

# IMMOBILIEN aktuell

Eine Information für Kunden & Geschäftsfreunde

Metgenberg Immobilien- und Finanzvermittlungsgesellschaft mbH, Hindenburgstraße 35, D-51643 Gummersbach  
 Telefon +49 (2261) 91079-0, Telefax +49 (2261) 91079-22, [www.metgenberg.de](http://www.metgenberg.de)

## DEKRA denkt eine Dekade voraus

Über DEKRA: 

**Aktivitäten:**

in mehr als 50 Ländern

**Mitarbeiter:**

rund 32.000

**Organisation:**

DEKRA SE ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des DEKRA e.V. und steuert das operative Geschäft des Konzerns.

**Geschäftsfelder:**

Automotive, Industrial und Personnel

**Dienstleistungen:**

Fahrzeugprüfung, Gutachten, Schadenregulierung, Systemzertifizierung, Produktprüfung & -zertifizierung, Industrie- & Bauprüfung, Materialprüfung & Inspektion, Consulting, Qualifizierung und Zeitarbeit

**Umsatz 2013:**

rund 2,3 Milliarden Euro.



**DEKRA ist eine der weltweit führenden Expertenorganisationen, die mit ihren Dienstleistungen für Sicherheit, Qualität und Umweltschutz steht.**

Die Dekra Automobil GmbH hat den Mietvertrag für die Liegenschaften in Bergneustadt mit der Immobilienprojekt Bergneustadt, Kölner Straße GmbH & Co. KG um zehn Jahre bis zum 30. Juli 2025 verlängert. Das Unternehmen ist bereits seit 1. Oktober 2005 Mieterin in der Kölner Straße 40a und nutzt Hallen und Einrichtungen, die direkt auf die Erfordernisse und Wünsche der Mieterin zugeschnitten sind.

## Greenpeace Energy – Deutschlands nachhaltigster Stromanbieter

Die Metgenberg Gruppe bezieht seit März 2011 ausschließlich Strom von Greenpeace. Das hat einen guten Grund, erläutert Martin Metgenberg: „Erneuerbare Energien sind nicht nur sauber, sondern auch kostengünstig. Dabei bezieht sich die Kostengünstigkeit nicht allein auf den gezahlten Preis, sondern ergibt sich daraus, dass die Förderung über das Erneuerbare-Energien-Gesetz transparent geregelt ist. Das ist bei Energie aus Atom und Kohle ganz anders. Der Stromkunde bezahlt die hohen Kosten dieser Energien versteckt und indirekt über Steuern und Abgaben“.

Eine wissenschaftliche Untersuchung der Universität des Saarlandes und die neue Studie „Was Strom wirklich kostet“ haben ergeben, dass Greenpeace Energy überdies Deutschlands nachhaltigster Stromanbieter ist. Das Institut für Wirtschaftsprüfung, IWP, in Saarbrücken hat 18 deutsche Energieversorgungsunternehmen auf ihre ökonomische Nachhaltigkeit hin überprüft. Greenpeace Energy belegt dabei Spitzenplätze im Bereich Publikumspolitik, Liquidität und Eigenkapitalquote. Die Untersuchung des IWP ist eine Hilfestellung für Stromkunden, die im Hinblick auf mehrere Insolvenzen im Energiebereich unsicher sind, ob sie den Anbieter wechseln sollen.

## Greenpeace Studie: Was Strom wirklich kostet

Konventionelle Energieträger wie Kohle und Atom verursachen 2015 eine finanzielle Mehrbelastung von voraussichtlich 11 Cent pro Kilowattstunde, wenn die versteckten Kosten auf den Strompreis umgelegt würden. Der Verbraucher kann diese Kosten jedoch nicht der Stromrechnung entnehmen. Das ist ein Ergebnis der Studie „Was Strom wirklich kostet“, die das Forum Ökologisch-Soziale Marktwirtschaft (FÖS) im Auftrag von Greenpeace Energy erstellt hat. In den Ausbau erneuerbarer Energien fließen pro Jahr knapp 20 Milliarden Euro Fördergeld, während laut Studie die versteckten Zusatzkosten für konventionelle Energieträger 2014 und 2015 jeweils rund 40 Milliarden Euro betragen. Die Studie steht zum Download bereit: [www.greenpeace-energy.de/uploads/media/Stromkostenstudie\\_Greenpeace\\_Energy\\_BWE.pdf](http://www.greenpeace-energy.de/uploads/media/Stromkostenstudie_Greenpeace_Energy_BWE.pdf).

## Mietpreisbremse: ein Bumerang?

Die Mietpreisbremse wird in der ersten Jahreshälfte 2015 in Kraft treten. Geplant ist, dass die Mieten bei Neuvermietungen nur maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Ausnahmen sind vorgesehen für umfassend modernisierte Wohnungen und solche, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet werden. Kritiker bemängeln, dass dadurch Vermieter und Investoren abgeschreckt würden.

Das Institut der deutschen Wirtschaft vermutet, dass Mietwohnungen zunehmend an Selbstnutzer verkauft werden. Ein großes Angebot an Mietwohnungen gilt als bestes Mittel gegen hohe Mieten.

## Viele Änderungen 2015



Auf Immobilieneigentümer und Mieter kommen auch in diesem Jahr wieder viele Veränderungen und Neuerungen zu.

Mit jedem Jahresbeginn gibt es neue Bestimmungen, Pflichten und Gesetze, auf die Bürger und Verbraucher sich einstellen müssen. Im Immobilienbereich ändern sich im Jahr 2015 die Vorgaben für alte Heizungen und Kaminöfen, es gibt ein neues Mess- und Eichgesetz, das elektronische Grundbuch kommt, Rauchwarnmelder sind jetzt fast überall Pflicht, und das neue Mindestlohngesetz betrifft auch Immobilieneigentümer. Mieter und Vermieter sind von der Mietpreisbremse sowie vom neuen Meldegesetz betroffen. Privatpersonen sind zunehmend überfordert, wenn sie ihren Haus- und Grundbesitz selbst verwalten oder veräußern wollen. Immer mehr Spezialwissen ist gefordert und auch dringend notwendig, um finanzielle Nachteile zu vermeiden. Mehr Informationen unter: [www.immobiliien-fachwissen.de/themen](http://www.immobiliien-fachwissen.de/themen).

## Stromspiegel liefert Vergleichswerte

Ein durchschnittlicher Dreipersonenhaushalt in Deutschland kann pro Jahr 1.200 Kilowattstunden (kWh) Strom und 320 Euro Stromkosten sparen. Das zeigt der Stromspiegel für Deutschland, den das Bundesumweltministerium mit Partnern aus Forschung, Wirtschaft und Verbraucherschutz im Rahmen der Stromsparinitiative erstmals veröffentlicht hat. Dafür wurden 110.000 Verbrauchsdaten ausgewertet. Demnach verbraucht ein Dreipersonenhaushalt in einem Mehrfamilienhaus durchschnittlich 3.000 kWh Strom im Jahr. Ein effizienter Haushalt der gleichen Größe kommt aber im Schnitt mit 1.800 kWh jährlich aus. Mit der eigenen Stromrechnung und den bundesweit gültigen Vergleichswerten des Stromspiegels können Privathaushalte den eigenen Verbrauch bewerten und als gering, niedrig, mittel oder hoch einordnen. Mehr Informationen unter: [www.die-stromsparinitiative.de](http://www.die-stromsparinitiative.de).

## Zweitwohnungsteuer weiter umstritten



Foto: © Pixelteufel | Flickr.com

An der Zweitwohnungsteuer entzündet sich immer wieder Streit. Gemeinden in touristischen Gebieten und Universitätsstädte profitieren von den Einnahmen, und Städte wie Berlin oder Hamburg wollen durch sie Einfluss auf die vorrangige Verfügbarkeit von Erstwohnsitzen nehmen. Viele Gemeinden knüpfen die Zweitwohnungsteuer an Mietwerte, die die Finanzämter vor 50 Jahren zur Berechnung der Einheitswerte ermittelt haben, staffeln sie oder berücksichtigen nicht das Verhältnis, wie Inhaber und Mieter die Wohnung tatsächlich nutzen. Nun hat das Bundesverfassungsgericht entschieden (BVerfG Az. 1 BvR 1656/09, 15.01.2014), dass die Zweitwohnungsteuer nicht mit steigender Miethöhe prozentual sinkend erhoben werden darf.

## Pflichten des Wegeberechtigten

Grundsätzlich hat der Inhaber eines Wegerechts sein Recht so auszuüben, dass er die Interessen des Eigentümers des belasteten Grundstücks höchstmöglich schont. Das geht aber nicht so weit, dass er dazu verpflichtet werden kann, nachts das gemeinsame Zugangstor zu schließen, wenn dadurch die problemlose Erreichbarkeit nicht mehr gewährleistet wäre. Das gilt zumindest dann, wenn weder eine Türöffnungsanlage noch eine Klingel vorhanden sind. Der Eigentümer des Grundstücks,

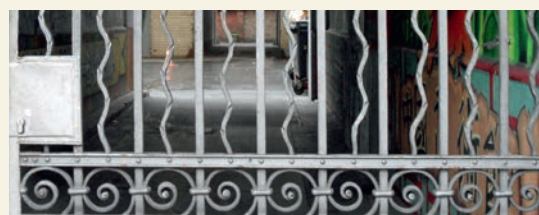


Foto: © Onnola | Flickr.com

auf dem das Wegerecht lastete, fühlte sich in seinem Sicherheitsbedürfnis beeinträchtigt. Das Oberlandesgericht Karlsruhe entschied jedoch, dass dieses Interesse hinter der Erreichbarkeit des Grundstücks zurückstehen müsse (OLG Karlsruhe, 25.07.2014, 12 U 155/13, ZfIR 2014, 805 ff.).

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, Fax 0431-5601580, E-Mail: [info@grabener-verlag.de](mailto:info@grabener-verlag.de), © Grabener Verlag GmbH, Kiel 2015  
**Redaktion/Foto:** Henning J. Grabener v.l.S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf  
**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** IW Köln, DIW Berlin, vdp, BHW, Bundesbauministerium, Mieterbund, Haus & Grund, Immoscout24, Wirtschaftswoche, annuitätenrechner.org, finanztip.de, Zukunft Altbau, Bethge & Partner, Wohnportal wg-suche, Fraunhofer-Institut, Immobilien-Fachwissen von A-Z, Georg-August-Universität Göttingen, immowelt.de, Destatis, Berlin-Institut, Körber-Stiftung, Postbank, Flickr.com  
**Druck:** hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel  
**Layout/Grafik/Satz:** Petra Matzen - Grabener Verlag GmbH  
**Schlussredaktion:** Gunna Westphal  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.



## Stück für Stück sanieren

80 Prozent des Gebäudewärmebedarfs fallen in Altbauten an. Trotzdem liegt die jährliche Sanierungsrate zur Energieeffizienzsteigerung bei weniger als einem Prozent. Lärm, Schmutz und Unannehmlichkeiten wirken abschreckend. Doch Minimalinvasive Eingriffe sind nicht nur in der Medizin auf dem Vormarsch, sondern auch in der Baubranche. Wissenschaftler am Fraunhofer-Institut beschäftigen sich mit der Entwicklung von vorgefertigten multifunktionalen Systemen zur energetischen Sanierung von Gebäuden, die zukünftig durch einen hohen Vorfertigungsgrad Störungen deutlich verringern sollen.



Foto: © Onnola | Flickr.com

## Städte im Wettbewerb

Nicht nur Unternehmen stehen im Wettbewerb, auch Städte müssen sich messen lassen. Dabei geht es um Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur, Immobilienmarkt und Lebensqualität. Spitzenreiter des Städterankings 2014 der IW Consult ist derzeit Wolfsburg als dynamischste Großstadt Deutschlands. Auf den Plätzen 2 und 3 folgen Ingolstadt und Würzburg. Hinsichtlich des wirtschaftlichen Niveaus liegt München vor Erlangen und Ingolstadt. Berlin, Ludwigshafen, Stuttgart und Dresden haben sich im Städteranking besonders gut entwickelt.

## Haustiger in der Wohnung

11,5 Millionen Katzen, 6,9 Millionen Hunde, 6,1 Millionen Kleintiere – 38 Prozent der Einwohner Deutschlands leben mit einem Heimtier zusammen. Das ist erlaubt. Mietern einer Wohnung ist die Tierhaltung grundsätzlich gestattet. Ein in einem Formularmietvertrag vereinbartes generelles Verbot der Tierhaltung ist unwirksam, das hat der Bundesgerichtshof entschieden (Az. VIII ZR 340/06, Urteil vom 14.11.2007). Auch Wohnungseigentümer können ein absolutes Tierhaltungsverbot nicht beschließen.



Foto: © PCB75 | Flickr.com

## Mieten für kleine Wohnungen auf Rekordniveau

Je kleiner die Wohnung, desto höher die Miete pro Quadratmeter: Eine 30 Quadratmeter große Wohnung kostet in vielen ostdeutschen Städten rund 300 Euro. Im süddeutschen Raum oder in besonders beliebten Städten wie Hamburg, München, Stuttgart oder Frankfurt müssen Mieter mehr als das Doppelte bezahlen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mietpreise in einzelnen Städten um bis zu fünf Prozent gestiegen und erreichen somit einen neuen Rekordwert. Das WG- und Wohnportal wg-suche.de hat die Mietpreise für 30 Quadratmeter große Wohnungen in 75 deutschen Städten analysiert.

### Die Top 10 der teuersten Städte

1. München	662 Euro
2. Konstanz	566 Euro
3. Freiburg	538 Euro
4. Stuttgart	531 Euro
5. Tübingen	523 Euro
6. Frankfurt	518 Euro
7. Erlangen	499 Euro
8. Heidelberg	495 Euro
9. Mainz	493 Euro
10. Karlsruhe	491 Euro

### Die Top 10 der günstigsten Städte

1. Chemnitz	266 Euro
2. Cottbus	276 Euro
3. Magdeburg/Bremerhaven	282 Euro
4. Witten	287 Euro
5. Duisburg	288 Euro
6. Clausthal	289 Euro
7. Halle	293 Euro
8. Leipzig	295 Euro
9. Wuppertal/Herdecke	298 Euro
10. Hildesheim	300 Euro

## Wahrung der Privatsphäre: Mehrzahl der Deutschen will keine Untermieter



Foto: © Martin Abegglen | Flickr.com

*My home is my castle*, lautet die Devise vieler Wohnungseigentümer und -mieter. Auch wenn die Idee durchaus reizvoll sein kann, lehnen über die Hälfte der Deutschen eine Untervermietung kategorisch ab.

An Frauen und Studenten würden die Deutschen noch am ehesten untervermieten. Männer und Familien haben es dagegen schwer. Nur jeder zehnte Befragte, der schon einmal Untermieter hatte, würde seine Räume mit diesen Menschen teilen. Obwohl die Mieten in den deutschen Großstädten weiter steigen und Wohnraum oftmals ungenutzt bleibt, würden die meisten Deutschen ihre privaten Räume nicht an Fremde untervermieten. Das ergab eine repräsentative Umfrage von ImmobilienScout24 unter 1.031 Deutschen. Als Grund für die Ablehnung von Untermietern nannten rund 70 Prozent der Befragten die Wahrung ihrer Privatsphäre, rund 50 Prozent haben Angst vor Diebstahl und Zerstörung. Frauen stehen einer Untervermietung noch skeptischer gegenüber als Männer. Nur jeder fünfte Umfrageteilnehmer (22 Prozent) hat seine Wohnung oder einzelne Zimmer schon einmal untervermietet.

## Gewerbliches Mietrecht: Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Centermanagementkosten

Vermieter von Gewerberäumen können die Kosten der Verwaltung mittels allgemeiner Geschäftsbedingungen (AGB) auf den Mieter umlegen. Das hat der BGH noch einmal bestätigt. Anders verhält es sich bei der Abwälzung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten von Gemeinschaftsflächen. Eine solche Umlage ist nur zulässig, wenn sie der Höhe nach begrenzt ist. Auch die Umlage der Kosten des Centermanagements auf den Mieter ist nach wie vor schwierig. Der Begriff „Centermanagement“ sei unbestimmt, sodass für den Mieter nicht ersichtlich ist, welche Leistungen erfasst sind. Eine solche pauschale Abwälzung sei damit unwirksam (BGH, 10.09.2014, XII ZR 56/11).

# Immobilien sind weiterhin eine sichere Kapitalanlage



Wegen der überstarken Nachfrage und steigender Preise in den Metropolen hat sich das Interesse der Anleger verlagert.

Der Erwerb einer Immobilie zur Kapitalanlage lohnt sich in vielen deutschen Großstädten weiterhin. Zuletzt stiegen in einigen Großstädten die Kaufpreise schneller als die Mieten, doch dank der aktuell sehr niedrigen Zinsen kann sich eine Immobilie zur Kapitalanlage oft auch noch in den teureren Städten lohnen. Wie sich der Markt in den 14 größten deutschen Städten darstellt, zeigt die Tabelle von immowelt.de. Entscheidend für die Bewertung, ob sich ein Erwerb lohnt, ist neben dem Zinsniveau auch der Mietmultiplikator. Er sagt aus, das Wievielfache der Jahresmiete man für eine Immobilie investieren muss. Je höher der Multiplikator, desto teurer die Immobilie.

Foto: © Bernd Sterzl | Pixelio.de

Stadt	Kaufpreise	Mietpreise/Monat	Mietpreise/Jahr	Multiplikator
München	5.192	14,30	171,60	30,3
Frankfurt a. M.	3.444	12,50	150,00	23,0
Hamburg	3.335	10,40	124,80	26,7
Berlin	2.650	9,00	108,00	24,5
Stuttgart	2.553	10,40	124,80	20,5
Düsseldorf	2.480	9,40	112,80	22,0
Köln	2.209	9,80	117,60	18,8
Nürnberg	2.024	8,10	97,20	20,8
Dresden	1.774	7,00	84,00	21,1
Hannover	1.383	6,90	82,80	16,7
Bremen	1.225	6,90	82,80	17,8
Leipzig	1.208	5,40	64,80	18,6
Dortmund	1.105	5,70	68,40	16,2
Essen	1.000	6,20	74,40	13,4

alle Angaben in Euro/Quadratmeter

## Immer mehr Menschen wohnen allein

Von den 39,9 Millionen Haushalten in Deutschland waren im Jahr 2013 rund 41 Prozent oder 16,2 Millionen Einpersonenhaushalte. In 59 Prozent aller Haushalte lebten zwei oder mehr Personen zusammen. Das ist das Ergebnis des Mikrozensus, der größten jährlichen Haushaltsbefragung in Deutschland und Europa. Wohnungen, in denen nur eine Person lebt, werden auch als Nebenwohnung genutzt, zum Beispiel weil sich der Arbeitsort einer Person an einem anderen Ort befindet als der Familienwohnsitz. Im Jahr 2013 traf das auf 419.000 Einpersonenhaushalte zu, was einem Anteil von drei Prozent an allen Einpersonenhaushalten entspricht.

## Eine Stadt für jedes Lebensalter

Die Alterung der Bevölkerung prägt die deutschen Städte mehr als alle anderen Einflüsse. Das Berlin-Institut und die Körber-Stiftung haben in der neuen Studie „Stadt für alle Lebensalter“ erforscht, wo bereits nachahmenswerte Konzepte entwickelt wurden. 2050 wird rund jeder dritte Einwohner Deutschlands älter als 64 Jahre sein, jeder achte über 80. Manche Städte sind bereits deutlich gealtert, weil Jüngere abgewandert oder die Geburtenraten niedrig sind. Andere Städte können mit ihren Bildungseinrichtungen und Unternehmen junge Menschen anziehen und kümmern sich verstärkt um die Familienfreundlichkeit. Eine Stadt wird eher dann altersfreundlich, wenn dieses Thema auf der obersten kommunalen Ebene verankert ist, wie die englischen Städte Manchester und Newcastle zeigen. Ebenso hat sich die Arbeit auf Quartiersebene bewährt: Hannover oder Leipzig etwa setzen auf Stadtteilzentren, in denen Information, Beratung, sozialer Treffpunkt und Freizeitgestaltung gebündelt sind.

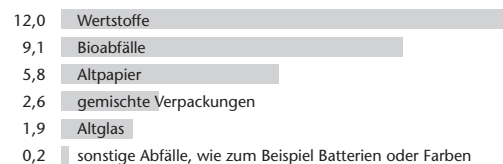
## Weniger Haushaltsabfälle

Jeder Deutsche produziert jährlich rund 450 Kilogramm Müll. Das klingt viel – aber die Tendenz ist seit Jahren rückläufig. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden 2013 insgesamt 36,6 Millionen Tonnen Abfälle eingesammelt. Dies entsprach einem Durchschnitt von 453 Kilogramm pro Einwohner. 2012 waren es 36,7 Millionen Tonnen oder 456 Kilogramm pro Einwohner. Mit 13,1 Millionen Tonnen betrug der Anteil des Hausmülls bzw. Restmülls an den Haushaltsabfällen 36 Prozent im Jahr 2013. Dies waren durchschnittlich 162 Kilogramm pro Einwohner und damit zwei Kilogramm weniger als im Vorjahr. Das Aufkommen an Sperrmüll hat sich dagegen im Vergleich zu 2012 kaum verändert und betrug 2,3 Millionen Tonnen oder 29 Kilogramm pro Einwohner im Jahr 2013.

### Getrennt gesammelte Abfälle (58 % des Haus- und Sperrmülls)



Millionen Tonnen



Quelle: Destatis

## Gutes Licht fördert das Wohlbefinden

Die Sonne im Frühjahr sorgt für gute Laune und macht deutlich, welche Wirkung Licht auf das körperliche und seelische Wohlbefinden hat. Auch im und am Haus ist eine optimale Beleuchtung wichtig. Gutes Licht an Gehwegen, Haustüren und Fassaden ist besonders dort unabdingbar, wo Wohnbereiche verwinkelt und schwer einsehbar sind. Licht schützt nicht nur vor nächtlichen Stolperfallen, sondern schreckt auch ungebetene Gäste ab.



Foto: © Paulmann, BHW-Pressedienst

Neben dem Sicherheitsaspekt ist eine ansprechende Beleuchtung aber auch eine Freude für das Auge. Gut geeignet sind LED-Leuchten, die bis zu 100.000 Stunden halten.

Für die Beleuchtung der Innenräume gelten eigene Regeln: Wo Behaglichkeit gewünscht ist, setzen Spotlights Akzente im Raum, und Dimmer verändern intensives Licht je nach Bedarf. Arbeitsbereiche in der Küche oder im Homeoffice brauchen höhere Beleuchtungsstärken von etwa 300 bis 500 Lux. Integrierte Boden- oder Wandleuchten ermöglichen bei Treppen den sicheren Auf- und Abstieg.