

Neue Eigentumsförderung für Familien



(Foto: © Angel Garcia, Pixabay)

Die Bundesregierung will die Wohneigentumsförderung für Familien wieder einführen. Das entsprechende KfW-Programm werde voraussichtlich ab ersten Juni starten, sagte die Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Klara Geywitz, in einem Interview mit der „Welt am Sonntag“.

Pro Jahr sollen dafür 350 Millionen Euro zur Verfügung stehen, die über zinsgünstige Kredite weitergegeben werden. Förderberechtigt sind Familien mit einem Jahreseinkommen von bis zu 60.000 Euro, plus 10.000 Euro für jedes Kind. Gefördert werden sollen nur Neubauten zur eigenen Wohnnutzung, die mindestens den Standard klimafreundliches Gebäude (KFG) Basisstufe erfüllen.

Der Wohnungsbau, insbesondere der Einfamilienhausbau hatte mit der Einführung des Baukindergeldes eine Sonderkonjunktur erfahren, die mit dem Auslaufen der Förderung zusammenbrach. Klara Geywitz kann jedoch „keinen direkten Zusammenhang erkennen zwischen Zuschüssen und Fertigstellungen“. Milliardensummen im Neubaubereich, die über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ausgezahlt wurden, hätten sich überhaupt nicht in steigenden Fertigstellungen niedergeschlagen.

„Der Einbruch der Wohnungsbauzahlen im vergangenen Jahr ist auch das Ergebnis einer Politik, die sich gegen das Eigenheim richtet“, sagt dagegen der Geschäftsführer des Bauherren-Schutzbundes, Florian Becker. Viele widersprüchliche Signale verunsicherten private Bauherren in der aktuellen Situation.

Tatsächlich ist die Fördersumme von insgesamt 350 Millionen Euro im Jahr für die Eigentumsförderung angesichts der durch die Inflation bedingte deutliche Verteuerung der Baukosten und die drastische Erhöhung der Bauzinsen sehr niedrig.

Die Regierungskoalition setzt ihren Schwerpunkt sichtbar nicht auf den Bau von Eigenheimen auf der grünen Wiese, sondern möchte dem Bau von bezahlbaren Wohnungen und Sozialwohnungen den Vorzug geben, weil die am dringendsten gebraucht würden. Laut aktueller Wohnungsbaustudie des Pestel Instituts fehlen in Deutschland über 700.000 Wohnungen.

Bauaktivität stark zurückgegangenen

Monatlich genehmigte Wohnungen
Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

(Foto / Grafik: © Statistisches Bundesamt 2023)

Im November 2022 wurden in Deutschland rund 24.000 Wohnungen genehmigt. Das waren etwa 5.000 oder 16,3 Prozent Baugenehmigungen weniger als im November des Vorjahres. Das ist ein alarmierender Wert, denn neue Wohnungen werden dringend gebraucht.

Die Bautätigkeit wird in ganz Europa in den Jahren 2023 bis 2025 schwächer wachsen. In Deutschland gerät vor allem der Wohnungsneubau zunehmend unter Druck. „Zu den Hauptgründen zählen die erheblich verteuerten Wohnungsbaukredite, stark gestiegene Baukosten sowie die Rückführung der Neubauförderung des Bundes“, sagt ifo-Experte Ludwig Dorffmeister.

Nach den Ergebnissen der ifo-Umfrage im Dezember 2022 waren die Auftragsbestände zwar weiter auf hohem Niveau, aber sie waren den fünften Monat in Folge rückläufig. Notwendige neue Aufträge bleiben aus. Dennoch dürften die negativen Folgen dieser Entwicklung wegen der langen Realisierungszeiten vorerst nur bedingt auf die Bauaktivitäten durchschlagen. Insbesondere das Ausbaugewerbe wird aufgrund der Kapazitätsengpässe in den kommenden Monaten noch gut zu tun haben. Im Zeitraum 2023 bis 2024 wird die Bautätigkeit um insgesamt fast drei Prozent abnehmen und erst 2025 wieder leicht zulegen, prognostizieren die Experten.

Die Rahmenbedingungen für private Bauherren und Wohnungsunternehmen haben sich drastisch verschlechtert. Die Preisentwicklung und steigende Zinsen werden auch in den kommenden Jahren der Bauwirtschaft zu schaffen machen. Der Wohnungsneubau bricht stärker ein als das gesamte Bauvolumen. Die Politik wird einen Strategiewechsel vollziehen müssen, um ihre Ziele bei der Schaffung neuen Wohnraums zu erreichen, stellt das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin.

Eine Auswertung des Analyseunternehmens bulwiengesa von 23.000 Projekten, die zwischen 2019 und 2026 im Bau, in Planung oder fertiggestellt sind, ergab: Projektentwicklungen finden in Deutschland nicht nur in den großen Städten und ihrem Umland statt, sondern flächendeckend und mit hohen Volumina auch in der Peripherie. Zum Jahresende 2022 betrug das gesamte Projektvolumen rund 186 Millionen Quadratmeter. Es gab rund 8.000 Projektentwickler und 23.438 Projekte. Davon waren rund 11.300 fertiggestellt, 5.400 im Bau und 6.700 geplant. Bulwiengesa erwartet einen massiven Rückgang der Bautätigkeit erst für das Jahr 2026.

Familien in der Stadt wohnen oft zu beengt



(Foto: © NoName13, Pixabay)

Leben in der Puppenstube: Jede dritte Familie in der Großstadt wohnt in einer zu kleinen Wohnung und sechs Prozent aller Mieterhaushalte in Metropolen wohnen beengt. Familien und Menschen mit Migrationshintergrund sind davon häufiger betroffen als andere. Gleichzeitig leben in etwa genauso viele Menschen in besonders großen Wohnungen.

In Deutschland herrscht seit Jahren ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Neueste Zahlen des IW-Institutes in Köln zeigen, dass etwa sechs Prozent der Mieterhaushalte in Großstädten in beengten Verhältnissen leben, also weniger Räume zur Verfügung haben, als es Bewohner gibt.

Gleichzeitig wohnen ebenfalls sechs Prozent der Mieterhaushalte in großzügigen Wohnungen. Als großzügig gilt eine Wohnung, wenn die Zahl der Räume die der Bewohner um drei übertrifft. In großzügigen Wohnungen leben vor allem ältere Bestandsmieter. Viele ziehen auch dann nicht in kleinere Wohnungen, wenn die Kinder das Haus verlassen oder der Partner verstirbt. Denn für viele Bestandsmieter mit Altverträgen ist es günstiger, in einer größeren Wohnung zu bleiben, als in eine kleinere Wohnung mit teurerem Neuvertrag umzuziehen.

Mietende können nach der Wende am Immobilienmarkt nicht mehr so leicht ins Wohneigentum ausweichen. Inflation, Energiekrise und hohe Zinsen haben dem Immobilienmarkt stark zugesetzt. Auch Menschen mit hohem Einkommen können sich im Vergleich zu Anfang 2022 kaum noch Immobilien leisten. Wer Ende 2022 als Paar ein Medianeinkommen, also rund 3.730 Euro netto hatte und ein Einfamilienhaus kaufen wollte, konnte sich lediglich 28 Prozent der angebotenen Objekte leisten. Anfang des Jahres waren es noch 40 Prozent gewesen. Selbst Haushalte mit hohem Einkommen mussten sich beschränken: Für das einkommensreichste Fünftel der Gesellschaft waren mit 47 Prozent nicht einmal die Hälfte der inserierten Einfamilienhäuser bezahlbar – zu Beginn des Jahres waren es noch 62 Prozent. Paare im einkommensreichsten Fünftel verdienten rund 5.000 Euro netto.

Nutzbare Wohnfläche sei eigentlich da, sagt der Architekt Florian Fischer-Almannai in einer Sendung von Deutschlandfunk Kultur, man müsse sie nur wieder effizienter nutzen. Er fordert eine Offensive des Umbaus und des besseren Nutzens von vorhandenem Wohnraum.

Größtes Wohnungsdefizit seit zwanzig Jahren



(Foto: © ArtisticOperations, Pixabay)

In Deutschland fehlen 700.000 Wohnungen – vor allem bezahlbare Wohnungen und Sozialwohnungen. Das ist das größte Wohnungsdefizit seit mehr als zwanzig Jahren.

Das Bündnis „Soziales Wohnen“ aus Mieterbund, Baugewerkschaft, Sozial- und Branchen-Verbänden der Bauwirtschaft hat vor einer „neuen und in ihrer Dimension beängstigenden Sozialwohnungsnot“ in diesem Jahr gewarnt. Das Bündnis bezieht sich mit dieser Aussage auf eine Wohnungsbau-Studie des Pestel-Instituts in Hannover und des Bauforschungsinstituts ARGE in Kiel. Die Studie hat für 2023 ein Rekord-Wohnungsdefizit von über 700.000 fehlenden Wohnungen ermittelt. Als Reaktion auf die Ergebnisse der Untersuchung fordert das Bündnis den Bund und die Länder zu einer gemeinsamen „Sozialwohnungsbau-Offensive“ auf. Der Staat müsse dringend ein Sondervermögen „Soziales Wohnen“ schaffen, fordern die Bündnispartner.

Das größte Wohnungsdefizit seit mehr als zwanzig Jahren beschäftigt auch das Forschungsinstitut bulwiengesa. Es schlägt vor, gefördertes Wohnen verstärkt als Investment zu verstehen. Investoren hätten jahrelang einen Bogen um gefördertes Wohnen gemacht, die Zinswende mache Investitionen in diesem Bereich jetzt wieder attraktiver.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der größten Herausforderungen des Jahrzehnts. Das Ziel der Bundesregierung, jährlich rund 400.000 Wohnungen neu zu bauen, davon 100.000 Sozialwohnungen, ist ambitioniert und wegen der veränderten Bedingungen beim Wohnungsbau wohl kaum zu erreichen. Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sind jedenfalls nicht in der Lage, das Ziel allein umsetzen. Privates Kapital in großem Umfang ist notwendig und kann einen wichtigen Beitrag zur Lösung des sozialen Problems leisten.

Konkret schlägt bulwiengesa vor: „Die gezielte Förderung von Bestandsobjekten, beispielsweise mit auslaufender Mietpreisbindung oder auch durch Nutzungsänderungen, kann einen wichtigen Beitrag zur Angebotsausweitung sozialer Mietwohnungen führen“. Der Wechsel von der Objekt- zur Subjektförderung sei eine weitere Möglichkeit, um Wohnen vor allem in den Großstädten wieder bezahlbar zu machen.

Wärmeplanung auf dem Vormarsch



(Foto: © Melk Hagelslag, Pixabay)

Das Thema Wärmeplanung steht nicht nur bei Bau- und Umbauwilligen ganz oben auf dem Plan, wenn es darum geht, die eigenen vier Wände zukunftsfähig zu machen. Für eine effiziente Wärmewende sind auch die Kommunen gefordert, einen ökologischen und ökonomischen Rahmen abzustecken

Die Wärmeplanung der Kommunen bildet die Grundlage für eine klimaneutrale Wärmeversorgung und die Verbesserung der Energiesicherung. Dazu ist eine Reduzierung des Wärmebedarfs der Gebäude grundsätzlich notwendig. Der Prozess der kommunalen Wärmeplanung führt Potenziale und Bedarf zusammen. Auf diese Weise lassen sich die Einsatzmöglichkeiten der Energiequellen im künftigen Energiesystem definieren und lokal umsetzen.

Das Öko-Institut ifeu hat den aktuellen Stand der gesetzlichen Rahmenbedingungen und die Verankerung der Wärmeplanung in einem Bericht dargestellt und Handlungsempfehlungen erarbeitet. Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein sind bei der kommunalen Wärmeplanung am weitesten fortgeschritten. Die dort schon vorhandenen Gesetze werden regelmäßig fortgeschrieben.

Das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau weist auf den sogenannten Rebound-Effekt hin. Eine energetische Sanierung von bestehenden Wohngebäuden verringert den Energiebedarf um bis zu 80 Prozent. Stellt sich die Einsparung danach nicht in dem gewünschten Umfang ein, sind Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer oft enttäuscht und ratlos.

Der Grund für den reduzierten Spareffekt ist meist das veränderte Verhalten der Bewohnerinnen und Bewohner nach den Umbauarbeiten. Vor der Sanierung wurde oft sparsam geheizt, nach der Sanierung ist dies häufig nicht mehr konsequent der Fall. Die Folge: Der Heizenergieverbrauch sinkt weniger stark als angenommen.

Wichtig ist daher, sich den Rebound-Effekt bewusst zu machen. Der Effekt in Kurzform: Eine energetische Sanierung spart nur entsprechend Energie ein, wenn anschließend genauso sparsam geheizt und Strom verbraucht wird wie vorher.

Strengere Regeln für Heizungen



(Foto: © Werner Weisser, Pixabay)

Wer eine alte Heizung betreibt, muss diese unter Umständen austauschen. Der Gesetzgeber hat ein Betriebsverbot für Ü-30-Heizungen verfügt. Die neuen Regeln dienen dem Klimaschutz und sollen zu einem geringeren Energieverbrauch führen. Außerdem wird die Überprüfung von Gasheizungen für viele Immobilieneigentümer im Jahr 2023 zur neuen Pflicht.

Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten prüfen, ob ihr Heizkessel vor 1993 eingebaut wurde. Gesetzlich festgelegt ist die neue Modernisierungsregel im Gebäudeenergiegesetz. Fachleute raten dazu, bereits deutlich vor der gesetzlichen Verpflichtung einen konkreten Plan zu entwickeln, wie man auf klimafreundliche Heizungen mit erneuerbaren Energien umsteigen kann. Insgesamt sind sie günstiger als fossil betriebene Heizungen.

Heizungen, die älter sind als 30 Jahre, sind in der Regel so ineffizient, dass sie nicht nur das Klima, sondern auch den Geldbeutel belasten. Ausnahmen gelten für Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel. Wer in einem Gebäude mit weniger als drei Wohneinheiten eine Wohnung zum 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, darf die Heizung weiter betreiben. Bei einem Eigentümerwechsel tritt die Austauschpflicht dann innerhalb von zwei Jahren nach Kauf in Kraft.

Im Jahr 2023 steht in vielen Wohngebäuden mit Gasheizungen eine Heizungsprüfung an. Für Häuser ab zehn Wohneinheiten muss die Überprüfung der Gasheizung bis zum 30. September erfolgen. Das verlangt eine Verordnung der Bundesregierung vom 1. Oktober 2022. Zeigt die Untersuchung durch Fachleute Mängel auf, muss die Heizung optimiert werden. Auch ein hydraulischer Abgleich ist vorgeschrieben, sofern er noch nicht durchgeführt wurde.

Für Wohngebäude unter zehn Wohneinheiten mit einer Gasheizung gilt der 15. September 2024 als Stichtag. Bei weniger als sechs Wohneinheiten ist der hydraulische Abgleich nicht verpflichtend.

Angesichts der stark gestiegenen Gaspreise und Unsicherheiten bei der Versorgung wollen immer mehr Haushalte weg von ihrer alten Gasheizung. Die Folge: Der Absatz von Heizungswärmepumpen stieg im Jahr 2023 auf 236.000 Geräte und damit um 53 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

BGH-Urteil: In welchen Fällen darf die WEG-Gemeinschaft Prozesse wegen Mängeln führen?



(Foto: © Succo, Pixabay)

Der Bundesgerichtshof (BGH) musste in einem Fall wegen Altlasten auf einem Grundstück in München auch prüfen, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer überhaupt befugt war, den Prozess zu führen. Denn während des langjährigen Prozessverlaufes änderte sich das Wohnungseigentumsgesetz.

Im Jahr 2020 erfolgte die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Unter anderem wurde die Prozessführungsbefugnis neu geregelt, also die Frage, wann die Gemeinschaft und wann einzelne Wohnungseigentümer Rechte vor Gericht durchsetzen können. Die gerichtliche Auseinandersetzung in München wegen der Altlasten begann aber schon vor der Reform.

Nach der früheren Rechtslage durfte die Gemeinschaft die Klage eindeutig übernehmen. Nach der Reform war das nicht mehr so klar, und der BGH in Karlsruhe musste zunächst auch diese Frage klären. Das Gericht entschied (BGH, 11.11.2022, V ZR 213/21): Die Rechte von Wohnungskäufern auf die Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum können auch nach der WEG-Reform von der Gemeinschaft vor Gericht durchgesetzt werden. Wenn die Eigentümer nicht individuell klagen möchten, können sie der Gemeinschaft wie nach altem Recht den Auftrag zur Klage erteilen.

Im konkreten Fall ging es um eine Anlage mit Eigentumswohnungen in München auf dem Gelände einer ehemaligen Kiesgrube. Das Immobilienunternehmen, das die Wohnungen verkauft hatte, plante ursprünglich, die Anlage um eine Tiefgarage zu ergänzen und ließ dafür den Boden des Grundstücks untersuchen. Dabei wurden von der vorherigen Nutzung zurückgebliebene Schadstoffe im Erdreich gefunden, die giftig, umweltgefährdend und krebs-erregend sind. In den Kaufverträgen für die Wohnungen wurde zwar darauf hingewiesen, eine Sanierung des Erdreichs erfolgte aber nicht. Dagegen wendete sich die Klage der Gemeinschaft. Sie fordert die Anerkennung der Altlasten als Mangel bzw. deren Beseitigung.

In der Hauptsache hat das Gericht keine abschließende Entscheidung getroffen, sondern den Fall an die Vorinstanz zurück verwiesen, weil zunächst im Sinne der Gefahrenforschung weitere Untersuchungen des Bodens nötig sind.

Mieten steigen stärker als Kaufpreise für Immobilien



(Foto: © Michael Gaida, Pixabay)

Der Wohnungsmarkt erlebt eine Trendumkehr: Während die in Immobilienportalen inserierten Preise für Wohnungen im zweiten Halbjahr 2022 fast überall nachgaben, stiegen die Angebotsmieten deutlich stärker.

Über viele Jahre stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in jedem Jahr. In Diskussionen wurden die Gefahren einer Immobilienpreisblase beschworen. Eine aktuelle Analyse von JLL zeigt: Die Angebotsmieten steigen deutlich stärker als die Angebotskaufpreise und zwar nicht nur in den Metropolen, sondern auch in mittelgroßen Städten.

In den acht Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart sind die Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2022 im Schnitt um 6,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Kaufpreise verteuerten sich im gleichen Zeitraum dagegen nur um 1,6 Prozent. Im zweiten Halbjahr 2022 gaben sie sogar gegenüber dem ersten Halbjahr um 3,1 Prozent nach. Betrachtet wurden sowohl Neubauten als auch Bestandswohnungen.

Die Trendumkehr wird beim mittelfristigen Vergleich noch deutlicher. So stiegen die Angebotspreise in den vergangenen fünf Jahren im Schnitt um 9,1 Prozent im Jahr, während die Angebotsmieten durchschnittlich nur um 3,7 Prozent pro Jahr zulegten. Als Gründe nennt die Analyse die wachsende Bevölkerung infolge der hohen Zuwanderung. Hinzu kommt, dass die Bautätigkeit wegen Inflation, Zinssteigerung und Materialknappheit zu gering ist, um für eine Entlastung am Mietwohnungsmarkt zu sorgen.

Das stärkste Plus bei den Mieten verzeichnet mit Abstand Berlin. Dort stieg die Medianmiete im Jahresvergleich um 15,5 Prozent. Dynamisch war die Steigerung auch in Leipzig und Hamburg. Unterdurchschnittlich entwickelten sich die Mieten hingegen in Frankfurt, München und Stuttgart.

Ohne die acht größten Immobilienstandorte betrug das Mietwachstum in den kreisfreien Städten 4,4 Prozent und damit etwas weniger als im Fünfjahresmittel mit 5,1 Prozent. Bei den Kaufpreisen für Wohnungen ging es im Jahresvergleich nur noch um 0,6 Prozent nach oben. Zum Vergleich: In den vergangenen fünf Jahren verteuerten sich die Wohnungspreise in den kreisfreien Städten um durchschnittlich 10,3 Prozent.