

Chancen auf dem Mietwohnungsmarkt



(Foto: © 6815560, Pixabay)

Auf dem angespannten Mietwohnungsmarkt ist die Konkurrenz um eine freie Mietwohnung groß. Eine aktuelle Umfrage von ImmoScout24 zeigt, an wen deutsche Vermieterinnen und Vermieter am liebsten vermieten und dass nicht nur harte Fakten wie Einkommen, Beruf und Bonität zählen, sondern auch der persönliche Eindruck.

Auf die Frage, an wen Vermieterinnen und Vermieter am liebsten vermieten, nennen mehr als die Hälfte der Befragten Singles. Noch beliebter sind Paare mit fast zwei Dritteln der Stimmen. An dritter Stelle stehen Familien mit rund einem Drittel der Stimmen. Auch Rentnerinnen und Rentner haben mit 22 Prozent gute Chancen. Studierende, Alleinerziehende mit Kind und Wohngemeinschaften werden von elf Prozent, zehn Prozent bzw. vier Prozent der Befragten bevorzugt. 60 Prozent aller Befragten geben an, überhaupt nicht an eine Wohngemeinschaft zu vermieten.

Vermieterinnen und Vermieter sind an einem stabilen Mietverhältnis interessiert. Dabei achten 85 Prozent der Befragten am meisten auf den persönlichen Eindruck, dicht gefolgt von einem nachweisbaren, regelmäßigen Einkommen, das für 82 Prozent ausschlaggebend ist. 37 Prozent interessieren sich zudem für die ausgefüllte Mieterselbstauskunft und 35 Prozent für einen Bonitätsnachweis.

Bei der Bewerbung um eine freie Mietwohnung können Interessenten mit einem persönlichen Anschreiben bereits vor der Wohnungsbesichtigung einen guten Eindruck hinterlassen. Auf die Frage, welche Informationen in einem Anschreiben am wichtigsten sind, nennen knapp drei Viertel der Befragten Beruf und Einkommen. Für 14 Prozent ist der Umzugsgrund relevant und für sechs Prozent der Familienstand.

Für 63 Prozent der Wohnungsanbieter ist es entscheidend, dass die zukünftigen Mieterinnen und Mieter in die bestehende Hausgemeinschaft passen. Rund ein Drittel entscheidet sich für Interessenten, die Begeisterung für die Wohnung zeigen. Mehr als drei Viertel geben an, dass Umbauten in der Wohnung nicht erwünscht sind, Schönheitsreparaturen wie das Streichen der Wände werden dagegen von mehr als der Hälfte begrüßt. Eine gewerbliche Nutzung der Wohnung kommt für 68 Prozent nicht in Frage. Die Forderung nach Übungszeiten für ein Musikinstrument lehnen 39 Prozent ab. 20 Prozent sehen den Einbau der Küche und fünf Prozent das Verlegen von Bodenbelägen als Eigenleistungen an.

So kann Wohnen wieder günstiger werden



(Foto: © Martin-b, Pixabay)

Wohnen ist teuer, egal ob zum Kauf oder zur Miete. Vor allem bei Neubauten sind die Preise extrem hoch. Wer Abstriche bei Ausstattung, Parkplatz oder Etage machen kann, spart deutlich.

Vor allem dort, wo viele Menschen auf engem Raum leben, gleicht die Suche nach bezahlbarem Wohnraum einem Glücksspiel. Mehr Angebot könnte den Markt entlasten – doch das Bauen wird immer teurer, weil Materialien knapp werden, Fachkräfte fehlen und vor allem die Zinsen hoch sind. Eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zeigt, wie Politik und Bauherren dennoch die Preise senken oder zumindest Preissteigerungen dämpfen können.

Demnach kosten Wohnungen mit einfacher Ausstattung – etwa mit einem günstigeren Bodenbelag – rund 7,5 Prozent weniger Miete und 15 Prozent weniger beim Kauf. Der Verzicht auf Keller oder Gäste-WC spart nochmals bis zu drei Prozent. Auch Wohnungen in höheren Gebäuden sind in der Regel günstiger. Ausgebaute Dachgeschosswohnungen sind zwar eine sinnvolle Erweiterung, aber die Studie zeigt, dass diese neu gebauten Wohnungen nicht unbedingt kosteneffizient sind. Auch bei den Stellplätzen gibt es Einsparmöglichkeiten: Wohnungen ohne Stellplatz sind beim Kauf um mehr als acht Prozent günstiger, bei der Miete macht der Stellplatz einen Preisunterschied von knapp sechs Prozent aus.

Generell bietet der Verzicht auf Wohnfläche den größten Hebel für geringere Kauf- und Mietpreise. Zwar sind kleine Wohnungen in der Regel mit höheren Quadratmeterpreisen verbunden, führen jedoch absolut zu deutlich geringeren Preisen je Wohneinheit.

„Wohnen muss wieder günstiger werden, und dafür führt am bezahlbaren Neubau kein Weg vorbei“, sagt IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer. Doch der sei in einer schwierigen Lage, wozu auch die Kommunen beitragen: Die Grunderwerbsteuer belastet beim Bau einer Immobilie alle Beteiligten, Projektentwickler wie Käufer – beim Weiterverkauf sogar mehrfach. Das treibe die Nebenkosten und damit die Kauf- und Mietpreise in die Höhe. „Neubauten könnten wie in den Niederlanden oder in Belgien von der Steuer ausgenommen sein“, sagt Michael Voigtländer. „Die Kommunen müssen jetzt umdenken, um den Markt zu entlasten, wo es nur geht“.

Staatliche Förderung beim Heizungstausch bleibt erhalten



(Foto: © Bruno, Pixabay)

Die großzügige staatliche Förderung beim Tausch der Heizung bleibt nach Auskunft der Bundesregierung bestehen. Es gibt einige Änderungen: Anträge können nun ab sofort wieder bei der KfW gestellt werden, Aufträge können jetzt schon vor dem Förderantrag erteilt werden und es gibt einen Beschleunigungsbonus.

Mit dem Gesetz für Erneuerbares Heizen – dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) – leitet die Bundesregierung den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen ein. Spätestens ab Mitte 2028 müssen alle neuen Heizungen mindestens 65 Prozent Erneuerbare Energien nutzen.

Rund drei Viertel der Heizungen in Deutschland werden mit fossilem Gas oder Öl betrieben. Ziel ist es, bis 2045 klimaneutral zu werden. Dazu muss Deutschland gerade im Wärmebereich unabhängig von fossilen Energieträgern werden. Wer heute in eine neue Heizung investiert, sollte dies nachhaltig tun. Denn die neue Heizung wird in der Regel 20 bis 30 Jahre genutzt.

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) sieht vor, dass bestehende Heizungen weiter betrieben werden dürfen. Geht eine Gas- oder Ölheizung kaputt, kann sie repariert werden. Bei irreparablen Defekten, so genannten Heizungshavarien, gibt es pragmatische Übergangslösungen und mehrjährige Übergangsfristen. In Härtefällen können sich Hauseigentümer von der Pflicht zum Heizen mit Erneuerbaren Energien befreien lassen.

Der Austausch einer alten Heizungsanlage kann bereits jetzt in Auftrag gegeben werden. Förderanträge können dann voraussichtlich ab dem 27. Februar 2024 bei der KfW gestellt werden.

- Eine Basisförderung von 30 Prozent der Kosten soll es für alle Hauseigentümer, Vermietende, Unternehmen, gemeinnützige Vereine und Kommunen geben, die alte fossile Heizungen austauschen.
- Selbstnutzende Eigentümer können einen Geschwindigkeitsbonus erhalten. Bis Ende 2028 beträgt der Bonus 20 Prozent, danach sinkt er alle zwei Jahre um drei Prozent, ab 1. Januar 2029 also zunächst auf 17 Prozent.
- Weitere 30 Prozent Förderung sind einkommensabhängig: Die Grenze liegt bei 40.000 Euro zu versteuerndem Haushaltseinkommen pro Jahr.
- Bei Einfamilienhäusern sind maximal 30.000 Euro der Kosten förderfähig. Dies gilt auch für die erste Wohnung in Mehrfamilienhäusern. Für weitere Wohneinheiten werden höhere Kosten gefördert.

Wohnungen fehlen an allen Ecken und Enden



(Foto: Andrea Ajale, Pixabay)

Die Zahlen sind ernüchternd: Von Januar bis November 2023 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 28,8 Prozent. Gleichzeitig fehlen in Deutschland 910.000 Sozialwohnungen. Diese Defizite machen sich inzwischen deutlich auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar.

Die aktuelle Wohnungsmarktstudie des Pestel-Instituts (Hannover) kritisiert ein staatliches Missmanagement bei der Wohnraumförderung. Die Studie wirft Bund und Ländern vor, die Förderung des sozialen Wohnungsbaus massiv vernachlässigt zu haben. Dadurch sei ein „dramatischer Mangel an sozialem Wohnraum in Deutschland“ entstanden: So fehlen nach Berechnungen der Wissenschaftler derzeit bundesweit mehr als 910.000 Sozialwohnungen.

Spitzenreiter bei den „Turbo-Mieten“ sei die bayerische Landeshauptstadt München. Hier lag die von den Job-Centern gezahlte Miete bei den Kosten der Unterkunft mit 19,20 Euro pro Quadratmeter rund 6,40 Euro – und damit genau 50 Prozent – über der Münchner Durchschnittsmiete. Die Studie zeigt, dass in besonders angespannten Wohnungsmärkten, in denen es an bezahlbaren Alternativen mangelt, der Staat bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft überhöhte und damit deutlich überdurchschnittliche Mieten zahlt.

Darauf will die Bundesregierung nun reagieren. Bundesbauministerin Klara Geywitz kündigt an: „Insgesamt stehen für 2024 und 2025 jeweils eine Milliarde Euro zur Verfügung. Wir wollen ausschließlich Wohnungen des unteren und mittleren Preissegments fördern.“ Das ist immerhin ein erster Schritt.

Generell gilt: In Deutschland müssten deutlich mehr Wohnungen gebaut werden, um den aktuellen Engpass zu beseitigen. Doch die jüngsten Zahlen des Statistischen Bundesamtes sind ernüchternd: Von Januar bis November 2023 wurden insgesamt 196.700 Wohnungen genehmigt. Das sind 28,8 Prozent oder 79.700 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser ging um mehr als ein Drittel zurück (-38,6 Prozent), bei Zweifamilienhäusern hat sich die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar fast halbiert (-49,2 Prozent). Auch bei Mehrfamilienhäusern sank die Zahl der genehmigten Wohnungen deutlich um fast ein Viertel (-23,8 Prozent).

Umfrage: Die Bundesbürger sparen wieder mehr für Wohneigentum



(Foto: © Andreas Breitling, Pixabay)

Die Haushaltslage der Bundesbürger war in den vergangenen Monaten angespannt. Dazu haben vor allem die krisenhaften Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit beigetragen, insbesondere die stark gestiegenen Energiepreise und die hohen Preissteigerungen bei Lebensmitteln. Dennoch wird weiterhin Geld auf die hohe Kante gelegt.

Eine Umfrage der privaten Bausparkassen ermittelt regelmäßig die Sparmotive. Danach rangiert das Sparmotiv „Wohneigentum“ vor „Konsum“: Die Verschiebung bei den Sparmotiven ist das auffälligste Ergebnis der Herbstumfrage 2023 zum Sparverhalten der Bundesbürger. Das Meinungsforschungsinstitut Kantar befragte dafür zum 79. Mal mehr als 2.000 Bundesbürger ab 14 Jahren.

Die „Altersvorsorge“ bleibt das wichtigste Sparmotiv. 56 Prozent nannten es in der Herbstumfrage – nach 57 Prozent im Sommer. An zweiter Stelle steht jetzt allerdings „Wohneigentum“. Dieses Sparmotiv legte um fünf Prozentpunkte auf 42 Prozent zu. Damit liegt es erstmals seit dem Frühjahr 2010 wieder vor dem Sparmotiv „Konsum“ – verstanden als Sparen für spätere größere Anschaffungen. Dieses liegt unverändert bei 41 Prozent.

„Die Diskussion über das Heizungsgesetz hat viele Menschen völlig verunsichert“, sagt Christian König, Hauptgeschäftsführer des Verbandes der Privaten Bausparkassen. „Niemand weiß genau, was auf ihn an finanzieller Belastung zukommt. Klar ist aber: Es wird teuer.“ Wer sparen kann, hält sein Geld jetzt lieber zusammen, um sich ein finanzielles Polster zu schaffen.

Die „Kapitalanlage“ erreicht nur noch 26 Prozent – zwei Prozentpunkte weniger als zuletzt. Vier Prozent – nach acht Prozent im Sommer – nannten „Notgroschen“ als Sparmotiv und drei statt vier Prozent „Ausbildung der Kinder“.

Zu ergänzen wäre: Das wichtigste Sparmotiv „Altersvorsorge“ ist eng mit dem Sparmotiv „Wohneigentum“ verknüpft. Denn ein wichtiger Aspekt beim Erwerb von Wohneigentum ist die Altersvorsorge. Eine Immobilie als Altersvorsorge hat den Vorteil, dass man im Alter keine Miete zahlen muss und unabhängig von Mieterhöhungen ist. Allerdings muss die Baufinanzierung bis zum Renteneintritt vollständig abbezahlt sein.

Zweite Miete: Aktueller Betriebskostenspiegel



(Foto: © Jürgen Binaisch / GEZE GmbH, 2023)

Mieterinnen und Mieter mussten im Jahr 2022 in Deutschland durchschnittlich 2,28 Euro pro Quadratmeter und Monat für Betriebskosten aufbringen und haben – anders als Eigentümerinnen und Eigentümer – wenig Einfluss auf diese Kosten. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten zusammen, kann die so genannte zweite Miete sogar bis zu 2,87 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen.

Das geht aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel hervor, den der Deutsche Mieterbund jetzt auf Basis bundesweiter Abrechnungsdaten für das Jahr 2022 vorlegt. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung müssten bei Anfallen aller Betriebskostenarten 2.755,20 Euro für das Abrechnungsjahr 2022 aufgebracht werden.

Insbesondere bei den Betriebskostenpositionen Grundsteuer, Wasser/Abwasser oder Müllabfuhr gibt es teilweise erhebliche regionale bzw. lokale Preisunterschiede. Dies gilt auch für die Kosten für Heizung und Warmwasser. Die Kosten für Heizung und Warmwasser liegen im Abrechnungsjahr 2022 bei durchschnittlich 1,07 Euro pro Quadratmeter und Monat, in der Spitze bei 1,82 Euro. Die Höhe der Kosten wird hier vor allem durch klimatische Einflüsse, den energetischen Zustand der Wohnung und starke Preisunterschiede sowohl zwischen Heizöl, Gas und Fernwärme als auch zwischen den einzelnen Gas- und Fernwärmeversorgern bestimmt.

„Viele Mieterinnen und Mieter haben die Energiepreisexplosion schon bei der Abrechnung für das Jahr 2022 zu spüren bekommen, indem sie teilweise mit vierstelligen Nachzahlungsbeträgen konfrontiert wurden. Noch stärker zu Buche schlagen werden die immensen Energiekostenerhöhungen aber voraussichtlich mit der Abrechnung für das Jahr 2023, die den Mieterinnen und Mietern bis Ende des laufenden Jahres zugehen muss. Denn trotz der Energiepreispbremsen im Jahr 2023 sind die Energiepreise hoch“, sagt die Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes, Melanie Weber-Moritz.

Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer haben im Gegensatz zu Mieterinnen und Mietern einen größeren Einfluss auf die Entwicklung der Nebenkosten. Sanierungsmaßnahmen können wesentlich dazu beitragen, die Energiekosten eines Hauses zu senken. Der Staat bietet Hauseigentümern großzügige Förderungen, zum Beispiel für den Austausch der Heizung. Die Bundesregierung hat die Fortführung dieser Förderung bestätigt.

Renaissance der Fertighäuser



(Foto: © Copyright Weberhaus, Bilder 43603)

Ob Tiny House, Ein- oder Mehrfamilienhaus – industriell und seriell vorgefertigte Bauelemente vereinfachen, beschleunigen und verbilligen das Bauen. Damit werden neue Impulse für die Bauwirtschaft gesetzt.

Das Image von Fertighäusern hat sich deutlich gewandelt. Heute gilt das Prinzip der Vorfertigung als Schlüssel für eine intelligente Bauweise, die Ressourcen schont und viele Vorteile bietet. Vom Tiny House bis zum Bungalow wird serielles Bauen immer vielseitiger. Einer der Vorläufer des modernen Fertighauses ist das Fachwerkhaus. Traditionell wurden die in der Werkstatt vorgefertigten Holzbalken auf der Baustelle zusammengesetzt und mit Lehm und Ziegeln ausgefacht. Heute werden Fertighäuser industriell vorgefertigt, was den Bau schnell und variantenreich macht.

So können Käuferinnen und Käufer heute die Gestaltung von Fassade und Grundriss individuell vereinbaren und auch unter vielen Ausstattungsoptionen wählen. Längst haben führende Hersteller von Fertighäusern chemische und schadstoffbelastete Produkte durch nachhaltige, klimaschonende Naturprodukte ersetzt. Im Jahr 2021 haben die Deutschen fast jedes vierte neue Ein- oder Zweifamilienhaus in Fertigbauweise errichten lassen.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) begrüßt, dass Bund und Länder die Einführung einer harmonisierten Typengenehmigung in alle Landesbauordnungen unterstützen. „Damit können die Skaleneffekte des seriellen und modularen Bauens endlich wirken und es kann deutlich schneller und kostengünstiger gebaut werden“, betont der Präsident des ZIA, Dr. Andreas Mattner.

Bundeskanzler Olaf Scholz (SPD) sagte beim Wohnungsbau-Krisengipfel nach einem Bericht der Frankfurter Allgemeinen, er wolle die Vorschriften für serielles Bauen vereinfachen lassen. Auch Automodelle würden nicht in jedem Landkreis einzeln zugelassen, sondern generell. „Warum soll uns das mit den Grundkonstruktionen von Häusern nicht auch deutschlandweit gelingen?“

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. plädiert dafür, Standards zu senken und den Weg für serielles Bauen und Sanieren frei zu machen. Die Einführung des digitalen Bauantrags, bundesweit einheitliche digitale Verwaltungsprozesse sowie die Vereinheitlichung der 16 Landesbauordnungen zu einer verbindlichen Bundesbauordnung könnten die Baukosten senken und kosteten keinen Cent.

Marktstudie: Immobilienpreise und Bauzinsen sinken



(Foto: © flyupmike, Pixabay)

Die Preise für Wohnimmobilien auf dem deutschen Immobilienmarkt werden auch im laufenden Jahr weiter sinken, aber nur noch um rund fünf Prozent, prognostiziert LBBW Research. Gleichzeitig erwarten die Experten weiter sinkende Bauzinsen – der Markt beruhigt sich.

Noch drücken Finanzierungsexperten ihre Hoffnungen oft mit „könnte, würde, dürfte, sollte“ aus. Doch auf dem Immobilienmarkt macht sich Frühlingstimmung breit. Zwar hat die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen im Januar noch nicht gesenkt. Das LBBW-Research geht aber davon aus, dass die EZB im Juni eine erste Zinssenkung vornehmen wird. Bei den Zehnjahreszinsen wird im Jahr 2024 Kontinuität erwartet, wenn auch mit einigen Schwankungen. Und weiter: „Niedrigere Zinsen könnten zu günstigeren Krediten für Bauherren und Käufer führen, was wiederum zu mehr Investitionen auf dem Immobilienmarkt führen könnte. Dies würde dazu beitragen, einem möglichen Preisrückgang entgegenzuwirken – eine Entwicklung, auf die viele Akteure im Immobilienmarkt in diesem Jahr hoffen“.

Die Preise von Wohnimmobilien sinken weiter – aber die Talsohle ist in Sicht: Das LBBW Research erwartet nur noch einen moderaten Preisrückgang von rund fünf Prozent. Gründe dafür sind der Rückgang der Hypothekenzinsen und der Anleiherenditen seit Oktober vergangenen Jahres mit deutlichen Entlastungen für den Wohnimmobilienmarkt. Hinzu kommen die anhaltende Wohnraumknappheit und der stockende Neubau.

„Zugleich gibt es aber auch keinen Anlass zur Eile, denn das Zinsniveau dürfte zu einem dauerhaft niedrigeren Bewertungsniveau von Wohnimmobilien führen“, sagt Martin Güth. „Die Hypothekenzinsen werden Ende 2024 rund 3,5 Prozent betragen und damit ein ähnlich niedriges Niveau haben wie Anfang 2023. Auch das mindert den Abwärtsdruck.“

Seit dem Höhepunkt im zweiten Quartal 2022 sind die Wohnimmobilienpreise in Deutschland im Durchschnitt um 10,9 Prozent (Destatis) gesunken. Allerdings treffe das nicht alle Gebäude gleichermaßen zu. Die Preise von Neubauten sind deutlich stabiler als die von Bestandsgebäuden. Wesentlicher Grund dafür sind die bei älteren Häusern erforderlichen hohen Investitionen in die Energieeffizienz. Der Indexwert für Mehrfamilienhäuser sank in großen Städten im dritten Quartal auf den niedrigsten Stand seit fünf Jahren. Gegenüber dem Höhepunkt im zweiten Quartal 2022 bedeutet das einen Preisrückgang von 27 Prozent.