

Baufinanzierung: EZB erhöht zum zehnten Mal die Zinsen



(Foto: © Moritz320, Pixabay)

Die Europäische Zentralbank EZB hat den Leitzins zum zehnten Mal in Folge angehoben. Die hohen Zinsen machen sich vor allem im Bau- und Immobiliensektor bemerkbar. Ifo-Präsident Clemens Fuest lobte den Zinsschritt: „Die Zinserhöhung der EZB ist gut begründet.“ Wie andere Experten den Schritt bewerten, lesen Sie hier.

Der EZB-Rat hat eine weitere Zinserhöhung um 25 Basispunkte beschlossen. Damit liegt der Zinssatz für Refinanzierungsgeschäfte der Banken bei 4,5 Prozent. Die Finanzierungsbedingungen für Immobilienkäufe bleiben damit vorerst angespannt.

Christine Lagarde, Präsidentin der EZB, begründete die Entscheidung folgendermaßen: „Die Inflation geht weiter zurück. Es wird jedoch nach wie vor erwartet, dass sie zu lange zu hoch bleiben wird. Wir sind entschlossen, für eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zu unserem mittelfristigen Ziel von zwei Prozent zu sorgen“.

„Die Inflation bleibt trotz der konjunkturellen Abkühlung hoch. Für das Jahr 2024 hat die EZB ihre Inflationsprognose erhöht, vor diesem Hintergrund ist die Zinserhöhung folgerichtig“, sagt der Ifo-Präsident Clemens Fuest.

Friedrich Heinemann, Ökonom am Leibniz-Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung erklärt: „Diese Entschlossenheit in der Inflationsbekämpfung ist vor allem ein Signal an die Lohnpolitik: Tarifverhandlungen sollen sich darauf verlassen können, dass spätestens 2025 die Rückkehr zur Preisstabilität gelingt (...). Das heutige Signal ist wichtig und wertvoll.“

Zur erneuten Erhöhung des Leitzinses sagt Oliver Wittke, Hauptgeschäftsführer des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA): „Es war erwartbar, dass die EZB die Zinsschraube weiter nach oben dreht. Allen Beteiligten muss allerdings klar sein, dass die Verschärfung der Geldmarktpolitik die Immobilienbranche unter enormen Druck setzt.“

Prof. Dr. Moritz Schularick, Präsident des IfW Kiel, kommentierte bereits die vorige Leitzinserhöhung im Juli 2023 so: „Die EZB hat im Kampf gegen die Inflation wirkungsvoll Zähne gezeigt, die Inflationsrate hat sich gegenüber ihrem Höchststand etwa halbiert.“ Und weiter: „Die Effekte der Zinserhöhungen sind inzwischen deutlich sichtbar: Der Immobilienmarkt ist eingebrochen (...)“.

Wohnungen, Wohnungen, Wohnungen braucht das Land



(Foto: © Daniel Nebreda, Pixabay)

Wohnungen werden in Deutschland dringend benötigt. Vor allem in den Großstädten spitzt sich die Lage zu. Das Ziel der Bundesregierung von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr ist in weite Ferne gerückt. Die Zahl der Baugenehmigungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 31,5 Prozent gesunken.

Ende 2022 gab es in Deutschland rund 43,4 Millionen Wohnungen. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren das 0,7 Prozent oder 282.800 Wohnungen mehr als Ende 2021. Gegenüber dem Jahresende 2012 erhöhte sich der Wohnungsbestand um 6,3 Prozent oder 2,6 Millionen Wohnungen. Damit ist der Wohnungsbestand in den vergangenen zehn Jahren stärker gewachsen als die Bevölkerung in Deutschland, die in diesem Zeitraum um 4,8 Prozent oder 3,8 Millionen auf 84,4 Millionen Menschen zunahm. Allerdings verzerrt der lange Betrachtungszeitraum den Blick. Gerade in jüngster Zeit hat sich die Zuwanderung in die Großstädte enorm verstärkt, ebenso der Trend zu Single-Haushalten.

Die Zahl der kleinen Haushalte wird in Deutschland auf lange Sicht bis 2040 um 3,8 Prozent auf 33 Millionen zunehmen. Die Zahl der großen Haushalte mit drei und mehr Personen sinkt dagegen um 6,4 Prozent auf 9,6 Millionen. BBSR-Direktor Dr. Markus Eltges: „Der Anstieg von kleinen Haushalten verändert die Wohnungsnachfrage und das -angebot“.

Im Juli 2023 wurde in Deutschland der Bau von 21.000 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren das 31,5 Prozent oder 9.600 Baugenehmigungen weniger als im Juli 2022. Von Januar bis Juli 2023 sank die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 27,8 Prozent. Dies entspricht einem Rückgang um 60.300 auf 156.200 Wohnungen. Steigende Baukosten und verschlechterte Finanzierungsbedingungen sind die Hauptgründe für den Rückgang der Bauvorhaben.

Für viele Familien ist der Traum von den eigenen vier Wänden vorerst geplatzt. Bundesbauministerin Klara Geywitz sagte dazu der Neuen Osnabrücker Zeitung: „Wir haben viele alte Häuser und wir haben einen wachsenden Bedarf an Wohnraum und an bezahlbaren Einfamilienhäusern. Um das zusammenzubringen, will ich ein neues Programm zur Förderung des Erwerbs von Bestandsimmobilien aus der Taufe heben, und zwar zusätzlich zur bestehenden Neubauförderung“.

Wie wollen wir in Zukunft heizen?



(Foto: Andrew Martin, Pixabay)

Welche Heizung passt in welches Haus? Wie heizen wir in Zukunft? Das fragen sich derzeit viele Hausbesitzer. Das novellierte Gebäudeenergiegesetz, besser bekannt als Heizungsgesetz, ist zwar verabschiedet, hat aber keine neue Klarheit gebracht. Was tun, abwarten oder handeln?

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde vom Bundestag verabschiedet und soll am 1. Januar 2024 in Kraft treten. Nur Neubauten müssen ab dem 1. Januar 2024 zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien beheizt werden. Für Bestandsgebäude gilt eine Übergangsfrist, bis die Kommunen einen konkreten Wärmeplan vorgelegt haben. In Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern muss der kommunale Wärmeplan ab 2026 vorliegen, in den übrigen Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern ab 2028. Funktionierende Öl- oder Gasheizungen müssen nicht ausgetauscht werden, defekte Heizungen können repariert werden.

Der Hype um die Wärmepumpe ist abgeflaut, viele Hausbesitzer sind verunsichert und warten erst einmal ab. Die Stiftung Warentest rät, sich jetzt zu informieren. Fossile Energieträger werden in Zukunft immer teurer. Langfristig lohnt sich deshalb der Umstieg auf erneuerbare Energien. Wer plant, die alte Heizungs- und Warmwasseranlage in seinem Haus durch eine moderne und effiziente zu ersetzen, findet in einem neuen Buch kompetenten Rat. Das Buch mit dem Titel „Heizung und Warmwasser – Das passende System für Ihr Haus“ kostet 39,90 Euro, erscheint am 24. November 2023 und kann ab sofort unter [test.de](https://www.test.de) und den Stichworten Heizung und Warmwasser vorbestellt werden.

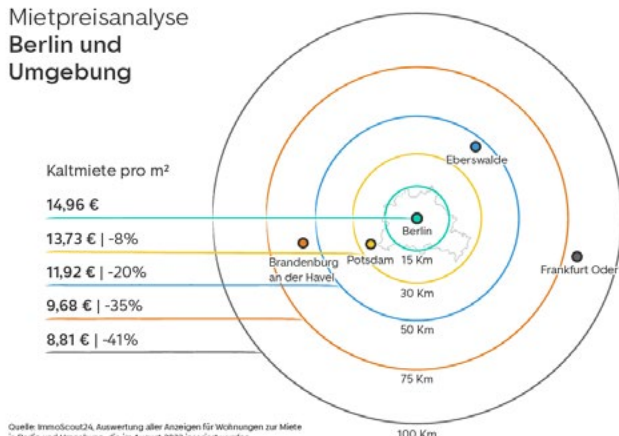
Das Buch erläutert die Vor- und Nachteile der einzelnen Systeme und zeigt auf, welches für die individuellen Bedürfnisse und Anforderungen am besten geeignet ist. Die Leser erhalten praktische Hilfestellung bei Installation, Einstellung und Betrieb der Heizungsanlage sowie Informationen zu aktuellen Fördermöglichkeiten und gesetzlichen Vorgaben.

Das Fazit eines Heizungsbauers aus Kiel: „Heizen wird auf jeden Fall viel teurer als wir es bisher gewohnt waren, und zwar für alle, egal für welche Lösung man sich entscheidet. Wer bei der alten fossilen Heizung bleibt, muss für Gas oder Öl von Jahr zu Jahr tiefer in die Tasche greifen. Wer sein Haus auf Wärmepumpe, Photovoltaik oder ein anderes Heizsystem umrüstet, investiert am Anfang viel Geld, steigert aber den Wert des Hauses und kann später auf billigeren Strom hoffen.“

Wohnen im Umland wird teurer

Mietpreisanalyse
Berlin und
Umgebung

Immo
Scout24



(Grafik: © ImmoScout24)

Eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24 zeigt, wie sich die Mietpreise für Wohnungen je nach Distanz zum Stadtzentrum in den sieben Metropolen unterscheiden. Angebot und Nachfrage klaffen immer weiter auseinander. Im Umland der Großstädte treffen Wohnungssuchende mehrheitlich auf niedrigere Mieten. Das Mietpreisgefälle zwischen Zentrum und Umland nimmt jedoch im Vergleich zum Vorjahr ab.

„Im Umland der Metropolen ist das Angebot an Mietwohnungen nach wie vor größer und auch günstiger. 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 ImmoScout24.

Aufgrund der steigenden Mietpreise in den Metropolen zieht es Wohnungssuchende zunehmend ins Umland. Denn je weiter die neue Mietwohnung vom Stadtzentrum entfernt liegt, desto mehr können Wohnungssuchende sparen. Die mögliche Ersparnis kann je nach Metropole stark variieren. Während Wohnungssuchende in einem Umkreis von 16 bis 30 Kilometern vom Düsseldorfer Stadtzentrum durchschnittlich 27 Prozent einsparen können, liegt dieser Wert im gleichen Umkreis in Berlin nur bei etwa acht Prozent. Sind Wohnungssuchende bereit, 76 bis 100 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt zu mieten, erwartet sie beispielsweise in München ein Einsparpotenzial von knapp 47 Prozent.

Im Vergleich zum Vorjahr sinkt in drei der sieben Metropolen die mögliche Mieteinsparung durch einen Umzug ins Umland deutlich. In Berlin ist das Einsparpotenzial von 2022 auf 2023 am stärksten gesunken. In einem Umkreis von 16 bis 30 Kilometern Entfernung vom Stadtzentrum konnten im Jahr 2022 noch rund 13,7 Prozent der Miete eingespart werden. Innerhalb eines Jahres ist der Mietpreisunterschied auf 8,3 Prozent gesunken.

Ähnlich verhält es sich in Stuttgart. Der Mietpreisunterschied im Umkreis von 76 bis 100 Kilometern ist in den vergangenen zwölf Monaten um mehr als vier Prozentpunkte gesunken. Wohnungssuchende im Kölner Umland können sich dagegen im Umkreis von 31 bis 100 Kilometern über einen Anstieg des Sparpotenzials von bis zu zehn Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr freuen. In der Kölner Innenstadt sind die Mieten deutlich stärker gestiegen als im Umland. Im Hamburger Umland finden Wohnungssuchende wie im Vorjahr bis zu 29 Prozent günstigere Angebotsmieten.

BGH-Urteil zur Untervermietung einer Einzimmerwohnung



(Foto: © Laurent Verdier, Pixabay)

Wer seine Wohnung untervermieten will, braucht die Erlaubnis des Vermieters. Liegt ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung vor, muss der Vermieter zustimmen. Doch was genau ist eine Untervermietung? Und darf man eine Einzimmerwohnung überhaupt untervermieten?

Der Fall: Der Mieter bewohnt eine Einzimmerwohnung in Berlin. Er bat seinen Vermieter um Erlaubnis, einen Teil der Wohnung wegen eines beruflichen Auslandsaufenthalts vom 15. Juni 2021 bis zum 30. November 2022 untervermieten zu dürfen, was der Vermieter ablehnte.

Während seines Auslandsaufenthalts bewahrte der Mieter in der untervermieteten Wohnung seine verbliebenen persönlichen Gegenstände in einem Schrank und einer Kommode sowie in einem durch einen Vorhang abgetrennten, nur ihm zur Verfügung stehenden Raum von einem Quadratmeter am Ende des Flurs auf. Außerdem war er im Besitz eines Wohnungsschlüssels.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass dem Kläger ein Anspruch aus § 553 Abs. 1 BGB auf Gestattung der vorübergehenden teilweisen Gebrauchsüberlassung zusteht.

Begründung: Der zitierte § 553 Abs. 1 BGB macht keine Vorgaben über den beim Mieter verbleibenden Teil der Wohnung und stellt 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. Ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an einen Dritten kann daher auch bei einer Einzimmerwohnung gegeben sein.

Ein Ausschluss von Einzimmerwohnungen aus dem Anwendungsbereich des § 553 Abs. 1 BGB ergibt sich weder aus dem Gesetzeswortlaut noch aus der Gesetzgebungsgeschichte oder dem Mieterschutzzweck der Vorschrift. Der Mieter einer Einzimmerwohnung ist grundsätzlich nicht als weniger schutzwürdig anzusehen als der Mieter einer Mehrzimmerwohnung. Der Kläger hat den Gewahrsam an der Wohnung nicht vollständig aufgegeben, er hat persönliche Gegenstände in der Wohnung zurückgelassen und sich zudem durch Zurückbehaltung eines Wohnungsschlüssels den Zugang zu dieser Wohnung gesichert.

Urbane Verkehrswende kommt nur langsam in Fahrt



(Foto: © Pexels, Pixabay)

Alle deutschen Städte stehen vor großen Herausforderungen. Die Innenstädte können nicht mehr allein durch den Einzelhandel belebt werden. Sie brauchen weitere 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. Doch immer wieder stellt sich die Frage, wie nachhaltige Mobilität attraktiver gestaltet werden kann. Dr.-Ing. Alina Wetzchewald vom Wuppertal Institut ist sich sicher: Das geht nur mit Ansätzen, die den Autoverkehr reduzieren. Dazu untersucht sie bisher umgesetzte deutsche und europäische Projekte und identifiziert Hemmnisse und Chancen.

Im Jahr 2022 wird der Verkehrssektor Treibhausgase in Höhe von rund 148 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalenten emittieren. Dies entspricht etwa 20 Prozent der Gesamtemissionen in Deutschland. Damit lagen die Emissionen um rund 1,1 Millionen Tonnen über dem Vorjahreswert – die Ziele des Klimaschutzgesetzes wurden erneut verfehlt.

Um die Verkehrswende voranzutreiben, setzen Bund, Länder, Städte und Gemeinden bisher vor allem auf innovative statt restriktive Ansätze. Ein gutes Beispiel ist die Förderung neuer Verkehrsträger wie der Elektromobilität. Ein weiteres gutes Beispiel ist das 9-Euro-Ticket. Das eigentliche Potenzial von Innovationen wird bisher nicht voll ausgeschöpft.

Sogenannte exnovative Maßnahmen sind wichtige Ergänzungen zu innovativen Ansätzen im Verkehr. Exnovation zielt darauf ab, nicht nachhaltige Infrastrukturen, Technologien, Produkte und Praktiken auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren und stattdessen geeignetere Alternativen zu schaffen. Wenn der Autoverkehr gezielt eingeschränkt und damit unattraktiv wird und gleichzeitig alternative Mobilitätsoptionen attraktiver gemacht werden, kann eine dauerhafte Verhaltensänderung herbeigeführt werden.

In vielen deutschen Städten wird bereits über die Zukunft des Autos in der Stadt diskutiert. Bisher wurden in Deutschland jedoch eher Einzelmaßnahmen umgesetzt. Größere Projekte finden sich im europäischen Ausland, beispielsweise in Barcelona, London, Gent, Paris und Oslo. Damit Pilotprojekte erfolgreich sind und zu dauerhaften Verhaltensänderungen führen, braucht es Rechtssicherheit und einen ganzheitlichen innovativen Ansatz, begleitet von einer positiven Kommunikation, die den Mehrwert hervorhebt.

Bauen und Wohnen: Das ist der Gipfel



(Foto: © Violetta, Pixabay)

Das ist der Gipfel! So lautet ein empörter Satz, wenn sich Zustände zuspitzen. Die Bundesregierung hat nun mit einem Wohngipfel auf die fatale Situation im Immobiliensektor reagiert. Was dabei herausgekommen ist, lesen Sie hier.

In der Immobilienwirtschaft hat sich die Lage zugespitzt. Die äußeren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich wesentlich verändert: 700.000 Wohnungen fehlen, der Neubau ist um rund 30 Prozent eingebrochen, die Bau- und Energievorschriften verunsichern, die Energiekrise erfordert teure Sanierungen und die Zinswende macht Bauen unbezahlbar. Familien können sich kaum noch Immobilieneigentum leisten, Wohnraum in den Ballungsräumen ist durch den starken Zuzug knapp geworden.

Die Immobilienwirtschaft hat vorsichtig optimistisch auf den Gipfel im Kanzleramt und die Signale zum „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ reagiert. Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), spricht von einem neuen Realismus beim Klimaschutz und klaren steuerlichen Entlastungssignalen: „Es gibt heute einen echten Ruck, und es ist mehr herausgekommen als die erforderlichen Beschleunigungsmaßnahmen.“

Ein wesentlicher Beitrag des Bundes ist eine neue Abschreibungsmöglichkeit, die Projektentwicklern das Arbeiten wieder ermöglicht. Begrüßt wird auch der vorläufige Verzicht der Bundesregierung auf den strengen Energieeffizienzstandard für Neubauten. Die Regierung will Sanierungspflichten für einzelne Wohngebäude ausschließen und den Bau preiswerter Wohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt beschleunigen und durch eine Sonderregelung im Baugesetzbuch ermöglichen.

Die Förderung von Wohneigentum soll verbessert werden. Mehr Familien als bisher sollen in den Genuss von zinsgünstigen Baudarlehen kommen. Die staatlich geförderten Darlehenshöchstbeträge sollen um 30.000 Euro angehoben werden. Die Einkommensgrenze, bis zu der ein zinsgünstiges Darlehen beantragt werden kann, soll von 60.000 Euro auf 90.000 Euro pro Jahr angehoben werden.

Wünschenswert wäre nun auch eine Reaktion der Bundesländer. Diese sollten die Grunderwerbsteuer deutlich senken, und zwar nicht nur für den Erwerb von Wohneigentum, sondern gerade auch für Mietwohnungen.

Heizkosten: Keine Mangellage aber weiterhin hohe Kosten



(Foto: © Daniel Kirsch, Pixabay)

Die Gasknappheit des letzten Jahres ist noch nicht vergessen. In diesem Winter sind die Gasspeicher zwar gut gefüllt, aber die Heizkosten für alle Heizsysteme sind immer noch hoch. Ein sparsamer Umgang mit Energie ist nach wie vor sinnvoll.

Ende September 2023 lag der Füllstand der Gasspeicher mit 95 Prozent rund neun Prozent über dem Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2021. Der von der Bundesnetzagentur vorgegebene Mindestfüllstand ist damit deutlich überschritten. Das klingt beruhigend. Der Gasverbrauch in Deutschland lag in den vergangenen Monaten – wohl auch wegen der hohen Energiekosten – fast immer unter dem Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2021.

Die Kosten fürs Heizen sind im Jahr 2022 je nach Energieträger um bis zu 81 Prozent gestiegen. Das zeigt der aktuelle Heizspiegel für Deutschland der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online. Ein durchschnittlicher Haushalt in einem Mehrfamilienhaus muss für das Heizen mit Gas 1.475 Euro zahlen. Auch die Heizkosten für Holzpellets (+ 81 Prozent), Wärmepumpen (+ 50 Prozent) und Heizöl (+ 48 Prozent) sind deutlich gestiegen. Fernwärme ist dagegen nur leicht teurer geworden (+ 5 Prozent). Grund für die höheren Heizkosten sind die während der Energiekrise stark gestiegenen Preise für alle Energieträger.

Für das laufende Jahr rechnet co2online mit leicht sinkenden Heizkosten, weil die Energiepreise wieder sinken. Der Auswertung zufolge wird das Heizen mit Gas im Vergleich zu 2022 um elf Prozent günstiger. Auch beim Heizen mit Holzpellets (- 17 Prozent) und Heizöl (- 19 Prozent) sinken die Kosten.

Am stärksten sinken die Kosten für das Heizen mit einer Wärmepumpe (- 20 Prozent). Grund dafür ist ein wieder größeres Angebot an Wärmepumpen-Stromtarifen. Lediglich für Fernwärme müssen Kunden 2023 voraussichtlich mehr bezahlen (+ 10 Prozent).

Übrigens: Schlecht entlüftete Heizkörper arbeiten ineffizient und verursachen höhere Energiekosten. Die Entlüftung kann der Hauseigentümer selbst vornehmen oder bei der nächsten Heizungswartung gleich mit erledigen lassen. Und: Einzelraumfeuerstätten wie Kachelöfen, Heizkamine oder Kaminöfen sind weiterhin erlaubt. Nur veraltete Feuerstätten, die zwischen 1995 und Ende März 2010 zugelassen wurden, müssen nachgerüstet oder ausgetauscht werden.