



2021: Das ändert sich im neuen Jahr für Mieter und Eigentümer



(Foto: © Iximus, Pixabay)

Auch dieses Jahr beginnt mit vielen Änderungen. Bereits Ende vergangenen Jahres traten viele Gesetze in Kraft, die für Immobilieneigentümer und Mieter direkt Bedeutung haben. Hinzu kommen Änderungen, die sich indirekt auswirken.

Ab Januar 2021 entfällt für rund 90 Prozent der Arbeitnehmer der Solidaritätszuschlag, für 6,5 Prozent der Arbeitnehmer wird er reduziert. Der Beitrag wurde seit 1991 für den Ost-Aufbau verwendet.

Ebenfalls ab Januar 2021 gilt wieder der reguläre Mehrwertsteuersatz von 19 Prozent für die meisten Güter und von sieben Prozent für Waren des täglichen Bedarfs. Die Reduzierung wegen der Corona-Pandemie läuft aus.

Die Grundrente wird ohne Bedürftigkeitsprüfung eingeführt. Rund 1,3 Millionen Rentner haben Anspruch auf den Zuschlag.

Der Mindestlohn steigt ab Januar auf 9,50 Euro pro Stunde, ab Juli auf 9,60 Euro. Der Mindestlohn von Azubis steigt im ersten Ausbildungsjahr von 515 Euro auf mindestens 550 Euro.

Soziale Leistungen: Die Hartz-IV-Regelsätze steigen leicht. Der steuerliche Entlastungsbetrag für Alleinerziehende wurde wegen der Corona-Pandemie erhöht und beträgt 2021 weiterhin 4.008 Euro. Das Wohngeld wird als Ausgleich für die höheren Kosten bei Benzin, Heizöl und Gas geringfügig erhöht.

Die Pendlerpauschale wird erhöht: Ab dem 21. Kilometer können 35 Cent pro Kilometer für den einfachen Weg zur Arbeit unabhängig von der Art des Fortbewegungsmittels von der Steuer abgesetzt werden. Für die ersten 20 Kilometer bleibt es bei 30 Cent.

Die Wohnungsbauprämie steigt. Der Staat zahlt statt 8,8 Prozent dann 10 Prozent Zulage.

Bereits seit 2020 gelten das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), das neue Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser, das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland, die Verlängerung des Förderzeitraumes für Baukindergeld und das Wohnungseigentumsgesetz.

KRÄNZEL
IMMOBILIEN
HAUSVERWALTUNG

Immobilienfinanzierung: 2021 weiterhin günstig



(Foto: © ADD, Pixabay)

Die Zinsen für Baufinanzierungen sind im vergangenen Jahr entgegen aller Erwartungen weiter gesunken, zum Teil auf Rekordtiefs von unter 0,4 Prozent für zehnjährige Zinsbindungen. Wie geht es weiter?

Fachleute gehen auch für 2021 von einem sehr niedrigen Zinsniveau aus. Für diese Annahme spricht, dass die Europäische Zentralbank den Markt weiterhin mit Geld flutet. Vermutet werden leichte Anstiege bei längeren Zinsbindungen. Der zurzeit nur sehr geringe Unterschied zwischen langen und kurzen Laufzeiten könnte wieder größer werden. Ob Banken Baufinanzierungen womöglich bald mit einem Negativzins anbieten, bleibt jedoch Spekulation. Einzelne Programme der staatlichen KfW haben über Tilgungszuschüsse rechnerisch aber bereits seit Jahren einen negativen Effektivzins.

Die Zinsen spielen bei der Finanzierung zwar eine wichtige Rolle, sind aber in den meisten Fällen kein wesentliches Entscheidungskriterium beim Immobilienkauf. Wichtiger ist die Entwicklung des Immobilienmarktes. Die Corona-Pandemie hat bisher keinen merklich dämpfenden Einfluss auf die Preisentwicklung gehabt. Wohneigentum bleibt sehr stark nachgefragt.

Käufer und Bauherren müssen auch 2021 vor allem in Ballungsgebieten damit rechnen, dass Immobilien teurer werden. Auch die durch die Pandemie veränderten Arbeits- und Lebensbedingungen werden sich auf den Immobilienmarkt auswirken. So haben die extrem starken Preissteigerungen leicht nachgelassen, während die Immobilienpreise in den Randlagen und sogenannten B-Städten stärker anziehen. Wer auch nach Corona vermehrt im Homeoffice arbeiten kann, wird bereit sein, weitere Wege zur Arbeit in Kauf nehmen – und kann sich aufgrund niedrigerer Immobilienpreise im Umland eine größere Immobilie leisten.

Die Erschwinglichkeit von Immobilien wird vermutlich sinken, weil die Preise weiter steigen, während die Zinsen kaum weiter nachgeben können.

Neue Bundesförderung lohnt sich: 35 Prozent der Endenergie wird in Gebäuden verbraucht



(Foto: © Dieter G., Pixabay)

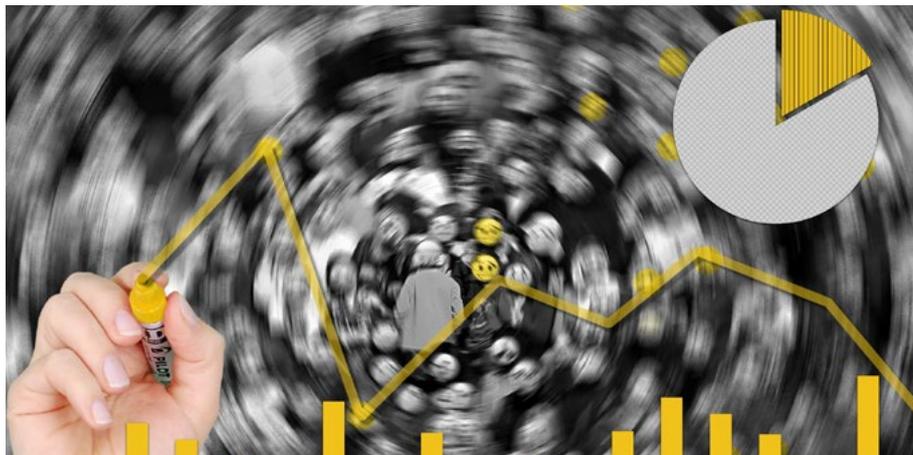
Bis zum Jahr 2050 will die Bundesregierung einen klimaneutralen Gebäudebestand realisieren. Um dieses Ziel zu erreichen, werden energieeffizientere Gebäude benötigt. Am ersten Januar 2021 starteten die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und die neue Förderrichtlinie zur Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme (EBN).

Die Bundesregierung will damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten und zugleich zahlreiche Arbeitsplätze in Mittelstand, Bauindustrie und Handwerk sichern. Im ersten Halbjahr 2020 wurden allein in den Programmen zu Energieeffizient Bauen und Sanieren Kredite und Zuschüsse in Höhe von insgesamt 14,5 Milliarden Euro zugesagt. Nach KfW-Berechnungen wurden damit Investitionen im Umfang von bis zu 38,5 Milliarden Euro ausgelöst.

Die bisherigen Programme zur Förderung von Energieeffizienz und Erneuerbaren Energien im Gebäudebereich – darunter das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und das Marktanreizprogramm zur Nutzung Erneuerbarer Energien im Wärmemarkt – werden mit der neuen BEG in einem modernisierten, vereinfachten und weiter entwickelten Förderangebot gebündelt. Die BEG besteht aus drei Teilprogrammen, die jeweils in einer Zuschussvariante oder einer Kreditvariante angeboten werden. Mit den Programmen werden Vollsanierung und Neubau von Wohngebäuden (BEG WG) bzw. Nichtwohngebäuden (BEG NWG) sowie Einzelmaßnahmen an Wohn- und Nichtwohngebäuden (BEG EM) gefördert.

Am 1. Januar 2021 startete die Zuschussförderung für Einzelmaßnahmen im Teilprogramm BEG EM durch das BAFA. Gefördert werden Maßnahmen an der Gebäudehülle, der Anlagentechnik, erneuerbare Energien für Heizungen, Heizungsoptimierung sowie Fachplanung und Baubegleitung im Zusammenhang mit einer Einzelmaßnahme.

Zensus wegen Corona-Pandemie verschoben



(Foto: © Wynn Pointaux, Pixabay)

Ursprünglich sollte der Zensus im Jahr 2021 durchgeführt werden. Mit dieser statistischen Erhebung wird ermittelt, wie viele Menschen in Deutschland leben, wie sie wohnen und arbeiten.

Der nächste Zensus wird aufgrund der Corona-Pandemie in das Jahr 2022 verschoben. Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Verschiebung des Zensus steht als neuer Stichtag der 15. Mai 2022 fest. Das Gesetz ist am 10. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Viele Entscheidungen in Bund, Ländern und Gemeinden beruhen auf Bevölkerungs- und Wohnungszahlen. Um verlässliche Basiszahlen für Planungen zu haben, ist eine regelmäßige Bestandsaufnahme der Einwohnerzahl notwendig.

Bei der Durchführung werden in erster Linie Daten aus Verwaltungsregistern genutzt. Die Mehrheit der Bevölkerung muss daher keine Auskunft leisten. Die ermittelten Zahlen werden durch Stichproben ergänzt und mit einer Gebäude- und Wohnungszählung kombiniert wird. Dazu sind auch Vor-Ort-Befragungen erforderlich, deren Vorbereitung unter geltenden Pandemie-Bedingungen nicht möglich war. Deutschland nimmt mit dem nächsten Zensus an einer EU-weiten Zensusrunde teil, die seit 2011 alle zehn Jahre stattfindet. Die EU verpflichtet die Mitgliedstaaten zur Erfassung der amtlichen Bevölkerungszahlen sowie weiterer Zensusmerkmale. Um die Verpflichtungen für das von der EU geforderte Jahr 2021 zu erfüllen, werden die Ergebnisse des Zensus für die Lieferungen an die EU auf den 31. Dezember 2021 zurückgerechnet.

Die Arbeiten zur Vorbereitung der umfangreichsten statistischen Erhebung in Deutschland waren in Folge der Corona-Pandemie zeitweise nur eingeschränkt möglich. Beschäftigte vieler Kommunen und auch der statistischen Ämter wurden für andere Aufgaben wie die Unterstützung der Gesundheitsämter eingesetzt. Auch aktuell werden Beschäftigte aus der öffentlichen Verwaltung zum Beispiel wieder für die Kontaktnachverfolgung abgestellt.

Energieausweis: Neue Anforderungen und Regeln für die Erstellung und Verwendung



(Foto: © Michal Jarmoluk, Pixabay)

Nach dem Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) am ersten November vorigen Jahres müssen Immobilieneigentümer neue Regeln für den Energieausweis beachten.

Nach wie vor wird zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis unterschieden. Auch die Gültigkeit der Ausweise von zehn Jahren gilt weiterhin. Eigentümer von Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden müssen den Energieverbrauch des Gebäudes wie bisher bei der Vermietung, Verpachtung oder dem Verkauf mit einem Energieausweis nachweisen. Das gilt ab sofort auch für Maklerinnen und Makler.

Zukünftig kann jedoch die Objektbegehung bei der Erstellung des Ausweises vermieden werden kann. Immobilieneigentümer können stattdessen jetzt auch Fotos zur Verfügung stellen, die den Aussteller des Ausweises in die Lage versetzen, die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zu erkennen. Das können beispielsweise Fotos von der Fassade, des Daches, der Fenster, der obersten Geschossdecke, der Kellerdecke und der Heizungsanlage sein.

Um die Aussagekraft des Energieausweises zu erhöhen, sind künftig weiterführende Angaben zur Art des Energieträgers für die Wärmeherzeugung zu machen, mit denen die CO₂-Emissionen ermittelt werden können. Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes sollen Eigentümer dazu motivieren, die Klimabilanz ihres Gebäudes zu verbessern.

Für den neuen Energieausweis sind jetzt auch prüfpflichtige Klima- und Lüftungsanlagen relevant. Dazu gehören Anlagen mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW zur Kühlung. Von der Prüfpflicht ausgenommen sind Klimaanlage, die die Effizienz mit einer kontinuierlichen elektronischen Überwachung messen und automatisiert informieren, wenn die Effizienz sinkt.

Es gibt eine Übergangsfrist: Aussteller dürfen Energieausweise noch bis zum 1. Mai 2021 nach den bisherigen Vorschriften erstellen.

Wohnnebenkosten insgesamt rückläufig



(Foto: © Patricia Hebert, Pixabay)

Die Wohnkosten setzen sich zusammen aus der Miete – oder bei Eigentümern aus dem Abtrag der Hypothek – und den Nebenkosten. Die wiederum teilen sich auf in warme und kalte Nebenkosten. Das IW-Institut in Köln hat analysiert, wie sich die Nebenkosten zeitlich und regional entwickelt haben.

Der Anteil der Wohnkosten am Einkommen ist je nach Haushaltstyp sehr unterschiedlich. In Deutschland beträgt er nach Angaben des statistischen Bundesamtes für alle Haushalte zusammen durchschnittlich 25,9 Prozent, in armutsgefährdeten Haushalten bei Alleinlebenden aber 57,7 Prozent. Die Nebenkosten unterscheiden sich wegen der unterschiedlichen Gebäudestrukturen, wegen des unterschiedlichen Preisniveaus in den verschiedenen Regionen sowie von Jahr zu Jahr wegen der unterschiedlichen Temperaturen im Winter teilweise stark.

Die gesamten warmen Nebenkosten sind im Zeitraum 2010 bis 2019 um 10,54 Prozent gestiegen. Die Steigerung war damit geringer als die der Nettokaltmieten, die um 12,70 Prozent stiegen. Im Bundesdurchschnitt sind die warmen Nebenkosten in den letzten Jahren insgesamt rückläufig. Diese Entwicklung erklärt sich durch die milden Winter der letzten Jahre sowie durch die sinkenden Brennstoffpreise. Es sei zu erwarten, dass „durch die zunehmende Modernisierung des Gebäudebestandes auch zukünftig die warmen Nebenkosten nicht steigen, sofern die Brennstoffpreise stabil bleiben“.

Die kalten Nebenkosten entwickelten sich in den letzten Jahren sehr unterschiedlich: Auf kommunaler Ebene stagnierten sie, Grundsteuer und Müll- und Abwassergebühren sind sogar gesunken. Die betriebswirtschaftlichen kalten Nebenkosten sind dagegen seit 2011 teilweise stark gestiegen, darunter vor allem die Versicherungskosten mit 35,71 Prozent. Berlin weist die höchsten kalten Nebenkosten auf, die ostdeutschen Bundesländer sowie die ländlichen Räume Ostbayerns waren am günstigsten.

Städtevergleich: Regionalzentren holen auf



(Foto: © Andreas Glöckner, Pixabay)

Jedes Jahr analysiert die WirtschaftsWoche zusammen mit ImmoScout24 die Standortqualität aller deutschen Großstädte über 100.000 Einwohner. Untersucht werden über 100 Leistungsmerkmale. Neben den Millionenstädten erzielten einige Regionalzentren beste Ergebnisse.

Die Analyse ermittelt, wo die deutschen Großstädte in puncto Nachhaltigkeit, Wirtschaftskraft und Standortqualität stehen. Das Niveauranking vergleicht die Ist-Werte, also die aktuelle Situation. Das Dynamikranking analysiert die Veränderung in einem Zeitraum von fünf Jahren. Zusätzlich wurde dieses Jahr erstmalig ein Nachhaltigkeitsindex erhoben, der sich an die UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung anlehnt. Er beinhaltet die Analyse ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit aller untersuchten Städte.

München ist wieder Platzhirsch im Niveau- und Dynamikranking, Kaiserslautern punktet als Newcomer und Kiel macht den größten Sprung nach vorn. Im neu entwickelten Nachhaltigkeitsranking punkten Regensburg und Heidelberg sowie die Autostädte Ingolstadt und Wolfsburg. Im Dynamikranking stehen München, Berlin und Heilbronn an der Spitze.

Im Dynamikranking hat München seine Spitzenposition aus dem Jahr 2018 zurückerobert. Vorjahressieger Berlin rutscht auf Platz 2. Unter den Top Ten hat sich vor allem Lübeck stark verbessert und macht im Vergleich zum Vorjahr einen Sprung von 10 Plätzen nach oben auf Rang 6. Doch auch Kiel, Oberhausen und Köln zählen zu den Aufsteigern im Ranking. Kiel springt 17 Plätze nach oben auf Platz 17 und zählt damit zu den dynamischsten Städten Deutschlands. Köln und Oberhausen machen 13 Plätze gut und liegen auf Platz 14 und 55.

Größter Verlierer im Dynamikranking ist Fürth, die Stadt rutscht um 24 Plätze nach unten auf Platz 27. Auch Wuppertal büßt 19 Plätze ein und landet nur noch auf Rang 49. Salzgitter bildet im Dynamikranking das Schlusslicht. Mehr Information unter: www.wiwo.de/politik/deutschland/staedteranking/

Winterpflicht: Immobilieneigentümer müssen Räum- und Streupflicht beachten



(Foto: © Stadtbetrieb, Pixabay)

Die Schneeräumpflicht ist Teil der Straßenreinigungspflicht. Sie obliegt grundsätzlich der Gemeinde. Für die Reinigung der Bürgersteige wird diese Pflicht in der Regel per Satzung auf den jeweiligen Grundeigentümer übertragen. Ist das Grundstück vermietet, kann der Eigentümer die Pflicht zur Gehwegreinigung und auch zum Schneeräumen auf den Mieter übertragen.

Als wirksam übernommen gilt die Reinigungspflicht, wenn sie mietvertraglich vereinbart oder durch tatsächliche Übernahme der Arbeiten akzeptiert wurde. Eine nachträgliche Verpflichtung des Mieters über eine Änderung der Hausordnung ist nicht möglich.

Gehwege vor dem Grundstück, der Weg zum Hauseingang und ggf. der Zugang zu den Müllbehältern müssen von Schnee und Eis befreit werden. Die Einzelheiten der Schneeräumpflicht werden meist in der Hausordnung geregelt. Besonders bei größeren Wohnanlagen muss eine Regelung getroffen werden, wer zu welchem Zeitpunkt zuständig ist. Es empfiehlt sich, eine „Schneeräumkarte“ anzulegen, die eine Streupflicht für einen Tag mit sich bringt und nur bei tatsächlicher Durchführung von Schneeräumarbeiten anschließend an den nächsten Mieter weitergegeben wird. Vermieter können den Winterdienst auf einen gewerblichen Räumdienst übertragen. Die Kosten dafür können sie als Betriebskosten abrechnen.

Es gibt keine einheitlichen Bestimmungen zur Ausführung des Winterdienstes, aber durch die Rechtsprechung haben sich einige allgemeingültige Regelungen etabliert. Sofern die örtliche Straßenreinigungssatzung nichts anderes bestimmt, gilt allgemein, dass Wege werktags zwischen sieben Uhr morgens und 20 Uhr abends geräumt und gestreut sein müssen. An Sonn- und Feiertagen muss der Schnee erst ein bis zwei Stunden später geräumt sein. Bei starkem Schneefall muss unter Umständen mehrmals täglich geräumt werden. Bei anhaltendem Schneefall muss erst geräumt werden, wenn der Schneefall aufgehört hat.