

Neues Wohnungseigentümergebot, neue Möglichkeiten



(Foto: © Grabener Verlag, Kiel, 2021)

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) trat am 1. Dezember 2020 in Kraft. Die neuen Regelungen erleichtern Modernisierungen von gemeinschaftlichem Eigentum, geben Verwaltern mehr Befugnisse und Eigentümern mehr Kontrolle.

Die Novellierung des Gesetzes wurde von Verbänden und Organisationen lange erwartet. Die alten Regelungen aus dem Jahr 1951 und die letzten Anpassungen aus dem Jahr 2007 waren längst überholt. Mit dem neuen Gesetz sollen Umbauten und Modernisierungen gefördert werden, etwa im Bereich Barrierefreiheit und energetische Sanierung. Die Eigentümer der rund zehn Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland können jetzt beispielsweise ohne Zustimmung der Miteigentümer den Einbau einer Ladesäule für Elektroautos veranlassen. In diesem Fall müssen sie die Kosten selbst tragen. Die Kosten von Baumaßnahmen tragen nur dann alle gemeinsam, wenn zwei Drittel der Eigentümer und 50 Prozent der Miteigentumsanteilsbesitzer einer Maßnahme zugestimmt haben. Die Novellierung des Gesetzes stärkt den Verwaltungsbeirat als Kontrollorgan, das den Verwalter überwacht. Beiräte bekommen mehr Verantwortung und Eigentümer haben jetzt das Recht, den Verwalter auch ohne wichtigen Grund abzurufen. Im Gegenzug erhalten Hausverwalter mehr Kompetenzen und können kleinere Arbeiten eigenverantwortlich in Auftrag geben. Beschlussfassungen werden in Zukunft einfacher. In Coronazeiten ist überdies eine Abstimmung auch per Video und unabhängig von der Zahl der Anwesenden möglich. Seit Ausbruch der Coronapandemie vor rund einem Jahr sind jedoch zahlreiche Eigentümerversammlungen ausgefallen. Die Notfallgesetzgebung bietet zwar Lösungen für Wirtschaftspläne und Verwalterbestellungen, aber dringende Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen bleiben auf der Strecke, meldet der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV). Daher sei während der Krise noch mehr Flexibilität notwendig.

Wohnen im Alter – Zufriedenheit, Vorsorge und Geldanlage



(Foto: © ksenia 001001, Pixabay)

Um die Anpassung der Wohnungen in Deutschland an die Bedürfnisse älterer Menschen ist es nicht gut bestellt. Jede siebte Person im Alter ab 65 Jahren ist in ihrer Mobilität stark eingeschränkt. Der Anteil erhöht sich mit zunehmendem Alter. Nur etwa ein Drittel der Personen mit Mobilitätsproblemen lebt in einer Wohnung, die stufenlos zu erreichen ist.

Großen Nachholbedarf gibt es im Hinblick auf eine altersgerechte Badausstattung, bei außerhäuslichen Fortbewegungsmöglichkeiten, bei wohnortnahen Einkaufsmöglichkeiten und gesundheitlichen Versorgungsstrukturen. Trotzdem bewerten ältere Menschen ihre eigene Wohnsituation im Durchschnitt eher positiv.

Die emotionale Verbundenheit der älteren Menschen mit ihrer Wohnsituation und soziale Faktoren wie gute Nachbarschaft wiegen vorhandene Nachteile auf. Zur Miete Wohnende bewerteten ihre Situation im Durchschnitt schlechter als Personen im Haus- oder Wohnungseigentum. Eine altersgerechte, barrierefreie Ausstattung der Wohnung hat einen positiven Effekt auf die Bewertung der Wohnsituation, ebenso eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Ergebnisse der Analysen des Deutschen Alterssurveys verweisen auf die politische Notwendigkeit, älteren Menschen Möglichkeiten zu eröffnen, ihren Lebensabend im gewohnten Umfeld zu verbringen. Vorausschauend ist es besser, schon in jüngerem Alter selbst aktiv zu werden. Eine vermietete Immobilie ist meist eine lohnende Altersvorsorge. Sie erwirtschaftet über Jahre Mieteinnahmen, kann nach mehr als zehn Jahren steuerfrei und erfahrungsgemäß mit gutem Gewinn verkauft oder auch selbst genutzt werden. Knapp vier Millionen private Eigentümer vermieten rund 15 Millionen Wohnungen in Deutschland, oft zur Aufbesserung ihrer Rente.

In 38 von 50 betrachteten Großstädten ist die Amortisationszeit laut IW-Institut zuletzt gesunken, das heißt: Wohneigentum ist wegen der niedrigeren Zinsen erschwinglicher geworden.

Nachfrage nach Häusern im Umland verdoppelt



(Foto: © Janos Bencs, Pixabay)

Die Kaufanfragen pro Angebot in den Speckgürteln der vier Metropolen Berlin, Hamburg, München und Köln sind innerhalb der vergangenen fünf Jahre stärker gestiegen als in den Städten selbst. Das ergibt sich aus einer Analyse des Internet-Portals Immowelt. Lässt sich daraus bereits ein nachhaltiger, neuer Trend ablesen?

Für die Analyse wurde die Entwicklung der Nachfrage nach Häusern in elf ausgewählten Großstädten im Radius von 40 Minuten Fahrzeit untersucht. In München und Köln zeigt sich dieser Trend bereits deutlich: In beiden Städten sind die Anfragen pro Objekt innerhalb des 40-Minuten-Radius in etwa doppelt so stark gestiegen wie im Stadtgebiet. In München hat sich die Nachfrage in der Stadt um 31 Prozent erhöht, im Umland um 57 Prozent. In Köln ist die Spanne sogar noch etwas größer: Plus 74 Prozent im Stadtgebiet stehen plus 156 Prozent im Speckgürtel gegenüber. Die steigenden Preise für Häuser und Bauland sind für viele Familien der Anlass, der Stadt den Rücken zu kehren – besonders in der Coronakrise.

Wer nicht jeden Tag in die Stadt zum Arbeiten muss, nimmt eine längere Anfahrt aus dem Umland in Kauf. „Wir beobachten bereits seit einigen Jahren den Trend, dass die Nachfrage in den Speckgürteln rings um große deutsche Städte stark ansteigt – teils wegen der Preisentwicklung in den Städten selbst, teils wegen höherer Ansprüche an das eigene Wohnumfeld“, sagt Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO von Immowelt.

Auch in Berlin lässt sich bereits ein Trend erkennen, wenngleich die Unterschiede dort geringer sind, weil die Dichte im großflächigeren Umland geringer ist. Bisher zeichnet sich der Trend zur Stadtflicht besonders in teuren Großstädten ab, in denen der Immobilienmarkt sehr eng ist und Familien immer größere Schwierigkeiten haben, Wohneigentum zu erwerben. Ob sich dieser Trend in Deutschland flächendeckend abzeichnet, muss weiter beobachtet werden.

Mehr Platz in der Wohnung durch Selfstorage



(Foto: © Dean Moriarty, Pixabay)

Wohin bloß mit all dem Kram, der sich angesammelt hat – vorübergehend nicht gebrauchte Haushaltsgegenstände, die alte Hobbyausstattung, ausgelesene Bücher, Saisonkleidung, Akten ... Die Nutzung des teuren Wohnraums in der Stadt als Abstellraum ist dafür viel zu teuer. Keller oder Dachboden sind oft nicht vorhanden. Die Lösung heißt Selfstorage – selbst einlagern – in Boxen, die man mieten kann.

Der Trend geht hin zu kleineren Wohnungen. Überall ist die Rede von Tiny, Small oder Mini Houses, Boxliving, neuer Bescheidenheit. Das hat seinen Grund vor allem in den hohen Mieten und Immobilienpreisen. In Coronazeiten kann die Enge aber auch belastend sein. Durch konsequentes Aussortieren oder auch durch Auslagern kann man sich Platz schaffen.

Selfstorage-Center, die sich vor allem in Großstädten und Ballungsgebieten angesiedelt haben, können eine Lösung sein, wenn man Gegenstände eigentlich nicht mehr braucht, sie aber auch nicht wegwerfen oder verkaufen will. Immer häufiger werden Lagerflächen zu überschaubaren Mietpreisen und flexiblen Konditionen angeboten. Davon profitieren nicht nur Privatpersonen sondern auch Gewerbetreibende. Händler und Gewerbetreibende finden zu günstigen Preisen und sicheren Bedingungen Platz für ihr Inventar.

Die Nachfrage wächst mit dem Angebot. Laut einer aktuellen Bevölkerungsumfrage würden drei Viertel der Befragten bei Bedarf einen Lagerraum mieten. 53 Prozent antworteten mit einem klaren „Ja“, sie würden Hab und Gut einlagern und 24 Prozent können es sich immerhin vorstellen. Der typische Selfstorage-Nutzer ist jung, männlich und Mieter. Mieterinnen und Mieter sind eher als Wohneigentümer bereit, Sachen einzulagern.

Mit dem Einlagern spart man nicht nur Platz, sondern auch Geld. Denn Lagerraum zu mieten, ist deutlich günstiger als Wohnraum. Das schafft auch bei der Wohnraumsuche mehr Flexibilität.

Sicherer, leiser, zügiger durch die Stadt: Neue Verkehrsregeln für Radfahrer



(Foto: © Pexels, Pixabay)

Radfahren entlastet die Umwelt, fördert die Fitness und liegt im Trend. Das Radverkehrsaufkommen hat laut Bundesministerium für Verkehr während der Corona-Pandemie zugenommen und gewinnt weiter an Bedeutung. Über 80 Prozent der Deutschen nutzen das Fahrrad, 55 Prozent halten es für ein unverzichtbares Verkehrsmittel.

An einer viel befahrenen Straße möchte niemand so gern wohnen. Störend wirken vor allem Lärm, Abgase und Schmutz. Weniger Auto- und mehr Radverkehr würde die Städte deutlich von schädlichen Emissionen entlasten und das Wohnen in der Stadt wieder gesünder, kinder- und seniorengerechter machen.

Die Bundesregierung fördert daher den Radverkehr. Im vorigen Jahr hat sie die rechtlichen Vorschriften geändert, um den Radverkehr zu stärken. Auf der Straße sind diese Neuerungen noch längst nicht überall richtig angekommen. Neu sind beispielsweise der Grünpfeil, Fahrradzonen und Schrittgeschwindigkeit für rechtsabbiegende Kraftfahrzeuge über 3,5 t innerorts. Außerdem ist das Nebeneinanderfahren von Radfahrenden grundsätzlich gestattet, wenn andere Verkehrsteilnehmende nicht behindert werden. Für das Überholen von zu Fuß Gehenden und Radfahrer*innen gilt ein Mindestüberholabstand von 1,5 Metern innerorts und von zwei Metern außerorts. Auf Schutzstreifen für Radfahrende gilt ein generelles Halteverbot. Auf Fahrradstraßen und in Fahrradzonen dürfen andere Fahrzeuge nur ausnahmsweise und nur mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h fahren. Die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer ist ein wesentlicher Schwerpunkt der neuen Regeln.

Wer die Verkehrswende will, kann sich an erfolgreichen Vorbildern orientieren – zum Beispiel an Kopenhagen, einer der fahrradfreundlichsten Städte weltweit. Die Dänen haben für diesen Erfolg mehrere Jahrzehnte konsequenter Stadtplanung gebraucht. Mit dem Ergebnis sind heute 84 Prozent der Kopenhagener zufrieden.

Neues BGH-Urteil: Unterschiedlicher Umgang mit Mängeln beim Kauf oder Bau von Immobilien



(Grafik: © Dieter G., Pixapay)

Schon das Wort Mängel löst Unbehagen aus. Zu lange und zu hartnäckig wurden vermeintliche Mängel an Immobilien als Druckmittel zur Preissenkung verwendet. Die Materie ist kompliziert. Deshalb kam es dem Bundesgerichtshof (BGH) ganz besonders auf einheitliche Formulierungen an.

Dabei stellte sich heraus, dass es zwischen dem Kauf und dem Bau von Immobilien Unterschiede gibt, die nicht auf gleiche Weise zu regeln sind. Wer eine Wohnung oder ein Haus mit feuchten Wänden kauft, kann Geld verlangen für die Instandsetzung, muss die Arbeiten aber danach gar nicht ausführen lassen. Das Geld stellt dann eine Entschädigung dar, ähnlich wie bei einem Verkehrsunfall, bei dem der oder die Geschädigte Schadensersatz bekommt, das Auto aber nicht reparieren lassen muss.

Bei einem Neubau ist das nicht auf gleiche Weise möglich. Die Richter vermuten nämlich, dass damit Tür und Tor geöffnet würden, um aus eigentlich unwichtigen Mängeln eine große Sache zu machen und Geld zu kassieren. Daher gilt bei Baumängeln am Neubau etwas anderes als bei Mängeln an einem gebrauchten Haus. Bei Schäden am Neubau kann ein Vorschuss gefordert werden, über dessen Verwendung später Rechenschaft abzulegen ist.

Anders beim Kauf: Der BGH hat in seinem Urteil (12.03.2021 V ZR 33/19) entschieden, dass der Käufer einer Eigentumswohnung im Rahmen des kleinen Schadensersatzes entweder einen Ausgleich des mangelbedingten Minderwerts oder den Ersatz der voraussichtlich erforderlichen Mängelbeseitigungskosten verlangen kann. Dabei ist es unerheblich, ob der Mangel tatsächlich beseitigt wird. Ein zweckgebundener und abzurechnender Vorschuss ist rechtlich nicht möglich. Die Schätzung des Minderwerts anhand der Kosten für die Mängelbeseitigung ist weiterhin zulässig. Ist die Mängelbeseitigung als unverhältnismäßig anzusehen, kann der Käufer als Schadensersatz nur den mangelbedingten Minderwert verlangen.

Elektromobilität nimmt Fahrt auf – So tanken Sie zu Hause



(Foto: © Stux, Pixabay)

Der Elektro-Mobilität in Deutschland steht eine Trendwende bevor. Der Rückstand gegenüber anderen Ländern baut sich langsam ab, die Neuzulassungen legen deutlich zu, bis 2030 könnten bis zu 14,8 Millionen E-Fahrzeuge und Hybridfahrzeuge in Deutschland zugelassen werden. Jetzt fehlt nur noch die private Ladeinfrastruktur.

Das neue Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) hat wichtige Rahmenbedingungen für den Ausbau der Ladeinfrastruktur geschaffen, denn darauf kommt es zukünftig an. Die meisten Besitzer eines E-Mobiles wollen zu Hause tanken. Das Kabel zum Aufladen über Nacht durch das auf Kipp gestellte Fenster zu hängen und in die nächste Steckdose zu stecken, ist jedoch nicht die beste Lösung. Zwar können E-Autos theoretisch über die Haushaltssteckdose geladen werden. Doch die 2,3 kW aus einer normalen Steckdose sind viel zu wenig für einen zügigen Ladevorgang. Außerdem sind die Zuleitungen dafür nicht ausgelegt. Für zügiges Laden gibt es sogenannte Wallboxen. Das sind fest installierte Ladestationen mit einer deutlich höheren Ladeleistung von bis zu 22 kW.

Um die Ausstattung von Gebäuden mit Ladestationen voranzubringen, sollen Gebäude bei umfangreichen Renovierungen und Neubauten künftig mit Leerrohren zur Aufnahme von Energieversorgungs- und Datenleitungen ausgestattet werden. Für neue Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen ist diese Ausstattung bereits Pflicht. Das neue Wohnungseigentumsgesetz räumt Wohnungseigentümern inzwischen das Recht auf den Einbau einer E-Ladestation ein. Wegen der Pandemie wurden in Wohnungseigentümergeinschaften dazu aber bisher kaum Beschlüsse gefasst. Das wäre jedoch wichtig, weil in diesem Bereich rund vier Millionen Stellplätze zur Verfügung stehen und der Entwicklung einen deutlichen Schub versetzen könnten. Die KfW fördert jeden Ladepunkt mit 900 Euro Zuschuss. Das gilt für Eigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften sowie für Mieter und Vermieter.

Aussichten und Einsichten: Wirkung der Coronakrise auf den Immobilienmarkt



(Foto: © Erich Westendarp, Pixabay)

„Die Pandemie hat fast alle Bereiche der Wirtschaft ins Mark getroffen“, meldet das IW-Institut in Köln. Neue Berechnungen zeigen, welchen wirtschaftlichen Schaden die Pandemie bisher angerichtet hat: Danach hat die Pandemie einen Wohlfahrtsverlust von 250 Milliarden Euro verursacht. Ganz anders stellt sich der Immobilienmarkt dar. Er zeigt sich erstaunlich robust.

Die Nachfrage nach Wohneigentum ist ungebrochen. In der Folge wurden Wohnimmobilien in mehr als 94 Prozent aller deutschen Landkreise und kreisfreien Städte teurer. Im Durchschnitt lag das Plus bei Eigentumswohnungen nach Ergebnissen der Postbankstudie Wohnatlas 2021 im Jahr 2020 gegenüber 2019 bei 9,6 Prozent. Die neue Immowelt Kaufpreis-Prognose für Großstädte geht davon aus, dass die Kaufpreise für Eigentumswohnungen auch bis Ende 2021 weiter steigen werden – allerdings mit einer Einschränkung: Sollte sich der Trend „Raus aus der Stadt“ verfestigen, könnte sich die Preisentwicklung zumindest in den Metropolen in den kommenden Jahren abschwächen.

Das Hamburger Immobilien-Analysehaus F+B Forschung und Beratung GmbH misst der Wohnungsfrage im Bundestagswahljahr 2021 große Bedeutung bei und hat Thesen zur Entwicklung der Wohnungsmärkte nach Corona formuliert. Nach Ansicht der hanseatischen Immobilienmarktforscher wird es auch im Jahr 2021 kaum Steigerungen der Neuvertragsmieten geben. Dagegen werde sich die Nachfrage nach Wohneigentum oder zur Kapitalanlage durch vermögende Nachfrager mit sicheren Arbeitsplätzen bei anhaltend niedrigen Zinsen nicht nennenswert verringern.

Die positiven Meldungen betreffen aber nicht alle Immobilienarten gleichermaßen. Die Bereiche Einzelhandels-, Hotel- und Büroimmobilien stehen nicht so gut da wie Wohnimmobilien. Das Gesetz zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften sieht daher Regelungen für Geschäftsraummieter vor zur Anpassung der Miete bei pandemiebedingten Einschränkungen.