

# rundum Immobilien

**WERTPLAN**<sup>®</sup>  
Immobilien-gesellschaft mbH

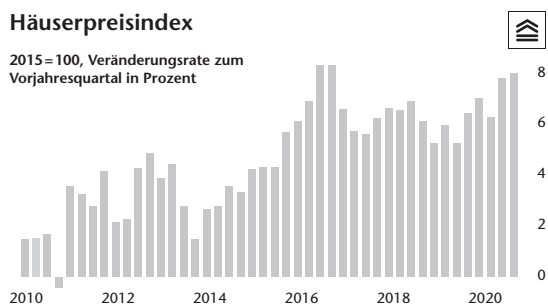
WERTPLAN NORD Immobilien-ges. mbH | Groote Kamp 35 | 25474 Hasloh | Tel. 04106 - 65 13 14 | info@wertplan-nord.de | www.wertplan-nord.de

## Wohnimmobilien wieder teurer

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland lagen Ende 2020 um durchschnittlich 8,1 Prozent höher als im Vorjahresquartal, teilt das Statistische Bundesamt mit. Damit setzt sich der Trend steigender Wohnimmobilienpreise trotz der andauernden Coronapandemie fort. Die Häuserpreise stiegen sowohl in Metropolen als auch in den ländlichen Kreisen jeweils um rund zehn Prozent oder mehr. Auch Eigentumswohnungen verteuerten sich in der Stadt und auf dem Land, allerdings etwas weniger deutlich als Häuser. Die stärkste Preissteigerung für Eigentumswohnungen wurde in dichter besiedelten ländlichen Kreisen beobachtet.

### Häuserpreisindex

2015 = 100, Veränderungsrate zum Vorjahresquartal in Prozent



Quelle: Destatis 2021

## Die besten Konditionen für die Eigenheimfinanzierung

Auch in der Niedrigzinsphase lohnt sich der Vergleich: Bei der Finanzierung können Immobilienkäufer:innen mehrere Zehntausend Euro sparen, meldet die Zeitschrift „Finanztest“ nach einer Untersuchung von Krediten bei 89 Banken, Kreditvermittlern, Bausparkassen und Versicherungen. Bei den Zinsen ist wieder Ruhe eingeleitet. Anfang des Jahres waren die Zinsen geringfügig gestiegen, befinden sich aber immer noch auf sehr niedrigem Niveau. Die Europäische Zentralbank setzt ihren Kurs fort und beabsichtigt anscheinend, die Bedingungen stabil zu halten.

### Entwicklung der Hypothekenzinsen



Quelle: Finanzpartner.de 2021

## Nachfrage nach Immobilien steigt – aber verlagert sich



Foto: Michael Gaida, Pixabay

Die steigenden Preise für Häuser und Bauland sind für viele Familien der Anlass, der Stadt den Rücken zu kehren – besonders in der Coronakrise.

Die Coronapandemie bestimmt weiterhin das Leben und die Wirtschaft. Die Immobilienbranche ist nur in wenigen Teilmärkten betroffen. Dazu gehören vor allem Einzelhandels- und Hotelimmobilien, teilweise auch Büroimmobilien. Weiterhin ungebrochen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien. Diese Entwicklung wird durch die niedrigen Zinsen und den Mangel an Anlagealternativen gestützt. In Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern beträgt der daraus resultierende Preisanstieg bis zu 30 Prozent. Die größten Anstiege verzeichnen jedoch Städte mit einem eher niedrigen Preisniveau.

Der Immobilienmarkt reagiert sehr träge auf aktuelle Entwicklungen und ist auch deshalb relativ krisenfest. Wegen der hohen Preise plant gut jeder vierte Immobilieneigentümer, seine Immobilie zu verkaufen, zögert aber noch. Als Gründe für einen Verkauf werden genannt: Jetzt lohnt es sich, den Gewinn zu realisieren; die Immobilie passt nicht mehr zur Lebenssituation, ist zu groß oder nicht barrierefrei. Die Nachfrage nach Häusern im Umland hat sich teilweise verdoppelt. Dieser Trend zeigt sich im Speckgürtel aller großen Städte, in München und Köln aber bereits sehr deutlich.

## Neues Wohnungseigentumsgesetz zeigt Wirkung

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) trat am 1. Dezember 2020 in Kraft. Die neuen Regelungen erleichtern die Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums. Umbauten im Bereich Barrierefreiheit und energetische Sanierung sollen gefördert werden. Die Novellierung des Gesetzes stärkt den Verwaltungsbeirat als Kontrollorgan, das den Verwalter überwacht. Im Gegenzug erhalten Hausverwalter mehr Kompetenzen und können kleinere Arbeiten eigenverantwortlich in Auftrag geben. Beschlussfassungen werden in Zukunft einfacher: Eigentümer können beispielsweise ohne Zustimmung aller Miteigentümer den Einbau einer Ladesäule für Elektroautos veranlassen.

## Finanzierung: Woher kommt das Eigenkapital?

Die Bildung von Wohneigentum ist vor allem eine Frage des Eigenkapitals. Das gilt in Zeiten stetig steigender Immobilienpreise noch mehr als in früheren Jahren. Wie der Immobilienkauf trotzdem gelingen kann und woher das Eigenkapital kommt, hat eine aktuelle Studie erforscht. Ersparnis als Eigenkapital spielt dabei eine wichtige Rolle, ist jedoch bei Jüngeren wegen langer Ausbildungszeiten oft nicht in genügender Höhe vorhanden. Daher verschieben sich die Finanzquellen. Geld aus Erbschaften spielt eine wichtigere Rolle als früher. Vor mehr als zehn Jahren betrug der Eigenkapitalanteil aus Erbschaften sieben Prozent, in den vergangenen drei Jahren waren es bereits 13 Prozent. Auch die Unterstützung durch die Familie wird immer häufiger. Vor mehr als zehn Jahren wurden 17 Prozent der Käufer durch ihre Familie unterstützt. In den vergangenen drei Jahren waren es schon 25 Prozent.

## Kostenkalkulation für Instandsetzung und Unterhalt Ihres Hauses

Hauseigentümer haben einen größeren Gestaltungsspielraum und mehr Freiheiten als Mieter oder Wohnungseigentümer. Andererseits müssen sie aber selbstständig für Instandhaltung, Renovierung und Unterhalt aufkommen. Darunter fallen zum Beispiel Gebühren für die Abfallentsorgung und Straßenreinigung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Heizung und Heizungs-wartung, Strom, Gas, Versicherungen, Telekommunikation und Schornsteinfeger. Hinzu kommt die Grundsteuer. Die Unterhaltskosten unterscheiden sich von Region zu Region. Die Faustformel zur Orientierung lautet: vier Euro pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche.

Zur Instandhaltung zählen Reparaturen sowie die Prüfung, Wartung und Instandsetzung von Bausubstanz und technischen Anlagen wie Heizungssystem, Haustechnik sowie Solar- und Fotovoltaikanlage. Diese Kosten fallen nicht regelmäßig an. Hier lautet die Faustformel für die Rücklage: zehn Euro pro Jahr und Quadratmeter für ein Haus, das älter als 20 Jahre ist.

## Neue Wohnkonzepte

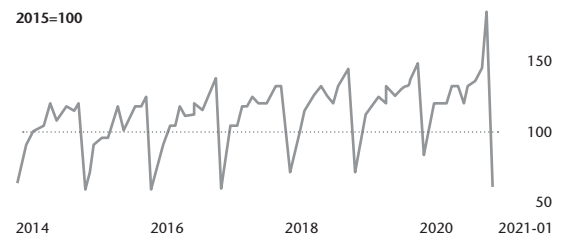


Neue Wohnkonzepte berücksichtigen das Bedürfnis nach Gemeinschaft und nach Individualität durch eine andere Organisation der Räume.

Auch schon vor der Coronakrise zeichneten sich neue Wohnbedürfnisse ab. Immer mehr Menschen leben als Single, viele davon sind Rentner. Auch die klassische Familie in der Vierzimmerwohnung wird immer seltener. Martin Klaffke, Direktor des Hamburger Institute for Change Management, erwartet daher neue Modelle: „Der Community-Gedanke wird in unseren Häusern Einzug halten.“ Beim sogenannten Cluster-Wohnen hat jeder Bewohner Rückzugsmöglichkeiten im eigenen Zimmer, inklusive Bad und Teeküche. Kommunikation, Kochen und Essen finden in flexibel geschnittenen Gemeinschaftsräumen statt. Der offene Grundriss spart in der Stadt teure Wohnfläche. Die Bewohner des Vorzeigeprojekts Spreefeld in Berlin zum Beispiel wohnen in mehreren Generationen zusammen und haben sich als Genossenschaft organisiert. Zusammen nutzen sie sogar eine kleine Turnhalle und eine Schreinerei. Die neue Form städtischen Wohnens könnte in Zeiten von Raummangel und steigenden Mietpreisen zunehmend Freunde finden.

## Baugewerbe mit Höhen und Tiefen

### Umsatz im Bauhauptgewerbe (Hochbau)



Quelle: Destatis 2021

Der Umsatz im Baugewerbe ist im Januar 2021 um minus 15,6 Prozent gegenüber Januar 2020 gesunken. Dieser starke Rückgang ist vor allem auf das Auslaufen der befristeten Mehrwertsteuersenkung zurückzuführen. Denn diesem ungewöhnlichen Wert ging ein außerordentlich hohes Plus von 18,0 Prozent im Dezember 2020 voraus.



Foto: Annca Pictures, Pixabay

## BGH beurteilt Mängel bei Bau oder Kauf unterschiedlich

In der Vergangenheit wurde über tatsächliche oder vermeintliche Mängel an Immobilien oft gestritten. Daher kam es dem Bundesgerichtshof in einem aktuellen Fall ganz besonders auf eine Klarstellung an (BGH, 12.3.2021, V ZR 33/19). Er unterschied Fälle auf Basis eines Werkvertrags von solchen, in denen ein Kaufvertrag zugrunde liegt. Bei Mängeln am Neubau gilt etwas anderes als bei Mängeln an einem gebrauchten Haus. Bei Neubauten kann nach dem Werkvertragsrecht ein Vorschuss gefordert werden, über dessen Verwendung später Rechenschaft abzulegen ist. Dagegen kann der Käufer einer gebrauchten Immobilie entweder einen Ausgleich des mangelbedingten Minderwerts oder den Ersatz der voraussichtlich erforderlichen Mängelbeseitigungskosten verlangen. Dabei ist es unerheblich, ob der Mangel tatsächlich beseitigt wird. Die Schätzung des Minderwerts anhand der Kosten für die Mängelbeseitigung ist weiterhin zulässig. Ist die Mängelbeseitigung als unverhältnismäßig anzusehen, kann der Käufer als Schadensersatz nur den mangelbedingten Minderwert verlangen.

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

**Texte, Quellen, Bilder:** Stiftung Warentest, Destatis, Qualitypool GmbH, VDIV Deutschland, Postbank, Immowelt Group, IVD Deutschland, Dr. Klein Privatkunden AG, ImmoScout24, Bundesgerichtshof, Bundesverfassungsgericht, Mieterbund, VDIV Deutschland, ZIA Deutschland, IW-Köln, BBSR, ifo Institut, CSMM architecture matters, blog politische ökonomie, BMWi, Pixabay.de  
**Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; 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.

## Mietendeckel gekippt



Foto: Petra Matzen, Grabener Verlag, 2021

Das Bundesverfassungsgericht hat das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für „mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig“ erklärt. Dem Land Berlin fehlt die Gesetzgebungskompetenz. Dieses Urteil hat quer durch alle Interessengruppen für Erleichterung gesorgt, denn es bedeutet mehr Klarheit für Mieter und Vermieter. Der sogenannte Berliner Mietendeckel des rot-rot-grünen Senats war seit Ende Februar 2020 in Kraft und hatte viel Verwirrung gestiftet. Zwar sanken die Mieten in Berlin um 7,8 Prozent, aber das Angebot an Mietwohnungen ging gleichzeitig um 30 Prozent zurück. Auf Mieter kommen jetzt möglicherweise hohe Nachforderungen zu. Der Mieterbund appelliert an den Bund, eine andere Regelung zur Mietenbegrenzung zu finden.

## Entwicklung der Einzelhandelsmieten uneinheitlich

Bei den Angebotsmieten für Einzelhandelsobjekte zeigt sich kein einheitliches Bild: Im vorigen Jahr gab es hohe Preiszuwächse von 11,5 Prozent in Dresden, Düsseldorf und Stuttgart. Dem standen Rückgänge von neun Prozent in Dortmund und acht Prozent in Leipzig gegenüber. Damit setzte sich eine Entwicklung fort, die schon vor der Coronakrise begonnen hat. Onlineshopping hat in den vergangenen Monaten noch einmal einen ordentlichen Schub bekommen. Für den Einzelhandel verschärft sich dadurch der bereits bestehende Druck. Auch für die Zukunft ist davon auszugehen, dass sich der Markt weiter ausdifferenziert. Der Erhalt der Attraktivität der Innenstädte ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

## Gewerbsteuer auf Mieterstrom soll bald entfallen

Im Zuge der Energiewende hat sich die Bundesregierung auf eine neue Regelung geeinigt, wenn Wohnungsunternehmen Strom aus erneuerbaren Energien an ihre Mieter liefern, zum Beispiel mittels Ladestationen für Elektroautos. Die Stromerzeugung und -lieferung stellt eine gewerbliche Tätigkeit dar. Die Mieteinnahmen des Wohnungsunternehmens würden dadurch gewerbsteuerpflichtig, was massive steuerliche Belastungen nach sich ziehen würde. Künftig dürfen Wohnungsunternehmen Einkünfte aus der Stromlieferung von bis zu zehn Prozent der Einnahmen aus der Wohnungsverwaltung erzielen, ohne dass ihre Mieterträge mit Gewerbesteuer belastet werden.

## Was sind Schönheitsreparaturen?

Um Schönheitsreparaturen hat es in der Vergangenheit immer wieder Streit gegeben. Ein aktuelles Urteil (AG Hamburg, 15.05.2020, 49 C 493/19) macht deutlich, was laufende Schönheitsreparaturen sind: Dabei handelt es sich um solche Renovierungsarbeiten, die während der Mietzeit infolge einer vertragsgemäßen Nutzung der Wohnung erforderlich werden. Entscheidend ist dabei laut Gericht, ob die Wohnung in möbliertem Zustand den Eindruck einer renovierungsbedürftigen Wohnung vermittelt. Hat der Vermieter die Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen, kommt es auf die genaue Formulierung im Mietvertrag an. Steht dort, dass der Mieter „für das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen Sorge zu tragen“ hat, wird nicht hinreichend deutlich, dass das Streichen der Fenster nur von innen geschuldet ist. Eine solche Formulierung geht zulasten des Vermieters.

## Verbesserte Gebädeförderung – gut für Konjunktur und Klima



Foto: Pixelfeitel | Pixabay

Gebäude verursachen rund ein Viertel der Treibhausgasemissionen in Deutschland. Sanierungen sind daher in diesem Bereich besonders wirkungsvoll.

Seit 1990 wurden im Gebäudesektor zwar schon über 40 Prozent CO<sub>2</sub>-Minderung erreicht, aber in den nächsten Jahren bis 2030 müssen gegenüber heute nochmals 40 Prozent CO<sub>2</sub>-Emissionen bei Gebäuden eingespart werden. Zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 hatte die Bundesregierung die Gebädeförderung zu Jahresbeginn 2020 novelliert, unter anderem durch eine Erhöhung der Fördersätze im CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm und im Marktanreizprogramm (MAP) sowie durch die Einführung einer Austauschprämie für Ölheizungen. Die Summe der Anträge für die Gebäudeeffizienzprogramme hat sich aufgrund der verbesserten Förderbedingungen von 2019 auf 2020 fast verdoppelt. Besonders stark war die Steigerung bei Anträgen für den Einbau von Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien.

## Neues Telekommunikationsgesetz für schnelles Internet – Mieter-Umlage entfällt

Die Reform des Telekommunikationsgesetzes betrifft rund zwölf Millionen Mieter. Die Änderungen sollen in erster Linie das „Recht auf schnelles Internet“ unterstützen. Zukünftig soll ein Grundversorgungsanspruch bestehen, dessen Leistung die Bundesnetzagentur festlegt und jedes Jahr aktualisiert. Weitere Änderungen betreffen die Kosten für Kabelfernsehen, die Mieter bisher häufig mit den Nebenkosten zahlen. Vermieter haben ihren Mietern in der Vergangenheit oft günstige Konditionen für den Kabelanschluss per Sammelvertrag angeboten. Diese Kosten sollen nach einer Übergangsfrist bis 2024 nicht mehr auf die Nebenkosten umlegbar sein. Mieter müssen sich dann selbst um ihr Kabelfernsehen kümmern. Vermieter können Mietern nur noch ein „Bereitstellungsentgelt“ von 60 Euro pro Jahr und Wohnung berechnen, wenn neue Glasfaserleitungen verlegt wurden.

## Baugenehmigungen: Kleinere Großstädte verzeichnen deutlichen Zuwachs

Die Bauämter genehmigten im vorigen Jahr 2,2 Prozent mehr Wohnungen als im Vorjahr. Die höchsten Zuwächse verbuchten die kreisfreien Großstädte unter 500.000 Einwohnern mit 4,5 Prozent und die ländlichen Kreise mit 5,8 Prozent. Fast zwei Drittel der Genehmigungen entfielen auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Knapp 55.000 Wohnungen wurden in den sieben größten deutschen Städten genehmigt. Die Metropolen München und Köln konnten nach Rückgängen in den Vorjahren wieder etwas zulegen. Die übrigen fünf Städte hatten Rückgänge zu verzeichnen. In den Umlandkreisen der sieben größten Städte sind die Genehmigungszahlen relativ stabil geblieben, im Umland von Hamburg, München, Köln und Düsseldorf wurden mehr Wohnungen genehmigt, in den ländlichen Kreisen legte der Eigenheimbau deutlich zu.

## Neue Chancen für Innenstädte



Bereits vor Corona herrschte in vielen Städten das Bewusstsein, dass eine Transformation der Innenstädte nötig sein würde.

Der Veränderungsprozess der Innenstädte hat schon vor einigen Jahren eingesetzt. In der Coronapandemie wird er deutlicher sichtbar: Die Verteilung des öffentlichen Raums in den Städten entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine klimagerechte Stadt. Die innerstädtische Mobilität ist zu sehr am Leitbild des motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet. Gewerbliche Nutzungen haben zu einem eintönigen Stadtbild geführt. Der Einzelhandel ist zu sehr durch Filialisten geprägt, die Gastronomie durch immer ähnlichere Imbissläden. Die Fußgängerzonen der 70er- und 80er-Jahre prägen wichtige Teile des Stadtbildes und wirken abends wie ausgestorben. Eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität ist überfällig. Die Funktionalität der Innenstädte ist ein öffentliches Gut. Alternative Nutzungen spielen eine zentrale Rolle, um Innenstädte belebt zu halten. Die Umnutzung von Büroflächen könnte eine adäquate Möglichkeit sein, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Erdgeschosslagen eignen sich für kulturelle und soziale Nutzungen oder für neue Formen der urbanen Produktion. Die Stadt der Zukunft ist auf jeden Fall multifunktional.

## Coronapandemie in Zahlen

Die Coronapandemie wirkt sich massiv auf sämtliche Bereiche des täglichen Lebens aus. Das Statistische Bundesamt nennt Zahlen für 2020: Das Bruttoinlandsprodukt bricht um 4,9 Prozent ein. Mit 4,2 Prozent erreicht das Staatsdefizit den zweithöchsten Wert seit 1990. Der Flugverkehr verzeichnet 74,5 Prozent weniger Fluggäste. Im Tourismus fiel die Zahl der Gästeübernachtungen aus dem Ausland um knapp zwei Drittel. Der Umsatz im Gastgewerbe sank fast auf die Hälfte. Die privaten Haushalte haben ihr Konsumverhalten stark verändert: Die Konsumausgaben gingen um 4,6 Prozent zurück. Der Onlinehandel verbucht ein Plus von 27,8 Prozent. Es gab 10,7 Prozent weniger Verkehrstote, und die Bevölkerung ist erstmals seit 2011 nicht weiter gewachsen.

## Elektromobilität kommt in Fahrt



Foto: A. Krebs, Pixabay

Die Elektromobilität in Deutschland steht vor einer Trendwende. Der Rückstand gegenüber anderen Ländern baut sich ab, die Neuzulassungen legen deutlich zu. Jetzt fehlt nur noch die private Ladeinfrastruktur. Das neue Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) hat wichtige Rahmenbedingungen für den Ausbau der Ladeinfrastruktur geschaffen. Gebäude sollen künftig mit Leerrohren zur Aufnahme von Energieversorgungs- und Datenleitungen ausgestattet werden. Die KfW fördert jeden Ladepunkt mit 900 Euro Zuschuss. Das gilt für Eigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften sowie für Mieter und Vermieter.

## Für 1.000 Euro Miete gibt es immer weniger Fläche

Vor zehn Jahren reichte ein Budget von 1.000 Euro noch für eine Mietwohnung, in der eine ganze Familie Platz hatte. Das hat sich in allen Städten Deutschlands geändert. Den größten Rückgang der Wohnfläche verzeichnet Berlin: Mieter bekamen dort vor zehn Jahren für eine Kaltmiete von 1.000 Euro noch eine 120 Quadratmeter große Wohnung, heute sind es nur noch 69 Quadratmeter. Das sind umgerechnet zwei oder drei Zimmer weniger oder entspricht einer Verringerung um 51 Quadratmeter. Leipzig und Dresden verzeichneten einen ähnlich großen Rückgang. Auch in Offenbach und Kassel müssen sich Mieter beim Wohnungswechsel auf weniger Platz einstellen. Die geringsten prozentualen Einbußen gibt es in Münster, Essen und Bremen. Im Mittelfeld liegen Dortmund, Freiburg, Hannover, Karlsruhe und Wiesbaden.

## Homeoffice: Noch viel Luft nach oben

Die Arbeit im Homeoffice hat die Lebensgewohnheiten und die Ansprüche an die eigene Wohnung verändert. Im März 2021 arbeiteten 31,7 Prozent der Beschäftigten in deutschen Unternehmen teilweise oder vollständig im Homeoffice. Das geht aus der neuesten Umfrage des ifo Instituts hervor. Die Wissenschaftler schätzen das Potenzial für Homeoffice auf 56 Prozent der Beschäftigten ein. Wie hoch der Anteil tatsächlich ist, liegt an der Branche des jeweiligen Unternehmens. Der Bereich Dienstleistung liegt vor dem verarbeitenden Gewerbe und dem Handel. Die Arbeitsmobilität ist gestiegen und wird vermutlich die privaten Wohnbedürfnisse auch nach der Krise weiterhin beeinflussen.