

## Modernisieren immer beliebter

Nachhaltiges Wohnen hat viele Vorteile: Die Umwelt wird geschont, der Energieverbrauch gesenkt und Geld gespart. Schon kleine bauliche Maßnahmen können viel bewirken. Der Anteil der Baufinanzierungen, die speziell für Modernisierungen aufgenommen werden, ist allein von Januar bis Mai 2023 um 35 Prozent gestiegen. Die hohe Nachfrage ist vor allem auf die steigenden Energiepreise zurückzuführen.

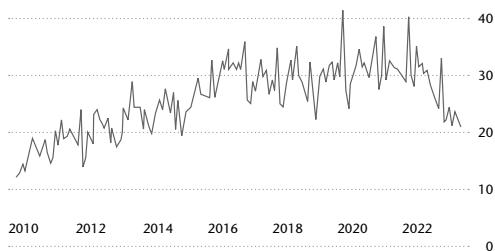
## Wohnungen braucht das Land

Wohnraum wird in Deutschland dringend benötigt. Vor allem in den Großstädten spitzt sich die Lage zu. Die Zahl der Baugenehmigungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 31,5 Prozent gesunken. Steigende Baukosten und verschlechterte Finanzierungsbedingungen sind die Hauptgründe für den Rückgang der Bauvorhaben. Zusätzlich zur bestehenden Neubauförderung will die Bundesregierung ein neues Programm zur Förderung des Erwerbs von Bestandsimmobilien auflegen.

### Monatlich genehmigte Wohnungen



Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend, Originalwerte



Quelle: © Statistisches Bundesamt, 2023

## Immobilienkauf: Langfristig eine sichere Investition

Die Investition in eine Immobilie ist eine zukunftsichere Geldanlage. Der Wohnungsmarkt in Deutschland wird noch lange von hoher Nachfrage und geringem Angebot geprägt sein. Das treibt die Mieten in die Höhe. Eigentümer haben gegenüber Mietern den Vorteil, dass sie die Wohnkosten über Jahre im Voraus kalkulieren können und gleichzeitig Vermögen aufbauen. Als Faustregel gilt, dass nicht mehr als 30 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnen inklusive Nebenkosten ausgegeben werden sollten.

## Bessere Chancen auf dem Immobilienmarkt



Der deutsche Immobilienmarkt stellt sich heute ganz anders dar als noch vor einem Jahr.

Die Zins- und Preisentwicklung hat in den vergangenen Monaten viele verunsichert. Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind im zweiten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um fast zehn Prozent gesunken. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes war dies der stärkste Preisrückgang seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Dennoch ist Wohneigentum in Großstädten um bis zu 64 Prozent teurer als noch vor fünf Jahren. Die gute Nachricht kommt vom IfW Kiel, Institut für Weltwirtschaft: Die Immobilienpreise haben „im zweiten Quartal 2023 die Phase der Preiskorrektur zunächst überwunden und ziehen gegenüber dem Vorquartal wieder an. (...) Die Preise für Eigentumswohnungen gehen zwar zurück, allerdings nur noch leicht und regional sehr unterschiedlich. In einzelnen Städten sind auch steigende Verkaufspreise zu beobachten“. Ein weiteres positives Signal ist die voraussichtlich letzte Leitzinserhöhung Ende September 2023. Mittelfristig werden die Zinsen wieder sinken und die Immobilienfinanzierung erleichtern.

## Mehr Stabilität: Bündnis für Bauen und Wohnen

Auf der Grundlage der Beratungen im Bündnis für bezahlbares Wohnen hat die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket zur konjunkturellen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft verabredet. Insgesamt wurden 14 Maßnahmen beschlossen: Die Wohneigentumsförderung für Familien wird deutlich verbessert. Ein Wohneigentumsprogramm „Jung kauft Alt“ soll den Erwerb von sanierungsbedürftigen Bestandsimmobilien erleichtern. Die Umwandlung von leerstehenden Büro- und Ladenflächen in neuen Wohnraum wird mit 480 Millionen Euro gefördert. Die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit wird unterstützt. Das Baugesetzbuch wird angepasst, um den Bau bezahlbarer Wohnungen zu erleichtern und zu beschleunigen.

## Schutz vor Hochwasser und Starkregen

Hausbesitzer sollten ihre Häuser durch geeignete Maßnahmen vor Hochwasser und Starkregen schützen. Bei Hochwasser ist der Keller die größte Schwachstelle im Haus. Vor allem Fenster und Abwasserrohre sind oft nicht ausreichend gesichert. Normale Kellerfenster halten dem Wasserdruck nicht lange stand. Um die Sicherheit zu erhöhen, können Umbauten notwendig sein.

Eine Möglichkeit ist, Kellerfenster und Lichtschächte mit Abdeckungen oder Klappen zu versehen. Auch die Kanalisation kann bei Starkregen schnell überlastet sein. Dies führt häufig dazu, dass Regenwasser, Abwasser und Fäkalien ins Haus zurückfließen. Rückstauverschlüsse verhindern das Eindringen von Wasser. Sie können auch nachträglich eingebaut werden.

Im Außenbereich verringert die Entsiegelung das Hochwasserrisiko. Eine weitere wirksame Maßnahme ist der Einbau einer Drainage. Damit kann Regen- oder Stauwasser gezielt abgeleitet werden.

## Traumhaus und Wirklichkeit



Die meisten Deutschen wünschen sich eine eigene Immobilie.

68 Prozent der Befragten einer Studie gaben an, in den eigenen vier Wänden leben zu wollen. Das freistehende Einfamilienhaus steht dabei mit 64 Prozent an erster Stelle der beliebtesten Wohnformen. Nach Ansicht der Befragten bietet das Einfamilienhaus die größte Freiheit, die eigenen Wohnräume zu verwirklichen. Gleichzeitig sei das Einfamilienhaus ein wichtiger Rückzugsort für Familien und Paare. Die Wirklichkeit sieht anders aus. Laut der Allensbacher Markt- und Werbeträgeranalyse 2023 leben nur 29 Millionen Menschen in den eigenen vier Wänden, 37 Millionen dagegen zur Miete.

Eine weitere Studie unterstreicht die aktuelle Verunsicherung der Immobilieninteressenten. Danach bleibt das freistehende Einfamilienhaus zwar die beliebteste Wohnform, verliert aber erstmals seit Beginn der Studienreihe an Beliebtheit. Kompromissbereitschaft ist nicht nur bei der Wohnungssuche gefragt, sondern auch in der Politik. Der politische Wohnpfeil hat sich auf 14 Maßnahmen zur Entspannung des Wohnungsmarktes geeinigt.

## So wirkt die Zinspolitik der EZB

Die Europäische Zentralbank, EZB, hat den Leitzins zehnmal in Folge erhöht. Die daraus resultierenden hohen Zinsen für Finanzierungen machen sich vor allem in der Bau- und Immobilienbranche bemerkbar. Ifo-Präsident Clemens Fuest lobt den Zinsschritt dennoch: „Die Zinserhöhung der EZB ist gut begründet.“ EZB-Präsidentin Christine Lagarde begründet die Entscheidung so: „Wir sind entschlossen, für eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zu unserem mittelfristigen Ziel von zwei Prozent zu sorgen“. Oliver Wittke, Hauptgeschäftsführer des Zentralen Immobilien Ausschusses, ZIA, sagt: „Allen Beteiligten muss allerdings klar sein, dass die Verschärfung der Geldmarktpolitik die Immobilienbranche unter enormen Druck setzt.“ Experten rechnen mit einer allmählichen Entspannung ab 2024.

## Wo noch gebaut wird



Foto: © Salya Prem, Pixabay

Steigende Finanzierungs-, Bau- und Energiekosten haben bundesweit zu einem Rückgang von Sanierungen, Modernisierungen und Neubauten geführt. Trotzdem wird in Deutschland gebaut. Spitzenreiter ist Berlin mit 637 Bauvorhaben, die meisten davon Neubauten. Knapp dahinter liegt München mit 448 Bauvorhaben, gefolgt von Hamburg mit 429 Vorhaben. Staatliche Anreize, wie z.B. günstige Finanzierungsmöglichkeiten, Baukostenzuschüsse, Senkung von Gebühren und Ermäßigung der Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb, könnten die Situation verbessern.

## Grunderwerbsteuer in der Diskussion

Die Grunderwerbsteuer wird beim Erwerb eines Grundstücks fällig. Sie ist eine Steuer der Länder, die diese an die Gemeinden weitergeben können. Der Steuersatz beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 Prozent und 6,5 Prozent des Kaufpreises für ein Haus oder eine Wohnung. Die Grunderwerbsteuer erschwert derzeit Familien den Erwerb von Wohneigentum. Bund und Länder prüfen deshalb eine Reform der Grunderwerbsteuer. Der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum könnte dadurch künftig günstiger werden. Ein Zeitplan für ein Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes steht allerdings noch nicht fest.

## Stellplatzpflicht verteuert Neubauten

Wer Häuser und Wohnungen baut, muss auch Parkplätze schaffen, so sehen es regionale Verordnungen vor. Doch diese gehen am tatsächlichen Bedarf vorbei und treiben Kosten und Flächenverbrauch in die Höhe, zeigt eine Studie des IW-Instituts. Der Bedarf ist bundesweit unterschiedlich: Ein durchschnittlicher Haushalt in einer deutschen Großstadt besitzt 0,8 Autos, auf dem Land dagegen 1,6.

**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:** ifo-Institut, Europäische Zentralbank EZB, ZEW – Leibniz-Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung, Destatis, Dr. Klein, GREIX German Real Estate Index, Kiel Institut für Weltwirtschaft IfW Kiel, ImmobilienScout24, Immowelt, Stiftung Warentest, IW-Köln, Postbank, Zentraler Immobilien Ausschusses ZIA, co2online, Deutscher Bundestag, GeoMap Real Estate Pilot AG, Institut für Demoskopie Allensbach IfD, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW, VDI-Gesellschaft Energie und Umwelt, Verband der Privaten Bausparkassen e.V., Meinungsforschungsinstitut Kantar, Verband der Privaten Bausparkassen, Pixabay

**Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Magdalena Broda

**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.



## Mieterhöhung: Was ist erlaubt?

Die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt spitzt sich weiter zu. In 69 von 80 Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern sind die Mieten innerhalb eines Jahres gestiegen. Bis zu 20 Prozent Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren sind zulässig. Wer neu in eine Mietwohnung zieht oder eine Mieterhöhung erhält, kann sich darauf verlassen, dass die Miete für mindestens 15 Monate unverändert bleibt. Ein neues Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach dem Einzug oder nach der letzten Mieterhöhung gestellt werden. Ist das Mieterhöhungsverlangen berechtigt, wird die erhöhte Miete ab dem dritten Monat fällig. Wird eine Mietwohnung modernisiert, kann die Miete ebenfalls erhöht werden. Voraussetzung ist allerdings, dass es sich tatsächlich um Modernisierungsmaßnahmen und nicht um Instandhaltungsmaßnahmen handelt.

## Heizkosten und Energiebedarf

Während die Preise für Erdgas und Heizöl im vergangenen Jahr rasant stiegen, haben die deutschen Privathaushalte deutlich weniger geheizt. Temperaturbereinigt wurden im Bundesdurchschnitt fünf Prozent weniger Heizenergie verbraucht. Dies ist das Ergebnis des diesjährigen Wärmemonitors, den das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung veröffentlicht hat. Im Norden waren die Einsparungen sehr viel höher als im Süden; Spitzenreiter war Schleswig-Holstein mit 7,3 Prozent. In diesem Bundesland stiegen die Preise für Heizöl und Erdgas deutschlandweit mit 47 Prozent aber auch am stärksten. Die Kosten fürs Heizen sind im Jahr 2022 je nach Energieträger um bis zu 81 Prozent gestiegen. Das zeigt der aktuelle Heizspiegel für Deutschland.

## Holzöfen weiterhin erlaubt

Kachelöfen, Heizkamine oder Kaminöfen dürfen auch nach dem Inkrafttreten des novellierten Gebäudeenergiegesetzes betrieben werden, wenn sie den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entsprechen. Lediglich Feuerstätten, die bis 21. März 2010 installiert wurden und nicht die aktuellen Grenzwerte einhalten, müssen bis 1. Januar 2025 ausgetauscht oder nachgerüstet werden. Übrigens: Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe lässt sich auch mit einem Kachelofen oder Heizkamin mit Wassertechnik kombinieren. Die Wärme fließt in den zentralen Pufferspeicher ein und entlastet die Hauptheizung. Besonders in der kalten Jahreszeit senkt diese Hybridheizung den Stromverbrauch der Wärmepumpe und erhöht deren Wirkungsgrad. Das Zusammenspiel wird elektronisch gesteuert.



Foto: © Rarestohanean, Pixabay

## Wohnen am Stadtrand wird teurer

Die Mietpreise für Wohnungen unterscheiden sich je nach Entfernung zum Stadtzentrum. In den Vororten der Großstädte finden Wohnungssuchende in der Regel günstigere Mieten. Das Mietpreisgefälle zwischen Innenstadt und Umland nimmt jedoch ab. „Wir sehen allerdings, dass sich die Situation im Umland zuspitzt und die Mieten dort teilweise schneller steigen als in den Metropolen. Am deutlichsten ist dies in Berlin und Umgebung zu beobachten“, erklärt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. Wohnungssuchende im Umkreis von 16 bis 30 Kilometern vom Düsseldorfer Stadtzentrum können durchschnittlich 27 Prozent sparen. In Berlin beträgt die Ersparnis in einem vergleichbaren Radius dagegen nur rund acht Prozent. Auch in Stuttgart steigen die Mieten im Umland stärker als im Zentrum. Wer in München bereit ist, 76 bis 100 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt zu wohnen, kann mit einer Ersparnis von fast 47 Prozent rechnen. In Hamburg und seinem Umland entwickeln sich die Mieten dagegen gleich.

## Wie sieht die Heizung der Zukunft aus?



Foto: © Jarmoluk, Pixabay

Viele Hausbesitzer in Deutschland werden sich über kurz oder lang von konventionellen Heizsystemen verabschieden müssen.

76 Prozent der Deutschen fühlen sich schlecht über die zu erwartenden Kosten einer neuen Heizung informiert. Viele Hausbesitzer fragen sich, ob sie sich einen Heizungstausch überhaupt leisten können. Hier hilft der ModernisierungsCheck unter [www.co2online.de/modernisierungcheck](http://www.co2online.de/modernisierungcheck). Die innovative digitale Lösung ermöglicht es, Kosten und Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen für Gebäude zu prüfen. Die Online-Beratung ist kostenlos und unabhängig. Die Sanierung der Heizungsanlage führt zu spürbar niedrigeren Heizkosten und steigert den Wert der Immobilie. In Kombination mit notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen rechnet sich die Investition in eine energetische Sanierung daher in den meisten Fällen. Um die finanzielle Belastung zu schultern, unterstützen staatliche Zuschüsse und Förderkredite die Hausbesitzer. Wärmepumpen werden sich voraussichtlich zur dominierenden Technik und wichtigsten Alternative zu Gas- und Ölheizungen entwickeln.

## Untervermietung einer Einzimmerwohnung

Wer seine Wohnung untervermieten will, braucht die Erlaubnis des Vermieters. Besteht ein berechtigtes Interesse an der Teiluntervermietung, muss der Vermieter zustimmen. Der Mieter einer Einzimmerwohnung in Berlin verlangte von seinem Vermieter die Erlaubnis, einen Teil der Wohnung wegen eines beruflichen Auslandsaufenthalts untervermieten zu dürfen. Der Vermieter lehnte ab. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass auch bei einer Einzimmerwohnung ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an einen Dritten bestehen kann. Der maßgebliche § 553 Abs. 1 BGB treffe keine Aussage über den beim Mieter verbleibenden Teil der Wohnung und stelle auch keine Anforderungen an die weitere Nutzung durch den Mieter. Die Überlassung eines Teils der Wohnung an einen Dritten ist zulässig, wenn der Mieter den Gewahrsam an der Wohnung nicht vollständig aufgibt.

## Wie lebt es sich in der Stadt der Zukunft?



Ob man in Deutschland besser in einer Großstadt oder in einer Kleinstadt lebt, hängt von den individuellen Vorlieben, Bedürfnissen und Lebensumständen ab.

Kleinstadt oder Großstadt? Wo möchten Sie leben? Großstädte punkten mit guten Arbeitsmöglichkeiten, einer guten Infrastruktur und einem großen kulturellen Angebot. Dem stehen hohe Mieten und Lebenshaltungskosten, mehr Lärm und Verkehr und eine größere Anonymität als in Kleinstädten gegenüber. Kleinstädte bieten oft ein entspannteres Umfeld mit Zugang zu Natur und Grünflächen. Man kennt oft seine Nachbarn und fühlt sich eher als Teil einer engen Gemeinschaft. Die Lebenshaltungskosten sind in der Regel niedriger als in Großstädten, was einen größeren finanziellen Spielraum ermöglicht. Die Stadt der Zukunft wird – unabhängig von ihrer Größe – anders aussehen. Der Stadtumbau ist der Schlüssel zu einer lebenswerten Welt. Wie sich Städte für die Zukunft rüsten, zeigt die Ausstellung „Lebenswerte Stadt“ der Königlich Dänischen Botschaft im Foyer des Mühlenpfordt-Hochhauses in Berlin. Gezeigt werden Beispiele zukunftsweisender Stadtentwicklung. Der Schwerpunkt liegt dabei bewusst auf Projekten in Klein- und Mittelstädten.

### Wohneigentumsförderung verbessert

Mit dem Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“ unterstützt das Bundesbauministerium Familien mit Kindern beim Neubau oder Ersterwerb von klimafreundlichem Wohneigentum. Die Förderung erfolgt über zinsgünstige KfW-Darlehen und entlastet Familien über einen langen Zeitraum. Die Förderbedingungen wurden deutlich verbessert. Neben der Anhebung der Einkommensgrenzen wurden auch die Darlehenshöchstbeträge und die Zinskonditionen angepasst. Ziel der Bundesregierung ist es, die Wohneigentumsquote zu erhöhen. Um die verbindlichen Klimaschutzziele im Gebäudebereich zu erreichen, werden nur noch Neubauten gefördert, die über den gesamten Lebenszyklus eine geringe CO<sub>2</sub>-Bilanz aufweisen. Bundesbauministerin Klara Geywitz: „Mit unserer Wohneigentumsförderung unterstützen wir gezielt Familien, die sich den Traum vom eigenen Haus oder der eigenen Wohnung im Neubau erfüllen möchten.“ Weitere Informationen unter [www.kfw.de/300](http://www.kfw.de/300).

### Gute Nachbarschaft ist wichtig

Nachbarschaft kann sowohl Segen als auch Fluch sein. Unterschiedliche Lebensstile und Gewohnheiten können zu Konflikten über Parkplätze, Grundstücksgrenzen oder Haustiere führen. Eskaliert der Streit, leidet nicht nur das Gemeinschaftsgefühl, sondern auch das Wohlbefinden aller Beteiligten. Das Bürgerliche Gesetzbuch schafft Klarheit in allen Fragen des Privatrechts. Bei Grenzstreitigkeiten, Bauvorhaben, Lärm- und Geruchsbelästigungen gelten darüber hinaus landesrechtliche Regelungen. Baurechtliche Vorschriften über Mindestabstände dienen der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands zum Nachbarn. Eine offene und respektvolle Kommunikation ist der Schlüssel zur Lösung von Nachbarschaftskonflikten.

### Altersvorsorge statt Konsum

Die Sparmotive der Bundesbürger haben sich 2023 auffällig verändert. Das Sparmotiv „Altersvorsorge“ verzeichnet gegenüber der Sommerumfrage einen Anstieg von 51 Prozent auf 57 Prozent. Das Sparmotiv „Konsum“, also das Sparen für größere Anschaffungen, nennen nach zuletzt 47 Prozent nur noch 41 Prozent. Das ist der niedrigste Wert seit 23 Jahren. Unverändert nennen 37 Prozent das Sparmotiv „Wohneigentum“. Die „Kapitalanlage“ kommt auf 28 Prozent, zwei Prozentpunkte weniger als zuletzt.

### Zahl der Immobilienmillionäre mehr als verdoppelt

Immobilienbesitz ist eine erfolgreiche Methode der Vermögensbildung, wie eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24 zeigt. Die Zahl der Eigentümer, die Immobilien mit einem Angebotspreis von über einer Million Euro auf ImmoScout24 anbieten, hat sich innerhalb von fünf Jahren mehr als verdoppelt. Dabei sind Hausbesitzer häufiger in die Millionärsliga aufgestiegen als Wohnungseigentümer. Acht von zehn Städten mit dem höchsten Anteil an Millionenobjekten liegen in Bayern. Gleiches gilt für die Städte mit dem höchsten Anstieg an hochpreisigen Immobilien.



Foto: © 472301, Pixabay

### Verkehrswende kommt nur langsam in Fahrt

Alle Städte in Deutschland stehen vor großen Herausforderungen. Die Innenstädte können nicht mehr allein durch den Einzelhandel belebt werden. Sie brauchen zusätzliche Attraktionen. Die Aufenthaltsqualität muss verbessert werden. Der Autoverkehr darf nicht weiter zunehmen. Das Ziel einer urbanen Verkehrswende ist klar: mehr Raum für urbanes Leben, weniger Lärm und klimaschädliche Emissionen sowie saubere Luft. In vielen deutschen Städten wird bereits über die Zukunft des Autos in der Stadt diskutiert. Bislang wurden in Deutschland jedoch eher Einzelmaßnahmen umgesetzt. Größere Projekte gibt es im europäischen Ausland, zum Beispiel in Barcelona, London, Gent, Paris, Oslo und Kopenhagen.



Foto: © Elchinator, Pixabay