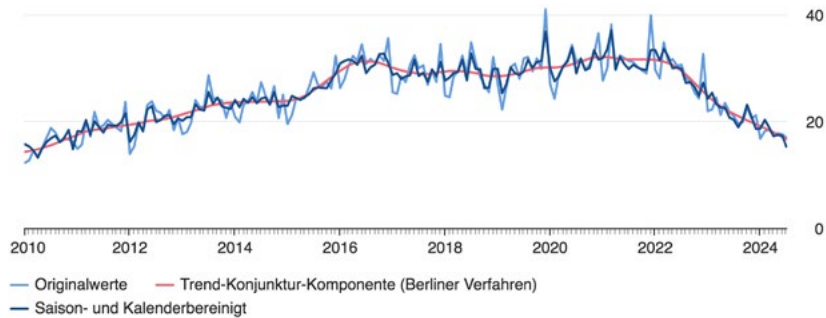


Immobilienmarkt / Trends / Politik

Immobilienmarkt: Wohnungsmangel braucht Lösungen

Monatlich genehmigte Wohnungen

Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Foto / Grafik: © Destatis 2024

In den Universitätsstädten ist es deutlich zu spüren – aber nicht nur dort: Mietwohnungen sind in allen Großstädten knapp und teuer. Die Folge: Mieter ziehen aufs Land oder bleiben in beengten Wohnverhältnissen in der Stadt. Was hilft gegen den Wohnungsmangel?

Eine Analyse von ImmoScout24 vergleicht die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise der letzten acht Jahre. Das Ergebnis zeigt, dass der starke Druck auf den Mietmarkt zu einer erheblichen finanziellen Belastung für Mieterinnen und Mieter führt.

Aufgrund der niedrigen Zinsen und der hohen Nachfrage stiegen die Kaufpreise für Wohnungen und Häuser lange Zeit deutlich stärker als die Mieten. Während die durchschnittliche Miete für Bestandswohnungen in Deutschland zwischen 2016 und 2022 um 26,8 Prozent gestiegen ist, haben sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im gleichen Zeitraum fast dreimal so stark erhöht (plus 76,5 Prozent). Im Jahr 2022 erreichte diese Entwicklung ihren Höhepunkt. Seither hat sich der Trend umgekehrt

Wer heute in Großstädten eine Wohnung sucht, hat es nicht nur mit steigenden Mieten, sondern auch mit einer starken Konkurrenz zu tun: In den 40 größten Städten Deutschlands gab es im März 2024 rund 21-mal so viele Anfragen nach Mietwohnungen wie nach Eigentumswohnungen. Dabei ist die Wohnsituation für Studierende in Deutschland sehr unterschiedlich. Während ein WG-Zimmer in Chemnitz, Jena oder Dresden noch vergleichsweise günstig ist, liegen die Mieten in Berlin, Hamburg oder Köln meist deutlich über der BAföG-Wohnkostenpauschale von 360 Euro. Am teuersten ist München mit durchschnittlich 760 Euro Miete inklusive Nebenkosten für ein WG-Zimmer.

Wenn Wohnungen knapp werden, muss dringend mehr gebaut werden. Darin sind sich alle Vertreter der Immobilienwirtschaft einig. Die neuen Zahlen zu den Baugenehmigungen sind aber ein Alarmsignal: Im Juli 2024 wurden 19,2 Prozent weniger Baugenehmigungen erteilt als im Juli 2023. „Es braucht jetzt Tempo, Tempo, Tempo: schnelle politische Beschlüsse, beschleunigte Planung plus Genehmigung und zügiges Bauen von Extra-Wohnungen, damit wieder mehr Menschen Chancen auf ein bezahlbares Zuhause haben“, kommentiert ZIA-Präsidentin Iris Schöberl die Situation.

Steuern / Versicherung

Gut versichert: Die meisten Wohngebäudeversicherungen bieten guten Schutz



Foto: © Engin Akyurt, Pixabay

Schwere Unwetter haben in diesem Frühjahr Süddeutschland heimgesucht und im Spätsommer erneut Städte an Elbe und Oder bedroht. Die Wohngebäudeversicherung schützt Hausbesitzer vor den größten Schäden. Worauf Sie achten müssen:

Die Wohngebäudeversicherung ist die wichtigste Versicherung rund ums Haus. Versicherungsexperte Philip Chorzelewski von der Stiftung Warentest rät dringend, das eigene Haus umfassend abzusichern: „Reparatur- oder Wiederaufbau verursachen hohe Kosten und gefährden unter Umständen sogar die Existenz. Wir (...) empfehlen, Altverträge regelmäßig auf Leistungslücken zu überprüfen.“ Die Stiftung Warentest hat 182 Tarife untersucht.

Die Wohngebäudeversicherung sollte vier Leistungsbereiche umfassen: Feuerversicherung, Versicherung gegen Schäden durch Leitungswasser, Sturm und Hagel sowie weitere Naturgefahren wie Lawinen, Überschwemmung und Erdbeben. Die Absicherung gegen Elementarschäden ist auch in weniger gefährdeten Gebieten sinnvoll. Als Folge des Klimawandels treten Starkregen und Überschwemmungen häufiger, heftiger und fast überall auf.

„Verbraucherinnen und Verbraucher sollten darauf achten, dass wichtige Zusatzleistungen wie zum Beispiel grobe Fahrlässigkeit mitversichert sind“, empfiehlt Chorzelewski. „Kürzt der Versicherer die Leistung, weil der Schaden grob fahrlässig herbeigeführt wurde, etwa durch eine unbeaufsichtigt brennende Kerze, halten wir den Versicherungsumfang für unzureichend und bewerten den Tarif mit mangelhaft.“ 57 der 182 getesteten Verträge fallen deshalb durch.

Die gute Nachricht: Mehr als die Hälfte - nämlich 94 Tarife - überzeugen mit sehr guten Konditionen. Die Tarife sind zuletzt teurer geworden. Im Jahr 2024 stiegen die Beiträge um 7,5 Prozent – die zweithöchste Preissteigerung der vergangenen zehn Jahre – ein Jahr zuvor waren es sogar 14,7 Prozent. Welche Tarife das Expertenteam der Stiftung Warentest empfiehlt, ist im Test Wohngebäudeversicherung unter www.test.de/wohngebäudeversicherung und in der Oktober-Ausgabe der Zeitschrift Finanztest nachzulesen.

Finanzieren / Sparen / Vorsorgen

Bessere Perspektiven bei der Finanzierung



Foto: © u_mevs2b9d3l, Pixabay

Eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen statt zu mieten, wäre für viele die bevorzugte Wahl. Derzeit erschweren teure Finanzierungen den Wunsch nach Wohneigentum. Doch die Rahmenbedingungen verbessern sich zusehends und die Chancen auf Wohneigentum steigen.

Wer die Rechnung aufmacht und die monatliche Miete mit den Kosten für die Finanzierung einer eigenen Immobilie vergleicht, erkennt erste Lichtblicke. Die Standardrate für eine Immobilienfinanzierung, die sich aus den Eckdaten 300.000 Euro Darlehenssumme, zwei Prozent Tilgung, zehn Jahre Zinsbindung und 80 Prozent Beleihungsauslauf ergibt, erreicht im August mit 1.423 Euro einen Tiefstand. Anders sieht es bei der durchschnittlichen Darlehenshöhe aus: Die Summe, die sich Kaufinteressenten für ihre Immobilienfinanzierung bei einer Bank leihen, steigt um fast sieben Prozent auf 308.000 Euro.

Wie teuer die Immobilienfinanzierung wird, hängt ganz wesentlich von den Rahmenbedingungen der Finanzwirtschaft ab, und die werden ganz wesentlich von den Entscheidungen der Europäischen Zentralbank, der EZB in Frankfurt, bestimmt. Der EZB-Rat muss dafür sorgen, dass die Inflation mittelfristig wieder auf ihren Zielwert von zwei Prozent zurückkehrt. Im September 2024 senkte die EZB den Einlagenzins um 0,25 Prozentpunkte auf 3,5 Prozent. Dieser Schritt beeinflusst die Kreditkosten – und indirekt auch die Kaufpreise für Immobilien.

Experten begrüßen den Schritt überwiegend. Der Präsident des ifo-Instituts, Clemens Fuest, bezeichnete die Zinssenkung der EZB als „vertretbar“. Angesichts der sinkenden Inflation und der schwachen Konjunkturaussichten sei eine Lockerung der Geldpolitik gerechtfertigt. Auch Heiner Herkenhoff, Hauptgeschäftsführer des Bankenverbandes, hält die Senkung für angemessen. Dennoch könnten die europäischen Währungshüter noch nicht in den „Entspannungsmodus“ schalten, so Herkenhoff.

Was heißt das für die Immobilienwirtschaft? Der ganz große Engpass bei der Finanzierung von Immobilien löst sich langsam. Dadurch können sich nach und nach wieder mehr Menschen Wohneigentum leisten oder Bau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen durchführen.

Umwelt / Energie / Mobilität / Technologie

Dauerthema: Wie wollen wir in Zukunft heizen?



Foto: © Markus Winkler, Pixabay

Heizen und Energie sind zu einem Dauerthema in der Immobilienwirtschaft geworden. Früher oder später müssen sich alle Hausbesitzer entscheiden, wie sie in Zukunft heizen wollen. In welche Richtung geht der Trend – Wärmepumpe, Solarenergie, Wärmenetze oder ...?

Das Thema Heizen und Energie hat sich zugespitzt und zum Teil Verdruss ausgelöst. Angesichts anderer großer Themen wie Krieg in Europa, hohe Inflation und mögliche Wohlstandsverluste erscheint das vorgegebene Tempo der Wärmewende in der Wohnungswirtschaft überzogen und viel zu teuer.

Prof. Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE), stellte eine Machbarkeitsstudie zu Kosten und Bezahlbarkeit eines klimaneutralen Gebäudebestandes in Schleswig-Holstein vor. Demnach sind Investitionen in Höhe von bis zu 140 Milliarden Euro notwendig, wenn bis 2040 alle Wohngebäude in Schleswig-Holstein klimaneutral sein sollen.

Dazu erklärt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW): „Wenn man die Berechnungen von Prof. Walberg zu Grunde legt, werden die Mieten in Schleswig-Holstein im Durchschnitt um fünf bis sieben Euro pro Quadratmeter steigen müssen, um die Investitionen für die Energiewende bezahlen zu können. Das bedeutet bei einer 80-Quadratmeter-Wohnung, dass die Mieterinnen und Mieter im Monat bis zu 560 Euro mehr aufwenden müssen“.

Wünschenswert wäre ein Tempo der Wärmewende, das es ermöglicht, die Heiztechnik im normalen Sanierungszyklus so umzustellen, dass Mieter und Vermieter die notwendigen Investitionen auch tatsächlich aufbringen können. Dies wäre auch im Sinne der technischen Entwicklung, die derzeit auf Hochtouren läuft.

Die bereits sichtbaren Fortschritte betreffen alle Bereiche der modernen Heiztechnik. Es geht um Projekte und Anwendungen, die darauf abzielen, einzelne Häuser, ganze Wohnquartiere, Stadtteile und die Industrie nachhaltig mit Wärme zu versorgen. Die Aussichten für eine sozialverträgliche Wärmewende sind gut.

Bauen / Umbauen / Sanieren

Architektur an den Klimawandel anpassen



Foto: © TheDigitalArtist, AI-generated, Pixabay

Der Klimawandel ist allgegenwärtig. Im Bereich Bauen und Wohnen wird mit Hochdruck an Lösungen gearbeitet, um die Folgen abzumildern. Wie sehen klimaresiliente Gebäude der Zukunft aus? Welche Materialien sind langlebig und kreislauffähig?

Die Herstellung von Baustoffen für den Neubau und die Modernisierung von Gebäuden verursacht laut Naturschutzbund etwa acht Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland. Um den Ausstoß von Treibhausgasen und den Ressourcenverbrauch zu reduzieren, entwickelt die TH Köln im Projekt „ÖMoBau“ wiederverwendbare, modulare Bauteile aus recycelten mineralischen Reststoffen und Bauabfällen. Zum Abschluss des Projektes „Modulares Bauen mit mineralischen Bauabfällen im ökoeffizienten Stoffkreislauf“ wird auf dem Campus ein Musterhaus errichtet, in dem viele der im Projekt neu entwickelten Bauteile zum Einsatz kommen sollen.

Die Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur (HTWK) Leipzig veranstaltet zum vierten Mal einen Branchentreff mit dem Ziel, Praxis und Forschung im Holzbau stärker zu vernetzen. Prof. Faouzi Derbel, Prorektor für Forschung und Nachhaltigkeit der HTWK Leipzig, betont: „Der Holzbau ist ein wichtiger Pfeiler für das Bauen der Zukunft. Bauen wir jedoch in den derzeit benötigten Größenordnungen und mit den bewährten Techniken mit Holz, kostet das unsere Wälder. Daher forscht unsere Hochschule intensiv an digitalen Prozessen, die den Holzbau effizienter gestalten können.“

Dr. Ahmed Khoja forscht an der Fakultät für Architektur der Hochschule München im Fachgebiet Baukonstruktion und Bauklimatik. Seine Forschungsschwerpunkte liegen in den Bereichen nachhaltiges Bauen, Smart City Lösungen, Klimaanpassung und urbane Resilienz. Gebäude sollen nicht nur klimaneutral sein, sondern klimaresilient. Dabei geht es um die Anpassungsfähigkeit von Gebäuden an die Auswirkungen des Klimawandels, um Schäden zu minimieren und die Funktionsfähigkeit zu erhalten.

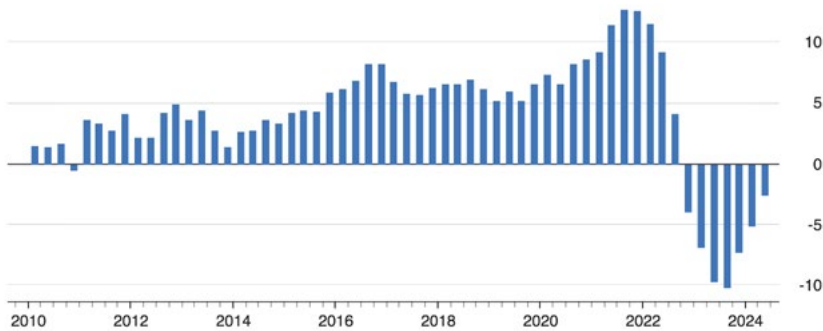
In der Zusammenarbeit von Forschung, Technik und Praxis zeichnen sich – nicht nur in den oben genannten Projekten – bereits vielversprechende Wege ab, wie das Bauen in Zukunft klimafreundlicher, nachhaltiger und kreislauffähiger werden kann. Ein Umdenken in allen Bereichen wird die Welt verändern und lebenswerter machen. Bauherren und Immobilieneigentümer können dazu einen entscheidenden Beitrag leisten.

Zahlen, Preise, Indizes

Neuer Trend: Immobilienpreise steigen wieder

Häuserpreisindex (2015 = 100)

Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal, in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Foto: © Statistisches Bundesamt, 2024

Die Grafik des Statistischen Bundesamtes zeigt die Entwicklung der Immobilienpreise: Nach einem fast zehnjährigen Aufwärtstrend erreichte die Immobilienpreisentwicklung im Jahr 2022 ihren Höhepunkt. 2023 fielen die Immobilienpreise und erreichten 2024 ihren Tiefpunkt.

Aktuell sind in den meisten Regionen Deutschlands Preissteigerungen im Vergleich zum Vorquartal zu beobachten. Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind im zweiten Quartal 2024 im Vergleich zum zweiten Quartal 2023 um durchschnittlich 2,6 Prozent gesunken. Im Vergleich zum Vorquartal stiegen sie um 1,3 Prozent. Dies ist der erste Anstieg gegenüber einem Vorquartal seit dem zweiten Quartal 2022.

Gegenüber dem zweiten Quartal 2023 waren die Preise in den meisten Gegenden Deutschlands noch rückläufig. Gegenüber dem 1. Quartal 2024 war nur noch für Wohnungen in dünn besiedelten ländlichen Regionen ein Preisrückgang zu beobachten. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen dagegen im Durchschnitt in allen Regionstypen gegenüber dem Vorquartal.

So erhöhten sich die Preise in den sieben größten Städten Deutschlands – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf – um 1,6 Prozent für Wohnungen beziehungsweise um 2,3 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorquartal. Im Vergleich zum Vorjahresquartal waren Wohnungen in diesen Metropolen 1,5 Prozent günstiger, Häuser kosteten vier Prozent weniger.

In anderen kreisfreien Großstädten kosteten Wohnungen 1,4 Prozent mehr als im Vorquartal, gegenüber dem Vorjahresquartal musste dagegen 0,1 Prozent weniger gezahlt werden. Ein- und Zweifamilienhäuser waren 1,3 Prozent teurer als im 1. Quartal 2024, jedoch 4,9 Prozent günstiger als im 2. Quartal 2023.

Auch in dünn besiedelten ländlichen Kreisen zahlten Käuferinnen und Käufer für Ein- und Zweifamilienhäuser 0,9 Prozent mehr als im 1. Quartal 2024, allerdings noch fünf Prozent weniger als im 2. Quartal 2023. Die Preise für Wohnungen sanken dort dagegen um drei Prozent zum Vorquartal und um 6,5 Prozent zum Vorjahresquartal.

Immobilienmarkt / Trends / Politik

Wohneigentumsquote: Deutschland auf vorletztem Platz



Foto: © Garik Barseghyan, Pixabay

Die Menschen in Deutschland wünschen sich Wohneigentum. Denn mit den eigenen vier Wänden verbinden sie mehr Selbstbestimmung und Entfaltungsmöglichkeiten. Doch Wunsch und Wirklichkeit klaffen derzeit weit auseinander. Das zeigt die Wohneigentumsquote.

Die Wohneigentumsquote ist der Anteil der Haushalte mit Wohneigentum an der Gesamtzahl der Haushalte. Hier unterscheidet sich Deutschland deutlich von anderen EU-Ländern: 46,7 Prozent der Haushalte in Deutschland lebten 2022 im Wohneigentum. Das ist der niedrigste Wert in der EU. Neben Deutschland weisen auch die Schweiz, Österreich, Dänemark, Schweden und Frankreich vergleichsweise niedrige Wohneigentumsquoten auf, obwohl der Wohlstand in diesen Ländern relativ hoch ist.

Unter dem Titel „Generation Miete“ hat das Institut der deutschen Wirtschaft eine neue Studie zum Thema Wohneigentum veröffentlicht. Demnach können sich immer weniger Menschen in Deutschland eine eigene Immobilie leisten. Im Jahr 2022 werden 44 Prozent aller Wohnungen von ihren Eigentümern bewohnt. 2011 waren es noch 0,9 Prozentpunkte mehr. In allen westdeutschen Bundesländern ist die Wohneigentumsquote gesunken, am stärksten in Bremen und Schleswig-Holstein mit jeweils knapp drei Prozentpunkten. Im Osten stieg er dagegen in allen Bundesländern, am stärksten in Sachsen mit 1,6 Prozent.

Besonders betroffen von diesem Rückgang sind die jüngeren Haushalte. So sinkt die Wohneigentumsquote der unter 50-Jährigen zwischen 2011 und 2022 um mehr als vier Prozentpunkte auf 30,4 Prozent. Bei den Älteren liegt sie mit knapp 57 Prozent fast doppelt so hoch. Der Grund: Vor allem die heute jüngere Generation ist von den stark gestiegenen Immobilienpreisen und Eigenkapitalanforderungen betroffen.

Fazit: Wenn sich weniger Menschen Wohneigentum leisten können, müssen sie auf den Mietmarkt ausweichen. Das treibt dort die Preise in die Höhe. Die Studie zeigt daher klare Handlungsoptionen für die Politik auf: Alles, was die Kaufpreise senkt, stärkt die Wohneigentumsbildung und entlastet den Mietmarkt. Dazu gehören unter anderem die Senkung der Grunderwerbsteuer, vereinfachte Baustandards oder der Ausbau staatlicher Förderprogramme.

Verwaltung / Miete / Pacht

Tipps: Heizenergie sparen mit wenigen Handgriffen



Foto: © Frauke Riether, Pixabay

Mit dem Herbst beginnt die Heizperiode. Mit wenigen Handgriffen kann man Energie sparen und hat es trotzdem mollig warm im Haus, wenn es draußen stürmt und hagelt.

Damit die Heizung effizient arbeitet, sind einige Maßnahmen erforderlich: Eine effiziente Wärmeversorgung beginnt mit dem richtigen Wasserdruck in der Heizungsanlage. Ist der Wasserdruck zu niedrig, sinkt die Heizleistung und die Heizkörper werden nicht richtig warm. Deshalb sollte vor dem Einschalten der Heizung unbedingt der Wasserdruck geprüft werden. Der Heizwasserdruck kann am Manometer der Heizungsanlage abgelesen werden. Liegt der Wasserdruck im grünen Bereich, kann die Heizung starten und das Heizungswasser effizient im Heizkreislauf zirkulieren. Ist der Wasserdruck jedoch zu niedrig, muss Wasser nachgefüllt werden.

Es gibt keinen optimalen Wasserdruck, der für alle Gebäude gilt. Er hängt unter anderem vom Höhenunterschied zwischen der Heizungsanlage und dem obersten Heizkörper, von der Gesamtlänge der Wasserleitungen und von der Anzahl der Heizkörper im Haus ab.

Die Entlüftung der Heizkörper ist eine der wichtigsten Vorbereitungen für den Heizbetrieb. Da Luft die Wärme schlechter leitet als Wasser, arbeiten schlecht entlüftete Heizkörper ineffizient und verursachen höhere Energiekosten. Ob eine Entlüftung fällig ist, erkennt man daran, dass die Heizkörper nicht richtig warm werden und gluckern. Vor dem Entlüften sollten Heizung und Umwälzpumpe ausgeschaltet werden. Mit dem Entlüftungsschlüssel wird das Entlüftungsventil an jedem Heizkörper gegen den Uhrzeigersinn geöffnet. Die überschüssige Luft entweicht mit einem leisen Zischen. Sobald ständig Wasser austritt, muss das Ventil schnell wieder geschlossen werden. Zum Schluss unbedingt den Wasserdruck prüfen. Ist er nach dem Entlüften zu niedrig, muss Wasser nachgefüllt werden.

Übrigens: Von einer Zahl auf dem Heizkörperthermostat zur nächsten erhöht sich die Raumtemperatur um jeweils vier Grad. Bei „1“ beträgt die Raumtemperatur etwa 12 Grad, bei „5“ etwa 28 Grad. Smarte Thermostate regeln automatisch die richtige Raumtemperatur, zum Beispiel wenn niemand zu Hause ist oder Räume nicht genutzt werden. Dazu müssen sie an die individuellen Bedürfnisse angepasst und richtig programmiert werden.