

2021: Neue Gesetze, Regeln und Vorgaben



(Foto: © Thomas Ulrich, Pixabay)

Wie in jedem Jahr werden auch mit dem Jahresbeginn 2021 neue Gesetze und Regeln ihre Wirksamkeit entfalten. Wir haben die wichtigsten Neuerungen zusammengefasst:

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) gilt seit dem 1. November 2020. Es führt die Energieeinsparverordnung, das Energieeinspargesetz und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zusammen und stimmt die Regeln zur Energieeffizienz und zur Nutzung von erneuerbaren Energien aufeinander ab.

Das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser tritt am 23. Dezember 2020 in Kraft. Von diesem Zeitpunkt an zahlen Käuferinnen und Käufer von Wohnimmobilien nicht mehr als die Hälfte der Maklerprovision.

Das Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland erleichtert den Kommunen die Bereitstellung von Bauland, enthält nun aber doch die umstrittene Genehmigungspflicht bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Die Frist für das Baukindergeld verlängert sich um drei Monate bis zum 31. März 2021. Davon profitieren Bürger mit Kindern, die einen Kaufvertrag unterzeichnen, eine Baugenehmigung erhalten oder mit einem Bauvorhaben beginnen.

Die Wohnungsbauprämie steigt zum 1. Januar 2021. Die Förderung und die Einkommensgrenzen werden deutlich angehoben. Künftig profitieren davon mehr Bürger.

Die neue Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) und das Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (ArchLG) treten am 1.1.2021 in Kraft. Künftig wird es keine verbindlichen Mindest- oder Höchst Honorarsätze mehr geben. Die Honorare für Planerleistungen sollen nach dem Willen des EuGH frei vereinbar sein.

Weitere Gesetze betreffen Vereinfachungen bei Anträgen für Familienleistungen, die Stärkung der Vor-Ort-Apotheken, Vorgaben für den neuen Personalausweis und die Erhöhung von Kindergeld und Freibeträgen.

KRÄNZEL

IMMOBILIEN
HAUSVERWALTUNG

Neues Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft: Das müssen Immobilieneigentümer und Bauherrn wissen



(Foto: © Michal Krenovsky, Pixabay)

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) gilt seit dem 1. November 2020. Es führt die Energieeinsparverordnung, das Energieeinspargesetz und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zusammen und stimmt die Regeln zur Energieeffizienz und zur Nutzung von erneuerbaren Energien aufeinander ab. Hier finden Sie die wichtigsten Änderungen:

Ab sofort müssen Bauherrn zum Heizen mindestens eine Form der erneuerbaren Energien zu nutzen. Das kann Energie aus Photovoltaik-, Solarwärme- und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sein. Aber auch Fern- und Abwärme erfüllen diese Anforderung. Strom aus eigener Produktion kann angerechnet werden.

Ineffiziente Heizungen sind nicht mehr zulässig. Ab dem Jahr 2026 dürfen mit Heizöl oder Kohle betriebene Kessel nur ausnahmsweise betrieben werden. Kessel, die 30 Jahre oder älter sind, müssen außer Betrieb genommen werden.

Beim Kauf von Ein- und Zweifamilienhäusern und bei der Sanierung wird die kostenlose Energieberatung Pflicht. Unternehmen, die im Rahmen einer Sanierung ein Angebot abgeben, müssen im Angebot schriftlich auf die kostenfreie Pflicht zur Energieberatung hinweisen. Ergänzende Vorschriften zu Energieausweisen: Auch Immobilienmakler unterliegen bei der Vermietung oder beim Verkauf eines Hauses nun der Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen. Aussteller von Energieausweisen müssen passende Maßnahmen zur Modernisierung empfehlen. CO₂-Emissionen müssen im Energieausweis genannt werden.

Die staatliche Förderung für erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung sind nun gesetzlich verankert. Der Staat übernimmt bis zu 45 Prozent der Investitionen für klimafreundliche Heiztechnik oder Wärmedämmung. Alternativ können steuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen werden.

Für Bauvorhaben, für die vor dem 1. November 2020 beantragt oder angezeigt wurden, gelten die neuen Regelungen nicht.

Ab Weihnachten 2020: Maklerprovision wird hälftig geteilt



(Foto: © Gerd Altmann, Pixabay)

Ab 23. Dezember 2020 tritt das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser in Kraft. Von diesem Zeitpunkt an zahlen Käuferinnen und Käufer von Wohnimmobilien nicht mehr als die Hälfte der Maklerprovision.

Das neue Gesetz regelt erstmals bundesweit, wie der Immobilienmakler bezahlt wird. Darüber war vorher lange gestritten worden, denn regional hatten sich verschiedene Provisionsmodelle etabliert. Vorübergehend war auch das schon bei der Vermittlung von Mietwohnungen eingeführte sogenannte Bestellerprinzip im Gespräch gewesen. Danach hätte derjenige, der den Makler beauftragt, die ganze Provision zahlen müssen.

Das ist nun anders gekommen. Eine Vereinbarung zur Übernahme der Maklerprovision ist zukünftig nur wirksam, wenn die Partei, die den Makler beauftragt hat, zur Zahlung der Provision mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt.

Die Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz Christine Lambrecht erklärt dazu: „Die (...) vom Bundestag beschlossene Reform der Maklerprovision beim Immobilienkauf wird die Nebenkosten beim Kauf von Wohneigentum spürbar senken. In Zukunft gilt: Die Abwälzung der gesamten Maklerkosten auf den Käufer ist unzulässig. (...) Durch die neuen Regeln erleichtern wir jungen Menschen und Familien die Bildung von Wohneigentum und den Aufbau einer zukunftsfesten Altersvorsorge.“

Sofern der Makler von beiden Parteien einen Auftrag erhält und deshalb sowohl die Interessen des Verkäufers als auch des Käufers wahrnimmt, kann er mit beiden Parteien eine Provision in gleicher Höhe vereinbaren können. Beide Parteien tragen dann im Ergebnis jeweils die Hälfte der gesamten Provision. Vereinbarungen über unterschiedliche Provisionshöhen können nicht wirksam geschlossen werden.

Baulandmobilisierungsgesetz begrenzt Eigentumsfreiheit



(Foto: © Hans Braxmeier, Pixabay)

Die Bundesregierung hat das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland beschlossen. Dem Gesetz liegen Empfehlungen der Baulandkommission zugrunde. Es erleichtert den Kommunen die Bereitstellung von Bauland, enthält nun aber doch die umstrittene Genehmigungspflicht bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Dazu Bundesinnenminister Horst Seehofer: „Ohne Bauland können wir keine neuen Wohnungen bauen. Überall dort, wo neuer Wohnraum entstehen soll, vereinfachen und beschleunigen wir die Prozesse.“ So weit so gut.

Kritiker bemängeln jedoch erhebliche Eingriffe in die Eigentumsfreiheit. Dazu gehört die Reduzierung der Möglichkeiten, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Mit der neuen Regelung werden die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt festzulegen, in denen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen der Genehmigung bedarf. Die Genehmigungspflicht soll maximal bis zum 31.12.2025 gelten. Zudem sind zur Wahrung berechtigter Interessen der Eigentümer Ansprüche auf Genehmigung, beispielsweise bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit, vorgesehen.

Das IW-Institut Köln hatte diese Regelung schon im Gesetzentwurf als äußerst problematisch bemängelt. Die Wohneigentumsbildung werde erschwert und verteuert. Dabei sei Wohneigentum aufgrund der niedrigen Zinsen oftmals mit geringeren Wohnkosten verbunden als das Wohnen zur Miete. Überdies trage die weite Verbreitung von Wohneigentum zu einer größeren Vermögensgleichheit bei und stellt einen wichtigen Baustein der Altersvorsorge dar.

Das Gesetz unterstellt außerdem, dass Vermieter von Eigentumswohnungen über Modernisierungen und Eigenbedarfskündigungen Mieter verdrängen. Studien im Auftrag des BBSR belegen aber das Gegenteil: Gerade kleinere Investoren gehen bei Mietanpassungen und Modernisierungen sehr umsichtig vor. Und auch Eigenbedarfskündigungen spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Rückzug ins Private: Das eigene Zuhause gewinnt an Bedeutung



(Foto: © Kari Shea, Pixabay)

Das Verhältnis der Deutschen zu den eigenen vier Wänden hat sich verändert. Die Einschränkungen durch die Corona-Pandemie haben dem eigenen Zuhause einen höheren Stellenwert gegeben. Das Trendforschungsinstitut Innofact hat untersucht, welche Merkmale jetzt wichtiger geworden sind.

Das eigene Wohnung ist zum Arbeitsort, Fitnessraum, zur Kulturstätte und gelegentlich sogar zur Schule oder Kita geworden. Knapp die Hälfte der Bevölkerung (48 Prozent) stimmte Anfang November der Aussage zu, dass sie ihr Zuhause mehr als vor der Corona-Pandemie schätzt. Die eigenen vier Wände werden stärker als Rückzugsort wahrgenommen, an dem man sich sicher fühlt. Jüngere Menschen zwischen 18 und 29 Jahre stimmen dieser Aussage häufiger zu als Ältere.

Rund ein Viertel der Bevölkerung ist nicht mehr zufrieden mit der eigenen Wohnsituation. 24 Prozent der Befragten bemerken vermehrt Umstände, die sie an ihrer aktuellen Wohnumgebung stören oder die ihnen in ihrem Zuhause fehlen. Auch in diesem Fall sind es mit 44 Prozent überwiegend jüngere Menschen, die etwas an ihrer Wohnung stört. Frauen teilen diese Aussage deutlich häufiger als Männer. Ein Teil der Bevölkerung macht sich Gedanken darüber, ein neues Zuhause zu suchen. Im April 2020 sagten nur vier Prozent, dass sie dringend ein neues Zuhause brauchen, im Herbst waren es schon neun Prozent der Deutschen. Wiederum sind es eher Jüngere, die diese Aussage teilen. Aber auch in der Altersgruppe der 40- bis 49-Jährigen denken zehn Prozent, dass es an der Zeit für ein neues Zuhause ist.

Am ehesten fehlen den Deutschen ein eigener Garten oder Balkon, ein zusätzliches Zimmer und eine gute Internetverbindung. Zwölf Prozent möchten nicht mehr in der Stadt leben. Ein Drittel wünscht sich mehr Rückzugsmöglichkeiten oder mehr Zimmer. 29 Prozent stört die Lautstärke ihrer Wohnumgebung.

Immobilienmarkt: Zweistellige Preissteigerungsraten sind vorbei



(Foto: © Masumol, Pixabay)

Das Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen untersucht regelmäßig die Entwicklung des Immobilien- und Mietmarktes. Die wichtigsten Aussagen: Neuvertragsmieten sinken auf breiter Front, der Preisanstieg für Eigenheime geht unverändert weiter, in Berlin sind rund eine halbe Million Wohnungen von Mietsenkungen betroffen.

Der F+B-Wohn-Index bildet den Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für ganz Deutschland ab. Dieser Index stieg im dritten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorquartal um 0,2 Prozent und im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,6 Prozent. Die Wachstumsdynamik hat sich insgesamt erneut deutlich abgeschwächt.

Ursache der relativen Stagnation waren die Preise für Einfamilienhäuser. Innerhalb der letzten drei Monate pendelten alle Einzelwerte des Index um die Nulllinie herum.

F+B beobachtet ein weiteres leichtes Abschwächen der Preisdynamik im Eigentumssegment gegenüber den Neuvertragsmieten. Eigentumswohnungen verteuerten sich mit einem Preisanstieg von nur noch 0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern stiegen die Preise lediglich um 0,5 Prozent. Auch im Vergleich zum Vorjahresquartal liegen Eigentumswohnungen mit 5,5 Prozent weiterhin deutlich hinter den Ein- und Zweifamilienhäusern mit 8,6 Prozent. Eigenheime dominieren damit endgültig die Gesamtleistung des Wohn-Index. F+B sieht die Corona-Pandemie als Ursache für einen zusätzlichen Nachfrageschub bei gleichzeitig beschränktem Angebot.

Nach einer nunmehr fast zweijährigen Stagnationsphase sinken die Neuvertragsmieten im Vergleich zu den Vorjahresquartalen. Im Bundesdurchschnitt gehören die exorbitante Mietensteigerungen endgültig der Vergangenheit an, berichtet das Institut. Im Vergleich zum Vorquartal sind in 28 der 50 teuersten Städte Deutschlands die Mieten bei der Neuvermietung gesunken.

Jetzt ein Haus auf dem Dorf kaufen?



(Foto: © Quelle: TRFilm, 210478185, Adobe Stock/BHW Bausparkasse)

In der Coronakrise verschieben sich Werte und soziale Normen, verändern sich Gewohnheiten und Vorlieben, sagen Experten. Das trifft in besonderem Maße auch auf das Wohnen zu. Das Leben auf dem Lande erscheint derzeit sehr verlockend. Aber ist es auch praktikabel?

Wenn immer mehr Städter ihr Glück auf dem Land suchen, hat das seine Gründe. Die Nachteile eines Lebens in der City sind offensichtlich. Käufer zahlen zum Beispiel in Berlin durchschnittlich 4.166 Euro für den Quadratmeter Wohneigentum. Das hat eine Studie der Postbank ermittelt. Rund 120 Kilometer weiter südlich im brandenburgischen Landkreis Elbe-Elster kostet der Quadratmeter nur knapp 750 Euro. Für eine Familie mit Kindern reicht das Familienbudget für ein Haus mit Garten in der Stadt meistens nicht. Auf dem Dorf sieht das anders aus, und die Kinder haben viel Platz zum Spielen. Vor einer Entscheidung sollten alle wirtschaftlichen Faktoren durchgerechnet werden. Ein langer Arbeitsweg kostet Zeit und Geld. Auch ein Zweitwagen oder Tickets für öffentliche Verkehrsmittel sind nicht umsonst zu haben. Wer ohnehin viel im Home-Office arbeitet, hat bessere Voraussetzungen. Prüfen sollte man vor einem Umzug jedoch, ob am gewünschten Ort ein ausreichend schnelles Internet vorhanden ist.

Wegen der Strukturschwäche vieler abgelegener Kommunen bevorzugen viele Abwanderer das unmittelbare Umland der Städte. Dieser Trend sorgt jedoch dafür, dass auch in den sogenannten Speckgürteln der Städte die Preise steigen. Wer sich für das Dorf entscheidet, kann in einigen Regionen mit Unterstützung rechnen, denn viele Kommunen haben Ansiedlungsprogramme entwickelt, um neue Bewohner zu gewinnen. Wenn überdies die Erreichbarkeit von Ärzten, Kindergärten und Schulen gewährleistet sind, steht einem Großstädter nichts im Wege, das dörfliche Leben mit allen Vorzügen zu genießen.

Einbruchschutz nicht nur für die dunkle Jahreszeit



(Foto: © Polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes)

Einbrüche in Häuser und Wohnungen werden oft am helllichten Tag und meistens nicht von „Profis“ verübt. Diese Erkenntnis der Polizei bietet Hinweise darauf, wie Einbrüche mit geringem Aufwand zu verhindern sind.

Entgegen landläufiger Meinung erfolgen Einbrüche häufig zur Tageszeit, wenn die Bewohner nicht zu Hause sind, also zur Schul-, Arbeits- und Einkaufszeit, aber auch am frühen Abend oder an den Wochenenden. Im vorigen Jahr wurden insgesamt 87.145 Fälle einschließlich der Einbruchversuche gezählt, 2018 waren es 97.504, 2017 sogar 116.540 Fälle. Die Quote der gescheiterten Einbrüche ist nahezu unverändert: 2019 betrug sie 45,3 Prozent, 2018 45,4 Prozent. Diese Zahl weist darauf hin, dass durch richtiges Verhalten und eine effiziente Sicherungstechnik viele Einbrüche verhindert werden können.

Das rät die Polizei: Schließen Sie unbedingt Ihre Haustür ab, auch wenn Sie Ihr Haus nur für kurze Zeit verlassen. Verschließen Sie Fenster, Balkon- und Terrassentüren. Gekippte Fenster sind offene Fenster. Verstecken Sie Ihren Schlüssel niemals draußen. Einbrecher finden jedes Versteck. Wenn Sie Ihren Schlüssel verlieren, wechseln Sie den Schließzylinder aus. Achten Sie auf Fremde in Ihrer Wohnanlage oder auf dem Nachbargrundstück. Geben Sie keine Hinweise auf Ihre Abwesenheit, insbesondere nicht in sozialen Netzwerken oder auf Ihrem Anrufbeantworter.

Damit ungebetene Gäste erst gar nicht hineinkommen, empfiehlt die Polizei einen soliden Grundschutz von Fenstern und Türen. Dieser steht an erster Stelle und kann um Einbruchmeldetechnik ergänzt werden. Informationen zu geeigneter Sicherungstechnik gibt es unter www.k-einbruch.de. Die Stiftung Warentest prüfte kürzlich 19 Nachrüsticherungen für Fenster, Terrassen- und Balkontüren sowie Wohnungstüren. 10 Sicherungen erzielten ein Sehr gut. Weitere Ergebnisse sind abrufbar unter www.test.de/einbruchschutz-tuer-fenster.