

BERLIN KURS NORDWEST

www.wohltorf.de
immobilien@wohltorf.com
#wirvermittelnfrohnau

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2022

- Umsätze und Kaufpreise in fast allen Teilmärkten rückläufig
- Neue Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 veröffentlicht

- Anzahl der Kauffälle um -21% auf 21.586 abgestürzt, stärkster Rückgang mit -24% bei Eigentumswohnungen
- Geldumsatz deutlich um -27% auf 17,3 Mrd. Euro zurückgegangen, stärkster Rückgang bei Wohn- und Geschäftshäusern mit -49% (-1,7 Mrd. Euro)
- Kaufpreise im Verlauf des Jahres 2022 in fast allen Teilmärkten rückläufig
- Bodenrichtwerte 2023 in Reinickendorf bleiben beim Vorjahresniveau
- Bodenrichtwerte in Oberhavel steigen zum 01.01.2023 teilweise an

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat die Daten aller ihm bisher vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des Jahres 2022 in einer ersten vorläufigen Analyse veröffentlicht.

Allgemeine Marktinformationen

Der Berliner Immobilienmarkt erlebte 2022 zwei unterschiedliche Jahreshälften bei den Entwicklungen der Kaufpreise. Während in der ersten Jahreshälfte die Preise noch scheinbar unbeeindruckt von den negativen Rahmenbedingungen weiter

stiegen, entwickelten sich die Preise ab Jahresmitte 2022 in nahezu allen Teilmärkten rückläufig. Zwar weisen die durchschnittlichen Kaufpreise im Jahresvergleich noch leicht steigende Tendenzen auf, in den quartalsweisen Betrachtungen wird die Zweiteilung der Kaufpreisentwicklungen und der Preisrückgang ab der zweiten Jahreshälfte allerdings mehr als deutlich.

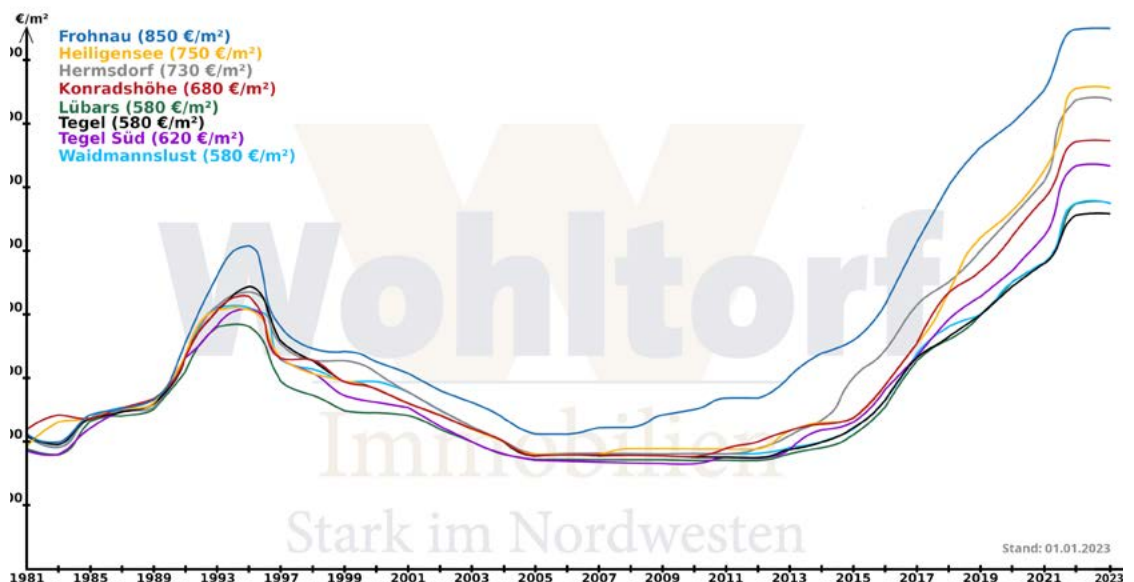
Die Auswirkungen des Ukrainekrieges mit Energiekrise und steigenden Rohstoffpreisen, insgesamt gestiegenen Baukosten, hoher Inflation sowie explodierender Bauzinsen haben zu einer deutlichen Kaufzurückhaltung auf den Immobilienmärkten geführt.

Kauffalldaten 2022

Im Jahr 2022 ist die Zahl der beurkundeten Kauffälle in Berlin um -21 % auf insgesamt 21.586 Fälle dramatisch gegenüber 2021 eingebrochen.

Der Geldumsatz ist insgesamt um -27 % gesunken und erreicht 2022 „nur“ noch einen Betrag von rd. 17,3 Mrd. Euro. Der Rückgang des Geldumsatzes betrifft nahezu alle Teilmarktsegmente.

Lesen Sie weiter auf Seite 2.



FROHNAU

Bahnhof Frohnau
Ludolfingerplatz 1a
13465 Berlin

☎ 030 / 401 33 46

Öffnungszeiten
Montag-Freitag
9.30-18.00 Uhr
Samstag
10.00-13.00 Uhr

frohnau-immobilien.de

twitter.com/wohltorf

facebook.com/
frohnau.immobilien

youtube.com/wohltorf

instagram.com/
frohnau_immobilien

Frühjahr 2023

Fortsetzung von Seite 1.

Der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist mit -10 % nur verhältnismäßig leicht gegenüber dem Vorjahr gesunken (2021: +14 %). Demgegenüber erfuhr der Geldumsatz beim Wohnungs- und Teileigentum mit -20 % einen deutlich höheren Rückgang. 2021 war hier noch ein Anstieg des Geldumsatzes um +36 % gegenüber 2020 zu beobachten.

Neue Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 veröffentlicht

Im Bezirk Reinickendorf bleibt zum Stichtag 01.01.2023 alles beim Alten: Frohnau verteidigt mit einem Bodenrichtwert von € 850 die Spitzenposition, bei einer Spanne der tatsächlichen Verkäufe im Jahr 2022 zwischen € 665 und € 1.084. Die Bodenrichtwertzone „Schloßpark Tegel/An der Mühle“ liegt im Bezirks-Ranking mit € 800 auf Platz 2 vor Heiligensee (€ 750), Hermsdorf (€ 730), Konradshöhe (€ 680) und Tegelort (€ 680).

Der Gutachterausschuss Oberhavel hat die Bodenrichtwerte im Landkreis Oberhavel zum 01.01.2023 in 72 % der 228 Bodenrichtwertzonen stabil gehalten. In 28 % der Bodenrichtwertzonen wurden die Bodenrichtwerte gegenüber 2022 erhöht. Glienicke/Nordbahn führt hier die Liste der teuersten Wohnlagen im Landkreis Oberhavel mit € 640 (2022: € 595) an. Es folgen die Wohnlagen rund um den Golfplatz Stolper Heide mit € 550 (2022: € 350), die „Ortslage“ in Hohen Neuendorf € 530 (2022: € 455) und das Mädchenviertel in Hohen Neuendorf mit € 510 (2022: € 505). Für Bergfelde wurde der Bodenrichtwert 2023 mit € 490 und in Birkenwerder mit € 450 festgelegt.

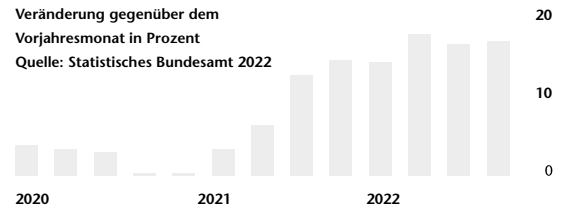
BGH-Urteil: In welchen Fällen darf die WEG-Gemeinschaft Prozesse wegen Mängeln führen?

Der Bundesgerichtshof (BGH) musste in einem Fall wegen Altlasten auf einem Grundstück in München auch prüfen, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer überhaupt befugt war, den Prozess zu führen. Denn während des langjährigen Prozessverlaufes änderte sich das Wohnungseigentumsgesetz. Im Jahr 2020 erfolgte die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Unter anderem wurde die Frage der Prozessführungsbefugnis neu geregelt – wann die Gemeinschaft und wann einzelne Wohnungseigentümer Rechte vor Gericht durchsetzen können. Die gerichtliche Auseinandersetzung in München wegen der Altlasten begann aber schon vor der Reform. Nach der früheren Rechtslage durfte die Gemeinschaft die Klage eindeutig übernehmen. Nach der Reform war das nicht mehr so klar, und der BGH in Karlsruhe musste zunächst auch diese Frage klären. Das Gericht entschied (BGH, 11.11.2022, V ZR 213/21): Die Rechte von Wohnungskäufern auf die Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum können auch nach der WEG-Reform von der Gemeinschaft vor Gericht durchgesetzt werden.

Baupreise stark gestiegen

Die Preise für neue Wohngebäude in Deutschland stiegen im November 2022 um 16,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten legten mit 16,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr fast ebenso stark zu.

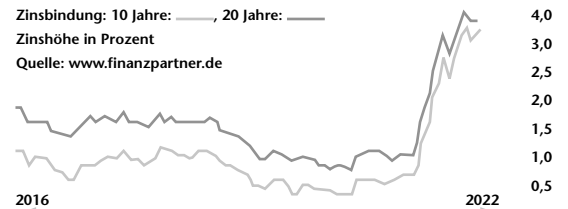
Baupreisindex für Wohngebäude



Finanzierung: Hohe Zinsen hemmen die Kauflust

Wenn die Zinsen steigen, erhöht sich die monatliche Kreditrate, während der maximale Darlehensbetrag, den die Bank bewilligt, sinkt. Kaufinteressenten weichen daher zurzeit auf günstigere oder ältere Immobilien aus. Die durchschnittliche Darlehenshöhe ist auf 281.000 Euro gesunken. Im Dezember 2021 betrug Immobilienkredite im Schnitt noch 319.000 Euro. Einen kleinen Trost bietet das sogenannte Tilgungsparadox: Bei derselben Anfangstilgung ist ein Darlehen mit höheren Zinsen schneller abbezahlt als mit niedrigeren.

Zinsentwicklung



Ein eigener **IMMOBILIENMARKTBERICHT**
für Reinickendorf und Umgebung?

BEIM PLATZHIRSCH IN FROHNAU!

★★★★★ Google (5,0/5,0) ★★★★★ Facebook (4,8/5,0)
★★★★★ ImmobilienScout24 (5,0/5,0) ★★★★★ golocal (5,0/5,0)
★★★★★ Makler-Empfehlung.de (5,0/5,0) (150 Kundenbewertungen Stand 03/2023)

[instagram.com/frohnau_immobilien](https://www.instagram.com/frohnau_immobilien)

[facebook.com/frohnau.immobilien](https://www.facebook.com/frohnau.immobilien)

www.wohltorf.com
www.frohnau-immobilien.com



Unser Maklerbüro direkt
zwischen den beiden
Frohnauer Plätzen:

Ludolfingerplatz 1a,
13465 Berlin

+49 (0) 30 401 33 46

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Neue Eigentumsförderung für Familien ab Sommer 2023

Die Bundesregierung will die Wohneigentumsförderung für Familien wieder einführen. Das entsprechende KfW-Programm werde voraussichtlich ab ersten Juni starten, sagte die Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Klara Geywitz, in einem Interview mit der „Welt am Sonntag“.

Pro Jahr sollen dafür 350 Millionen Euro zur Verfügung stehen, die über zinsgünstige Kredite weitergegeben werden. Förderberechtigt sind Familien mit einem Jahreseinkommen von bis zu 60.000 Euro, plus 10.000 Euro für jedes Kind. Gefördert werden sollen nur Neubauten zur eigenen Wohnnutzung, die mindestens den Standard klimafreundliches Gebäude (KFG) Basisstufe erfüllen.

Der Wohnungsbau, insbesondere der Einfamilienhausbau hatte mit der Einführung des Baukindergeldes eine Sonderkonjunktur erfahren, die mit dem Auslaufen der Förderung zusammenbrach. Klara Geywitz kann jedoch „keinen direkten Zusammenhang erkennen zwischen Zuschüssen und Fertigstellungen“. Milliardensummen im Neubaubereich, die über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ausgezahlt wurden, hätten sich überhaupt nicht in steigenden Fertigstellungen niederschlagen.



„Der Einbruch der Wohnungsbauzahlen im vergangenen Jahr ist auch das Ergebnis einer Politik, die sich gegen das Eigenheim richtet“, sagt dagegen der Geschäftsführer des Bauherren-Schutzbundes, Florian Becker. Viele widersprüchliche Signale versicherten private Bauherren in der aktuellen Situation.

Tatsächlich ist die Fördersumme von insgesamt 350 Millionen Euro im Jahr für die Eigentumsförderung angesichts der durch die Inflation bedingte deutliche Verteuerung der Baukosten und die drastische Erhöhung der Bauzinsen sehr niedrig.

Die Regierungskoalition setzt ihren Schwerpunkt sichtbar nicht auf den Bau von Eigenheimen auf der grünen Wiese, sondern möchte dem Bau von bezahlbaren Wohnungen und Sozialwohnungen den Vorzug geben, weil die am dringendsten gebraucht würden. Laut aktueller Wohnungsbaustudie des Pestel Instituts fehlen in Deutschland über 700.000 Wohnungen.

Das sind die größten Vor- und Nachteile bei Wärmepumpen

Um das Ziel einer kohlenstofffreien Versorgung mit Wärme zu erreichen, wird der Einsatz von Wärmepumpen staatlich gefördert. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) zeigt Eigentümern auf, welche Chancen und Risiken es gibt, wenn Wärmepumpen eingebaut und betrieben werden sollen.

Vorteile von Wärmepumpen

Der größte Vorteil liegt auf der Hand. Wärmepumpen sind im Gegensatz zu Gas- oder Ölheizungen erheblich besser in ihrer Klimabilanz. Der CO₂-Ausstoß ist deutlich geringer. Darüber hinaus besitzen Wärmepumpen folgende Vorteile gegenüber alternativen Heizmethoden:

- Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebenserwartung aus.
- Die hohe Lebenserwartung führt gleichzeitig zu einer hohen Investitionssicherheit.
- Die Betriebssicherheit ist bei Wärmepumpen besonders hoch.
- Durch die Nutzung von Primärenergie (zum Beispiel Wärme aus dem Erdreich oder der Luft) sind die Betriebskosten einer solchen Wärmeversorgung gering, da diese Energiequellen nahezu überall und kostenlos zur Verfügung stehen.

Probleme hinsichtlich der Verfügbarkeit und der Installation

„Eines der größten Probleme derzeit sind die langen Vorlaufzeiten bei der Beschaffung von Wärmepumpen. Das ist auf die begrenzten Produktionskapazitäten sowie den Fachkräftemangel zurückzuführen. Damit ist der gesetzlich beschriebene Zeithorizont für eine klimafreundliche Wärmeversorgung kaum zu erreichen“, sagt Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Vizepräsident des IVD. Beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen können weitere Herausforderungen auftreten:

- Es können Konflikte mit den gesetzlichen Auflagen zum Denkmalschutz und den Lärmemissionen entstehen.
- Die komplexen technischen Fragen bei der Installation und dem Betrieb von Wärmepumpen bedürfen oft zusätzlicher externer Beratung und Unterstützung.
- Wegen der Komplexität der Systeme ist die Wartung anspruchsvoll.
- Der Einbau verläuft nicht immer fachgerecht, sodass Installationsfehler höhere Betriebskosten verursachen können.

Wärmepumpen im Bestand

Beim Einsatz von Wärmepumpen in bestehenden Gebäuden gibt es bei Immobilienverwaltern eine klare Präferenz für hybride Systeme: einem Mix aus einer Wärmepumpe und - bei tiefen Außentemperaturen – einem weiteren Heizsystem sowie der Einbindung von Solarthermie oder vor Ort erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien.

Herausforderungen bei Wärmepumpen in der Wohnungseigentümergeinschaft

Kompliziert kann es bei Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) sind die Entscheidungen zum Einbau von Wärmepumpen und dem Umbau der Heizungsanlage manchmal konfliktartig. Besonders dann, wenn einzelne Eigentümer damit finanziell überfordert sind. Reichen die vorhandenen Gemeinschaftsflächen für die Aufstellung der Wärmepumpe nicht aus, müssen gegebenenfalls Garten- oder Kellerflächen dafür in Anspruch genommen werden, die einzelnen Miteigentümern gehören. Dafür ist in der Regel eine notarielle Teilungserklärung oder eine hohe finanzielle Entschädigung notwendig.

In Zukunft?

„Wärmepumpen sind nur ein Baustein in der Transformation unseres Immobilienbestands. Ein Versorgungsmix wird die Zukunft sein“, prognostiziert Wohltorf. Gerade im innerstädtischen Bereich müsse über ein modernes Fernwärmenetz die Versorgung ohne fossile Brennstoffe erfolgen. Die Geothermie habe eine deutliche höhere Energieeffizienz als Wärmepumpen. Der IVD-Vizepräsident bedauert, dass noch entsprechende Förderprogramme fehlen, um das kommunale Investitionsrisiko bei der Fernwärmenutzung abzufangen.

Im Gebäudebestand müssten teilweise auch andere Heizungs-systeme zum Einsatz kommen. „Besonders in Großstädten fehlt oft der Platz zum Aufstellen einer Wärmepumpe“, weiß Wohltorf. Der Gesetzgeber sei daher gut beraten, eine gewisse Technologieoffenheit bei der klimafreundlichen Versorgung mit Wärme zu bewahren.

Das ist neu im Jahr 2023

Mit dem Jahreswechsel treten viele Änderungen in Kraft. Neue Gesetze und Regeln gibt es überwiegend im Steuerrecht, bei staatlichen Unterstützungen und für den Umgang mit Energie. Betroffen sind Immobilieneigentümer und Eigentümerinnen sowie Mieterinnen und Mieter.

Preisbremsen bei Gas, Strom und Fernwärme sollen Verbraucher und Verbraucherinnen entlasten. Sie treten ab März 2023 in Kraft, wirken aber rückwirkend zum 1. Januar 2023. Auch für Haushalte, die mit Heizöl, Pellets oder Flüssiggas heizen, gibt es eine rückwirkende Entlastung.

Das Wohngeld wird ab dem 1. Januar 2023 deutlich erhöht. Es soll etwa zwei Millionen Menschen unterstützen statt bisher rund 600.000 und beträgt zukünftig durchschnittlich rund 370 Euro pro Monat und Haushalt.

Das bundesweite, dauerhafte 49-Euro-Ticket im öffentlichen Nahverkehr folgt im Frühjahr 2023 dem 9-Euro-Ticket des Sommers 2022.

Wohngebäudeversicherungen werden vermutlich teuer. Als Begründung wird die Flutkatastrophe von 2021 genannt.

Die EU-Verbandsklage tritt als Erweiterung der Musterfeststellungsklage am 25. Juni 2023 in Kraft. Mit dieser neuen Sammelklage können Verbände direkt Schadensersatz oder Rückzahlungsansprüche für Verbraucher und Verbraucherinnen einklagen.



Mit dem Jahressteuergesetz wurden verschiedene Steueränderungen für das neue Jahr auf den Weg gebracht:

- Über die Homeoffice-Pauschale können ab 2023 statt wie bisher 600 Euro jetzt maximal 1.260 Euro angerechnet werden.
- Für ein Arbeitszimmer kann eine Jahrespauschale in Höhe von 1.260 Euro angesetzt werden, wenn kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht.
- Einnahmen aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen auf Einfamilienhäusern von bis zu 30 kW werden steuerfrei gestellt, ebenso Photovoltaikanlagen auf Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Gebäuden mit einer Gesamtleistung von bis zu 15 kW pro Wohn- und Gewerbeinheit.
- Der lineare AfA-Satz zur Abschreibung von Wohngebäuden wird von zwei auf drei Prozent angehoben. Damit werden zukünftig alle Gebäude grundsätzlich über einen Zeitraum von 33 Jahren abgeschrieben.
- Die Änderung des Bewertungsgesetzes für Immobilien verteuert unentgeltliche Übertragungen von Immobilien bei Schenkungen oder Erbschaften.

Gut zu wissen

KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie 2023 Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung veräußern möchten, finden wir den passenden Käufer: mit geprüfter Bonität und ehrlichem Interesse. Dafür sorgen unsere Fachkompetenz, unsere sorgfältig gepflegte Datenbank und unsere persönliche Betreuung. Nie waren Immobilien wertvoller als heute. Nutzen Sie diese Gelegenheit!

Nähere Informationen erhalten Sie telefonisch unter **030.401 33 46** oder per E-Mail an immobilien@wohltorf.com oder im Internet: www.frohnau-immobilien.de

Dirk Wohltorf
Ludolfingerplatz 1a
13465 Berlin - Frohnau



/frohnau.immobilien



/wohltorf



/wohltorf



/wohltorf



Als erster nach Europäischer DIN 15733 zertifizierter Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Berlin freuen wir uns darauf, Sie von unserem Service und unserer Fachkompetenz überzeugen zu dürfen.

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Familien in der Stadt wohnen oft zu beengt

Leben in der Puppenstube: Jede dritte Familie in der Großstadt wohnt in einer zu kleinen Wohnung und sechs Prozent aller Mieterhaushalte in Metropolen wohnen beengt. Familien und Menschen mit Migrationshintergrund sind davon häufiger betroffen als andere. Gleichzeitig leben in etwa genauso viele Menschen in besonders großen Wohnungen.

In Deutschland herrscht seit Jahren ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Neueste Zahlen des IW-Institutes in Köln zeigen, dass etwa sechs Prozent der Mieterhaushalte in Großstädten in beengten Verhältnissen leben, also weniger Räume zur Verfügung haben, als es Bewohner gibt.

Gleichzeitig wohnen ebenfalls sechs Prozent der Mieterhaushalte in großzügigen Wohnungen. Als großzügig gilt eine Wohnung, wenn die Zahl der Räume die der Bewohner um drei übertrifft. In großzügigen Wohnungen leben vor allem ältere Bestandsmieter. Viele ziehen auch dann nicht in kleinere Wohnungen, wenn die Kinder das Haus verlassen oder der Partner verstirbt.



Foto: Michal Jarmoluk, Pixabay

Denn für viele Bestandsmieter mit Altverträgen ist es günstiger, in einer größeren Wohnung zu bleiben, als in eine kleinere Wohnung mit teurerem Neuvertrag umzuziehen. Mietende können nach der Wende am Immobilienmarkt nicht mehr so leicht ins Wohneigentum ausweichen. Inflation, Energiekrise und hohe Zinsen haben dem Immobilienmarkt stark zugesetzt. Auch Menschen mit hohen Einkommen können sich im Vergleich zu Anfang 2022 kaum noch Immobilien leisten. Wer Ende 2022 als Paar ein Medianeinkommen, also rund 3.730 Euro netto hatte und ein Einfamilienhaus kaufen wollte, konnte sich lediglich 28 Prozent der angebotenen Objekte leisten. Anfang des Jahres waren es noch 40 Prozent gewesen. Selbst Haushalte mit hohem Einkommen mussten sich beschränken: Für das einkommensreichste Fünftel der Gesellschaft waren mit 47 Prozent nicht einmal die Hälfte der inserierten Einfamilienhäuser bezahlbar – zu Beginn des Jahres waren es noch 62 Prozent. Paare im einkommensreichsten Fünftel verdienten rund 5.000 Euro netto.

Nutzbare Wohnfläche sei eigentlich da, sagt der Architekt Florian Fischer-Almannai in einer Sendung von Deutschlandfunk Kultur, man müsse sie nur wieder effizienter nutzen. Er fordert eine Offensive des Umbaus und des besseren Nutzens von vorhandenem Wohnraum.

Trendwende: Immobilienmarkt hat sich gedreht



Foto: Analogicus.com, Pixabay

Die Inflation und die stark gestiegenen Bauzinsen haben die Nachfrage nach Immobilien gebremst. In einigen Regionen sinken die Angebotspreise.

Zum ersten Mal nach über zwölf Jahren sanken die Preise für Wohnimmobilien im dritten Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahresquartal. Steigende Kreditzinsen sowie der Anstieg der Lebenshaltungs- und der Baukosten führen zu einer nachlassenden Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum. Dass die Preise dennoch relativ stabil bleiben, liegt an der Knappheit, vermutet das empirica-Institut, denn die Nachfrage infolge von Zu- und Binnenwanderung nimmt weiter zu. Ähnliches berichtet ImmoScout24: Neubau und sanierter Altbau sind von Preissenkungen nahezu nicht betroffen. Der nicht sanierte Gebäudebestand verzeichnet die größten Preisrückgänge. In den Metropolen sinken die Angebotspreise am stärksten, bleiben aber auf einem sehr hohen Niveau. Im ländlichen Raum fallen die Abschläge der Angebotspreise gering aus. Laut immowelt Preiskompass sind die Angebotspreise in 13 von 14 untersuchten Großstädten gesunken – in der Spitze um acht Prozent. Die Kaufnachfrage zog im Januar dank spürbarer Preiskorrekturen wieder leicht an.

Wärmeplanung steht noch ganz am Anfang

Das Thema Wärmeplanung steht nicht nur bei Bau- und Umbauwilligen ganz oben auf dem Plan, wenn es darum geht, die eigenen vier Wände zukunftsfähig zu machen. Für eine effiziente Wärmewende sind auch die Kommunen gefordert, einen ökologischen und ökonomischen Rahmen abzustecken. Die Wärmeplanung der Kommunen bildet die Grundlage für eine klimaneutrale Wärmeversorgung und die Verbesserung der Energiesicherung. Dazu ist eine Reduzierung des Wärmebedarfs der Gebäude grundsätzlich notwendig.

Der Prozess der kommunalen Wärmeplanung führt Potenziale und Bedarf zusammen. Auf diese Weise lassen sich die Einsatzmöglichkeiten der Energiequellen im künftigen Energiesystem definieren und lokal umsetzen. Das Öko-Institut ifeu hat den aktuellen Stand der gesetzlichen Rahmenbedingungen und die Verankerung der Wärmeplanung in einem Bericht dargestellt und Handlungsempfehlungen erarbeitet. Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein sind bei der kommunalen Wärmeplanung am weitesten fortgeschritten. Die dort schon vorhandenen Gesetze werden regelmäßig fortgeschrieben.

Das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau weist auf den sogenannten Rebound-Effekt hin. Eine energetische Sanierung von bestehenden Wohngebäuden verringert den Energiebedarf um bis zu 80 Prozent. Stellt sich die Einsparung danach nicht in dem gewünschten Umfang ein, sind Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer oft enttäuscht und ratlos. Der Grund für den reduzierten Spareffekt ist meist das veränderte Verhalten der Bewohnerinnen und Bewohner nach den Umbauarbeiten. Vor der Sanierung wurde oft sparsam geheizt, nach der Sanierung ist dies häufig nicht mehr konsequent der Fall. Die Folge: Der Heizenergieverbrauch sinkt weniger stark als angenommen. Wichtig ist daher, sich den Rebound-Effekt bewusst zu machen. Der Effekt in Kurzform: Eine energetische Sanierung spart nur entsprechend Energie ein, wenn anschließend genauso sparsam geheizt und Strom verbraucht wird wie vorher.

Tipps zum Heizen, Lüften und Schimmel vermeiden



Foto: Christelle Olivier, Pixabay

Wenn die Energiepreise explodieren, wollen viele sparen. Das ist verständlich. Am einfachsten lassen sich Energiekosten beim Heizen sparen. Das Herabsetzen der Raumtemperatur hat jedoch einen unangenehmen Nebeneffekt. Wer seine Heizung zu sehr drosselt, riskiert damit eine erhöhte Gefahr zur Schimmelbildung, warnt der Bundesverband für Gesundheitsinformation und Verbraucherschutz (BGV). Die Ursachen sind schnell genannt: In jeder Wohnung wird Feuchtigkeit gebildet allein schon dadurch, dass Menschen sich in den Räumen aufhalten – durch die Atemluft, durch Kochen und Duschen. Ein Vier-Personen-Haushalt gibt pro Tag zwischen sechs und zwölf Liter Wasser an die Raumluft ab. Warme Raumluft kann mehr Feuchtigkeit aufnehmen als kalte. Überschüssige Feuchtigkeit, die die Luft nicht mehr aufnehmen kann, schlägt sich an den kältesten Stellen im Raum nieder. Dort kann dann Schimmel entstehen. Deshalb sollte man „klug heizen“. In Räumen, in denen man sich aufhält wie Wohnzimmer oder Arbeitszimmer, ist eine Raumtemperatur von mindestens 18 Grad ideal. In nicht oder wenig genutzten Räumen kann man die Temperatur gegebenenfalls auch auf 16 Grad drosseln, weil dort auch weniger Luftfeuchtigkeit anfällt. Feuchte Luft sofort nach dem Baden, Duschen und Kochen austauschen. Auch das Schlafzimmer sollte gleich nach dem Aufstehen gut gelüftet werden. Mithilfe eines Hygrometers kann man die Luftfeuchtigkeit messen. Sie sollte idealerweise zwischen 40 und 60 Prozent liegen. Um dies zu erreichen ist regelmäßiges Lüften unbedingt notwendig. Es empfiehlt sich, dreimal täglich stoßweise zu lüften, das heißt: Fenster für zehn Minuten weit öffnen. Im Winter bei großen Temperaturunterschieden können auch schon fünf Minuten ausreichend sein.

Immobilien – ein bedeutender Faktor bei der Klimawende

In puncto Klimaschutz stehen Städte vor großen Herausforderungen. Ihr Umbau in Richtung Klimaneutralität verläuft vielerorts noch zu langsam. Gemeinsam mit dem Institut für Ressourcenmanagement inter 3 nimmt das Wuppertal Institut dafür in den nächsten fünf Jahren vielversprechende soziale Innovationen aus den Bereichen Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung in den Blick, denn technische Innovationen allein reichen nicht aus, um das Ziel zu erreichen. Soziale Innovationen als eigene Form der Innovation sind bisher kaum im Bewusstsein der Menschen. Dabei treten sie an unterschiedlichen Stellen in unserer Gesellschaft auf und nehmen entscheidenden Einfluss auf unser Leben. Wohnkonzepte verändern beispielsweise die Art und Weise, wie wir zusammenleben, Telearbeit und Homeoffice wie wir zusammen arbeiten, Car-Sharing und Tauschläden beeinflussen, wie wir konsumieren. Für den klimagerechten Umbau von Städten können sie wichtige Impulsgeber und Multiplikatoren sein. Dabei haben sie auch das Potenzial, die Akzeptanz für die nötigen Transformationsprozesse in der Bevölkerung zu erhöhen. Eine zentrale Frage ist aber bisher noch weitgehend offen: Welche sozialen Innovationen haben wirklich das Zeug für den Mainstream?

Die Bundesregierung hat für die Sanierung des Altbaubestandes und auch für den Neubau ein umfangreiches Förderprogramm aufgelegt. Davon profitieren jetzt alle – Immobilieneigentümer und -eigentümerinnen sowie diejenigen, die es werden wollen.

Ihre Rechte bei Schimmelbefall

Fliegenpilze sind giftig, das weiß jedes Kind. Auch Schimmelpilz an den Wänden schadet der Gesundheit. Das sollten vor allem diejenigen beherzigen, die in diesem Winter besonders sparsam geheizt und damit die Schimmelbildung in der Wohnung begünstigt haben.

„Wer die Heizung komplett abstellt, riskiert zu hohe Feuchte in den Wohnräumen, die zu Schimmel an den Wänden und in den Raumecken führt“, warnt der Sachverständigenverband BVS.

„Bei Raumtemperaturen unter 18 Grad sehen wir bereits die Gefahr von Schimmelbildung.“ Um Schimmel vorzubeugen, ist laut BVS eine gleichbleibende Raumtemperatur entscheidend: „Die Raumluft konstant bei rund 18 bis 22 Grad zu halten, ist energiesparender und günstiger, als die Heizkörper permanent an- und auszudrehen“, weiß Christiane Herget, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Schimmelpilze. Die Expertin empfiehlt, mindestens zwei bis drei Mal täglich zu lüften: „Das ist wichtig, um Feuchtigkeit aus der Raumluft abzuführen.“

Bei Mietwohnungen stellt sich die Frage, wer sich um die Beseitigung des Schimmels kümmert und wer sie bezahlt. Oft schieben sich Vermieter und Mieter gegenseitig die Verantwortung zu.



Foto: Franz W., Pixabay

Mieter müssen durch Heizen und Lüften Schimmel vorbeugen.

Stiftung Warentest rät Mietern und Mieterinnen, dem Vermieter den Schimmelbefall umgehend zu melden und ihn zur Beseitigung des Schimmels und der Schimmelursache aufzufordern – aber ausdrücklich nur, wenn sicher ist, dass sie selbst alles unternommen haben, um Schimmel vorzubeugen. Vermieter haften nur, wenn der Schimmel auf den Zustand des Gebäudes – etwa Risse in der Wand – zurückzuführen ist, und der Mieter die Schimmelbildung durch zumutbares Heizen und Lüften nicht verhindern konnte. Wer die Miete mindern will, sollte sich unbedingt rechtlich beraten lassen. Der Gesamtbetrag aller Kürzungen darf eine Monatsmiete nicht überschreiten, sonst droht die Kündigung, falls der Schimmel vom Mieter selbst verursacht wurde. Im Fachhandel gibt es eine Reihe wirksamer Schimmelentferner. Lassen Sie sich auch in diesem Fall beraten.

In diesen Städten lässt es sich gut wohnen

Die Corona-Phase und das Homeoffice haben viele Menschen dazu veranlasst, ihren Wohnort zu überdenken. Dies war vor allem bei ehemaligen Großstadtbewohnern der Fall. In jüngster Zeit spielen auch finanzielle Gründe eine immer wichtigere Rolle, sich räumlich zu verändern.

Wo lässt es sich heute gut wohnen?

„Unter den Personen, die die Großstadt verlassen haben, zogen 38 Prozent in den Speckgürtel. 30 Prozent zogen in kleinere Großstädte zwischen 100.000 und 500.000 Einwohnern. Lediglich neun Prozent der ehemaligen Großstadtbewohner zogen in eine Kleinstadt und fünf Prozent in den ländlichen Raum“, sagt Mathias Dolls, stellvertretender Leiter des ifo Zentrums für Makroökonomik und Befragungen. Gefragt nach Plänen für die kommenden zwölf Monate geben zehn Prozent der Großstädter- und Großstädterinnen an, einen grundlegenden Umzug zu planen. Davon zieht es 40 Prozent in eine kleinere Großstadt und 22 Prozent in den Speckgürtel. Kleinstädte und der ländliche Raum sind die am seltensten genannten Umzugsziele.

Finanzielle Gründe spielen eine immer wichtigere Rolle, sich räumlich zu verändern. Wesentliche Kostenfaktoren sind gestiegene Kaltmieten und höhere Energiepreise. Im Mai 2021 wurden die Wohnkosten noch von zwölf Prozent der Befragten als eine große finanzielle Belastung wahrgenommen. Im Herbst 2022 waren es bereits 20 Prozent. Vor der Energiekrise spielten finanzielle Gründe noch eine untergeordnete Rolle.

Wer jetzt eine Immobilie zum Kauf sucht, trifft auf ein großes Angebot mit Verhandlungsspielraum. Grund dafür ist die seit Mitte 2022 gedämpfte Nachfrage, die zu Preiskorrekturen im vierten Quartal führte.



Eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24 zeigt, welche deutschen Großstädten am attraktivsten sind für den Kauf einer Eigentumswohnungen und wo die Preise am deutlichsten gefallen sind: Danach bieten kleinere Großstädte aktuell größere Preissenkungen als Berlin oder München und punkten gleichzeitig mit langfristigem Wertzuwachs. Für Eigentumswohnungen im Bestand sinken die Angebotspreise in Erfurt, Jena, Braunschweig und Erlangen am stärksten. Die größten Preissenkungen für Neubau-Eigentumswohnungen gibt es in Mainz, Regensburg, Münster und Karlsruhe.

So wirken sich die hohen Finanzierungszinsen aus



Foto: AStieve Buissinne, Pixabay

Die Zinswende machte sich schleichend durch leicht sinkende Immobilienpreise zum Jahresende 2022 in einigen Regionen bemerkbar.

Doch trotz Energie-, Inflations- und Klimadilemma war der Wunsch nach den eigenen vier Wänden auch 2022 ungebrochen. Das zeigt eine Untersuchung des Kreditvermittlers Dr. Klein. Wer im letzten Jahr seinen Wunsch realisiert hat, sah sich allerdings nicht nur mit hohen Immobilienpreisen konfrontiert. Durch enorme Zinsanstiege waren auch Baufinanzierungen teurer geworden. Bundesweit drehen Darlehensnehmer daher merklich an der Summe, die sie für ihr Eigenheim aufnehmen: Im Vergleich zum Vorjahr sank die durchschnittliche Kreditsumme um fünf Prozent von 388.220 Euro auf 370.670 Euro. In Hamburg war 2022 der deutlichste Rückgang bei der Entwicklung der Darlehenshöhe zu beobachten: minus acht Prozent zum Vorjahr. Dennoch werden hier nach wie vor die höchsten Kreditsummen für Eigentum aufgenommen. Ein Bundesland verzeichnet im gesamtdeutschen Vergleich dagegen einen deutlichen Anstieg bei der Darlehenshöhe: Thüringen. Das Finanzierungsvolumens erhöhte sich dort von 272.700 Euro im Jahr 2021 auf 284.420 Euro im Jahr 2022. Laut Qualitypool GmbH ist im Anschluss an die jüngsten Zinsentscheidungen von EZB und Fed erst einmal Ruhe eingeleitet. Die Anleihen- und Zinsmärkte haben sich beruhigt. Die jüngste Entscheidung der Europäischen Zentralbank entsprach den Erwartungen, der Leitzins wurde Anfang Februar um 50 Basispunkte auf 3,0 Prozent angehoben.

Wie geht es voran mit der Grundsteuer?

Außer in Bayern sind die Erhebungen der Daten bei den Bürgern zum Grundeigentum überall abgeschlossen. Das südlichste Bundesland hat noch einmal Aufschub gewährt. Die Grundsteuerreform und die Mitwirkung der Immobilieneigentümer war in ganz Deutschland das Aufregertema des Jahres 2022. Jetzt sind die Finanzämter an der Reihe.

Das Bundesverfassungsgericht hatte das alte System der grundsteuerlichen Bewertung im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte. Die Bundesregierung regelte die Grundsteuer neu und schlug dafür das sogenannte Bundesmodell vor. Bundesländer, die sich diesem Modell nicht anschließen wollten, wie beispielsweise Bayern und Hamburg, konnten aufgrund einer entsprechenden Grundgesetzänderung ein eigenes Grundsteuermodell einführen. Die unliebsame Auskunftspflicht hatte bei Bürgerinnen und Bürgern vielerorts zur Verweigerung oder zumindest zu Verzögerungen geführt. Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts war ursprünglich auf den 31. Oktober 2022 befristet. Bis zu diesem Termin waren aber erst sehr wenige Steuererklärungen eingegangen. Daher wurde die Frist bis zum 31. Januar 2023 verlängert. Doch auch nach Ablauf der verlängerten Abgabefrist steht für ein Viertel der Grundstücke die Grundsteuererklärung immer noch aus. Die Steuerbehörden der verschiedenen Bundesländer sind noch uneinig, wie sie mit säumigen Abgabepflichtigen umgehen wollen. Insgesamt wird von allen Seiten eine gewisse Nachsicht erwartet. Die Finanzämter wollen säumige Immobilieneigentümer anschreiben und auf mögliche Konsequenzen hinweisen. Grundsätzlich können die Ämter Verspätungszuschläge und Zwangsgelder erheben. Die Abgabe der Grundsteuererklärung ist unumgänglich. Wer bisher gezögert hat, sollte nun aktiv werden und sich unterstützen lassen. Die Grundsteuerreform in Deutschland soll das Grundvermögen neu bewerten und wird gleichzeitig zum Anlass genommen, das Grundsteuerrecht digitalisierbar und damit effizienter zu gestalten.

Wohnungsbau schwächelt



Foto: PIROND, Pixabay

Inflation und Lieferengpässe haben den Bauboom in Deutschland gestoppt: Im Jahr 2022 ging erstmals seit vielen Jahren das reale Bauvolumen zurück.

Im November 2022 wurden in Deutschland 24.304 Wohnungen genehmigt. Das waren 4.716 oder 16,3 Prozent Baugenehmigungen weniger als im November des Vorjahres – ein alarmierender Wert, denn neue Wohnungen werden dringend gebraucht. Die Bautätigkeit wird in ganz Europa in den Jahren 2023 bis 2025 schwächer wachsen. In Deutschland gerät der Wohnungsneubau zunehmend unter Druck. „Zu den Hauptgründen zählen die erheblich verteuerten Wohnungsbaukredite, stark gestiegene Baukosten sowie die Rückführung der Neubauförderung des Bundes“, sagt ifo-Experte Ludwig Dorffmeister. Notwendige neue Aufträge bleiben aus. Die Rahmenbedingungen haben sich für private Bauherren und Wohnungsunternehmen drastisch verschlechtert. Die Preisentwicklung und steigende Zinsen werden auch in den kommenden Jahren der Bauwirtschaft zu schaffen machen. Der Wohnungsneubau bricht stärker ein als das gesamte Bauvolumen. Die Politik wird einen Strategiewechsel vollziehen müssen, um ihre Ziele bei der Schaffung neuen Wohnraums und der energetischen Gebäudesanierung mittelfristig zu erreichen.

Energie ist teuer: Erst investieren, dann sparen

Würden Sie erst investieren, um danach Energie zu sparen? 25 Prozent der Deutschen mit Wohneigentum würden bis zu 1.000 Euro für eine Modernisierungsmaßnahme ausgeben. Einige Beispiele: • Ein Balkonkraftwerk als kleine Photovoltaikanlage mit Steckeranschluss spart bis zu 100 Euro im Jahr bei Anschaffungskosten zwischen 300 und 700 Euro inklusive Zubehör. Einige Städte fördern diese Investition. • Ein smartes Heizthermostat kostet unter 80 Euro und reguliert die Heizung automatisch. Der Spareffekt: Senkt man die Raumtemperatur um ein Grad Celsius, reduziert sich der Verbrauch um bis zu sechs Prozent. • Porös gewordene Fensterdichtungen sollten ersetzt werden. Energiesparende Dichtungen gibt es zum Anschrauben oder zum Kleben. • Wandteppiche und Vorhänge sind nicht nur dekorativ, sondern halten die Wärme im Raum, senken den Heizbedarf und wirken zudem schalldämmend.

Grunderwerbsteuer erschwert Immobilienkauf

Anhand der Grunderwerbsteuer kann der gesamte jährliche Geldumsatz mit Immobilien in Deutschland ermittelt werden. Daraus ergibt sich, dass nicht nur die Immobilienbesitzer vom Boom der vergangenen Jahre profitiert haben, sondern auch der Staat. Der Steuersatz lag zwischen 1983 und 1996 bei zwei Prozent, bis ins Jahr 2006 galt ein einheitlicher Steuersatz von 3,5 Prozent. Zwischen 2007 und 2015 erhöhten die meisten Bundesländer den Steuersatz. Aktuell variieren die Steuersätze je nach Bundesland zwischen 3,5 Prozent und 6,5 Prozent. Die Einnahmen des Staates aus der Grunderwerbsteuer haben sich vervielfacht: Im Jahr 2009 wurden insgesamt 4,9 Mrd. Euro eingenommen, im Jahr 2021 waren es 18,3 Mrd. Euro. Im Zuge der aktuellen Krise sollte der Staat Ersterwerb von Immobilien die Steuerlast erleichtern, fordern Experten.

Brandschutz muss beim Carportbau nicht geprüft werden

Ein Nachbar wollte den Bau eines Carports mit Hinweis auf den Brandschutz verhindern – ohne Erfolg. Der Brandschutz ist im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren von der Behörde nicht zu prüfen, denn die Vorschriften über Grenzabstände dienen nicht dem Brandschutz. Die Baugenehmigung enthält deshalb auch keine verbindliche Regelung zum Brandschutz. Eine Belastung des Nachbarn durch das Carport aufgrund einer Verletzung der Brandschutzvorschriften ist daher ausgeschlossen (OVG Niedersachsen, 26.09.2022, Az. 1 LA 77/21).

Traum vom Wohneigentum nicht ausgeträumt



Foto: Harry Strauss, Pixabay

Die Zinsen für Baugeld haben sich seit Beginn des Jahres etwa vervierfacht. Die Immobilienpreise sind weiter auf hohem Niveau. Dennoch muss der Traum von den eigenen vier Wänden nicht ausgeträumt sein. Der sogenannte Erschwinglichkeitsindex hat sich seit 1995 um 37 Prozent verbessert, weil bundesweit die Nettoeinkommen stärker gestiegen sind als die Immobilienpreise. Überdies sind die aktuellen Zinsen im langjährigen Mittel immer noch relativ günstig. Viele Interessenten tun sich beim Immobilienkauf schwer, weil das Eigenkapital fehlt. Rechtzeitig Kapital anzusparen, ist so wichtig wie nie. Der Bausparvertrag ist dafür ein ideales Instrument. Er wird von der Bank wie Eigenkapital bewertet und sichert das zukünftige Darlehen.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2023
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Reneberg,
Herausgeber siehe Zeitungskopf
Texte, Quellen, Bilder: Dr. Klein Privatkunden, Prognos, Welt am Sonntag, Haus & Grund, Statistisches Bundesamt, Öko-Institut ifeu, vdp-Research, ImmoScout24, immowelt-Group, empirica-Institut, Bausparkasse BHW, Postbank, ifo Institut, Bethge Rechtsanwalts-Gesellschaft AG, bulwiengesa, Mieterbund, Pestel-Institut, Bundesverband Wärmepumpe, Zukunft Altbau, www.bafa.de, Pixabay.com
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.

Zweite Miete steigt stark

Mieter zahlen zusätzlich zur Nettokaltmiete die Wohnungsnebenkosten, die oft als zweite Miete bezeichnet werden. Diese betrug im Jahr 2018 durchschnittlich rund 30 Prozent der Warmmiete. Innerhalb der Nebenkosten bilden die Kosten für Haushaltsenergie den größten Posten. Diese variieren je nach Gebäudetyp, Heizungsart, technischem Standard der Heizungsanlage und dem Grad der Wärmedämmung sowie nach individuellem Heizverhalten und Witterungsbedingungen. Die warmen Nebenkosten waren über einen längeren Zeitraum nahezu konstant. Im Oktober 2022 waren die Verbraucherpreise beispielsweise für Heizöl jedoch doppelt so hoch wie 2021.

Neue Pflicht zur Prüfung der Gasheizung

Künftig steht in Wohngebäuden mit Gasheizungen eine Heizungsprüfung und -optimierung an. Diese muss bis zum 15. September 2024 stattfinden. Das verlangt eine Verordnung der Bundesregierung vom ersten Oktober 2022. Zeigt die Untersuchung durch Fachleute Mängel auf, muss die Heizung optimiert werden. Auch ein hydraulischer Abgleich ist vorgeschrieben, sofern er noch nicht durchgeführt wurde. Ziel der Verordnung ist, dass bestehende Heizungen möglichst effizient und bedarfsgerecht laufen. Beim hydraulischen Abgleich gilt für Wohngebäude mit mindestens zehn Wohnungen der 30. September 2023 als Stichtag, bis zum 15. September 2024 muss er in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohnungen stattfinden.

Vermieter dürfen die Mietwohnung betreten

Vermieter sind verpflichtet, die Mietwohnung in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Daraus folgt ein Anspruch des Vermieters, die Wohnung betreten zu dürfen – allerdings nicht einfach aus einem privaten Kontrollbedürfnis heraus. Für die Besichtigung müssen konkrete sachliche Gründe vorliegen, etwa die Durchführung notwendiger Arbeiten. In einem konkreten Fall hatte der Mieter dem Schornsteinfeger und Handwerkern den Zutritt zur Wohnung verwehrt. Der Vermieter klagte dagegen. Das Gericht sah in den notwendigen Wartungsarbeiten am Schornstein und an mehreren Rauchmeldern hinreichende Gründe für das Betreten der Wohnung. Dafür sei keine besondere vertragliche Abrede erforderlich (AG Düsseldorf, 26.07.2022, Az. 236 C 127/22).



Foto: LUMEN, Pixabay

Mieten steigen in Deutschland wieder schneller



Foto: M. Spark, Pixabay

In den ohnehin schon teuren Metropolen haben sich Mietwohnungen zwischen 2021 und 2022 weiter verteuert.

Zwei große Immobilienportale im Internet stellen übereinstimmend einen spürbaren Anstieg der Mieten fest. In den deutschen Großstädten hat sich der Mietanstieg überdies im vergangenen Jahr deutlich beschleunigt. In 75 von 79 untersuchten Städten haben sich die Angebotsmieten erhöht – in der Spitze um 13 Prozent. Das zeigt eine aktuelle Analyse von immowelt. Nachdem die Mietpreisentwicklung 2021 spürbar an Dynamik verloren hatte, kam es 2022 vielerorts wieder zu deutlicheren Anstiegen. Während die Angebots-Kaltmieten bundesweit nur um ein Prozent stiegen, zogen die Warmmieten durch die erhöhten Energiekosten laut Immoscout24 deutlich stärker an. Die Gesamtentwicklung der Wohnkosten bremste die Preisanstiege bei den Kaltmieten und wirkte sich auf die Nachfrage aus: In der gesamtdeutschen Betrachtung verschiebt sich die Nachfrage von Bestand zu Neubau nur leicht.

Gefördertes Wohnen als soziales Investment

In Deutschland fehlen 700.000 Wohnungen – vor allem bezahlbare Wohnungen und Sozialwohnungen. Das ist das größte Wohnungsdefizit seit mehr als zwanzig Jahren.

Das Bündnis „Soziales Wohnen“ aus Mieterbund, Baugewerkschaft, Sozial- und Branchen-Verbänden der Bauwirtschaft hat vor einer „neuen und in ihrer Dimension beängstigenden Sozialwohnungsnot“ in diesem Jahr gewarnt. Das Bündnis bezieht sich mit dieser Aussage auf eine Wohnungsbau-Studie des Pestel-Instituts in Hannover und des Bauforschungsinstituts ARGE in Kiel. Die Studie hat für 2023 ein Rekord-Wohnungsdefizit von über 700.000 fehlenden Wohnungen ermittelt. Als Reaktion auf die Ergebnisse der Untersuchung fordert das Bündnis den Bund und die Länder zu einer gemeinsamen „Sozialwohnungsbau-Offensive“ auf. Der Staat müsse dringend ein Sondervermögen „Soziales Wohnen“ schaffen, fordern die Bündnispartner.

Das größte Wohnungsdefizit seit mehr als zwanzig Jahren beschäftigt auch das Forschungsinstitut bulwiengesa. Es schlägt vor, gefördertes Wohnen verstärkt als Investment zu verstehen. Investoren hätten jahrelang einen Bogen um gefördertes Wohnen gemacht, die Zinswende mache Investitionen in diesem Bereich jetzt wieder attraktiver.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der größten Herausforderungen des Jahrzehnts. Das Ziel der Bundesregierung, jährlich rund 400.000 Wohnungen neu zu bauen, davon 100.000 Sozialwohnungen, ist ambitioniert und wegen der veränderten Bedingungen beim Wohnungsbau wohl kaum zu erreichen. Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sind jedenfalls nicht in der Lage, das Ziel allein umsetzen. Privates Kapital in großem Umfang ist notwendig und kann einen wichtigen Beitrag zur Lösung des sozialen Problems leisten. Konkret schlägt bulwiengesa vor: „Die gezielte Förderung von Bestandsobjekten, beispielsweise mit auslaufender Mietpreisbindung oder auch durch Nutzungsänderungen, kann einen wichtigen Beitrag zur Angebotsausweitung sozialer Mietwohnungen führen“. Der Wechsel von der Objekt- zur Subjektförderung sei eine weitere Möglichkeit, um Wohnen vor allem in den Großstädten wieder bezahlbar zu machen.

Heizung: Nach 30 Jahren Betrieb ist Schluss



Foto: Werner Weisser, Pixabay

Wer eine alte Heizung betreibt, muss diese unter Umständen austauschen. Der Gesetzgeber hat ein Betriebsverbot für Ü-30-Heizungen verfügt. Die neuen Regeln dienen dem Klimaschutz und sollen zu einem geringeren Energieverbrauch führen. Außerdem wird die Überprüfung von Gasheizungen für viele Immobilieneigentümer im Jahr 2023 zur neuen Pflicht.

Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten prüfen, ob ihr Heizkessel vor 1993 eingebaut wurde. Gesetzlich festgelegt ist die neue Modernisierungsregel im Gebäudeenergiegesetz. Fachleute raten dazu, bereits deutlich vor der gesetzlichen Verpflichtung einen konkreten Plan zu entwickeln, wie man auf klimafreundliche Heizungen mit erneuerbaren Energien umsteigen kann. Insgesamt sind sie günstiger als fossil betriebene Heizungen.

Heizungen, die älter sind als 30 Jahre, sind in der Regel so ineffizient, dass sie nicht nur das Klima, sondern auch den Geldbeutel belasten. Ausnahmen gelten für Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel. Wer in einem Gebäude mit weniger als drei Wohneinheiten eine Wohnung zum 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, darf die Heizung weiter betreiben. Bei einem Eigentümerwechsel tritt die Austauschpflicht dann innerhalb von zwei Jahren nach Kauf in Kraft. Im Jahr 2023 steht in vielen Wohngebäuden mit Gasheizungen eine Heizungsprüfung an. Für Häuser ab zehn Wohneinheiten muss die Überprüfung der Gasheizung bis zum 30. September erfolgen. Das verlangt eine Verordnung der Bundesregierung vom 1. Oktober 2022. Zeigt die Untersuchung durch Fachleute Mängel auf, muss die Heizung optimiert werden. Auch ein hydraulischer Abgleich ist vorgeschrieben, sofern er noch nicht durchgeführt wurde.

Für Wohngebäude unter zehn Wohneinheiten mit einer Gasheizung gilt der 15. September 2024 als Stichtag. Bei weniger als sechs Wohneinheiten ist der hydraulische Abgleich nicht verpflichtend.

Angesichts der stark gestiegenen Gaspreise und Unsicherheiten bei der Versorgung wollen immer mehr Haushalte weg von ihrer alten Gasheizung. Die Folge: Der Absatz von Heizungswärmepumpen stieg im Jahr 2023 auf 236.000 Geräte und damit um 53 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Elektromobilität: Neue Förderbedingungen

Das Förderprogramm Elektromobilität wurde zum Jahresbeginn 2023 stärker auf den Klimaschutz ausgerichtet. Ab diesem Zeitpunkt entfällt die Förderung für Fahrzeuge mit Plug-In-Hybrid Antrieb und es gelten neue reduzierte Fördersätze. Die Mindesthaltedauer wird auf zwölf bis 24 Monate angehoben, die bisherige Einschränkung, dass junge Gebrauchtfahrzeuge nur bei Anmeldung auf den Zweitalter gefördert werden können, entfällt. Im Jahr 2023 folgen weitere Anpassungen: Ab dem 1. September 2023 können ausschließlich Privatpersonen Förderanträge stellen. Ab dem 1. Januar 2024 werden unter anderem der maximale Nettolistenpreis, bis zu dem Fahrzeuge förderfähig sind, auf 45.000 Euro gesenkt und die Fördersätze vereinfacht. Auf der Webseite www.bafa.de finden Sie alle Informationen zu den neuen Förderkonditionen.

Gutes Licht für die Gesundheit

Der planvolle Umgang mit Licht lohnt sich auch für die Wohngesundheit. Immer öfter werden Tageslichtlampen genutzt, weil sie gegen Depressionen und Müdigkeit wirken und den körpereigenen Energiespeicher aufladen helfen. Lichtplanerinnen und Lichtplaner für Wohn- und Arbeitsbereiche bieten einen Mix von Leuchten an, der sich am Biorhythmus der Bewohnerinnen und Bewohner orientiert.



Foto: © bhw-Mediendienst 6570

Wärmepumpen boomen

Der Absatz von Wärmepumpen stieg im Jahr 2023 laut Bundesverband Wärmepumpe auf 236.000 Geräte und damit um 53 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Wärmepumpe ist eine Alternative zum Heizen mit fossilen Energieträgern. Die Technologie gibt Antworten auf die Krisen unserer Zeit: mehr Klimaschutz durch CO₂ freies Heizen und weniger Abhängigkeit von Gasimporten. Vom kommenden Jahr an soll jede neue Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden. Die Wärmepumpe könnte zur Standardlösung werden, um diese Vorgabe zu erfüllen.



Foto: © Bundesverband Wärmepumpe e.V.

Immobilien Eigentum übertragen und Steuern sparen

Übertragen Haus- oder Wohnungseigentümer eine selbst genutzte Immobilie bereits zu Lebzeiten an Familienangehörige, können sie sich ein Wohn- oder Wohnungsrecht vorbehalten. Die Überlasser dürfen fortan mietfrei dort wohnen. Ein Vorteil neben der frühzeitigen Regelung des Erbes ist die Ausnutzung des Schenkungssteuerfreibetrages. Der Schenkungssteuerfreibetrag beträgt ebenso wie der Erbschaftssteuerfreibetrag 500.000 Euro für Ehepartner und 400.000 Euro für jedes eigene Kind.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rückbau verlangen

Ein Wohnungseigentümer hatte seine Wohnung in Berlin umgebaut und dabei eigenmächtig den über seiner Wohnung liegenden, im Gemeinschaftseigentum stehenden Spitzboden in die Baumaßnahmen mit einbezogen. Die Eigentümergemeinschaft wurde nicht informiert. Der Eigentümer vergrößerte abweichend von der Teilungserklärung auf diese Weise sein Sondereigentum. Die Gemeinschaft sah sich in ihren Rechten beeinträchtigt, klagte auf Beseitigung und bekam recht: Das Gericht bestätigte den Anspruch der Gemeinschaft auf Beseitigung der Baumaßnahmen. Der Eigentümer habe unerlaubt gehandelt und sei zum Rückbau verpflichtet. Ob die Maßnahmen mangelfrei ausgeführt wurden und ob der Verwalter zuvor zugestimmt hatte, sei irrelevant (LG Berlin, 07.07.2022. Az. 85 S 16/21 WEG).



Foto: visblework, Pixabay

Raus aus der Stadt: Ein Trend verfestigt sich

Schon während der Coronakrise zeichnete sich ab, dass Menschen wieder vermehrt der Stadt den Rücken kehren. Dafür gibt es verschiedene Gründe, unter anderem hohe Preise und das knappe Wohnungsangebot in der Stadt gegenüber hoher Lebensqualität und mehr Platz auf dem Land.



Foto: Holger Kahl, Pixabay

Wer in einer Großstadt lebt, muss deutlich höhere Mieten zahlen als in mittelgroßen Städten oder in ländlichen Regionen. Haushalte in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zahlten im 1. Halbjahr 2022 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 8,30 Euro pro Quadratmeter. Das waren 30 Prozent mehr als in Kleinstädten und ländlichen Gemeinden, wo die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,40 Euro lag.

Die steigenden Bauzinsen wirken sich auch auf die Mieten aus, das zeigen neue Zahlen des Instituts der deutschen Wirtschaft. „Vor allem zwei Faktoren treiben die Entwicklung“, sagt IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer. „Zum einen versuchen Vermieter, die hohe Inflation auszugleichen und über ihre Mieteinnahmen zumindest teilweise zu kompensieren. Zum anderen gelingt ihnen das aber nur, weil der Mietmarkt sich weiter zugespitzt hat: Wer bisher kaufen wollte, kann sich jetzt durch die hohen Zinsen oft kein Eigentum mehr leisten, entsprechend schauen sich diese Menschen nun auf dem Mietmarkt um.“

Deutsche Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern haben im Jahr 2021 durch Umzüge so deutlich an Bevölkerung verloren wie zuletzt 1994. Die Zahl der Fortzüge aus den kreisfreien Großstädten in kleinere Städte und ländliche Regionen ist im Vergleich zu 2019 um 1,8 Prozent gestiegen, gleichzeitig sanken die Zuzüge in die Großstädte um 5,4 Prozent. Das meldet das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB). Die Ergebnisse belegen einen anhaltenden und verstärkten Trend zur Suburbanisierung in Deutschland.

Die Zeiten der starken Zuzüge in die Kernstädte dürfte erstmal vorbei sein, legt der CBRE-empirica-Leerstandsindex 2022 nahe. Dies zeige nicht zuletzt die seit Jahren zunehmende Abwanderung junger Familien ins Umland sowie eine allmählich rückläufige Landflucht bei Studierenden oder Berufseinsteigern. Die niedrigsten Leerstandsquoten mit Werten nahe Null weisen München, Frankfurt/M., Münster und Freiburg sowie Ingolstadt auf.

Nach europäischer **DIN EN 15733 ZERTIFIZIERTE**
IMMOBILIENMAKLER für Reinickendorf und Umgebung?

BEIM PLATZHIRSCH IN FROHNAU!

★★★★★ Google (5,0/5,0)
★★★★★ ImmobilienScout24 (5,0/5,0)
★★★★★ Makler-Empfehlung.de (5,0/5,0)

★★★★★ Facebook (4,8/5,0)
★★★★★ golocal (5,0/5,0)
(150 Kundenbewertungen Stand 03/2023)

 [instagram.com/frohnau_immobilien](https://www.instagram.com/frohnau_immobilien)

 [facebook.com/frohnau.immobilien](https://www.facebook.com/frohnau.immobilien)

www.wohltorf.com
www.frohnau-immobilien.com



Unser Maklerbüro direkt
zwischen den beiden
Frohnauer Plätzen:

Ludolfingerplatz 1a,
13465 Berlin

+49 (0) 30 401 33 46

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

IHR MAKLER IM NORDWESTEN BERLINS!



Google (5,0/5,0)

Immobilienscout24 (4,9/5,0)

Makler-Empfehlung (5,0/5,0)

Facebook (4,8/5,0)

golocal (5,0/5,0)

(150 Kundenbewertungen Stand 03/2023)