zersiedelung in der Fläche vorbeugen würde. Auf dem Land wiederum könnten Anreize zur Nutzung leer stehender Häuser gesetzt werden. Kreativität bei Aus- und Umbauten ist gefragt, aber auch mehr Flexibilität des Gesetzgebers und der Ämter bei Bauvorschriften, Normen und Auflagen.

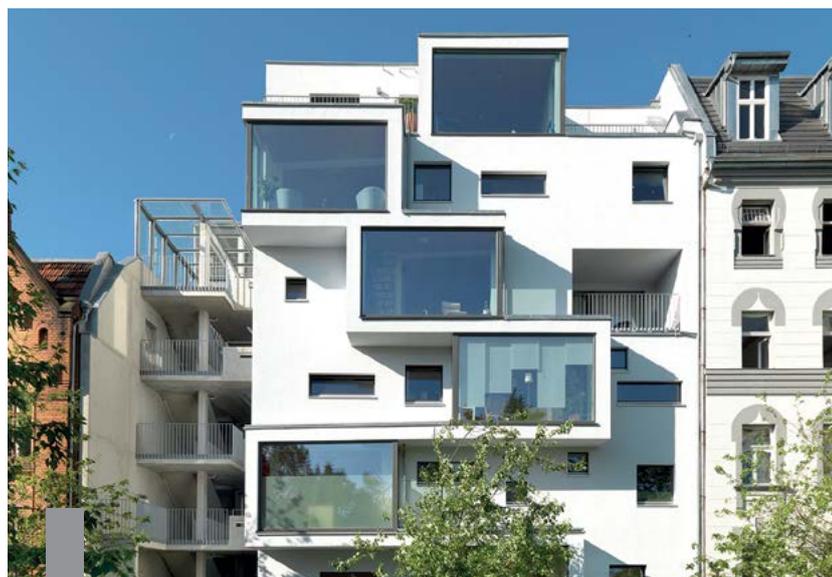
Grundgesetzänderung für sozialen Wohnungsbau

Der Bundesrat hat wegen der angespannten Lage auf den Wohnungsmärkten in den Ballungsräumen dem Gesetzentwurf für Finanzhilfen des Bundes beim sozialen Wohnungsbau und im öffentlichen Nahverkehr zugestimmt. Jährlich werden rund 80.000 neue Sozialwohnungen benötigt. Die Aufwendungen dafür betragen mindestens fünf Milliarden Euro. Diese Herausforderung kann nur mit Engagement auf allen politischen Ebenen gemeistert werden. Die Länder können die Bundesmittel in angemessener Höhe kofinanzieren und zweckgebunden für die Wohnraumförderung einsetzen.

Wirksamkeit der Mietpreisbremse untersucht

Die Mietpreisbremse wirkt – hat aber Nebenwirkungen. Sie hat zu einer moderaten Verlangsamung des Mietenanstiegs geführt. In den von der Mietpreisbremse ausgenommenen Fällen hat sich der Anstieg jedoch beschleunigt, was zwar positive Effekte auf den Neubau habe, aber die Baulandpreise in die Höhe treibe. So lauten zusammengefasst die Ergebnisse einer Untersuchung des DIW Berlin. Die Mietpreisbremse sei ungeeignet, die Probleme auf angespannten Wohnungsmärkten zu lösen, betont Haus & Grund. In Hessen hat das Landgericht Frankfurt am Main die Mietpreisbremse für unwirksam erklärt, weil die Verordnung nicht richtig begründet wurde. Schleswig-Holsteins Ministerpräsident Daniel Günther will die Mietpreisbremse zum 30. November auslaufen lassen. Das Gesetz bietet weiterhin Diskussionsstoff und bleibt umstritten.

Holz: Baustoff der Zukunft



Dieses Gebäude in Berlin sieht nicht aus wie ein Holzhaus – ist aber eins.

Mit einem Holzhaus verbinden manche ein Ferienhaus in Schweden oder ein Blockhaus in Kanada. Dass es auch anders geht, zeigen mehrere Neubauprojekte, darunter ein Mehrfamilienhaus in Berlin. Die Vorteile: Gebäude aus Holz lassen sich in kürzester Zeit hochziehen – eine Etage pro Woche ist möglich, auch im Winter. Zudem wird weniger Konstruktionsfläche benötigt, denn Außenwände aus Holz sind dünner, dämmen aber trotzdem hervorragend. In Heilbronn entsteht das erste Holzhochhaus Deutschlands. Noch in diesem Jahr soll das 34 Meter hohe Gebäude bezugsfertig sein. In der Hamburger Hafencity wird zurzeit die „Wildspitze“ gebaut. 2021 soll es mit 19 Etagen das höchste Holzhochhaus Deutschlands sein. Beide Projekte kombinieren den gesunden Baustoff mit einem Gebäudesockel und Treppenhaukern aus Stahlbeton. Der Holzbau kann die CO₂-Emissionen um bis zu 70 Prozent senken. Besonders nachhaltig ist die Arbeit mit Hölzern aus heimischer Forstwirtschaft. In den vergangenen Jahren war ein kontinuierlicher Aufwärtstrend bei der Genehmigung von Holzbauten zu verzeichnen. Baden-Württemberg lockerte 2015 als erstes Bundesland die baurechtlichen Bestimmungen und machte es möglich, Holz bis zur Hochhausgrenze einzusetzen.

Wer zahlt die Nebenkosten für leer stehende Nachbarwohnungen?

Normalerweise werden Grundsteuer, Flurbeleuchtung, der Betrieb des Aufzugs oder die Kosten der Straßenreinigung auf die Mieter umgelegt. Doch wie sieht es aus, wenn eine oder mehrere Wohnungen leer stehen? In jedem Mehrfamilienhaus fallen allgemeine Betriebskosten an, die sich alle Parteien teilen und die auch bei Leerstand weiterhin bezahlt werden müssen. Grundsätzlich gilt: Bei Leerstand sind die Betriebskosten Sache des Eigentümers. Das trifft auch dann zu, wenn in der freien Wohnung bei Renovierungsarbeiten Strom, Wasser oder Heizung verbraucht wird.

Teurer Flop: 20 Jahre Ökosteuern

Die 1999 eingeführte ökologische Steuerreform sorgt bis heute für niedrigere Rentenbeiträge und höhere Rentenbezüge. Sie hat jedoch nicht wie erhofft dazu geführt, dass der Energieverbrauch in Deutschland nachhaltig sinkt. Wegen der drohenden Verfehlung der Klimaziele muss sie reformiert werden, fordert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin. Teile der Steuermehreinnahmen könnten für die Gebäudesanierung genutzt werden, denn auf Gebäude entfallen rund 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs. Strom aus erneuerbaren Energien sollte steuerlich weniger stark belastet werden. Noch immer nutzt ein Großteil der Heizanlagen fossile Brennstoffe. Wie der Umstieg auf eine umweltfreundliche Wärmeversorgung gelingen kann, zeigt ein Bericht unabhängiger Experten, der unter www.kea-bw.de kostenfrei zum Download angeboten wird.

Was Hausbesitzer bei Starkregen und Sturzfluten wissen sollten

Starkregen und Sturzfluten können große Schäden anrichten. Bauliche Vorsorge ist deshalb wichtig. Schon kleinere, kostengünstige Maßnahmen tragen dazu bei, Schlimmeres zu verhindern. Haus- und Kellereingänge, Türen und Fenster, Lichtschächte und Abwasserleitungen sollten besonders gesichert werden. Tief liegende Gebäudeöffnungen lassen sich beispielsweise durch Schwellen, Stufen und Überdachungen sichern. Auch druckdichte Fenster im Souterrain halten das Wasser draußen. Rückstausicherungen in Abflussrohren verhindern, dass Wasser aus der Kanalisation zurück ins Haus gedrückt wird. Unter www.bbsr.bund.de steht für Interessierte eine Informationsbroschüre bereit.

Immobilien-schenkung: Zehnjahresfrist beachten

Jedes Jahr werden in Deutschland mehrere Tausend Grundstücke verschenkt, zum Beispiel als Basis für den Immobilienerwerb oder Hausbau der Kinder, um sich von den Bewirtschaftungskosten zu befreien, um den künftigen Nachlass möglichst gering zu halten oder um steuerliche Freibeträge umfassend zu nutzen. In Fällen einer späteren möglichen Rückforderung gilt die Zehnjahresfrist. Nach zehn Jahren haben übergangene Erben, Sozialämter oder das Finanzamt keinen Zugriff mehr auf das verschenkte Vermögen. Liegen zwischen der Übertragung der Immobilie und einer weiteren Schenkung oder Erbschaft mehr als zehn Jahre, können persönliche Steuerfreibeträge mehrfach ausgenutzt werden.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2019
Redaktion: Astrid Grabener v.l.S.d.P., Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Texte, Quellen, Bilder: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Postbank Wohnatlas 2019, BHW Bausparkasse, Savills plc, Förderbank KiW, Institut der deutschen Wirtschaft, Destatis, Hamburgische Notarkammer, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), Zukunft Altbau, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Haus und Grund Deutschland, Mieterbund, Bethge & Partner, R+V-Infocenter, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), Prognos, KfW-Bank Research, immowelt.de, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., Verband der privaten Bausparkassen, TU Darmstadt, Pestel Institut

Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansdruck 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.

Gewerbemietrecht: Baustelle berechtigt nicht zur Minderung

Überall wird gebaut. Mit den Folgen umzugehen, erfordert Geduld, die nicht jeder aufbringen kann, wenn zusätzlich Umsatzeinbußen drohen. In einem konkreten Fall beklagte der Mieter einen Rückgang der Kundenfrequenz und erhebliche Einnahmeverluste. Das Geschäft für Wohnaccessoires war äußerlich erkennbar, Baulärm war nur vereinzelt wahrzunehmen, und der Zugang zu den Geschäftsräumen war gewährleistet. Nach Ansicht des Gerichts lagen daher keine Gründe vor, die zu einer Mietminderung berechtigen. Solange der unmittelbare Zugang möglich ist und keine „Einkapselung“ vorliegt, fallen die Auswirkungen von Bautätigkeiten in den Risikobereich des Mieters (LG Hamburg, 16.11.2018, 412 HKO 159/17).

Tausch: Abstellräume müssen nicht neu nummeriert werden

Tauschen Wohnungseigentümer untereinander Nebenräume außerhalb des Sondereigentums, reicht es aus, die Änderung durch einen Vermerk im Grundbuch eintragen zu lassen. Eine Ummummerierung aller Kellerräume ist nicht notwendig, entschied das Oberlandesgericht München. Wichtig ist, dass eine eindeutige Zuordnung der Räume zum jeweiligen Sondereigentum möglich ist und Verwirrungen nicht zu befürchten sind. Die Änderung erfordert neben der Zustimmung der Berechtigten auch deren Einigung in Auflassungsform sowie die Eintragung der Änderung im Grundbuch (OLG München, 24.09.2018, 34 Wx 194/18).

Wer haftet bei Schäden am Parkett?



Foto: AnnaER | Pixabay

Parkettböden sind je nach Qualität mehr oder weniger strapazierfähig. Einige halten 100 Jahre, andere sehen schon nach einigen Jahren rampont aus. Wer für Schäden haftet, hängt von der Art des Schadens und dem Alter des Bodens ab. Wohnen hinterlässt Spuren. Entscheidend ist, ob es sich um normale Abnutzung handelt oder um echte Schäden. Oberflächliche Kratzer, Dellen und kleine Kerben auf dem Boden sind auf Dauer kaum zu vermeiden. Weist der Boden mehr als nur oberflächliche Gebrauchsspuren auf, kann der Vermieter Schadenersatz fordern. Der Mieter haftet nur anteilig, abhängig von der Mietzeit. Auch das Alter des Bodens spielt eine Rolle. Nach zehn bis zwölf Jahren muss es meistens abgeschliffen und neu versiegelt werden. Derartige Arbeiten sind Sache des Vermieters und gehören nicht zu den Schönheitsreparaturen.

Mieten steigen um bis zu sechs Prozent

Das ZIA-Frühjahrgutachten des Rates der Immobilienweisen beschreibt die Lage des Wohnungsmarktes in Deutschland schonungslos. Der Mieterbund schlägt deshalb Alarm: Die Wohnungsneubauzahlen von weniger als 300.000 pro Jahr bleiben hinter dem Bedarf von 400.000 Wohnungen zurück. Es werden viel zu wenige bezahlbare Mietwohnungen oder Sozialmietwohnungen neu gebaut. Wohnen wird immer teurer, Mieten steigen um bis zu sechs Prozent. Das Baukindergeld habe sich wohnungspolitisch als wirkungslos erwiesen. Eine aktuelle ImmoWelt-Analyse der Mieten in Studentenstädten kommt zu einem ähnlichen Ergebnis. In München kostet eine Studentenwohnung mit 790 Euro Miete am meisten, dahinter folgen Frankfurt mit 530 Euro, Stuttgart mit 500 Euro und Berlin mit 470 Euro. Ostdeutsche Studentenstädte sind dank niedriger Mieten eine preiswerte Alternative.

Energiewende fördern – Nebenkosten sparen



Foto: Manfred Antraix-Zimmer | Pixabay

Die unübersichtlichen Förderprogramme bieten zu wenig Anlass, Energie zu sparen. Ein neues Energiepreissystem könnte erfolgreicher sein.

Die Energiewende kommt nicht voran. Experten fordern für Deutschland deshalb eine Reform des Energiepreissystems, damit Anreize für emissionsarme Technologien geschaffen werden und sich etwas ändert. Die jährliche Heizkostenabrechnung hängt maßgeblich von der Entwicklung der Energiepreise ab. Sie wäre ein solcher Anreiz. Der Ölpreis stieg im Jahresdurchschnitt 2018 um 21,7 Prozent, der Preis für Fernwärme um 1,8 Prozent, und der Preis für Gas sank um 1,4 Prozent. Der Energieverbrauch insgesamt ist im Kalenderjahr 2018 um etwa fünf Prozent gesunken. Die Ursache dafür waren aber nicht Energiesparmaßnahmen, sondern die milden Temperaturen im vorigen Jahr. Der Stromverbrauch stagniert. Laut Stromspiegel 2019 könnten private Haushalte aber neun Milliarden Euro pro Jahr sparen. Die vermeidbaren CO₂-Emissionen entsprechen ungefähr denen des Braunkohlekraftwerks Weisweiler, das zu den klimaschädlichsten Kraftwerken zählt. Der meiste Strom lässt sich bei Warmwasser, Waschen und Trocknen sowie Informations- und Unterhaltungstechnik sparen. Mehr Informationen unter www.stromspiegel.de.

Private Ladeinfrastruktur für E-Mobile fehlt

Die Zukunft ist nicht aufzuhalten. Immer mehr E-Autos kommen auf die Straßen und brauchen eine funktionierende Infrastruktur. Während Ladestationen in Einfamilienhäusern mit geringem Aufwand eingebaut werden können, ergeben sich für Mehrfamilienhäuser technische Herausforderungen. Das Stromnetz ist oftmals nicht dafür ausgelegt, mehrere Autos gleichzeitig zu laden. Das Leitungsnetz muss kostenintensiv erneuert oder optimiert werden. In Wohnungseigentümergeinschaften müssen dafür weitreichende Abstimmungsprozesse erfolgen, weshalb solche Maßnahmen nur selten durchgeführt werden. Damit das geplante Förderprogramm des Bundesverkehrsministeriums erfolgreich wird, müssen diese Besonderheiten berücksichtigt werden. Die Unterstützung von Eigentümergemeinschaften bei der Anschaffung von Ladestationen ist vielversprechend, weil sie in Deutschland über insgesamt rund vier Millionen Pkw-Stellplätze verfügen.

Kleine Städte: Vielfalt mit großem Potenzial



Kleinstädte bieten ihren Einwohnern ähnliche Vorteile wie Großstädte. Vor allem die kurzen Wege sind ein großes Plus. Sie sorgen für Nachbarschaft und weniger Verkehr.

Deutschland wird von seinen vielen kleinen Städten geprägt. In den bundesweit mehr als 2.100 Kleinstädten leben 24,2 Millionen Menschen. Die Entwicklung dieser Städte verläuft unterschiedlich. Während 42 Prozent der Kleinstädte zwischen 2007 und 2017 schrumpften, wuchsen weitere 42 Prozent. Besonders dynamisch entwickelten sich kleinere Kommunen im Umland der Metropolen. Abgelegene Kleinstädte verloren dagegen Einwohner. Eine spezielle Rolle spielen die „Hidden Champions“: Etwa 20 Prozent der rund 1.700 heimlichen Weltmarktführer in Deutschland sitzen einer Auswertung zufolge in Kleinstädten – viele von ihnen bereits seit Jahrzehnten. Die Potenziale reichen aber weit darüber hinaus. Hierzu zählen vor allem die vielen engagierten und vorausschauenden Menschen vor Ort, die mit Tatkraft und vereinten Kräften zur Entwicklung ihrer Kommune beitragen.

Wohnen auf Bürogebäuden, Parkhäusern oder Discountern

Intelligente Lösungen sind gefragt, wenn der Engpass auf dem Wohnungsmarkt beseitigt werden soll. Auch ungewöhnliche Ideen sind hilfreich. Wie viele zusätzliche Wohnungen entstehen können, haben die TU Darmstadt und das Pestel-Institut in der Deutschland-Studie 2019 vorgerechnet: 2,3 bis 2,7 Millionen neue Wohnungen wären möglich, wenn die innerstädtischen Potenziale intelligent und konsequent genutzt würden. Die Wissenschaftler haben dazu die Bebauung unter anderem durch die Auswertung von Luftbildern analysiert. Im Fokus standen Nichtwohngebäude. Büro- und Geschäftshäuser sowie eingeschossige Discounters mit großen Parkplätzen bieten ein enormes Potenzial für zusätzliche Wohnungen durch Aufstocken, Umnutzung und Bebauung von Freiflächen. Auch öffentliche Verwaltungsgebäude und Parkhäuser lassen eine erweiterte Nutzung zu. Wohin dann mit den Autos? „Brauchen wir nicht mehr“, sagt der amerikanische Soziologe Richard Sennett in einem aktuellen Spiegel-Bericht.

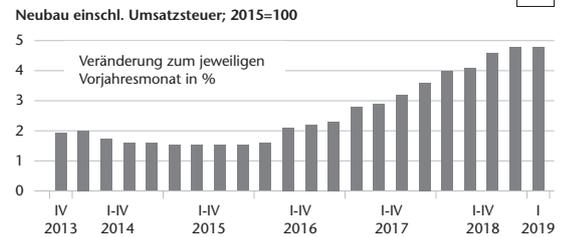
Pendler – Moderne Nomaden

Rund 20 Millionen Menschen pendeln in Deutschland zwischen Wohn- und Arbeitsort hin und her – Tendenz steigend. Wer früher zu Fuß in einem Umkreis von vier bis fünf Kilometern unterwegs war, bewegt sich heute in der gleichen Zeit in einem Radius von 60 bis 80 Kilometern. Das Pendeln hat allerdings eine Reihe von Nachteilen im Hinblick auf die Umwelt und die Siedlungsstruktur. Ein wichtiger Grund für das Pendeln sind die in den Metropolen stark gestiegenen Immobilienpreise. In München sind die Preise in der 50-Minuten-Zone um 38 Prozent günstiger als im Stadtgebiet. In Berlin sparen Pendler 39 Prozent, in Hamburg sind es 45 Prozent und in Düsseldorf sogar 56 Prozent.

Bauen wird noch teurer

Im Februar 2019 lagen die Neubaupreise um 4,8 Prozent höher als im Vorjahresmonat. Das war der höchste Anstieg seit zwölf Jahren. Nur im Jahr 2007 war der Anstieg der Neubaupreise im Jahresvergleich mit 5,7 Prozent noch höher gewesen.

Preisindex für Wohngebäude



Konventionelle Bauart; I=Feb., II=Mai, III=Aug., IV=Nov.

Quelle: Destatis, 2019

Immer noch genug Wald

Knapp 30 Prozent der Fläche Deutschlands sind Waldflächen. Damit prägt der Wald die Landschaft nach den Landwirtschaftsflächen am stärksten. Die waldreichsten Länder sind Rheinland-Pfalz, Hessen und Baden-Württemberg. Die waldärmsten Länder unter den Flächenländern sind Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen.



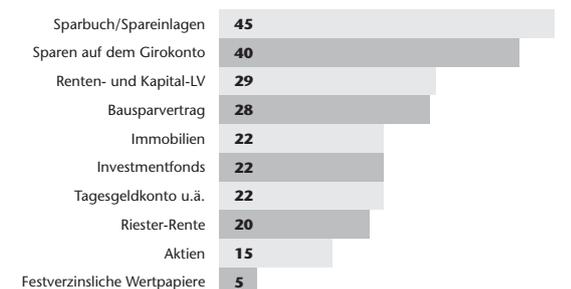
Quelle: Destatis, 2019

Top Ten Geldanlagen der Bundesbürger 2019

Sicherheit ist deutschen Sparern wichtig. Das Sparbuch erreicht daher 2019 wieder die Spitzenposition. Das Girokonto auf Platz 2 wird von Renten- und Kapitallebensversicherungen auf den Plätzen 3 und 4 gefolgt. Auf Platz 5, der drei Mal vergeben wurde, stehen Immobilien mit 22 Prozent – sie verloren gegenüber dem Vorjahr ein Prozent.

Top-Geldanlagen 2019

Angaben in % – Mehrfachnennungen möglich



Quelle: Destatis, 2019