

# rundum Immobilien

**WERTPLAN**<sup>®</sup><sub>NORD</sub>  
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

## Energiepreise explodieren

Die Kosten für die Energieerzeugung sind binnen weniger Monate in die Höhe geschossen. Das betrifft alle fossilen Brennstoffe sowie Strom. Der Erdgaspreis hat sich verdreifacht. Für Strom hat sich der Großhandelspreis an der Energiebörse seit verganginem Herbst verdoppelt. Viele Grundversorger haben ihre Preise bereits deutlich erhöht. Versorgungsengpässe sieht das Bundeswirtschaftsministerium für Deutschland aber nicht. Die ungewöhnlich früh eingetretene Verteuerung ist die Folge von Preissprüngen auf Europas Großhandelsmärkten. Die Hälfte des Strompreises setzt sich aus Steuern und Abgaben zusammen.

## Wo wird gespart, um besser zu wohnen?

Wohnen ist teuer geworden – unabhängig davon, ob zur Miete oder im Eigentum. Laut Umfrage von ImmoScout24 sind viele Deutsche bereit, sich für besseres Wohnen in anderen Bereichen einzuschränken. Hier wird gespart:

49 % Shoppen



40 % Reisen

32 % Freizeit

26 % Sport

20 % Auto

Quelle: ImmoScout24

## Alle Gebäude sollen in 20 Jahren klimaneutral sein

Die neue Regierung will die ambitionierten Klimaziele Deutschlands und der EU engagiert umsetzen. Deutschland soll bis 2045 klimaneutral werden. Der Gebäudebereich spielt dabei eine entscheidende Rolle, weil er rund ein Drittel aller CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht. Allein in diesem Bereich müssen die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 um 44 Prozent sinken. Der Großteil der Minderungen entfällt auf Maßnahmen an der Gebäudehülle und technische Anlagen. Der Einsatz von Wärmepumpen und der Ausbau der Wärmenetze soll massiv vorangetrieben werden. Immobilieneigentümer:innen müssen ihre Häuser in den nächsten 20 Jahren energetisch fit machen. Betroffen sind rund 70 Prozent aller Wohngebäude.

## In einigen Großstädten stagnieren die Mieten



Foto: 17653755, Pixabay

Viele Wohnungssuchende in Frankfurt weichen wegen der hohen Mieten ins Umland aus. In München gleichen sich die Preise im Landkreis und in der weiteren Umgebung immer stärker an das Stadtniveau an.

Das dritte Jahr in Folge fallen die Mietpreissteigerungen im Bundesdurchschnitt geringer aus als im jeweiligen Vorjahr. Die Angebotsmieten sind in einem Großteil der Städte stabil geblieben – vor allem in den teuren Städten München, Frankfurt, Stuttgart und Hamburg. In sechs von 14 Städten stagnierten die Preise und in drei weiteren sind sie sogar leicht gesunken. Berlin stellt eine Ausnahme dar. Dort verteuerten sich die Mieten nach Aufhebung des Mietendeckels. Die Wucht des Mietanstiegs nimmt in den Schwarmstädten ab, berichtet auch das Forschungsinstitut empirica. Im Gegenzug steigen die Mieten im Umland erheblich stärker – allerdings auf niedrigerem Niveau. Das geht aus dem Ergebnis des Dreijahresvergleichs der Städte Köln, Frankfurt, Stuttgart oder München mit ihren jeweiligen Umlandkreisen hervor.

## Immobilienpreise: Übertreibung oder Blase?

Immer wieder ist die Rede von Immobilienblasen. Zuletzt wurde Frankfurt an erster Stelle vor Toronto, Hongkong und München als Stadt mit dem höchsten Risiko für eine Immobilienblase genannt. Die Preise für Wohnungen sind dort in den vergangenen fünf Jahren jährlich um rund zehn Prozent gestiegen, die Mieten um drei Prozent. Die Studie der Schweizer Großbank UBS führt regelmäßig den „Global Real Estate Bubble Index 2021“. Darin heißt es: Billiges Geld und die hohe Nachfrage treibe die Preise für Immobilien in die Höhe. Allerdings zeichnet sich bereits ein Wandel ab: Wegen unerschwinglicher Preise stagniert die Bevölkerungszahl in Frankfurt, die Vororte gewinnen an Attraktivität. Immobilienblasen sind gefürchtet, weil kaum vorherzusagen ist, ob und wann sie platzen. Zuletzt platzte eine Immobilienblase im Jahr 2007 in den USA und zog eine weltweite Wirtschaftskrise nach sich.

## Richtig heizen und lüften



Foto: Kerstin Riemer, Pixabay

Regelmäßig mit weit geöffneten Fenstern kurz lüften, ist effektiver und wesentlich besser für das Raumklima, als die Fenster in Kippstellung zu bringen.

Wer in der kalten Jahreszeit richtig heizt und richtig lüftet, spart Heizenergie, schont das Klima und entlastet den Geldbeutel. Rund 20 Prozent Ersparnis der Heizkosten sind möglich. Wichtig ist eine möglichst konstante Raumtemperatur. Je nach Zimmer reichen die Stufen zwei und drei des Thermostats aus. Beim Lüften ist regelmäßiges Quer- und Stoßlüften sinnvoll. Wer das wenige Minuten, aber regelmäßig macht, tauscht die feuchte, verbrauchte Raumluft aus, verhindert das Auskühlen der Räume und verringert das Schimmelrisiko. Das gilt insbesondere für schlecht gedämmte Bestandsgebäude. Wer die Wohnung für einige Stunden verlässt, sollte die Heizung nicht vollständig abschalten, sondern nur etwas herunter drehen.

Experten erwarten in diesem Winter einen Preisanstieg von 44 Prozent für das Heizen mit Öl und von 13 Prozent mit Gas. Die Ausgaben eines durchschnittlichen Haushaltes für Strom, Gas und Heizöl lagen im Jahr 2019 bei monatlich 150 Euro. Das waren 5,8 Prozent der privaten Konsumausgaben.

## Immer höhere Kredite bei weniger Eigenkapital

Darlehensnehmer benötigten im Herbst 2021 durchschnittlich 314.000 Euro Fremdkapital für ihren Immobilienkauf. Vor einem Jahr waren es rund 22.000 Euro weniger. Diese hohen Summen sind erforderlich, weil die Immobilienpreise rasant gestiegen sind. Wegen des anhaltenden Zinstiefs sind Finanzierungen in dieser Höhe aber immer noch erschwinglich. Mit den steigenden Immobilienpreisen sind auch höhere Kaufnebenkosten für Grunderwerbsteuer, Makler- und Notargebühren verbunden. Diese Kosten sollten aus Ersparnissen beglichen werden können, was heute häufig nicht mehr gelingt. Die bisherige Formel, nach der 20 Prozent des Immobilienpreises aus eigener Tasche bezahlt werden sollen und die restlichen 80 Prozent finanziert werden können, hat sich geändert. Wenn nach dem Bezahlen der Erwerbsnebenkosten kein Eigenkapital mehr übrig ist, gibt es inzwischen Angebote, den gesamten Kaufpreis zu finanzieren. Voraussetzung dafür ist, dass die Bank den Kaufpreis der Immobilie in Bezug auf Lage, Alter und Zustand für nachhaltig hält.

## Milliarden-Euro-Programm für Gebäudesanierung

Die Bundesregierung stellt zusätzlich 11,5 Milliarden Euro für die energetische Gebäudesanierung zur Verfügung. Das sind nie da gewesene Rekordsummen. Allein bis Mitte September 2021 wurden bereits 10,6 Milliarden Euro Fördergelder bewilligt, im Gesamtjahr könnten es bis zu 18 Milliarden Euro werden. Zusätzlich steht 2022 eine Milliarde Euro für den klimagerechten sozialen Wohnungsbau bereit. Förderanträge können im Rahmen der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) gestellt werden. Mit der Erhöhung der Fördermittelsumme bekräftigt die alte Bundesregierung die Beschlüsse des Klimaschutz-Sofortprogramms. Alle Förderprogramme verfolgen das Ziel, Klimaneutralität für Deutschland zu erreichen.

## Versicherung gegen Sturm, Starkregen und Gewitter

Heftige Unwetter richten vermehrt Unheil an. Die Wohngebäudeversicherung zahlt aber erst, wenn ein Sturm mindestens Windstärke acht erreicht. Die Versicherungen ersetzen beispielsweise die Kosten für Schäden am Dach, am Schornstein oder am Haus durch umgestürzte Bäume. Immer wichtiger wird die Elementarschaden-Zusatzversicherung. Sie schützt bei Schäden durch Überschwemmungen, Erdbeben, Lawinen oder Erdbeben.

## Grunderwerbsteuer auf Instandhaltungsrücklage

Die jahrzehntelange Praxis, im Kaufvertrag für eine Eigentumswohnung die Instandhaltungsrücklage vom Kaufpreis abzuziehen, um Grunderwerbsteuer zu sparen, hat der Bundesfinanzhof gekippt.



Foto: Bundesfinanzhof, Daniel Schwarz

Begründung: Die anteilige Instandhaltungsrückstellung ist Teil des Verwaltungsvermögens der Wohnungseigentümergeinschaft und nicht Vermögen des Wohnungseigentümers. Diese Regelung betrifft laut Bundesfinanzhof nicht das mit übergebene „Zubehör“, das weiterhin abziehbar bleibt (BFH, 16.09.2020, II R 49/17).

## So gelingt die Bauwende

Deutschland soll bis 2045 klimaneutral werden. Bleibt alles so, wie es ist, würden die Klimaziele im Gebäudebereich deutlich verfehlt. Daher werden Lösungsansätze für eine klima- und ressourcenschonende Zukunft des Bauens dringend gebraucht. Smart Buildings finden zunehmend Verbreitung, denn die digitale Vernetzung fördert Effizienz, Komfort und Nachhaltigkeit. Trotzdem sind viele Immobilien längst nicht so „intelligent“, wie sie bereits sein könnten. Mehrere Forschungsprojekte entwickeln digitale Standards für intelligente Gebäude und Quartiere, bei denen der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes oder Wohnquartiers berücksichtigt wird.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2021/2022  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.l.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf  
**Texte, Quellen, Bilder:** UBS Group AG, Tagesschau, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), ImmoScout24, Verband der Immobilienverwalter Deutschland VDIV, Deutsche Energie-Agentur dena, Deutscher Verband Flüssiggas e. V., Destatis, Zukunft Altbau, Stiebel Eltron, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Dr. Klein Trendindikatoren Baufinanzierung, Drees & Sommer, HafenCity Universität Hamburg, Stiftung Warentest, Bundesfinanzhof, IVD, ImmoWelt-Group.com, BGH, empirica, Deutsche Wildtier Stiftung, Frankfurt University of Applied Sciences, Pixabay.de  
**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.

## Darf man im Teileigentum auch wohnen?

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass eine Scheune, die im Teileigentum stand, auch zum Wohnen genutzt werden darf (BGH, 16.07.2021, V ZR 284/19). Der Eigentümer hatte das alte Gebäude abreißen lassen und wollte es durch ein Einfamilienhaus ersetzen. Das Grundbuchamt war bereit, die Nutzungsänderung von Teileigentum in Wohnungseigentum vorzunehmen. Miteigentümer klagten dagegen. Ein derartiges, einseitiges Änderungsrecht besteht nur dann, wenn die Gemeinschaftsordnung eine Öffnungsklausel enthält. Dies war hier nicht der Fall. Der BGH erlaubte jedoch trotzdem die Wohnnutzung, weil Wohnen im Vergleich zu einer gewerblichen Nutzung wie Gaststätte, Co-Working-Spaces oder Callcenter nicht als störender anzusehen ist. Die verbreitete Meinung, Wohnen sei die intensivste und konfliktträchtigste aller Nutzungsarten, unterstützt der BGH nicht.

## Novelle der Heizkostenverordnung beschlossen

Zähler und Heizkostenverteiler, die nach dem Inkrafttreten der neuen Heizkostenverordnung eingebaut werden, müssen fernablesbar sein. Vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, müssen bis Ende 2026 nachgerüstet oder ersetzt werden. In Einzelfällen gelten Ausnahmen. Werden nur einzelne Geräte eines Gesamtsystems ausgetauscht, das nicht fernablesbar ist, gilt diese Pflicht nicht. Fernablesbare Messgeräte oder Systeme müssen interoperabel sein. Das heißt, sie müssen Daten mit anderen Systemen austauschen können. Damit soll der Wettbewerb gestärkt und ein Wechsel des Messdienstleisters erleichtert werden.



Foto: Jukka Niitymaa, Pixabay

## Vorteile durch Smart Meter Gateway

Immobilien werden zukünftig Teil der digitalen Welt sein. Damit die Daten, beispielsweise über den Verbrauch von Strom-, Gas-, Wasser- und Wärme mit Dienstleistern, Lieferanten und Serviceunternehmen austauschbar sind, wird ein Gerät gebraucht, das den Datentransfer ermöglicht: das Smart Meter Gateway (SMGW). Je nach Ausstattung des Gebäudes können weitere Geräte und Anlagen über das SMGW gesteuert werden, beispielsweise eine intelligente Heizung. Der Eigentümer hat jederzeit Zugriff auf alle Daten und kann den Zugang für fremde Nutzer sperren oder freigeben. Der Vorteil: mehr Transparenz über den Energieverbrauch, Unterstützung weiterer Anlagen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien.

## Förderung: Antragstellung durch Wohnungseigentümergeinschaften

Der Staat zeigt sich derzeit großzügig bei der Förderung von energetischen Sanierungen. Für Vorhaben von Wohnungseigentümern am Gemeinschaftseigentum ist eine Antragstellung bei der KfW ausschließlich durch die Gemeinschaft möglich. Der Verwalter oder ein vertretungsberechtigter Bevollmächtigter stellt den Zuschuss- oder Kreditantrag auf Grundlage der Beschlüsse der WEG. Die Richtlinien der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) inklusive der technischen Mindestanforderungen wurden überarbeitet. Die aktuellen Fassungen finden Sie auf der Website des Bundeswirtschaftsministeriums unter [www.deutschland-machts-effizient.de](http://www.deutschland-machts-effizient.de).

## Kleinstädte werden immer beliebter zum Wohnen



Foto: Christiana Kohn, Pixabay

Der Reiz von Kleinstädten liegt in der Überschaubarkeit, an den menschlichen Dimensionen und daran, dass sie ein gesundes Wohnklima bieten können.

Fast immer stehen die Großstädte im Mittelpunkt des Interesses, wenn es um steigende Mieten und Immobilienpreise geht. Dabei leben in deutschen Kleinstädten ebenso viele Menschen wie in den Metropolen, nämlich rund 24,4 Millionen Menschen. In den 80 deutschen Großstädten sind es mit 26,6 Millionen kaum mehr. Die Blickrichtung könnte sich bald ändern, denn die meisten Kleinstädte im Umland von Großstädten verzeichneten zwischen 2009 und 2019 Bevölkerungsgewinne von bis zu 30 Prozent. Die wachsenden Einwohnerzahlen führen zu mehr Steuereinnahmen, zu einer besseren Entwicklung der Infrastruktur und schließlich zu besseren Lebensbedingungen. Kleinstädte werden nicht nur als Wohnorte immer beliebter, sie spielen auch als Standorte für Wirtschaft und Arbeit in der Region eine wichtige Rolle. Maßgeblich für den neuen Trend ist aber die hohe Lebensqualität durch die weichen Faktoren: weniger Verkehr, bessere Luft, geringerer Lärm und eine natürliche Umgebung.

## Mieterhöhung: Mietspiegel muss nicht angefügt werden

Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung gestellt werden. Der Vermieter muss die Mieterhöhung begründen. Das geschieht üblicherweise mit dem Mietspiegel. Dieser muss dem Mieterhöhungsverlangen aber nicht beigefügt werden, wenn er allgemein zugänglich ist. Das ist er auch dann, wenn er nur gegen eine geringe Schutzgebühr erhältlich ist. In einem aktuellen Fall in Nürnberg stimmte die Mieterin einem Mieterhöhungsverlangen nicht zu. Das Landgericht bemängelte, dass die Mietpreisspanne nicht angegeben worden und der Mietspiegel nicht beigefügt gewesen sei. Der Bundesgerichtshof (BGH, 07.07.2021, Az. VIII ZR 167/20) bestätigte diese Auffassung nicht. Das Mieterhöhungsverlangen enthalte alle notwendigen Angaben zur Wohnung, damit der Mieter es prüfen könne.

# Kaufpreise von Wohnungen steigen weniger stark



Foto: Moritz 320, Pixabay

Wohnungskäufer weichen wegen der hohen Immobilienpreise immer öfter ins Umland der großen Städte aus und nehmen sogar weite Fahrwege in Kauf.

Die Anziehungskraft der Großstädte ist nach wie vor groß, aber sie wachsen nicht mehr. Die Zahl der Zuzüge aus dem In- und Ausland hat einen Tiefstand erreicht. Den höchsten Bevölkerungsverlust seit 2011 verzeichnen kreisfreie Großstädte durch Umzüge innerhalb Deutschlands. Die Zahl der Menschen in Großstädten war mit 0,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr sogar leicht rückläufig. Die Bevölkerungsentwicklung wirkt sich auf die Immobilienpreise aus, aber diese Aussage stimmt auch umgekehrt: Wegen der hohen Wohnkosten in den Großstädten orientieren sich viele Menschen um und ziehen ins Umland. Die großen Immobilienportale bestätigen den Trend: Die Preisdynamik schwächt sich in der gesamtdeutschen Betrachtung vor allem für Häuser zum Kauf ab. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage bei Eigentumswohnungen ist aber immer noch mit einem Anstieg der Angebotspreise von rund elf Prozent innerhalb der nächsten zwölf Monate zu rechnen. Günstiger werden Immobilien auf absehbare Zeit nicht. In 12 von 14 untersuchten Großstädten stiegen die Preise, nur in Berlin und Köln bleiben sie stabil.

## Mülltrennung soll einfacher werden

Am 3. Juli 2021 ist das neue Verpackungsgesetz in Kraft getreten. Die Gesetzesnovelle verschärft die Regeln für Industrie und Gastronomie, um die Mülltrennung zu erleichtern. Dadurch soll die Recyclingquote steigen: für Kunststoffverpackungen von bisher 36 Prozent auf 63 Prozent, bei Verpackungen aus Metall, Glas und Papier sogar auf 90 Prozent. Die Deutschen sind in der Mülltrennung weit fortgeschritten, im europäischen Vergleich produzieren sie aber überdurchschnittlich viel Müll. Was in den Gelben Sack oder die Gelbe Tonne gehört, ist jeweils Sache der Kommunen und Entsorgungsbetriebe und daher regional unterschiedlich. Etwa die Hälfte der Verpackungen landet in der falschen Tonne und erschwert das Recycling. In einzelnen Städten dürfen auch stoffgleiche Nichtverpackungen in die gelben Behälter, in anderen muss der Aludeckel vom Joghurtbecher abgezogen werden.

## Baubeginn für höchstes Holzhochhaus

Über 20.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche verteilt auf 19 Stockwerke: So groß soll das Holzhochhaus „Roots“ werden. Der Name ist Programm: Das Gebäude soll ein Meilenstein auf dem Weg einer klimaneutralen Nachverdichtung sein. Es soll resilienter, langlebiger und ressourcenschonender sein als andere Bauwerke. Nachhaltigkeit sei kein Trend, sondern eine Haltung, betonen die Initiatoren, die Deutsche Wildtier Stiftung. Bis zum Jahr 2024 sollen im Elbbrückenquartier der HafenCity Hamburg 181 Wohneinheiten im 65 Meter hohen Wohnturm entstehen, davon 128 Eigentumswohnungen, 53 öffentlich geförderte Wohnungen und Büros. Das Investitionsvolumen beträgt rund 140 Millionen Euro.

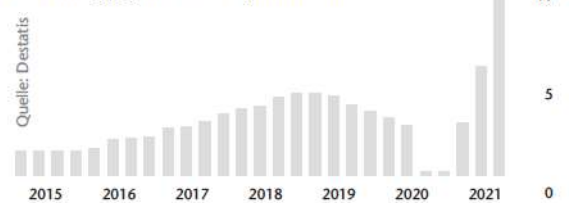
## Baukosten: Höchster Preisanstieg seit 50 Jahren

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im August 2021 um 12,6 Prozent gegenüber August 2020 gestiegen. Dies war der höchste Anstieg der Baupreise seit 1970. Der Grund sind gestiegene Kosten für Baumaterialien wie Stahl, Holz und Dämmstoffe. Größter Preistreiber waren Holzbauarbeiten mit einem Plus von 46,5 Prozent.

### Bauindizes für Wohngebäude

2015=100

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



## Leerstand von Läden in Innenstädten bei 15 Prozent

Nach einer Studie im Auftrag des Deutschen Industrie- und Handelskammertags und des Deutschen Städtetags rechnen Kommunen und Wirtschaftsorganisationen mit einem Anstieg des Leerstands von rund 50 Prozent. Die Quote leer stehender Geschäfte lag bereits vor der Coronakrise bei rund zehn Prozent. Sie werde sich voraussichtlich bei 14 bis 15 Prozent einpendeln, berichtete die „Wirtschaftswoche“ mit Hinweis auf die Studie. Die Zahl der Gastronomiebetriebe könnte um sechs bis sieben Prozent, die der Einzelhändler um bis zu 14 Prozent sinken.



Foto: Tham Yuam, Pixabay

## Weniger Baugenehmigungen für Wohnungen

Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Wohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser stieg im August 2021 gegenüber dem Vormonat um 8,5 Prozent beziehungsweise 2,6 Prozent. Bei den Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern war ein Rückgang um 4,4 Prozent zu verzeichnen. Die Zahl der Genehmigungen für Wohnungen in bestehenden Gebäuden hat sich um 11,1 Prozent verringert.

### Genehmigte Wohnungen

