

# IMMOBILIEN

## KundenZeitung

### Energiesparen: Förderung so attraktiv wie nie zuvor

Anfang des Jahres trat die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Kraft. Seit dem 1. Juli 2021 ist jetzt auch die zweite Stufe wirksam. Sie betrifft die Sanierungsförderung und kann bei der KfW beantragt werden. Der Zuschuss beträgt zwischen 25 und 50 Prozent, die maximale Höhe der förderfähigen Kosten steigt auf bis zu 150.000 Euro. Neu ist die Effizienzhausklasse 40 mit einer besonders guten Förderung.

### Strengere Regeln für den Klimaschutz

Das Bundesverfassungsgericht hat das erst 2019 in Kraft getretene Klimaschutzgesetz in einem bahnbrechenden Urteil für verfassungswidrig erklärt. Die Bundesregierung hat daraufhin überraschend schnell neue Ziele für Deutschland formuliert: Das Land soll jetzt bereits bis 2045 klimaneutral werden. Bis zum Jahr 2030 sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zum Jahr 1990 um 65 Prozent reduziert werden. Die neue CO<sub>2</sub>-Bepreisung für die Bereiche Heizen und Verkehr wird nun voraussichtlich schneller steigen als erwartet.



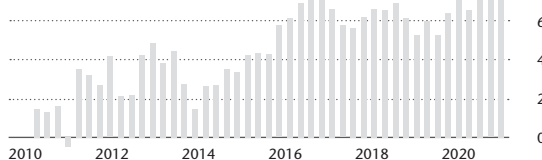
Foto: Jeyaratnam Canuceus, Pixabay

### Immobilienpreise steigen weiter

Die Preise für Wohnimmobilien sind im ersten Quartal 2021 im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich um 9,4 Prozent gestiegen.

#### Häuserpreisindex

2015=100 / Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal in Prozent



Quelle: Destatis 2021

### Nachfrage nach Immobilien im Umland immer stärker



Foto: midascodé, Pixabay

Im Zuge der Coronapandemie haben sich immer mehr Menschen dazu entschlossen, am Stadtrand oder auf dem Land wohnen zu wollen.

Einer aktuellen Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zufolge hat die Dichte neuer Stadtquartiere in den Städten zugenommen. Die meisten städtebaulichen Vorhaben wurden seit den Neunzigerjahren in großen und mittelgroßen Städten realisiert. Erst in den vergangenen zehn Jahren haben neue Siedlungen am Stadtrand an Bedeutung gewonnen, besonders in Großstadtnähe.

Der Wunsch nach mehr Platz – drinnen und draußen – und die gestiegenen Preise in den Ballungsräumen haben viele Menschen dazu bewogen, der Stadt den Rücken zu kehren. Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) hat untersucht, wie das Wohnen im Umland von Großstädten die städtischen Wohnungsmärkte entlasten kann. Danach ist der Neubau im Umland vor allem dann wohnungspolitisch und städtebaulich sinnvoll, wenn bei der Planung auch die Infrastrukturen der öffentlichen Daseinsvorsorge berücksichtigt werden – also Schulen, soziale Einrichtungen und Kulturangebote. Andernfalls würde der motorisierte Individualverkehr durch das Pendeln zunehmen, was aus ökologischer Sicht nicht wünschenswert wäre.

### Wem gehört der Wind, die Stadt, das Wasser?

Ein Sonderforschungsbereich der Universitäten Jena und Erfurt widmet sich dem Strukturwandel des Eigentums. Thematisch befassen sich die Wissenschaftler mit der Geschichte des Eigentums, mit aktuellen Konflikten und zukünftigen Eigentumsverhältnissen sowie mit Alternativen zum Privateigentum. Das umfangreiche Projekt bezieht sich nicht nur auf Europa, sondern auch auf Indien, China und Brasilien. Die Frage des Immobilieneigentums spaltet gerade die Stadtgesellschaft in Berlin und rüttelt an grundsätzlichen Überzeugungen. Die alternde deutsche Bevölkerung braucht eine sichere Vorsorge für das Alter. Zurzeit sind Immobilien dafür die erste Wahl.

## Sparen für Wohneigentum wieder beliebter

Wichtige Sparmotive der Deutschen sind weiterhin die „Altersvorsorge“ und der „Konsum“. Die „Altersvorsorge“ bleibt mit 55 Prozent das meistgenannte Motiv. „Konsum“, also die Rücklage für größere Anschaffungen, nennen 50 Prozent der Befragten. Das entspricht einem Rückgang zum Vorjahr um zwei Prozent. Am stärksten zugenommen hat das Motiv „Wohneigentum“ auf 45 Prozent mit einem Plus von einem Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Coronapandemie hat den Wunsch nach eigenen vier Wänden offensichtlich verstärkt. „Kapitalanlage“ wird mit 27 Prozent und minus zwei Prozent etwas seltener als Sparmotiv genannt. Einen Rückgang um ein Prozent auf drei Prozent gibt es beim Motiv „Ausbildung der Kinder“.

## Umwandlung nur noch mit Genehmigung

Mit dem am 23. Juni 2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetz wurde das umstrittene Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt eingeführt. Diese Gebiete bestimmen die Landesregierungen.

Dort darf eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum grundsätzlich nur noch mit Genehmigung der Behörde erfolgen. Die Genehmigungspflicht gilt zunächst bis 31. Dezember 2025. Eigentümer von Häusern mit bis zu fünf Wohnungen benötigen keine Genehmigung.

Eine Genehmigung wird erteilt unter anderem in Erbfällen, wenn Miterben Eigentümer werden sollen, oder für den Verkauf an Familienangehörige zur Selbstnutzung. Ebenso, wenn mindestens zwei Drittel der gegenwärtigen Mieter die Eigentumswohnungen erwerben wollen, sowie in wirtschaftlichen Notlagen. Kritiker bemängeln, dass das Verbot gar nichts mit irgendeiner Form der Baulandmobilisierung zu tun habe.

## BGH: Nachbar darf überhängende Äste abschneiden

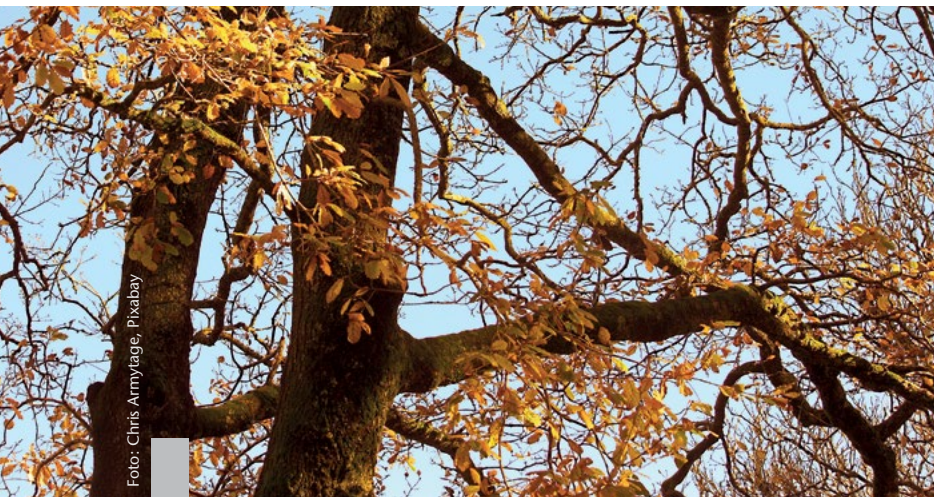


Foto: Chris Armytage, Pixabay

Lässt der Nachbar Äste eines Baumes über die Grundstücksgrenze wachsen, kann er von seinem Nachbarn nicht erwarten, dass der das hinnimmt.

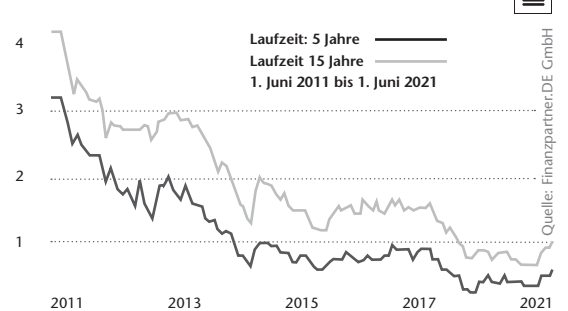
Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Grundstücksnachbar von seinem Selbsthilferecht aus § 910 BGB auch dann Gebrauch machen darf, wenn durch das Abschneiden überhängender Äste das Absterben des Baumes oder der Verlust seiner Standfestigkeit droht. In dem verhandelten Fall ging es um eine rund 40 Jahre alte Schwarzkiefer. Weil der Eigentümer des Baumes nicht bereit war, die überhängenden Äste zurückzuschneiden, schnitt der betroffene Nachbar die Zweige selbst ab. Der Baumeigentümer verlangte von seinem Nachbarn, das zu unterlassen. Der Bundesgerichtshof (Az. V ZR 234/19) entschied: Das Selbsthilferecht unterliegt keiner Verhältnismäßigkeits- oder Zumutbarkeitsprüfung. Die Verantwortung dafür, dass Äste und Zweige nicht über die Grenzen des Grundstücks hinauswachsen, ist Sache des Baumeigentümers. Kommt er seiner Verpflichtung nicht nach, kann er nicht von seinem Nachbarn verlangen, die Beeinträchtigung seines Grundstücks hinzunehmen. Das Selbsthilferecht kann aber durch naturschutzrechtliche Regelungen eingeschränkt sein.

## Erneuerbare Energien wichtiger

Der Stromverbrauch wird aufgrund der wachsenden Nachfrage im Bereich der Elektromobilität und durch die größere Verbreitung von Wärmepumpen in Zukunft deutlich steigen. An erneuerbarer Energie im Gebäudebereich geht daher kein Weg vorbei. Im Gesamtjahr 2020 hatten die erneuerbaren Energien bereits einen Anteil von 46 Prozent am Stromverbrauch. Zu Jahresbeginn 2020, der extrem windreich war, stammten sogar rund 52 Prozent des Stromverbrauchs aus erneuerbaren Energien. Dennoch sind deutliche Verbesserungen auch in anderen Gebieten der erneuerbaren Energien notwendig – etwa bei Wasserkraft, Holzenergie, Biogas und Geothermie. Gut zwei Drittel der im Jahr 2020 in Deutschland neu gebauten Wohngebäude werden bereits ganz oder teilweise mit erneuerbaren Energien beheizt.

## Höhere Darlehen, niedrigere Monatsraten

### Entwicklung der Hypothekenzinsen



Vor zehn Jahren lag die durchschnittliche Höhe von Immobiliendarlehen noch bei 145.000 Euro, vor fünf Jahren waren es 193.000 Euro, jetzt liegt die Darlehenssumme für Baufinanzierungen bei über 300.000 Euro. Mit einem Rückgang sei so lange nicht zu rechnen, wie die Immobilienpreise steigen und die Zinsen niedrig bleiben, vermuten Finanzexperten. Die sogenannte monatliche Standardrate beträgt Anfang 2021 für ein Darlehen von 150.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung und zehn Jahren Zinsbindung 368 Euro. Der langfristige Blick zurück zeigt, wie günstig Finanzierungen derzeit sind: Im April 2011 wurde für einen Kredit mit den genannten Standarddaten eine Monatsrate von 803 Euro fällig, vor fünf Jahren waren es 454 Euro. Darlehensnehmer können zurzeit noch relativ entspannt auf die Zinsentwicklung blicken. Die leicht gestiegene Inflation gerät jedoch allmählich deutlicher ins Blickfeld. Damit verbunden ist die Erwartung von möglichen Zinserhöhungen der Notenbanken und in der Folge von höheren Bauzinsen.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2021  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.l.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

**Texte, Quellen, Bilder:** Energie-Fachberater, Fachverband Mineralwolleindustrie, Solar Consulting GmbH, Tagesschau, Destatis, Friedrich-Schiller-Universität Jena, immowelt-group.de, immobilienscout24.de, Institut der deutschen Wirtschaft, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Deutsches Institut für Urbanistik, Verband der Privaten Bausparkassen, Bundesgerichtshof, CDU/CSU Bundestagsfraktion, Bethge Legal, Dr. Klein, Deutscher Städtetag, Verband Deutscher Städtetastatiker, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung, GdW Spitzenverband der Wohnungswirtschaft, bulwingesa, Cube Real Estate, Bayerisches Forschungsinstitut für Digitale Transformation, Pixabay.de  
**Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** hansadruk 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.

## Mieterwechsel in der WG

Vermieter müssen sich – außer in gesetzlich geregelten Fällen wie nach einer Ehescheidung der Mieter – keinen neuen Vertragspartner aufzwingen lassen und auch nicht auf zahlende Mietmieter verzichten. In einer Wohngemeinschaft gibt es nicht automatisch ein Recht auf flexibles Auswechseln von Mietern. Normalerweise erfordert dies eine eindeutige vertragliche Vereinbarung. Wird ausdrücklich an eine „Wohngemeinschaft“ vermietet und befinden sich alle Mieter in Ausbildung, gestehen ihnen manche Gerichte ebenfalls ein Wechselrecht zu. Dies gilt nicht, wenn einfach mehrere Berufstätige zusammen eine Wohnung mieten. Hier müssen dann alle kündigen – oder keiner (LG Berlin, 17.04.2020, Az. 65 S 176/19).

## E-Mobilität braucht bessere Infrastruktur

Die Akzeptanz und das Angebot von E-Autos haben sich wesentlich verbessert. Die Ladeinfrastruktur ist mit diesem Wandel noch nicht ganz mitgekommen. Das Gesetz über die Bereitstellung flächendeckender Schnellladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge soll jetzt für mehr Tempo sorgen. Zunächst soll ein flächendeckendes, öffentliches Schnellladenetz aufgebaut werden. Damit Nutzer zukünftig ihre E-Autos auch bequem zu Hause aufladen können, hat die KfW das Förderprogramm für Wallboxen aufgestockt. Eigentümergemeinschaften müssen die Gebäudeelektrik oftmals zusätzlich erneuern, damit mehrere Ladestationen gleichzeitig in Betrieb gehen können.

## Mietspiegelreform bringt mehr Rechtssicherheit



Mietspiegel gewinnen durch die kontroversen Diskussionen um Mietsteigerungen an Bedeutung. Sie sind notwendig, damit Vermieter und Mieter die Miethöhe verlässlich zur Begründung oder Überprüfung der Miete verwenden können. In seiner jetzigen Form eignet sich der Mietspiegel jedoch nicht als Instrument, um gesetzliche Regeln umzusetzen. Der Deutsche Städtetag, der Verband Deutscher Städtestatistiker (VDSt) und die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung begrüßen daher das Mietspiegelreformgesetz (MsRG). Von besonderer Bedeutung sind die Regelungen für qualifizierte Mietspiegel. Vor allem die geplante Auskunftspflicht der Mieter und Vermieter sowie die Klärung von datenschutzrechtlichen Fragen sollen die Erstellung erleichtern, die Qualität verbessern und gleichzeitig die Kosten senken.

## Weiter vermieten oder auf dem Preishöhepunkt verkaufen?



Wann ist der richtige Zeitpunkt für den Verkauf? Sollten Immobilieneigentümer lieber auf noch bessere Zeiten hoffen oder den Gewinn besser jetzt realisieren?

Der Kauf einer Eigentumswohnung zur Vermietung oder eines Mietshauses war vor zehn Jahren eine gute Entscheidung. Durch die stark gestiegenen Kaufpreise würden die Eigentümer bei einem jetzigen Verkauf in den meisten Großstädten einen sechsstelligen Gewinn erzielen. Immowelt.de hat untersucht: Lohnt sich der Verkauf, oder ist die Vermietung weiterhin sinnvoller? Wie lange dauert es, den Verkaufsgewinn durch Vermietung zu erwirtschaften? Der Analyse zufolge würde es in der Spitze gut 30 Jahre dauern, bis der Verkaufserlös durch Mietzahlungen erzielt würde. Den höchsten Gewinn von 386.000 Euro würden Verkäufer in München machen. Um die gleiche Summe zu erwirtschaften, müssten sie 31 Jahre weiter vermieten. In Hamburg wären es 222.000 Euro oder 30 Jahre, in Berlin 237.000 Euro oder 27 Jahre.

## Geförderter Mietwohnungsbestand trotz intensiver Neubautätigkeit gesunken

Auf dem deutschen Wohnungsmarkt gibt es zu wenig günstige Wohnungen. In einer Analyse für 26 Städte hat das Forschungsinstitut bulwingsa herausgearbeitet, wo das Ungleichgewicht am größten ist. Danach sind die Bestände an Sozialwohnungen in 23 Städten geschrumpft – am stärksten in Leipzig (-90 %), Dresden (-89 %), Berlin (-37 %) und Kiel (-36 %). Nur in Mainz (+9,6 %) und Münster (+7,1 %) waren Zuwächse zu beobachten. Die Förderzeiten betragen zwischen 15 und 25 Jahre, danach werden die Wohnungen dem freien Markt zugeführt. Um die Jahrtausendwende war der Wohnungsmarkt noch entspannt. Seither wächst der Bedarf stetig. Trotz einer Verdreifachung des Neubauvolumens geförderter Mietwohnungen zwischen 2011 und 2019 sank der Anteil geförderter Mietwohnungsbestände um durchschnittlich 21 Prozent.

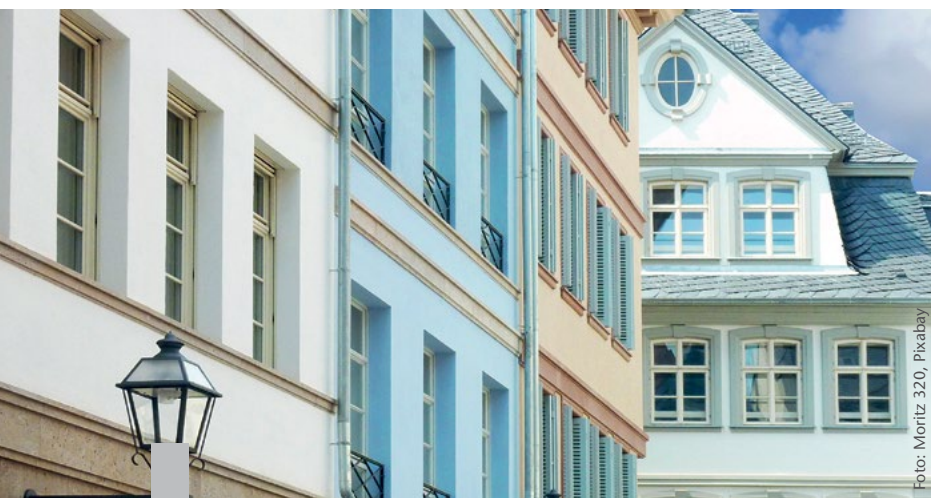
## Nutzungsänderung: Gewerberaum in Wohnraum umwandeln

Während an einem Ort Wohnungen fehlen, ist es gleichzeitig manchmal schwer, Gewerbemietler zu finden. Eine Nutzungsänderung liegt dann nahe. Dabei sind eine Reihe rechtlicher Aspekte zu beachten. In reinen Industrie- und Gewerbegebieten ist es in der Regel nicht zulässig, Gewerberaum in Wohnraum umzuwandeln, in Mischgebieten aber schon. Wer Miteigentümer eines Wohn- oder Geschäftshauses ist, muss außerdem die Gemeinschaftsordnung beachten, in der die Art der Nutzung vorgeschrieben ist. Eine Umwandlung in Wohneinheiten kann sich in Altbaugebieten mit kleineren Läden im Erdgeschoss lohnen. Eine Umwandlung in großem Stil ist derzeit gerade im Frankfurter Stadtteil Rödelheim geplant. Dort soll auf dem Areal der ehemaligen „Torpedo-Werke“, in denen bis in die 1960er-Jahre Fahrräder gefertigt wurden, ein Mix aus unterschiedlichen Wohnformen entstehen.

## Wo kann man noch kaufen oder mieten?

Im April 2021 gingen auf ImmoScout24 rund 72 Prozent mehr Anfragen für Eigentumswohnungen ein als im vorigen Jahr. Die Nachfrage nach Mietwohnungen stieg im gleichen Zeitraum um 19 Prozent. Wo kann man unter diesen Marktgegebenheiten noch Immobilien kaufen oder mieten? Das Internetportal hat auf der Basis des durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommens und der durchschnittlichen Wohnkosten 40 deutsche Großstädte analysiert: In den Metropolen reicht ein Budget von 800 bis 1.000 Euro bei Kauf und Miete nur noch für eine Ein- bis Zweizimmerwohnung. Vergleicht man die Größe der Wohnungen danach, ob Mieten oder Kaufen vorteilhafter ist, zeigen sich deutliche Unterschiede: In Heidelberg und Dortmund lohnt sich der Kauf. Wer dagegen in Oldenburg eine Wohnung mietet, statt sie zu kaufen, bekommt 31 Quadratmeter mehr Wohnfläche.

## Mieter und Eigentümer, zwei ungleiche Gruppen



Obwohl viele Bundesbürger Immobilieneigentum erwerben möchten, stagniert die Wohneigentumsbildung seit fast zehn Jahren.

Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Zwischen Mietern und Eigentümern ergeben sich dabei große Unterschiede. Welche Vor- und Nachteile mit der jeweiligen Wohnform verbunden sind, hat eine aktuelle Studie untersucht: Danach sind die Immobilienpreise in allen Städten und Landkreisen seit 2005 durchschnittlich um 75,3 Prozent gestiegen. Die Kosten für eine Immobilie betragen im Schnitt 354.000 Euro, das entspricht rund 7,4 Jahreshaushaltseinkommen. 49 Prozent der Bewohner Deutschlands sind Immobilieneigentümer. Deutschland ist bei der Immobilieneigenumsquote das Schlusslicht in der EU. Der Anteil derer, die mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden sind, ist unter Wohneigentümern dreimal so hoch wie unter Mietern. Jeder vierte Mieter unter 50 möchte auch in unsicheren Zeiten kaufen oder bauen, der Anteil der Mieter, die Eigentum erwerben möchten, ist im Vergleich zu 2019 von 31 Prozent auf 24 Prozent gefallen. Das Niedrigzinsniveau ist ein wichtiges Motiv für den Immobilienerwerb. Bei einem Investitionsvolumen von 354.000 Euro müssen Käufer 133.000 Euro weniger Zinsen zahlen als vor 13 Jahren.

## So unterstützen andere Länder ihre Bürgerinnen und Bürger beim Erwerb von Immobilieneigentum

Wohneigentum wird in unseren Nachbarländern als Zeichen des sozialen Aufstiegs verstanden. Daher wird dort der Erwerb von Immobilien unterstützt: Vor allem die skandinavischen Länder sowie Irland und die Niederlande haben sehr niedrige Grunderwerbsteuersätze. Großbritannien, Belgien oder Frankreich haben zwar etwas höhere Sätze, differenzieren aber. Sie unterstützen Ersterwerber, nutzen Freibeträge oder einen Stufentarif. In den Niederlanden, Schweden und Dänemark können Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer ihre Zinskosten steuerlich geltend machen. Überdies erhalten Haushalte Unterstützung bei der Finanzierung oder Kreditversicherungen.

## Erschwinglichkeit fast konstant

„Trotz deutlich steigender Preise für Einfamilienhäuser ist die Erschwinglichkeit von Wohneigentum in weiten Teilen Deutschlands nicht so stark zurückgegangen, wie eine reine Fokussierung auf die Preise zunächst vermuten ließe. Starke Zinsrückgänge und deutliche Anstiege in den Einkommen der Haushalte führen dazu, dass das Annuität-Einkommensverhältnis vielerorts unverändert blieb“, stellt das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln fest. Besonders junge Haushalte und Ersterwerber von Wohneigentum können jedoch die hohen Eigenkapitalanforderungen nicht erfüllen. Die Vermögensbildung der Mieterhaushalte sollte daher ein vorrangiges Ziel der Wohnungspolitik sein.

## Bauen wird teurer

Die Preise für Baustoffe wie Holz, Stahl oder Dämmmaterialien steigen deutlich: Konstruktionsvollholz verteuerte sich im Mai 2021 um 83,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat, Dachlatten um 45,7 Prozent und Bauholz um 38,4 Prozent. Nicht nur die gestiegenen Holzpreise, auch die Stahlpreise treiben die Kosten in die Höhe: Betonstahl in Stäben war im Mai 2021 um 44,3 Prozent teurer, Betonstahlmatten kosteten 30,4 Prozent mehr als im Mai 2020. Betonstahl wird unter anderem zur Verstärkung von Bodenplatten, Decken oder Wänden eingesetzt. Auch die gestiegenen Erdölpreise wirken sich preistreibend aus, beispielsweise bei Bitumen auf Erdölbasis, das unter anderem zur Abdichtung von Dächern, Gebäuden und Fundamenten gegen das Eindringen von Wasser verwendet wird. Die steigende Nachfrage im In- und Ausland während der Corona-Pandemie sowie Probleme in der Versorgung mit Rohstoffen dürften die Hauptgründe für die Preissteigerung sein.

## Wie und wo junge Menschen wohnen wollen



Die Familie bleibt das beliebteste Lebensmodell. Großstädte sind in Zukunft out, Vororte und mittelgroße Städte in. Wohneigentum ist sogar „mega-in“. Das sind drei Ergebnisse einer repräsentativen Befragung junger Leute im Alter zwischen 14 und 19 Jahren durch das Forsa-Institut. 80 Prozent von ihnen wohnen noch bei den Eltern. Eine Mehrheit will noch eine Weile dort wohnen bleiben. 43 Prozent würden aber gerne so bald wie möglich von zu Hause ausziehen. Als Single will dauerhaft fast niemand leben. Die überwiegende Mehrheit, 84 Prozent, wünscht sich, mit 30 Jahren gerne mit einer eigenen Familie zu leben. Nur fünf Prozent wollen allein leben.