



Wohnungsmarkt gerät in Bewegung

In den Städten klettern die Wohnkosten nicht mehr so stark wie bisher. Kaum zu glauben: Schon ist die Rede von einer Wende am Immobilienmarkt.

Von Jan Hauser, Frankfurt

Jahrelang kannten die Mietpreise in den Städten nur eine Richtung: Sie stiegen und stiegen. In den begehrten Lagen Deutschlands verteuerte sich das Wohnen immer mehr. Der Anstieg der Immobilienpreise wirkt beinahe so selbstverständlich, dass an einen Wandel kaum zu denken war. Doch erste Anzeichen deuten nun auf eine andere Entwicklung hin. Der Bochumer Immobilienökonom Günter Vornholz erwartet, dass Mietpreise in den Städten hoch bleiben, aber nicht mehr viel steigen. „Die Trendwende auf dem Wohnungsmarkt kündigt sich an“, sagte er der F.A.Z. „Die Mietpreise haben ihren Boom überlebt.“

Damit können all jene hoffen, die weiter in den Städten nach einer günstigen oder größeren Bleibe suchen. „Auf dem Wohnungsmarkt sehen wir, dass die Mieten nicht mehr ansteigen“, sagte Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der privaten EBZ Business School in Bochum. Er verweist dafür auf verschiedene Unter-

suchungen des Immobilienmarktes. Nach den Daten des Verbandes der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen (IVD) gab es bundesweit den schwächsten Mietpreisanstieg der vergangenen zehn Jahre. Laut dem Hamburger Beratungsunternehmen F+B haben die Neuvertragsmieten von Juli bis September des vergangenen Jahres schon in 28 der 50 teuersten Städte nachgegeben.

Vor allem erkennt Vornholz erste Erfolge durch die Baubemühungen in den Städten. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen steigt seit fast zehn Jahren, wengleich die Zahl der Neubauten den politischen Wünschen hinterherhinkt. „Das Angebot an Wohnungen ist gestiegen, auch wenn sich immer beschwert wird, dass zu wenig gebaut wird“, sagte er. Im Jahr 2019 kamen hierzulande 293 000 Wohnungen hinzu. Das sind doppelt so viele wie im Jahr 2010. Seither ist der Bestand damit um rund zwei Millionen Wohnungen gewachsen.

Dennoch ist das weniger, als die Bundesregierung als Bedarf ansieht, und ebenfalls weniger, als Behörden zum Bau freigeben. Im Jahr 2019 gab es für 360 000 Einheiten eine Baugenehmigung. Wie in den Vorjahren sind fast 700 000 Wohnungen genehmigt, aber noch nicht einzugsbereit. Dass hier nicht schneller gebaut wird, sieht Vornholz bedingt durch knappe Kapazitäten im Baugewerbe und durch Spekulation mit Baugrundstücken.

Gleichwohl geht auch Vornholz nicht davon aus, dass die Immobilienpreise deutlich sinken. Der Fachmann rechnet ein hohes Preisniveau mit ein: Er erwartet, dass dadurch der Zuzug in die Städte nicht mehr so hoch ausfällt und der Fortzug aus den Städten steigt. „Heute ziehen nicht mehr so viele Menschen in die Städte, weil das hohe Mietniveau unattraktiv ist“, sag-

te er. Bis auf München haben die Großstädte weniger Zuzug. „Mietsteigerungen werden auslaufen, weil mehr gebaut wird und viele Menschen wegen des hohen Mietniveaus nicht mehr in die Städte reinziehen oder rausziehen.“

Dazu passt der Trend zum Homeoffice: Wenn sich die Entwicklung zur Arbeit in den eigenen vier Wänden als Folge der Corona-Pandemie fortsetzt, werden Büroarbeiter nicht mehr jeden Tag zur Arbeit fahren und längere Wege in Kauf nehmen. Manche könnten sich so teure Stadtwohnungen sparen und aus den urbanen Zentren hinausziehen. Andere könnten allerdings mehr Wohnraum benötigen, wenn sie länger zu Hause sind und einen Arbeitsplatz dauerhaft einrichten wollen. So nimmt die Nähe zur Arbeit als Argument für die Wahl des Wohnortes ab und die Internetverbindung zu.

Andere Punkte sprechen allerdings dafür, dass die Mietpreise in den beliebten Stadtvierteln weiter steigen. So ist das finanzielle Umfeld mit niedrigen Zinsen ein Grund gegen eine generelle Entspannung auf dem Immobilienmarkt, wenn Wohnungen als Kapitalanlage nicht nur für heimische Privatinvestoren und zum Eigenbedarf interessant bleiben.

Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbands IVD, blickt ebenfalls auf den geringen Mietpreisanstieg in den Städten und warnt schon vor einem Überangebot an Wohnraum. In einem Gastbeitrag in der F.A.Z. schrieb er jüngst, dass für den Wohnungsbau zwar keine Vollbremsung nötig ist, aber ein vorsichtiges Neujustieren der Geschwindigkeit. Damit meint er, dass sich in bestimmten Märkten das Bautempo verlangsamen sollte.

Immobilienökonom Vornholz erwartet, dass in den nächsten Jahren der Angebotszuwachs die Nachfragezunahme insgesamt

übersteigt, auch wenn es regional sicherlich unterschiedliche Entwicklungen geben wird. „Wohnungsprognosen gehen davon aus, dass der Bedarf an neuen Wohnungen in den kommenden Jahren kontinuierlich zurückgehen wird“, sagt er. Während in den beliebten Stadtvierteln Nachfrage und Mietpreise hoch blieben, könnten sich zunächst in den Außenbezirken auch leerstehende Wohnungen zeigen.

Wenig Entspannung verspricht diese Prognose allerdings für das Umland der städtischen Zentren, wenn diese gut angebunden sind und schnelles Internet bieten. Da erwartungsgemäß vermehrt Menschen aus der Stadt ins Umland ziehen, um günstiger zu wohnen, steigt auch dort der Druck auf die Mieten. So drifft die Entwicklung der Immobilienpreise je nach Region noch weiter auseinander als bisher.

RECHTECK



Für kompliziertes Dach ist Detailplanung notwendig

Ein Architekt hat bei schadensanfälligen Dachkonstruktionen festzulegen, welcher Bauunternehmer welche Anschlussarbeiten in den Fensterbereichen vornimmt. Im Fall sollte der Architekt die Herstellung eines Warmdaches planen und überwachen. Nach Fertigstellung des Daches traten Feuchtigkeiterscheinungen auf. Weder das vom Architekten erstellte Leistungsverzeichnis noch die Ausführungsplanung der Anschlussarbeiten waren detailliert genug, um die bei derart schadensanfälligen Dachkonstruktionen auftretende Schnittstellenthematik unter den Bauunternehmern hinreichend zu klären. Dies stellt einen Planungsfehler dar. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 3. Dezember 2020, Az. 24 U 14/20.

ist verhältnismäßig, wenn die Sanierung mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht mehr möglich ist und der Verpflichtete tatsächlich auch nicht sanieren lässt. Im Fall wehrte sich der Eigentümer einer einsturzfähigen Scheune gegen deren verfügbaren Abriss. Obwohl Teile des Mauerwerks der Scheune möglicherweise noch standsicher waren, sah das Gericht einen vollständigen Abriss als verhältnismäßig an. Denn es hätte für den Verpflichteten einen erheblichen Mehraufwand dargestellt, nur Teile des Mauerwerks per Hand abzutragen bei gleichzeitig erhöhter Einsturzgefahr eines solchen Teilabbruchs. Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 7. Dezember 2020.

Philipp Wegner, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge, Hannover

Wenn sich der Besucher des Mieters schlecht benimmt

Legt der Besucher eines Mieters ein Fehlverhalten an den Tag, so kann der Vermieter die Wohnung dem Mieter nur kündigen, wenn eine vorherige Abmahnung erfolgt ist. Vorliegend verletzte und beleidigte der Besucher andere Mieter im Haus. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis, nachdem der Mieter trotz erteilten Hausverbots den Besucher weiterhin empfangen hatte – zu Unrecht. Die Kündigung war unwirksam, weil es an einer Abmahnung fehlte. Amtsgericht Stuttgart, Urteil vom 11. Dezember 2020, Az. 35 C 4053/20.

Mietminderung bei Flächenabweichung

Bei einer Flächenabweichung von mehr als 10 Prozent ist grundsätzlich von einem Mangel der Mietsache auszugehen, der zur Mietminderung berechtigt. Eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs wird dann grundsätzlich angenommen. Bei einer Flächenabweichung von weniger als 10 Prozent hat der Mieter dagegen konkret darzulegen, dass durch die Flächenabweichung der Gebrauch der Mietsache erheblich beeinträchtigt wird, um zu mindern. Bundesgerichtshof, Urteil vom 25. November 2020, Az. XII ZR 40/19.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge, Hannover

Behörde darf viele Jahre untätig bleiben

Auch nach jahrelanger Untätigkeit einer Bauaufsichtsbehörde bedarf es beim Erlass eines Nutzungsverbots keiner weiter gehenden Begründung. Einem Wettbüro fehlte die erforderliche Baugenehmigung. Die Behörde blieb erst sieben Jahre untätig, dann folgte eine Nutzungsuntersagung. Der Betreiber berief sich auf eine Duldung der Nutzung und eine vermeintlich fehlende Begründung der Untersagung – zu Unrecht. Das Wettbüro hätte in sieben Jahren genug Zeit gehabt, eine Genehmigung einzuholen. Oberverwaltungsgericht Saarland, Beschluss vom 23. November 2020, Az. 2 B 266/20.

Der Abriss eines Gebäudes kann verhältnismäßig sein

Die Anordnung des vollständigen Abrisses eines einsturzfähigen Gebäudes

Was man aus Hotels machen kann

Die Umnutzung leerstehender Herbergen / Von Hans-Christian Hauck, Frankfurt

Im vergangenen Jahr hat die Hotellerie laut Beratungsunternehmen Treuhand 60 Prozent ihres Umsatzes eingebüßt. Besonders betroffen von der Pandemie sind Herbergen in Großstädten, die von Messen und Geschäftskunden leben und zumeist privat geführt werden. Hotels in Feriengebieten kommen besser durch die Krise.

Viele dieser kleinen Hotels mit zwei oder drei Sternen befinden sich in Innenstadtlagen. Schon vor der Pandemie sind viele unter den Druck der sich ausbreitenden Kettenhotellerie geraten. Hinzu kommt, dass sich viele neue Hotelprojekte in Planung und Bau befinden. Insbesondere Herbergen mit Sanierungsstaus werden aufgeben müssen, gerade wenn sie weniger als 50 Zimmer haben und unter zeitgemäßen Gesichtspunkten kaum wirtschaftlich zu betreiben sind.

Nach der Geschäftsaufgabe sind verschiedene Nutzungsalternativen denkbar. Je nach Gebäudegröße, Lage, Grundriss und Größe der Gemeinschaftsflächen wie Frühstücks- und Tagungsräumen können sie in Wohnungen, Studentenapartments oder Service-Wohnen für Jobnomaden umgenutzt werden.

Hierbei sind viele rechtliche Aspekte zu bedenken. Zunächst muss geprüft werden, ob die neue Nutzung genehmigungsfähig ist, ob es das Bauplanungsrecht erlaubt, eine Beherbergungsstätte in Wohnraum oder wohnungsähnliche Nutzungen umzuwidmen. Manche Citylage zählt als Kerngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Hier sind Beherbergungsbetriebe zulässig, Wohnungen nur in Ausnahmefällen. Existiert für das innerstädtische Gebiet, in dem das bisherige Hotel steht, kein Bebauungsplan, kommt es auf die vorhandene Bebauung und Nutzungen der Nachbargrundstücke an.

Außerdem gibt es Besonderheiten bei einer Umnutzung in Serviced Apartments beziehungsweise ein Boarding-

house zu bedenken. Denn beide vergleichsweise neuen Nutzungsarten, die sich vor allem an vorübergehende Nutzer wie Projektarbeiter, Gastprofessoren und Berufsstarter wenden, fanden (noch) keinen Eingang in die Baunutzungsverordnung beziehungsweise das jeweilige Landesbaurecht. Außerdem sind dabei die Grenzen zwischen Wohnen und Beherbergen fließend. Neben der Länge des Aufenthalts spielt insbesondere die Frage, ob hoteltypische Serviceleistungen angeboten werden, bei der Einordnung eine Rolle. Das können Zimmerreinigung, Wäscheservice und Rezeption sein. Je nach Ausgestaltung wird es sich mal eher um eine Wohnnutzung, mal um eine gewerbliche, hoteltypische Nutzung handeln. Der neue Eigentümer sollte sich also früh Klarheit über seine spätere Zielgruppe und die damit verbundenen Dienstleistungen verschaffen.

Bei den meisten Hotels sind die Grundrisse der einzelnen Zimmer identisch. Dann können beispielsweise zwei Zimmer zusammengelegt, anschließend ein Bad in eine Küche umgebaut und so als Studentenwohnungen oder Serviced Apartments genutzt werden. Auch für die Haustechnik mit Versorgungsleitungen sind weniger bauliche Anpassungen nötig. Ist das Gebäude in Stahlskelett-Bauweise errichtet, lassen sich zudem die Flächen leichter unterteilen. Das heißt, durch Einziehen von Trennwänden können Grundrisse relativ kostengünstig angepasst werden.

Hinzu kommt, dass bei einer Wohnnutzung strengere Lärmschutzvorgaben erfüllt werden müssen als bei Hotels. Auch hinsichtlich der Anforderungen an die Zahl der Autostellplätze sind unterschiedliche Vorgaben einzuhalten. Beim Anbau von Balkonen, der bei einer Wohnnutzung sinnvoll ist, ist besonders zu berücksichtigen, ob das Gebäude unter Denk-

malerschutz steht und Abstandsflächen zu Nachbargebäuden einzuhalten sind.

Bei Boardinghouses oder Mikrowohnungen für Studenten können die Gemeinschaftsflächen des ehemaligen Hotels wie Frühstücks- oder Konferenzräume häufig angepasst und künftig als Co-working-Bereich, Lounge, Fitness- oder Kinoraum beziehungsweise Gemeinschaftsküche genutzt werden. Wird ein Hotel in Wohnungen umgebaut, müssen die Planer kreativer werden, was diese ererbten Flächen betrifft.

Durch eine Nutzungsänderung kann auch bestehender Bestandsschutz entfallen. Die neue Nutzung muss dann alle aktuellen Anforderungen erfüllen. Je älter die Immobilie, umso seltener werden diese erfüllt. Entsprechend sind beim Umbau Nachrüstungen erforderlich. Das können Vorgaben zur Energieeffizienz des Gebäudes sein. Bei Wohnungen gelten heute zudem strengere Brandschutzvorgaben. Hinzu kommen unter Umständen, je nach Landesbauordnung, zusätzliche Vorgaben hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wohnungen. Liegt die Immobilie im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, können Einschränkungen bei der Ausstattung der geplanten Wohnungen bestehen. Damit wollen Städte den Bau von Luxuswohnungen in bestimmten Gebieten verhindern.

Aber nicht nur Hotels sind aktuell von Nutzungsänderungen betroffen. Recht konkret ist beispielsweise die Umwandlung eines Kinos in Stuttgart, das coronabedingt im vergangenen Jahr schloss. Die denkmalgeschützte Immobilie, die bis 1926 als Stuttgarter Bahnhofgebäude diente, soll in eine Boulderhalle umgebaut werden, also eine Sporthalle mit künstlichen Kletterwänden.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Partner der Kanzlei Hauck Schuchardt in Frankfurt.

Haus des Monats

Eine Aktion des Bundesverbandes Deutscher Fertighau e.V.



Hier werden anspruchsvollste Wohnträume erfüllt.

Ein Beitrag von LUXHAUS

Mit 300 Quadratmetern Wohnfläche, beeindruckender Architektur und einem Garten mit Poolanlage ein repräsentativer Wohlfühllebensraum vom Feinsten.

Während die Straßenansicht trutzig und geschlossen daherkommt, öffnet sich das Haus zur Gartenseite zu einer großzügigen Poolanlage mit Holzdeck. Hier, hinter der Eingangstür, in einem offenen und lichtdurchfluteten Wohn-Ess-Bereich, finden lebendiges Familienleben und erholsamer Rückzug statt. Den Bauherren war es wichtig, dem Alltagstrubel ein zukunftsfähiges Lieblingshaus entgegenzusetzen, das mit separaten Wohnbereichen, Pool, Sauna und Fitnessraum sowohl repräsentative Geselligkeit als auch entspannte Fluchten vom Alltag erlaubt.

Der Grundriss ist so konzipiert, dass sich das Haus über die Jahre ganz unterschiedlichen Lebenssituationen anpassen kann – von der Familie über Wohnen und Arbeiten, Mehrgenerationenwohnen mit den Eltern bis hin zu einer möglichen Pflegebedürftigkeit, in der dem Betreuungspersonal ein eigener Bereich zur Verfügung steht. Die Kinderzimmer mit großzügigem Bad befinden sich im Erdgeschoss in einem Anbau, der später als Einliegerwohnung oder zum Wohnen auf einer Ebene benutzt werden kann. Im Obergeschoss finden die Eltern im großen Schlafraum samt Ankleide, Wellnessbad mit Sauna und Fitnessraum ihren Ruhepol.

Sie möchten ein LUXHAUS live erleben?

Dann besuchen Sie eines unserer Musterhäuser oder unternehmen Sie vorab online einen 360 Grad Hausrundgang: www.LUXHAUS.de/360-grad

Ihren regionalen Ansprechpartner, der Sie gerne nach Terminvereinbarung vor Ort, per Telefon oder auch im Videoterminal berät, finden Sie unter www.LUXHAUS.de/ansprechpartner

Kontakt

LUXHAUS
Pleinfelder Straße 64
91166 Georgensgmünd
Tel.: +49 9172 692-0
info@LUXHAUS.de

www.LUXHAUS.de



LUXHAUS.