

## So wichtig ist die Nachbarschaft



(Foto: © hjrivas, Pixabay)

**Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbar nicht gefällt. Dieser Satz aus Wilhelm Tell ist einer aktuellen Studie zufolge nicht mehr zeitgemäß. Heute wünschen sich immer mehr Deutsche Nachbarn, die sich kennen und gegenseitig helfen.**

Das zeigen Ergebnisse der repräsentativen Wohnstudie Happy Quest. 8.582 Menschen beantworteten Fragen zum Wohn- und allgemeinen Lebensglück in Deutschland, Schweden, Finnland, Dänemark, Norwegen, St. Petersburg, Estland und Lettland.

Mehr als jeder Dritte der deutschen Teilnehmer gibt an, dass ihm Möglichkeiten, den Nachbarn zu begegnen, wichtig sind, um sich im Wohnumfeld wohlfühlen. Für Familien ist das Miteinander mit 46 Prozent sogar noch wichtiger als für Menschen ohne Kinder (37 Prozent).

Für 68 Prozent der Deutschen bedeutet glückliches Wohnen, ein gutes Verhältnis zu den Nachbarn haben. Immerhin 60 Prozent geben an, dass ihnen das auch gelingt. Das ist ein Spitzenwert für Deutschland. In den anderen untersuchten Ländern kommen nur durchschnittlich 50 Prozent der Befragten gut mit den Nachbarn klar. In Deutschland sind Nachbarn beliebt, wenn sie hilfsbereit sind. Das meinen 69 Prozent der Befragten. In punkto Unordentlichkeit der Menschen von nebenan sind Deutsche vergleichsweise tolerant. Nur 26 Prozent störten sich daran gegenüber 42 Prozent in den anderen Ländern.

Zwischen dem allgemeinen Lebensglück und den nachbarschaftlichen Beziehungen gibt es einen Zusammenhang: Fast zwei Drittel der Befragten, die auf eine gute Nachbarschaft verweisen, sind auch mit dem Leben im Allgemeinen zufriedener.

Eine gute Planung von neuen Wohnvierteln trägt wesentlich zu einer guten Nachbarschaft bei. Besonders willkommen sind Gemeinschaftsbereiche wie Gärten, Spielplätze, Dachterrassen oder Räume zur gemeinsamen Benutzung.

## WEG-Recht: Verwalter haften nicht für alles



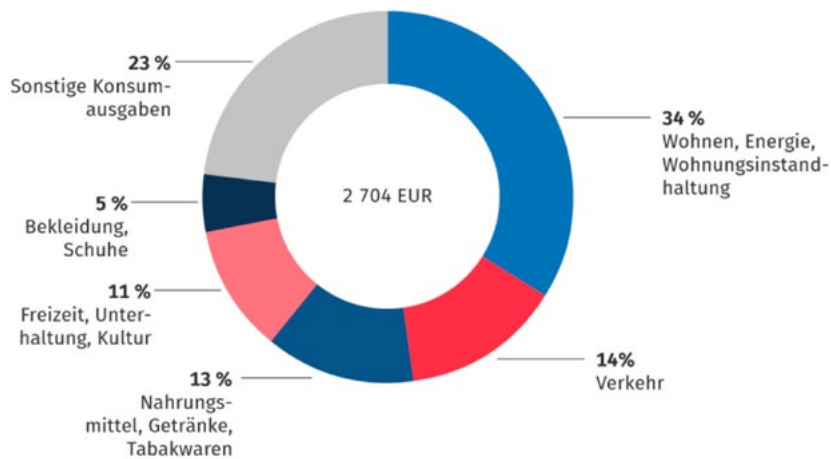
(Foto: © Jörg Möller, Pixabay)

**Die Verkehrssicherungspflicht in Wohnungseigentumsanlagen obliegt der Gemeinschaft, wird aber üblicherweise auf den WEG-Verwalter übertragen. Die Gemeinschaft ist nicht völlig entlastet, sondern muss den Verwalter überwachen und Risiken melden.**

Dies bezieht sich zum Beispiel auf den sicheren Zustand der Leitungen, funktionierende Treppenhausbeleuchtung, mögliche Gefahrenquellen in Hof, Treppenhaus oder gemeinschaftlich genutzter Gartenanlage. Regelmäßige Kontrollen der Sicherheit sind erforderlich. Die Beauftragung einer Hausverwaltungsfirma entlastet die Eigentümer nicht aus jeder Verantwortung, denn der Verwalter einer Wohnungseigentumsgemeinschaft haftet nicht für jedes Risiko. In einem aktuellen Fall stürzte der Sohn einer Wohnungseigentümergeinschaft eine zum Gemeinschaftseigentum gehörende Treppe herab und wurde berufsunfähig. Er verlangte Schadensersatz, weil der Verwalter diese Gefahr nicht beseitigt hatte und seine Pflicht zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verletzt habe. Das Gericht (AG Moers, 11.07.2019, 564 C 9/19) verneinte diesen Anspruch und stellte fest, dass die Sicherungspflicht des Verwalters Risiken des allgemeinen Lebens nicht umfasst. Ein solches habe sich aber in dem Sturz verwirklicht. Begründung: Der Sohn kannte die Treppe seit seiner Kindheit.

Der Verwalter einer Wohnungseigentumsgemeinschaft ist dafür verantwortlich, Gefahrenquellen in der Wohnungseigentumsanlage zu beseitigen oder andere Vorkehrungen zu treffen, damit Dritte durch diese nicht zu Schaden kommen. Es wäre jedoch unbillig, wenn er für jedes zufällige Schadensereignis in der Anlage einstehen müsste. Da die Gefahr der Kellertreppe problemlos erkennbar war und der Geschädigte oder seine Mutter die bauliche Gestaltung der Treppe bei einer Eigentümerversammlung nie beanstandet hat, ging das Gericht davon aus, dass der Verwalter dafür nicht verantwortlich gemacht werden kann.

## Haushalte geben über ein Drittel für Wohnen aus



(Quelle: © Statistisches Bundesamt, 2020, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe)

**Das Statistische Bundesamt ermittelt alle fünf Jahre die Ausgaben und Einnahmen der Bürger. An der freiwilligen Haushalts-erhebung nehmen rund 60.000 private Haushalte teil und geben Auskunft zu ihren Wohnverhältnissen sowie zu ihrer Ausstattung mit Gebrauchsgütern.**

Nach der aktuellen Einkommens- und Verbrauchsstichprobe haben die Teilnehmer gut 51 Prozent ihres Konsumbudgets für Wohnen, Ernährung und Bekleidung verwendet. Je Haushalt waren das durchschnittlich 1.390 Euro im Monat. Insgesamt lagen die Konsumausgaben der Haushalte bei monatlich 2.704 Euro. Gegenüber dem Ergebnis von vor fünf Jahren waren das rund 10,5 Prozent mehr. Im Vergleich mit dem Jahr 1998 beträgt die Steigerung 31,2 Prozent. Für den Bereich Wohnen gaben die Haushalte im Schnitt knapp 34 Prozent oder 908 Euro monatlich aus. Dieser Posten machte wie in den vergangenen Jahren den größten Anteil der Konsumausgaben aus. 1998 betrug er 32 Prozent. Zu den Ausgaben für Wohnen zählen neben der Wohnungsmiete einschließlich Betriebskosten auch die Ausgaben für Energie und Instandhaltung.

Die Ausgaben für Ernährung betragen 360 Euro oder 13 Prozent. Auf Bekleidung entfielen durchschnittlich 122 Euro oder knapp fünf Prozent. Im Vergleichsjahr 1998 lagen diese Anteile bei 14 bzw. sechs Prozent.

Für den Bereich Verkehr gaben die privaten Haushalte durchschnittlich 379 Euro oder 14 Prozent aus. Darin enthalten sind die Ausgaben für öffentliche Verkehrsmittel und für das eigene Fahrzeug. Die Ausgaben für Freizeit, Unterhaltung und Kultur betragen durchschnittlich 304 Euro oder gut elf Prozent. Die übrigen 630 Euro, gut 23 Prozent, entfielen auf die Innenausstattung, Gaststätten- und Beherbergungsdienstleistungen, Gesundheit, Post und Telekommunikation, Bildung sowie andere Waren und Dienstleistungen.

Die Haushalte haben zusätzlich Ausgaben, die nicht zu den Konsumausgaben zählen, beispielsweise Versicherungsbeiträge und Kreditzinsen. Dafür wurden bundesweit durchschnittlich 484 Euro im Monat aufgewendet.

## Klimawandel in der Stadt: Jeder Baum zählt



(Foto: © Achim Scholty, Pixabay)

**Der vergangene Winter war der wärmste seit Beginn der Wetteraufzeichnungen. Im Sommer drohen neue Hitzewellen. Kann man kühle Orte schaffen, die dieser Tendenz entgegenwirken? Forscher haben untersucht, wie wir unsere Städte in den nächsten 100 Jahren angenehm halten, wenn der Klimawandel sich weiter verstärkt.**

Die Empa – ein Forschungsinstitut für Materialwissenschaften und Technologieentwicklung an der ETH Zürich hat erste Modellrechnungen am Beispiel des Münsterplatzes in der Zürcher Altstadt angestellt. Die Forscher haben den Platz ausgewählt, um Klimasimulationen durchzuführen, deren Ergebnisse sich auf andere Orte und Städte übertragen lassen. Die Berechnungen zeigen, dass die Temperaturen auf dem Münsterhof deutlich tiefer wären, wenn der Platz nicht gepflastert, sondern mit Erde und Gras bedeckt wäre. Über Nacht würde der Boden dadurch stärker abkühlen und tagsüber weniger Wärme speichern. Das Resultat wäre eine deutlich geringere Aufheizung der Fläche.

Um herauszufinden, wie die angenommene Temperaturveränderung auf den Menschen wirken würde, nutzen die Empa-Forscher den sogenannten Universellen Thermischen Klimaindex (UTCI). Dieser gibt an, wie hoch die Temperatur ist, die von Passanten tatsächlich wahrgenommen wird.

Das Ergebnis: Schon wenn man nur ein Viertel der gepflasterten Fläche am Münsterplatz durch einen anderen Bodenbelag ersetzen würde, wäre der „Backofen“ im Sommer entschärft. Möglich wäre etwa ein Belag aus porösen Ziegeln, die bewässert werden könnten und so für Verdunstungskälte sorgen. Auch eine Graslandschaft würde helfen.

Noch deutlicher würde das Ergebnis ausfallen, wenn auf dem Münsterplatz Bäume stünden. Der Schatten der Bäume und zugleich ihre Transpiration würden die Hitzebelastung erheblich verringern. Die gefühlte Temperatur würde auf weiten Teilen des Platzes um bis zu zwei Grad sinken. Dort, wo die Hausfassaden im Schatten liegen, wären es sogar bis zu vier Grad.

## Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nur noch mit Genehmigung?



(Foto: © PIRO4D, Pixabay)

**Der angespannte Mietwohnungsmarkt ist eine große Herausforderung. Die Politik bemüht sich um Lösungen, die derzeit hauptsächlich auf Regulierungen hinauslaufen. Das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln bemängelt diesen Aktionismus und fordert stattdessen, Mietern die Eigentumsbildung zu erleichtern.**

Die Aufteilung von Mietshäusern soll zukünftig nur noch mit Genehmigung möglich sein. Das sieht ein aktueller Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vor. Eigentümer von Mehrfamilienhäusern können bisher ungehindert Wohnungen einzeln an Kapitalanleger oder Selbstnutzer verkaufen. Mieter können eine solche Gelegenheit zur Eigentumsbildung nutzen. Nach dem Willen des Justizministeriums sollen Aufteilungen in angespannten Mietwohnungsmärkten unter Genehmigungspflicht gestellt werden.

Genehmigungen sollen nur noch unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden, beispielsweise wenn zwei Drittel der Mieter ihre Wohnung kaufen möchten. Das ist in der Praxis aber kaum der Fall. Genehmigt werden soll die Aufteilung auch in Erbschaftsfällen, wenn den Erben dadurch die Teilung des Eigentums ermöglicht wird. Außerdem ist „die Genehmigung (...) zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zumutbar ist.“ Die Regelung soll in allen Gemeinden, in denen schon heute die Mietpreisbremse gilt, angewendet werden.

In seiner aktuellen Studie macht das Institut deutlich, dass das geplante Vorhaben kontraproduktiv wäre. Seit Mitte der 2000er Jahre sei die Wohnkostenbelastung der Eigentümer rückläufig und lag im Jahr 2018 zuletzt bei 21 Prozent, Mieter mussten nach Angaben des Instituts im Mittel aber 26 Prozent ihres Einkommens aufbringen. Für Erwerber schaffe die Regelung eine neue Hürde bei der Eigentumsbildung.

## Mehr als die Hälfte der Mieter wären gern Eigentümer



(Foto: © WeberHaus, BHW Bausparkasse, Pressedienst)

**Die Wohneigentumsquote würde fast 75 Prozent – und nicht 47 Prozent – betragen, wenn alle Immobilieneigentum erwerben könnten, die das wollen. Deutschland ist mit allen Nachteilen, die das mit sich bringt, eine Mieternation wider Willen.**

Das sind die zentralen Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage, des Meinungsforschungsinstitut YouGov Deutschland im Auftrag des Immobilienverbandes Deutschland (IVD). 54 Prozent der Umfrageteilnehmer gaben an, kein Wohneigentum zu besitzen. 51 Prozent der Nicht-Eigentümer erklärten, Wohneigentum besitzen zu wollen. 19 Prozent wollen jetzt oder in Zukunft Wohneigentum erwerben. 32 Prozent würden zwar gerne Wohneigentum erwerben, halten ihren Wunsch aber nicht für umsetzbar.

Der wichtigste Grund, Wohneigentum zu erwerben, ist für alle Befragten die Altersvorsorge (55 Prozent der Befragten). Weitere häufig genannte Gründe waren die Unabhängigkeit vom Vermieter (48 Prozent) und die Unabhängigkeit von der Mietpreisentwicklung (44 Prozent). 43 Prozent der Befragten betrachten Wohneigentum als sichere Kapitalanlage, 42 Prozent als Erfüllung eines Lebensraumes. Als größte Hürden, die dem Eigentumserwerb entgegenstehen, nannten über zwei Drittel (68 Prozent) der befragten Nicht-Eigentümer mit Eigentumswunsch fehlendes Eigenkapital. 18 Prozent gaben an, dass die Wohnungspolitik in Deutschland die Bildung von Wohneigentum unattraktiv mache.

Das geplante KfW-Bürgerschaftsprogramm und ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer würden den Bedürfnissen der Bürger entgegenkommen. Die Immobilieneigentumsquote ist umso niedriger, je geringer das Haushaltseinkommen ist. Bei Einkommen von 2.000 bis 6.000 Euro netto im Monat liegt sie bei 55 Prozent, bei Einkommen unter 2.000 Euro dagegen nur bei 28 Prozent. Eine Angleichung wäre auch unter sozialen Gesichtspunkten wünschenswert.

## Verlängerung der Mietpreisbremse beschlossen



(Foto: © Thomas Ulrich, Pixabay)

**Nun ist es offiziell: Die seit 2015 bestehende Mietpreisbremse wird verlängert und zusätzlich verschärft. Der Bundesrat hat dem entsprechenden Gesetzesbeschluss des Bundestages zugestimmt.**

Ziel des Gesetzgebers war es, mit der Mietpreisbremse der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen in stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken.

Der Gesetzgeber hat sich zu einer Verlängerung der Mietpreisbremse entschlossen, weil die Situation auf dem Mietmarkt in vielen Regionen weiterhin angespannt ist. Die entsprechenden neuen Rechtsverordnungen gelten längstens fünf Jahre. Spätestens Ende 2025 treten sie außer Kraft.

Das Gesetz ermöglicht den Ländern, Wohnungsmieten in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt weiterhin zu begrenzen und zwar auf maximal zehn Prozent über dem Vergleichsindex bei Vertragsabschluss.

Neu ist die Möglichkeit der Mieter, bei zu hohen Mieten zu viel gezahlte Beträge bis zu zweieinhalb Jahre zurückfordern zu können. Diese Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass sich viele Vermieter nicht an die Mietpreisbremse gehalten haben. Die Rückforderungsmöglichkeit soll diesem Missstand vorbeugen. Die Beschwerdefrist für Mieter liegt bei 30 Monaten ab Beginn des Mietverhältnisses. Das Rückforderungsrecht gilt jedoch nur für Mietverhältnisse, die nach der Gesetzesänderung begründet worden sind.

Für bestehende Mietverhältnisse bleibt es bei der Regelung, dass die Rüge nur für die Zukunft wirkt. Betroffen sind weiterhin nur Bestandswohnungen, Neubauten sind ausgenommen. Ohne diese entsprechende Neuregelung wäre die Mietpreisbremse bereits innerhalb dieses Jahres ausgelaufen.

Das Gesetz wird nun über die Bundesregierung dem Bundespräsidenten zur Unterzeichnung vorgelegt. Anschließend kann es im Bundesgesetzblatt verkündet werden. Es tritt zu Beginn des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

## Hypothekenzinsen auf dem Tiefststand, aber nicht für jeden gleich günstig



(Foto: © Annca, Pixabay)

**Im vergangenen Winter sanken die Baufinanzierungszinsen immer wieder und erreichen aktuell einen historischen Tiefststand. Zu dieser Entwicklung hat die allgemeine Unsicherheit wegen des Coronavirus wesentlich beigetragen.**

Der Kauf einer Immobilie ist für viele Erwerber die größte Investition im Leben. Die Finanzierung entscheidet darüber, wie lange die Abzahlung des Kredits dauert und wie hoch letztlich die zurückgezahlte Summe ist. Stiftung Warentest hat für vier Modellfälle 90 Banken, Kreditvermittler, Bausparkassen und Versicherungen getestet. Zwischen dem billigsten und dem teuersten Kredit gibt es riesige Unterschiede. In einem Modellfall betrug dieser Unterschied für die gleiche Finanzierung über 65.000 Euro. Finanztest empfiehlt, für die Immobilienfinanzierung Angebote von mindestens zwei Vermittlern, von Banken in der Region sowie der Hausbank einzuholen und nennt die günstigsten Bedingungen.

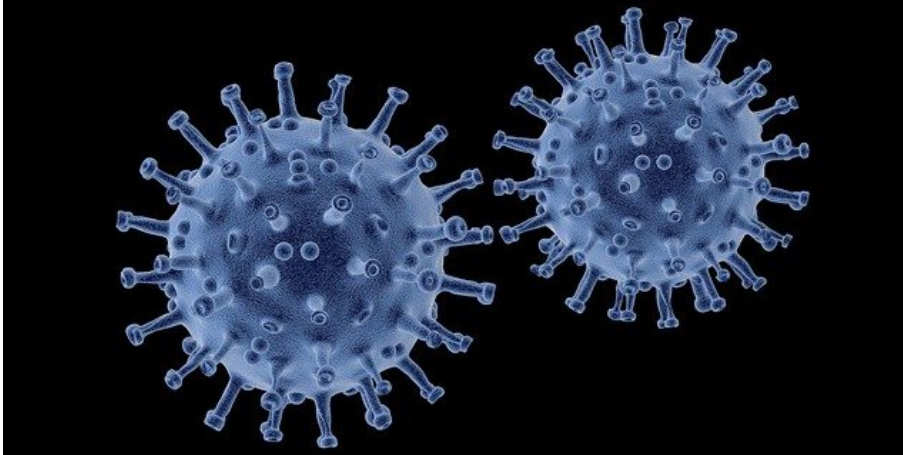
Wichtig ist, zunächst die Höhe der Kreditsumme zu bestimmen, sich niedrige Zinsen lange zu sichern und für die Tilgung eine möglichst hohe Rate zu wählen. Ein praktisches Werkzeug zum Berechnen der eigenen Ansprüche gibt es unter: [www.test.de/rechner-baufinanzierung](http://www.test.de/rechner-baufinanzierung). Man kann zum Beispiel ausrechnen, wie viel Kredit man sich leisten kann oder wie hoch die Tilgung sein soll. Weiter sollte man bei der Rückzahlung flexibel bleiben und die Möglichkeiten der Förderung des Bundes prüfen.

Der Anteil der Darlehen der staatlichen Förderbank KfW ist im Februar deutlich gestiegen. Mögliche Gründe dafür sind unter anderem attraktive Tilgungszuschüsse, die Interessenten in Kombination mit einem KfW-Darlehen sogar Negativzinsen bescheren können, sowie die erhöhten Darlehenssummen bei verschiedenen Förderprogrammen.

Die durchschnittliche monatliche Rate einer Darlehenssumme von 150.000 Euro bei zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf und zehn Jahren Zinsbindung belief sich zuletzt auf 383 Euro.



## Wie beeinflusst die Corona-Krise die Immobilienwirtschaft?



(Foto: © PIRO4D, Pixabay)

**Für eine zuverlässige Aussage zu den Auswirkungen der Krise auf die Immobilienwirtschaft in Deutschland ist es noch zu früh. Es fehlen Zahlen, Daten und vor allem Erfahrungen. Führende Institute entwickeln derzeit Szenarien für die Weltwirtschaft, die mögliche Entwicklungen aufzeigen. Für die Immobilienwirtschaft in Deutschland gibt es noch nichts Vergleichbares.**

Die Meldungen von bulwingsa, empirica, RICS Deutschland, dem IW Institut der deutschen Wirtschaft und der IRE|BS Akademie geben erste Hinweise, weisen aber selbst darauf hin, dass es noch keine endgültigen Antworten geben kann. Eine kleine Auswahl von Zitaten zeigt ein Meinungsbild:

- bulwingsa, Beratungs- und Analyseunternehmen: „Für sicherheitsorientierte Investoren, wie Pensionskassen und Versicherungen, wird angesichts der massiven Verluste an den Börsen die nachhaltige Stabilität von Wohnimmobilien noch weiter an Bedeutung gewinnen.“
- empirica, Forschungs- und Beratungsinstitut: Das Institut verfolgt einen neuen Ansatz, um negative Folgen der Krise auf den Mietmarkt zu verhindern. Danach soll die individuelle, schuldrechtliche Beziehung Mieter-Vermieter unterbrochen werden; statt dessen soll der Vermieter einen Anspruch gegenüber einem Hilfsfonds haben, während der Mieter eine Verpflichtung gegenüber dem Fond hat.
- RICS Deutschland, The Royal Institution of Chartered Surveyors: „Die Turbulenzen an den Börsen, sowie die zu anderen Assetklassen vergleichsweise sichereren Mieteinnahmen machen Wohnimmobilien gerade für institutionelle Investoren besonders in Krisenzeiten eher interessant.“
- Institut der deutschen Wirtschaft (IW): „Sicherlich wird die Unsicherheit auch in Deutschland dazu führen, dass einige Eigentümer nun verkaufen möchten, andere sind aufgrund der Unsicherheiten bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung zögerlich, Immobilien zu kaufen.“
- IREBS Immobilienakademie: „In Singapur, Korea und Japan verliefen die Ansteckungskurven günstiger als in Europa (...). In keinem dieser Länder wurden Immobilien dauerhaft als Anlageklasse in Frage gestellt, nachdem SARS oder MERS in Asien grassierten. Diese Erfahrung stimmt optimistisch ...“