

IMMOBILIEN

KundenZeitung

Endlich wieder ein eigenes Bauministerium



Klara Geywitz, Bundesministerin
für Bauen und Wohnen

Gutes Signal: Die neue Bundesregierung legt einen Schwerpunkt ihrer Arbeit auf die Bereiche Wohnen und Bauwesen. Das neue Bundesbauministerium wird von Klara Geywitz, SPD, geleitet.

Zur Zuständigkeit der neuen Bundesministerin gehören die Bereiche

Wohnen, Bauwirtschaft und Bundesbauten, Stadtentwicklung sowie Raumordnung, Regionalpolitik und Landesplanung.

Deutsche haben das größte Privatvermögen in der EU

Laut einer Studie betrug das Privatvermögen in Deutschland im Jahr 2020 rund 16,4 Billionen Euro. Auf Platz zwei folgen Frankreich mit 12,6 Billionen Euro sowie Großbritannien und Italien mit je zehn Billionen Euro. In diesen Ländern sind die Privatvermögen trotz rückläufiger Wirtschaftsleistung gewachsen. Zu den einkommensreichsten zehn Prozent gehören in Deutschland Singles ab einem monatlichen Nettoeinkommen von rund 3.700 Euro.

Zahl der Millionäre weltweit

USA		6.575
Japan		3.537
Deutschland		1.535
China		1.461
Frankreich	Top-10-Länder mit den meisten Personen mit einem investierbaren Vermögen von mindestens einer Million US-Dollar	714
UK		573
Schweiz		459
Kanada		403
Italien		301
Niederlande	Angaben in 1.000	299



Quelle: Statista 2021

CO₂-Abgabe gestiegen

Am 1. Januar 2022 ist die im vergangenen Jahr eingeführte CO₂-Bepreisung von 25 auf 30 Euro pro Tonne Kohlendioxid gestiegen. Sie macht Kraft- und Brennstoffe im Verkehrs- und Gebäudebereich teurer. Wer beispielsweise eine Ölheizung nutzt, zahlt nun eine Abgabe von zusätzlich 1,6 Cent pro Liter Heizöl.

Immobilienpreise stoßen regional an Grenzen



Foto: Thisisrazafain, Pixabay

Bei den neu gebauten Eigentumswohnungen gehören München, Stuttgart, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Hamburg zu den fünf teuersten Städten.

Der Markt für Wohnimmobilien zeigt sich weiterhin unbeeindruckt von der Coronapandemie. Laut Immobilienmarktbericht Deutschland 2021 des Arbeitskreises der amtlichen Gutachterausschüsse entfielen etwa drei Viertel aller Immobilienverkäufe auf Wohnimmobilien. Insgesamt veräußerten Verkäuferinnen und Verkäufer etwa 752.000 Wohnimmobilien und setzten dabei rund 217 Milliarden Euro um – doppelt so viel wie im Jahr 2012. Der Preisanstieg fiel jedoch deutlich geringer aus als in den Vorjahren. Während der Wohnungsmarkt weiter boomt, entwickelt sich der Markt für Wirtschaftsimmobilien verhaltener. Es gibt erste Warnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, DIW Berlin: In immer mehr Regionen und Marktsegmenten kommt es zu spekulativen Übertreibungen, insbesondere bei Eigentumswohnungen und Baugrundstücken in Metropolen wie Berlin, Hamburg und München. Dort, aber auch in anderen großen Städten, seien in den nächsten Jahren Preiskorrekturen in größerem Ausmaß möglich.

Wohneigentum sichert Vermögensaufbau

Wohneigentum ist ein Schlüsselement der Vermögensbildung: Wohneigentümer bauen mehr Vermögen auf als Mieter – selbst bei vergleichbarem Einkommen. Das zeigt eine aktuelle Analyse des empirica-Institutes. Im Alter zwischen 50 und 59 Jahren verfügen Wohneigentümer mit einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 1.700 und 2.300 Euro durchschnittlich über ein Nettovermögen von 190.000 Euro – und damit gut über das Fünffache vergleichbarer Mieterhaushalte. Diese kamen gerade einmal auf ein Vermögen von 36.000 Euro. Als Gründe geben die Forscher Unterschiede im Spar- und Konsumverhalten an. Wohneigentümer verschulden sich, gemessen an ihrem Einkommen, weniger zu Konsumzwecken als Mieter und kümmern sich mehr um ihre Altersvorsorge.

Förderung für energieeffizientes Bauen und Sanieren gestoppt



Foto: Roy Burri | Pixabay

Die Energiewende ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die nur gelingt, wenn alle dazu beitragen. Der Staat fördert Investitionen im Gebäudesektor auch zukünftig.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz hat völlig überraschend die noch von der alten Regierung initiierte Förderung für energieeffizientes Bauen und Sanieren gekippt. Als Grund wird die klimapolitische Fehlsteuerung der letzten Jahre genannt. Notwendige Anpassungen seien versäumt worden. Die Regierung will möglichst schnell eine neue klimapolitisch ambitionierte, ganzheitlich orientierte Förderung einführen. Unter Beteiligung des Bau- und des Finanzministeriums soll die Förderung für Neubauten und die energetische Gebäudesanierung zügig wieder aufgenommen werden. Die Reaktionen waren unterschiedlich und reichten von „Katastrophe für alle“ (Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW) über „eine ausführliche Prüfung der bestehenden und geplanten Förderprogramme für Neubauten ist sinnvoll“ bis „Nackenschlag für die energetische Sanierung“ (ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss). Welche Projekte zukünftig gefördert werden, ist noch nicht absehbar.

30 Jahre alte Heizungen müssen jetzt raus

Die Hälfte aller Heizkessel in Deutschland ist älter als 20 Jahre. Erreichen Öl- und Gasheizungen dieses Betriebsalter, belasten sie sowohl den Geldbeutel als auch das Klima und drohen unerwartet auszufallen. Nach 30 Jahren müssen Heizkessel in der Regel ausgetauscht werden. Gesetzlich festgelegt ist die Modernisierungsregel im Gebäudeenergiegesetz (GEG). Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten daher prüfen, ob ihr Heizkessel vor 1992 eingebaut wurde. Das Alter des Kessels kann man auf dem Typenschild, im Schornsteinfegerprotokoll oder in den Bauunterlagen nachlesen. Konstanttemperaturkessel müssen erneuert werden. Niedertemperatur- und Brennwertkessel fallen nicht unter die Regelung. Eigentümerinnen und Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die schon lange in ihrer Immobilie wohnen, sind generell von der Austauschpflicht befreit.

Fachleute raten, bereits vor der gesetzlichen Verpflichtung nach 20 Jahren zu prüfen, ob eine neue Heizung sinnvoll ist. Bei der Planung einer neuen Heizung sollte man grundsätzlich auf erneuerbare Energien setzen.

Energiekosten explodieren! – Was tun?

Wenn der Versorger die Preise drastisch erhöht hat, ist eine vorschnelle Kündigung nicht unbedingt die richtige Lösung, rät Stiftung Warentest. Denn Neukundenpreise sind in diesen Zeiten nicht mehr unbedingt günstiger als die Tarife der Bestandskunden. Gut zu wissen: Auch im Fall der Insolvenz eines Energieanbieters wird ein Haushalt weiterhin durchgängig mit Strom oder Gas versorgt. Er rutscht dann in die Ersatzversorgung des örtlichen Grundversorgers. Im Fall einer Insolvenz sollte der Kunde so bald wie möglich den Zählerstand fotografieren. Das ist wichtig, um später die Schlussrechnung beim insolventen Anbieter prüfen zu können. Außerdem wird so dokumentiert, mit welchem Zählerstand die Ersatzversorgung startet.

Eine Garage ist keine Wohnung

Für Garagen gelten nach den Landesbauordnungen andere Abstandsregeln als für Gewerbebauten oder Wohngebäude. Meistens dürfen sie bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Ein mit Terrasse, Lichtkuppeln und Glasfalttüren ausgestattetes Gebäude stellt aber keine Garage dar, sondern dient dem Aufenthalt von Menschen. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main hat deshalb einen Bauherrn zur Beseitigung eines innerhalb des Grenzabstands errichteten Gebäudes verurteilt (OLG Frankfurt a. M., 23.11.2021, Az. 6 U 117/20).

Finanzierung mit immer höheren Darlehen

Darlehensnehmer brauchten im Dezember 2021 durchschnittlich 319.000 Euro Fremdkapital bei der Baufinanzierung. Das war ein neuer Rekord. 2020 waren es noch durchschnittlich 285.000 Euro – ein Plus von 7,7 Prozent. Solange die Immobilienpreise weiter steigen, wird auch der Bedarf an Fremdkapital wachsen. Immobilienkäufer versuchen, die monatliche Finanzierungsrate an ihre Möglichkeiten anzupassen, indem sie die Abzahlung des Darlehens mit einer geringeren Tilgung starten: Der anfängliche Tilgungssatz betrug Ende 2021 durchschnittlich 2,65 Prozent, während es Anfang des Jahres noch 2,81 Prozent waren.

Noch mehr Dämmung dient der Umwelt nicht



Foto: Michael Gaida, Pixabay

Aus einer Studie geht hervor, dass noch mehr Dämmung, als das geltende Gebäudeenergiegesetz fordert, nur noch zu geringen und rein theoretischen Einsparungen des Heizwärmebedarfs führt. Stattdessen erhöhen sich aufgrund des Ressourcenaufwands die CO₂-Emissionen. Um eine Halbierung der Treibhausgasemissionen bis 2030 zu erreichen, sind laut Studie insbesondere die Betriebsoptimierung, die Solarisierung der Dachflächen zur Stromproduktion, der Ausbau von Fernwärmenetzen sowie der Umstieg auf Wärmepumpen geeignet.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2022
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Texte, Quellen, Bilder: Empirica, Landesbausparkassen, Destatis, Statista, IW-Institut, Tagesschau, Solar Consulting GmbH, Zukunft Altbau, SPD Deutschland, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stiftung Warentest, OLG Frankfurt a. M., Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung, Immobilienscout24, VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland, Innofact, Haus & Grund Rheinland Westfalen, Bundesgerichtshof, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW), Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW Berlin, JLL Jones Lang LaSalle, Institut Redesigning Financial Services (RSF), Verbraucherzentrale, Steinbeis-Innovationszentrum siz energieplus, Bilder: Pixabay.com, SPD
Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Magdalena Broda, 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.

Heizkostenverordnung: Vermieter in der Pflicht

Künftig müssen Mieterinnen und Mieter monatlich über ihren Verbrauch informiert werden. Dadurch sollen sie schneller auf Sparpotenziale aufmerksam werden. Um die sogenannten Verbrauchsinformationen zu ermöglichen, sind fernablesbare Erfassungsgeräte erforderlich. Alle neu eingebauten Erfassungsgeräte müssen nach Inkrafttreten der neuen Heizkostenverordnung dieses Kriterium erfüllen. Bereits installierte Zähler und Heizkostenverteiler müssen bis Ende 2026 umgerüstet werden. Nutzer erhalten unabhängig von der Messausstattung zusätzliche Informationen, beispielsweise Angaben zum Anteil der eingesetzten Energieträger, über Steuern und Abgaben.



Foto: Gerd Altmann, Pixabay

WEG-Verwalterzertifizierung in Kraft getreten

Wohnungseigentümer haben ab Dezember 2022 einen Anspruch auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Grundlage ist das neue WEG, in dem es heißt: „Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.“ Geprüfte Immobilienfachwirte dürfen sich ebenfalls als zertifizierte Verwalter bezeichnen, außerdem juristische Personen und Personengesellschaften – sofern die mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betrauten Mitarbeiter die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.

Energetischer Zustand immer wichtiger

Die hohen Energiepreise verändern den Fokus bei der Immobiliensuche. Lage und Preis sind nach wie vor Hauptkriterium – doch der energetische Zustand wird immer wichtiger. Für zukünftige Eigentümer:innen sind die Lage mit 72 Prozent, der Kaufpreis mit 69 Prozent und die Qualität der Immobilie mit 56 Prozent die wichtigsten Kriterien. Für Mietsuchende ist der Mietpreis mit 80 Prozent am wichtigsten. Erst dann folgt die Lage. Unter beiden Gruppen haben jeweils ein Drittel der Befragten den energetischen Zustand unter die drei relevantesten Attribute für eine Immobilie gewählt.

Was sich im laufenden Jahr ändert



Foto: Gerd Altmann, Pixabay

Am Anfang und im Laufe des neuen Jahres müssen sich Mieter:innen und Immobilieneigentümer:innen auf viele Neuerungen einstellen.

- Die CO₂-Abgabe zur Eindämmung des Verbrauchs von fossilen Kraft- und Brennstoffen in Deutschland steigt von 25 Euro auf 30 Euro pro Tonne. Dadurch werden Heizen, Warmwasser und Strom teurer.
- Öfen, Herde und Kamine dürfen laut EU-Verordnung 2015/1186 bestimmte Emissionswerte nicht mehr überschreiten.
- Solarpflicht bei Neubauten: In Baden-Württemberg gilt sie bereits. Andere Bundesländer wollen nachziehen.
- Der gesetzliche Mindestlohn steigt zum 1. Januar auf 9,82 Euro pro Stunde, zum 1. Juli 2022 auf 10,45 Euro. Der Koalitionsvertrag sieht eine Erhöhung des Mindestlohnes auf 12 Euro pro Stunde vor. Betroffen sind Serviceberufe wie Hausmeister-, Gärtner- und Reinigungsdienste.
- Volkszählung 2022: Die statistischen Ämter führen am 15. Mai den Zensus 2022 durch. Damit wird ermittelt, wie die Menschen in Deutschland leben, wohnen und arbeiten.
- Die europäische Warenkaufrichtlinie verlängert den Beweislastvorteil für Käufer von sechs auf zwölf Monate. Das betrifft Käufe im Laden und im Online-Handel.
- Rentnerinnen und Rentner erhalten zum Juli 2022 eine Rentenerhöhung von voraussichtlich 4,4 Prozent.
- Elektroschrott: Alte Elektrogeräte wie Rasierer oder Handys können ab 1. Juli 2022 auch in vielen Discountern und Supermärkten abgegeben werden.

Mietanpassung wegen Coronapandemie

Der Bundesgerichtshof (BGH, 12.1.2022, Az. XII ZR 8/21) hat entschieden, dass im Fall einer Geschäftsschließung wegen staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der Coronapandemie ein Anspruch des Gewerbemieters auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage in Betracht kommt. Konkret ging es um ein Einzelhandelsgeschäft für Textilien sowie Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs. Das Geschäft musste im Frühjahr 2020 für einen Monat schließen, die Betreiberin zahlte für diesen Monat keine Miete. Das Gericht betonte, dass die vorübergehende, krisenbedingte Regelung nach Art. 240 § 2 EGBG eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters zum Ziel hat und nichts zur Höhe der geschuldeten Miete aussagt. Im Einzelfall muss geprüft werden, welche wirtschaftlichen Auswirkungen die Geschäftsschließung hatte und ob die Nachteile eine Anpassung des Mietvertrags erforderlich machen.

Vermietung: Kosten für Baumfällen sind Betriebskosten

Die Kosten der Gartenpflege dürfen laut Betriebskostenverordnung auf die Mieter umgelegt werden. Ob das auch das Fällen eines morschen Baumes gilt, haben die Gerichte bisher unterschiedlich beurteilt. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat jetzt entschieden (BGH, 10.11.2021, Az.: VIII ZR 107/20): Wenn ein morscher Baum gefällt werden muss, kann der Vermieter die Kosten dafür als Betriebskosten auf die Mieter umlegen. In diesem Fall ging es um eine 40 Jahre alte Birke, die auf dem Grundstück einer Wohnungsgenossenschaft in Niedersachsen stand. Der Baum drohte über kurz oder lang umzukippen. Um das zu verhindern, ließ die Genossenschaft den Baum fällen. Die Kosten von 2.500 Euro legte sie auf die Mieter des Objektes um. Eine Mieterin wollte ihren Anteil von 415 Euro nicht tragen. Die Richter urteilten: Baumfällen sei zwar in der Betriebskostenverordnung nicht einzeln erwähnt, falle jedoch unter den Punkt „Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen“.

Volkszählung: Der Zensus 2022 steht an

Am 15. Mai 2022 ist Zensusstichtag. Alle rund 23 Millionen Eigentümerinnen und Eigentümer oder Verwaltungen von Wohnraum geben Auskunft zu ihren Wohnungen und Wohngebäuden. Auch Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnheimen und Gemeinschaftsunterkünften werden von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder erfasst. Zusätzlich werden 10,2 Millionen Menschen in einer Haushaltebefragung zu ihrer Ausbildung oder Arbeitssituation befragt. Die große Mehrheit der Bevölkerung wird nicht befragt. Mit dem Zensus wird ermittelt, wie viele Menschen in Deutschland leben, wie sie wohnen und arbeiten. Die Ergebnisse des Zensus sind präzise Bevölkerungs- und Wohnungszahlen. Sie dienen als verlässliche Planungsgrundlage für Entscheidungen in Bund, Ländern und Gemeinden. Mit dem Zensus 2022 nimmt Deutschland an der Zensusrunde der Europäischen Union teil.

Tourismus: Teil der Wertschöpfung



Die Ferienvermietung an den schönsten Orten Deutschlands – wie hier in Hörnum auf Sylt – ist ein wesentlicher Teil der Wertschöpfung.

Der inländische Tourismus hat im Jahr vor der Coronakrise 124 Milliarden Euro erwirtschaftet und damit vier Prozent der Wertschöpfung Deutschlands. Die Jahre 2020 und 2021 waren, bedingt durch die Coronapandemie, die umsatzschwächsten seit Beginn der Zählung im Jahr 1994. Vor der Pandemie im Jahr 2019 gaben Reisende für touristische Waren und Dienstleistungen innerhalb Deutschlands noch 330 Milliarden Euro aus, 2021 waren es gut 40 Prozent weniger.

Neun Prozent aller Erwerbstätigen sind bundesweit direkt oder indirekt für den Tourismus tätig. Auf den Inseln in Nord- und Ostsee sowie in den touristischen Hochburgen sind es je nach Attraktivität des Ortes weitaus mehr. Die Branche hat sich im Hinblick auf die Nachhaltigkeit verbessert. Umweltschutzdienstleistungen wirken den umweltschädlichen Folgen des Tourismus entgegen. Im Jahr 2018 gaben die Unternehmen 1,9 Milliarden Euro für solche Dienstleistungen aus. Sie unterstreichen damit den eigenen Anspruch, eine klimafreundliche Industrie zu sein.

Erneuerbare Energien decken rund 42 Prozent

Die Bundesregierung hat ambitionierte Ziele für den Ausbau der erneuerbaren Energien formuliert. Bis zum geplanten Anteil von 80 Prozent im Jahr 2030 ist es aber noch ein weiter Weg. Wind- und Solarenergie müssen forciert vorangetrieben und das Netz ausgebaut werden, damit der günstige, grüne Strom zu den Verbrauchern gelangen kann. Im Jahr 2021 stammten gut 42 Prozent des in Deutschland verbrauchten Stroms aus erneuerbaren Energien. Ihr Anteil lag damit 2021 niedriger als im Vorjahr. Im Jahr 2020 deckten die verschiedenen erneuerbaren Energieträger zusammen knapp 46 Prozent des verbrauchten Stroms. Kohle war 2021 mit einem Anteil von 31,9 Prozent an der eingespeisten Strommenge immer noch der wichtigste Energieträger.

Bauvolumen wächst

Die deutsche Bauwirtschaft erweist sich gegenüber den Herausforderungen der Coronapandemie als weitgehend resistent und bleibt auf Wachstumskurs. Die Nachfrage insbesondere nach Wohnraum bleibt ungebrochen, obwohl die Preise für Bauleistungen nach oben schießen. Der Preisanstieg trug maßgeblich dazu bei, dass das nominale Bauvolumen im abgelaufenen Jahr um rund zehn Prozent auf einen historischen Höchstwert von 488 Milliarden Euro kletterte.

Ambitioniert: 400.000 neue Wohnungen pro Jahr

Die neue Bundesregierung plant jährlich den Bau von 400.000 neuen Wohnungen. Ein Viertel davon soll sozial gefördert werden. Die meistgesuchte Mietwohnung Deutschlands hat 60 Quadratmeter Wohnfläche, zwei Zimmer und kostet rund 500 Euro Kaltmiete. Die Nachfrage übersteigt das Angebot um ein Vielfaches. In Berlin gingen bei ImmoScout24 für die am meisten nachgefragten Wohnungen durchschnittlich 596, in München 191 und in Hamburg 147 Anfragen pro Woche ein.

Mietpreisdynamik lässt in Metropolen nach:

Stadt	Steigerung in %	Miete/m ² /Monat
München	1,7	20,90
Köln	3,9	13,35
Frankfurt	-3,1	15,50
Düsseldorf	0,0	12,00
Stuttgart	0,0	15,00
Berlin	4,1	13,85
Hamburg	3,8	13,55
Leipzig	5,3	7,90

Quelle: JLL, (Angebotsmieten Q2 / Q1-2021)

Städte schaffen Platz

Unsere Städte befinden sich im Übergang, um den neuen Anforderungen an Mobilität und Verkehr zu entsprechen. Neue Konzepte werden erprobt, alte Gewohnheiten kommen auf den Prüfstand. Nicht mehr das Auto, sondern die Lebensqualität der Menschen soll den Ausschlag bei der Stadtplanung geben. Der Platz wird knapp – wie knapp, spüren Autofahrer, wenn sie einen Parkplatz suchen. Das liegt daran, dass neu zugelassene Autos viel größer sind als früher und die Gesamtzahl der in Deutschland zugelassenen Pkw stark gestiegen ist. Die Knappheit spiegelt sich in den Parkplatzgebühren nicht wider, denn der öffentliche Raum wird kaum bewirtschaftet und Parkhäuser stehen überwiegend zur Hälfte leer. Das soll sich nach dem Willen der Stadtplaner schnell ändern.



Foto: Fill, Pixabay