



Wohnkostenkarte 2012

Wohnkostenanteil am Einkommen beträgt in Deutschland ca. 20 Prozent



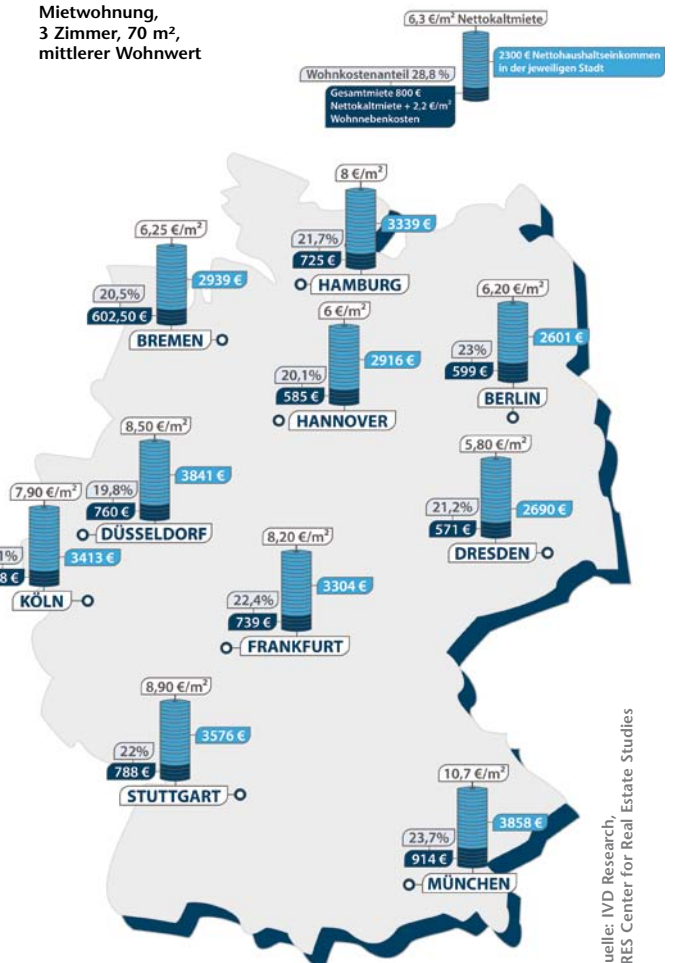
Dirk Wohltorf

Der Immobilienverband IVD präsentiert erstmals die IVD-Wohnkostenkarte, die von nun an einmal im Jahr erscheinen wird. Sie bildet die Wohnkosten in den TOP-10-Städten Deutschlands ab, indem sie sowohl die jeweiligen Durchschnittsmieten als auch die lokalen Durchschnittsnettoeinkommen zueinander ins Verhältnis setzt. „Wir wollen der Öffentlichkeit mit der neuen IVD-Wohnkostenkarte ein Instrument an die Hand geben, das auf einen Blick die Höhe der Belastung deutscher Haushalte durch die Wohnkosten ersichtlich macht“, kommentiert Dirk Wohltorf, Vorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg.

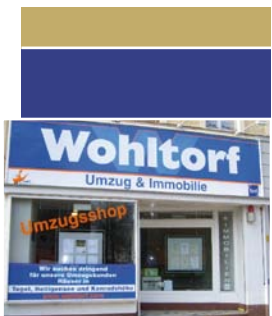
Zur Methodik: Die IVD-Wohnkostenkarte vergleicht die Wohnkosten der zehn größten deutschen Städte auf Grundlage der Daten des aktuellen IVD-Wohnpreisspiegels – in diesem Fall handelt es sich um den IVD-Wohnpreisspiegel 2011/2012. Verglichen werden immer die Wohnkosten für eine 3-Zimmer-Wohnung mittleren Wohnwerts und einer Größe von 70 Quadratmetern – dabei handelt es sich um die durchschnittliche Wohnungsgröße in deutschen Großstädten. Die Daten über die Höhe der jeweiligen Durchschnittsnettoeinkommen in den ausgewählten Städten bezieht der IVD von MB-Research, inklusive der Daten des Statistischen Bundesamtes.

Bisher gebe es zwar eine Vielzahl jährlicher Publikationen verschiedenster Marktteilnehmer zu den Mieten und Kaufpreisen in Deutschlands Regionen. „Meist beschränken sich diese Produkte jedoch auf die Auswertung und grafische Darstellung von Durchschnittsmieten und Durchschnittspreisen. Ein ebenso wichtiger Faktor wie die absolute Höhe dieser Zahlen wird jedoch außen vor gelassen: die Höhe des Einkommens.“ Hier nun setze die IVD-Wohnkostenkarte an. „So manches Schreckensbild wird durch die Karte entzerrt“, führt Wohltorf aus. „Nehmen wir beispielsweise Berlin und München: Die Nettokaltmiete für eine 70 Quadratmeter große 3-Zimmer-Wohnung mittleren Wohnwerts beträgt in Berlin durchschnittlich 6,20 Euro pro Quadratmeter und Monat, in München hingegen 10,70 Euro. Ist München deshalb unerschwinglich? Durchaus nicht“, erläutert Wohltorf. „Denn aufgrund des viel höheren Münchner Durchschnittsnettoeinkommens belasten die monatlichen Mietzahlungen die Münchner kaum mehr als die Berliner: In Berlin beträgt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung 23 Prozent und in München 23,7 Prozent.“ Insgesamt zeichne die IVD-Wohnkostenkarte ein relativ homogenes Deutschland-Bild. Die Wohnkosten betragen in den meisten der dargestellten Städte etwa 20 Prozent oder lägen nur leicht darüber.

Mietwohnung,
3 Zimmer, 70 m²,
mittlerer Wohnwert



Quelle: IVD Research, CRES Center for Real Estate Studies



Shop Tegel

Berliner Straße 42
13507 Berlin
☎ 030 / 432 11 00
Öffnungszeiten
Mo-Fr 8.00-17.00 Uhr
tegel-immobilien.com



Shop Frohnau

Bahnhof Frohnau
13465 Berlin
☎ 030 / 401 33 46
Öffnungszeiten
Mo-Fr 10.00-18.00 Uhr
Sa 10.00-13.00 Uhr
frohnau-immobilien.de

Vernetzt: Einbruchsalarm über Smartphone

Ein Australier macht Urlaub auf Mauritius und entdeckt über die Videofunktion seines Smartphones einen Einbrecher in seinem Haus in Sydney. Er ruft die Polizei, die den Missetäter auf frischer Tat ertappt – 15 Flugstunden entfernt. Dieser Fall machte im November 2011 Schlagzeilen. Bald wird er vielleicht nicht mehr so ungewöhnlich sein. Immer mehr Produkte kommen auf den Markt, mit denen sich das eigene Heim vernetzen, fernsteuern und überwachen lässt. Eine kleine Steuerzentrale lässt sich heute leicht mit dem Smartphone oder dem Tablet-PC koppeln und kann unter anderem die Alarmanlage steuern sowie Heizung, Lüftung, Rollläden und Beleuchtung regulieren. Seit etwa einem Jahr ist diese Technik auch zum Nachrüsten von bestehenden Häusern erhältlich. Ein positiver Effekt ist die Einsparung von Energie: 20 bis 40 Prozent der Energiekosten lassen sich durch eine zentrale Steuerung sparen.

Kühlschrank und Herd nicht nebeneinander stellen



Neue Haushaltsgeräte in der Küche sorgen nicht nur für mehr Vergnügen beim Kochen, sondern bewirken gleichzeitig eine bessere Energieeffizienz.

Neue Haushaltsgeräte bieten verlockend viele neue Funktionen und sparen dabei auch noch Stromkosten. Wichtig ist aber auch, wo die neuen Geräte stehen, damit der Einspareffekt nicht sofort wieder zunichte gemacht wird. Kühlschrank und Herd sollten auf keinen Fall nebeneinander stehen. Die von Backofen und Herdplatten abgestrahlte Hitze sorgt dafür, dass der Kühlschrank zum Kühlen mehr Energie aufwenden muss. Auch neben die Heizung oder den Geschirrspüler sollte der Kühlschrank nicht gestellt werden. Die Lüftungsgitter an der Rückseite des Kühlschranks müssen frei bleiben und ein gewisser Abstand zur Küchenwand ist nötig, damit die Abwärme abfließen kann. Stehen auf dem Kühlschrank hitzeerzeugende Geräte wie Mikrowelle, Kaffeemaschine oder Toaster, verbraucht der Kühlschrank ebenfalls deutlich mehr Energie – dagegen kann eine Korkunterlage helfen.

Versicherer drängen auf den Immobilienmarkt

Versicherungsgesellschaften treten immer stärker als Investoren auf dem deutschen Immobilienmarkt auf. Eine Studie von Ernst & Young ergab, dass alle 25 befragten Versicherer gern mehr in Immobilien investieren würden. Oft scheiterten die Absichten jedoch an mangelnden Angeboten: Gut vermietete Einzelhandels- und Büroimmobilien in Großstädten oder hochwertige Wohnimmobilien in guter Lage werden immer seltener angeboten. Die Investitionswünsche dieser Branche resultieren aus den derzeit niedrigen Zinsen. Die Versicherer garantieren ihren Kunden eine bestimmte Verzinsung für Lebensversicherungen. Diese Beträge müssen erwirtschaftet werden. Aktien gelten derzeit als zu unsicher, Bundesanleihen sind zu schlecht verzinst. Immobilien jedoch halten ihren Wert und bieten gesicherte Einnahmen.

Recht auf Hausnummer?



Foto: © Helmut J. Salzer | Pixello.de

An einer Hausnummer gibt es kein Eigentumsrecht und auch keinen Bestandsschutz. Dies betonte der Bayerische Verwaltungsgerichtshof. Geklagt hatte eine Grundstückseigentümerin, die eine Wohnanlage mit Gewerbeeinheiten errichtet hatte. Die Gemeinde hatte den Gebäuden nach einiger Zeit neue Hausnummern zugeteilt. Das Gericht erläuterte, dass die Hausnummernzuteilung eine ordnungsrechtliche Aufgabe sei, damit Meldeamt, Polizei, Post, Feuerwehr und Rettungsdienst ein Gebäude identifizieren und auffinden können. Bedenken der Grundstückseigentümer müssen zwar bei einer Neuzuteilung in die Ermessensentscheidung einbezogen werden. Irgendwelche Rechte an ihrer alten Hausnummer haben sie jedoch nicht (BayVGH, Beschluss vom 06.12.2011, Az. 8 ZB 11.1676).

Kaminöfen: Richtig heizen

Kaminöfen sind beliebt. Händler werben jetzt verstärkt für verschiedene Modelle. Käufer sollten bedenken, dass Kaminöfen bei falscher Bedienung nicht nur die Außen-, sondern auch die Raumluft erheblich mit Feinstaub belasten können. Wichtig: Kaminholz sollte zuvor zwei Jahre trocken gelagert worden sein. Papiermüll, Kunststoff, lackiertes Holz oder Spanplatten gehören nicht in den Ofen. Beim Anfeuern sollte man zuerst eine kleine Menge Holz zum Brennen bringen und erst nachlegen, wenn das Feuer gut brennt. Seit 2010 schreibt die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen Grenzwerte für Holzöfen und Übergangsfristen für das Nachrüsten bestimmter Ofentypen vor.



Foto: © Rolf Handke | Pixello.de

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel
Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de

© Grabener Verlag GmbH, Kiel 2012

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Carl Christopher, Tirza Renebarg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Statistisches Bundesamt, LBS Research, Bethge und Partner, BSken, BI für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, GEWOS GmbH, Ifo-Institut, Haus & Grund, InterHyp, Schader-Stiftung

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.

Mieten immer höher

In den vergangenen Jahren hat es bei den Mieten speziell in größeren Städten erhebliche Steigerungen gegeben. Im Schnitt stiegen sie laut ImmoNet von 2005 bis heute in den 100 größten deutschen Städten um elf Prozent. In Osnabrück wurde zum Beispiel eine Steigerung um 25,60 Prozent erzielt. Hamburg lag bei 28,18 Prozent, dort stieg die Durchschnittsmiete 2012 auf 10,37 Euro pro Quadratmeter. Kiel kam auf eine Steigerung von 30,21 Prozent, Jena auf 30,51 Prozent und Berlin auf 35,47 Prozent. Besonders hohe Mietsteigerungen wurden in Göttingen und Trier (63,66 bzw. 57,60 Prozent) erzielt. In kleineren Städten und auf dem Land waren jedoch auch sinkende Mieten zu beobachten.

Was tun bei Wasserschaden?

In diesem Jahr gab es vielerorts Hochwasser durch Starkregen. Ursachen für Wasserschäden sind auch defekte Rückstauventile, in den Keller eindringendes Grundwasser oder verstopfte Regenwasserrohre. In überschwemmten Räumen sollte zuerst die Stromzufuhr unterbrochen werden. Bei einem Leitungswasserschaden kann der Haupthahn geschlossen werden, bei Wassereintrich von außen hilft oft nur eine Pumpe oder die Feuerwehr – diese verlangt Gebühren. Ist das Wasser entfernt, muss das nasse Inventar entfernt werden, um einer Schimmelbildung vorzubeugen. Wände und Boden müssen oft mit Hilfe einer Fachfirma getrocknet werden. Bei Böden mit Verbundanstrich werden Kondensationstrockner eingesetzt. Gelangt Wasser unter einen schwimmenden Estrich und dringt in die Dämmung ein, kommt es zu Schimmelbildung. Ein Austausch des Bodens ist dann unvermeidlich.

Keine Nutzung des Hobbyraums für Wohnzwecke



Foto: © Paul-Georg Meister | Pixelio.de

Sind in der Teilungserklärung bestimmte Räume als Hobbyräume ausgewiesen, handelt es sich um eine Nutzungsbeschränkung mit Vereinbarungscharakter. Eine abweichende Nutzung ist in solchen Fällen nur dann von den übrigen Wohnungseigentümern hinzunehmen, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung als Hobbyraum. Bei einer Wohnnutzung ist, wenn es sich nicht um eine nur vorübergehende Nutzung handelt, mit weitergehenden Störungen zu rechnen. Sie ist deshalb unzulässig. Eine behördlich erteilte Umnutzung entfaltet unter den Wohnungseigentümern keinerlei Rechtswirkung (BGH, Beschluss vom 16.06.2011, V ZA 1/11).

Mietrechtsreform: Wann kommt sie?

Im Mai 2012 titelten viele deutsche Medien „Mietrechtsreform beschlossen“. Bisher ist jedoch nichts verbindlich, denn der Bundesrat hat sich am 6. Juli 2012 ablehnend zu der geplanten Gesetzesänderung geäußert. Kritisiert wurde in erster Linie die Abschaffung des Mietminderungsrechtes für die Dauer von drei Monaten während einer energetischen Sanierung. Nach Ansicht der Ländervertreter würden Mieter dadurch unangemessen benachteiligt. Nun muss sich die Bundesregierung erneut zu dem Gesetzentwurf äußern. Im Herbst 2012 soll dieser im Bundestag diskutiert werden. Mit einem Inkrafttreten ist nicht vor Januar 2013 zu rechnen. Weitere Änderungen betreffen Erleichterungen und Beschleunigungen beim Thema Zwangsräumung und den verbesserten Schutz der Mieter bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.

Baumhaus oder Gartenhütte: Was ist zulässig?



Foto: © Rainer Stumm | Pixelio.de

Wer seiner Fantasie im Garten mit Bauten der Marke Eigenbau freien Lauf lässt, sollte sich nicht nur mit den Nachbarn arrangieren, sondern auch die Bauordnung beachten.

Im eigenen Garten wird oft und gern gebaut – da entstehen Gartenhäuser als Lauben und Geräteunterstand, Pavillons, eine Blockhaussauna oder ein Spielhaus für die Kinder. Jedoch darf auch bei Hobbyprojekten das Baurecht nicht außen vor gelassen werden. Der Bebauungsplan kann Baugrenzen vorsehen, außerhalb derer keine Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Meist sind Abstandsflächen von der Grundstücksgrenze zu beachten, die jeweils von der Art des Bauwerks abhängen. Hinsichtlich der Baugenehmigung sind die Regelungen der Landesbauordnungen unterschiedlich: Gebäude bis zu einem bestimmten Rauminhalt oder einer bestimmten Firsthöhe sind genehmigungsfrei oder unterliegen einem vereinfachten Genehmigungsverfahren. Oft ist die Genehmigung nur bei Gebäuden ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten entbehrlich. Für Lauben in Kleingärten gilt das Bundeskleingartengesetz. Sie dürfen nicht mehr als 24 Quadratmeter Grundfläche aufweisen und nicht zum dauerhaften Wohnen ausgelegt sein.

Anpassung der Betriebskosten

Der Bundesgerichtshof hat im Mai 2012 die Voraussetzungen einer wirksamen Betriebskostenerhöhung gegenüber Mietern geändert. § 560 Abs. 4 BGB räumt Mietern und Vermietern das Recht ein, im Anschluss an die Jahresabrechnung der Betriebskosten durch schriftliche Erklärung eine Anpassung der Vorauszahlungen vorzunehmen, wenn sich ein Guthaben oder eine Nachzahlung ergeben hat. Bisher war es gängige Rechtsprechung, dass die Abrechnung nur formal korrekt sein musste. Nach der neuen Rechtsprechung des BGH muss die Abrechnung jedoch auch inhaltlich und rechnerisch korrekt sein. Ergibt also eine Abrechnung mit Rechenfehlern eine Nachzahlung, kann deshalb nicht die Betriebskostenvorauszahlung erhöht werden (BGH, Urteile vom 15.05.2012, Az. VIII ZR 245/11 und VIII ZR 246/11).

Preissteigerung bei Immobilien

Die Zeitschrift Finanztest hat in 28 Städten und 22 Landkreisen untersucht, was Immobilienkäufer in Deutschland für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen bezahlen müssen. Eine 80 Quadratmeter große Eigentumswohnung in guter Lage und Ausstattung kann man zum Beispiel in Halle an der Saale schon für knapp 130.000 Euro bekommen. Eine vergleichbare Wohnung kostet in Stuttgart rund 272.000 Euro, in München sogar 367.000 Euro. In der bayerischen Metropole, aber auch in Großstädten wie Berlin und Hamburg gehen Wohnungen derzeit weg wie warme Semmeln. Dort stiegen die Preise im vergangenen Jahr um über acht Prozent. In den meisten der über 400 deutschen Städte und Landkreise sind die Preise hingegen nur um ein bis drei Prozent gestiegen. Trotz der Preissteigerungen lohnt sich laut Finanztest der Kauf einer Immobilie, denn das Vermögen eines Immobilienkäufers entwickelt sich langfristig positiver als das Ersparnis des Mieters.

Vintage-Style: Wohnen wie in den Sechzigerjahren

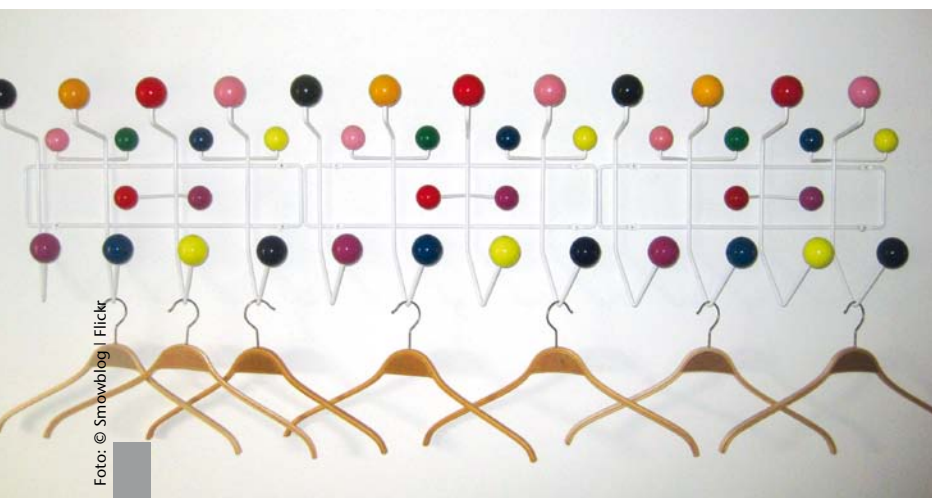


Foto: © Snowblog | Flickr

Möbel verschiedener Stile zu mischen, ist ein immer beliebter werdender Trend. Diese Kinder-Garderobe stammt von Charles Eames aus dem Jahr 1953.

Der sogenannte Vintage Style kommt immer stärker in Mode. Darunter versteht man die Einrichtung mit hochwertigen Designermöbeln früherer Zeiten. Die 1930er bis 1970er Jahre sind bei vielen Fans dieser Stilrichtung beliebt, hoch im Kurs stehen aber auch skandinavische Möbel der Fünfziger- und Sechzigerjahre. Kratzer im Lack und abgewetztes Leder werden nicht als Mängel angesehen, sondern als Authentizitätsbeweis – die Möbel dürfen zwar nicht regelrecht beschädigt sein, eine gewisse Patina des Alters wird jedoch gern gesehen. Quellen sind Floh- und Antikmärkte, es gibt jedoch bereits auch spezialisierte Einrichtungsgeschäfte. Teilweise werden auch Möbel im alten Stil neu produziert. Für echte Stücke aus den Fünfziger- und Sechzigerjahren gibt es inzwischen eine Sammlerszene. Wer sein Haus stimmig einrichten will, kann sogar passende Lampen, Stoffe und Polster erwerben.

Energielabel nicht immer korrekt

Für Waschmaschinen, Geschirrspülmaschinen, Kühl-Gefrier- und Fernsehgeräte gibt es neue Regeln für die Energieeffizienzkennzeichnung. Ein Blick auf das Label beim Kauf kann ein paar Hundert Euro wert sein. Fernseher müssen jetzt erstmals mit dem Energielabel gekennzeichnet werden. Für Waschmaschinen, Geschirrspülmaschinen und Kühl-Gefrier-Geräte wurde das bekannte Energielabel an den Stand der Technik angepasst und um zusätzliche Energieeffizienzklassen bis zu A+++ erweitert. Wie nützlich das Energielabel ist, hat das Öko-Institut e. V. zusammen mit der Deutschen Umwelthilfe e. V. und den Verbraucherzentralen überprüft. Von den insgesamt 5.761 betrachteten Geräten waren 63 Prozent korrekt und 16 Prozent fehlerhaft gekennzeichnet, 21 Prozent der Geräte trugen gar kein Label. Es gab Kennzeichnungen, die als kurios zu bezeichnen sind, zum Beispiel schwarz-weiß ausgedruckte Labels, auf denen Händler mit der Hand die Anzahl der Plus-Zeichen gemalt hatten.

Solarstrom auch bei Nacht

In Andalusien ist ein Solarkraftwerk entstanden, das durch seine zukunftsweisende Konstruktion permanent auch bei Nacht Strom liefert. Das Solarturm-Kraftwerk Gemasolar besteht aus einem 140 Meter hohen Betonturm, umgeben von einem Feld aus 2.650 großen Spiegeln von jeweils etwa zehn mal zehn Metern, auf einer Fläche von 18 Hektar. Das Kraftwerk hat eine Nennleistung von 19,9 Megawatt. Es speichert die Wärme des Sonnenlichts für 15 Stunden in Flüssigsalz, das auf 565 Grad Celsius erhitzt wird. Mit Hilfe eines Wärmetauschers wird auch bei Nacht eine Dampfturbine betrieben, die Strom erzeugt. Durch dieses neuartige Speichersystem kann ein Hauptnachteil der Solarenergie – die Verfügbarkeit nur bei Sonnenschein – ausgeglichen werden.

Geisterstadt für Zukunftsforscher

In New Mexico soll in den nächsten Jahren eine komplette Stadt errichtet werden – die jedoch nie bewohnt sein wird. Häuser, Straßen, Grünanlagen, Ampeln und Straßenbeleuchtung – alles wird für eine Milliarde Dollar auf einer Fläche von 20 Quadratmeilen errichtet. Zweck ist allein die Forschung: Das „The Center“ genannte Projekt soll dazu dienen, für unterschiedliche Auftraggeber die Kosten, Chancen und Grenzen neuer Technologien praxisnah zu erproben. Bauherr ist die Pegasus Global Holding, eine Telekommunikations- und Technologiefirma. Erprobt werden sollen unter anderem intelligente Verkehrsleitsysteme, Ampeln, die auf die Verkehrsdichte reagieren, Roboterautos und WLAN-Netzwerke mit größerer Reichweite. Das Projekt schafft rund 3.800 Arbeitsplätze.

Neues Wahrzeichen in der Londoner Innenstadt



Foto: © Dave Catchpole | Flickr.com

Im Sommer 2012 wurde in London im Rahmen einer groß angelegten Licht- und Musikshow der höchste Wolkenkratzer Europas eingeweiht. „The Shard“ (englisch für Scherbe, Splitter) ist 310 Meter hoch und hat 561 Millionen Euro gekostet. 95 Prozent der Finanzierung kamen vom Emirat Katar. Das Gebäude des Stararchitekten Renzo Piano ist wegen seiner extravaganten Form und seiner Größe nicht unumstritten.