

Mieten oder kaufen – eine Frage der Einstellung, nicht der Finanzkraft

KRÄNZEL

IMMOBILIEN
HAUSVERWALTUNG



(Foto: © Tamas Prencso, Pixabay)

Mieten oder Kaufen von Immobilien ist nicht nur eine Frage des Geldes. Mieter schätzen die größere Flexibilität bei Umzügen und die geringere Verantwortung für die Erhaltung der Immobilie. Käufer bevorzugen dagegen die Unabhängigkeit von einem Vermieter und die Vorteile des Vermögensaufbaus – auch wenn sie dafür monatlich mehr zahlen müssen.

Wie stark sich die Vor- und Nachteile der jeweiligen Wohnform für Mieter oder Käufer auswirken, hängt von der individuellen Einstellung und der Marktphase ab. Phasen starker Preisentwicklung und hoher Mieten kommen irgendwann an ihre natürlichen Grenzen. In den Großstädten zeichnet sich diese Entwicklung bereits ab. Zwar ist die Wohnkostenbelastung in den vergangenen Jahren etwas zurückgegangen, weil auch bei Großstadtbewohner:innen die Einkommen im Mittel stärker stiegen als die Wohnkosten. Doch der Wohnungsmarkt bleibt vermutlich noch viele Jahre angespannt, weil die Zahl der Haushalte schneller wächst als die Neubauzahlen.

Dabei stand Mieten oder Kaufen noch nie in Konkurrenz zueinander. Zu allen Zeiten wollten die meisten Deutsche vorrangig Immobilien kaufen und nur so lange mieten, bis sie ihren Kaufwunsch umsetzen können. Möglicherweise könnte sich das ändern, wenn die Mieten zukünftig – teilweise politisch gewollt – deutlich günstiger wären als die Belastung durch den Immobilienkauf. Aus dem Postbank Wohnatlas 2021 geht hervor: Nur in knapp jedem achten Landkreis bzw. Stadt sei es günstiger, Eigentum zu erwerben als zur Miete zu wohnen. Dennoch ist Wohneigentum in rund 90 Prozent aller Kreise für einen Durchschnittsverdiener noch zu bezahlen. Die Studie vergleicht die regelmäßigen Kosten der beiden Wohnformen Miete und Eigentum. Nicht berücksichtigt wird die Wertsteigerung von Immobilieneigentum, die sich bei der Vermögensbildung der Eigentümer schon nach wenigen Jahren positiv auswirkt und überwiegend der Alterssicherung dient.

Umkehrbetrieb: Mit der Heizung kühlen



(Foto: © Harm vdB, Pixabay)

Die Zahl heißer Sommertage hat in den vergangenen Jahren zugenommen. Weil die Häuser sich dadurch aufheizen, denken viele Eigentümer über die Anschaffung von Klimageräten nach. Eine kostengünstige Alternative könnte die Nutzung des Heizsystems darstellen, denn eine Wärmepumpe lässt sich auch im Umkehrbetrieb effektiv zum Kühlen einsetzen.

Für die Kühlung von Wohn- und Geschäftsgebäuden wurden im Jahr 2016 rund 2.000 Terrawattstunden verbraucht, so die Angaben der Internationalen Energie Agentur (IEA). Das sind geschätzt etwa zehn Prozent des gesamten Stromverbrauchs der Welt. In Deutschland rechnen Experten in den nächsten 20 Jahren mit einer Verdoppelung des Kühlenergieverbrauchs im Wohngebäudebereich.

Für eine Einschätzung, wie sich sommerliche Überhitzung vermeiden lässt, haben Forschende des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik IBP eine Analyse durchgeführt: Untersucht wurde, ob Radiatoren und Fußbodenheizungen, also die Wärmeverteiler, Klimaanlage ersetzen können, die oftmals in Bestandsgebäuden verwendet werden. Klimaanlage leiten die Abwärme über einen Schlauch durchs Fenster ab oder über einen Durchbruch in der Wand. Diese Anlagen verbrauchen nicht nur viel Strom, sie sind auch laut und erzeugen Zugluft.

Das Ergebnis der Untersuchungen: Sowohl Radiatoren als auch Fußbodenheizungen haben das Potenzial, die Raumlufttemperatur im Sommer signifikant zu reduzieren und einen angenehmen Kühleffekt zu erzeugen, ohne dass dabei unerwünschtes Tauwasser an kalten Oberflächen entsteht. Die über Radiatoren abgegebene Kühlleistung war bei einem moderaten Fensterflächenanteil ausreichend. Bei hohem Fensterflächenanteil hingegen ist eine größere Kühlfläche nötig, die über Fußbodenheizungen bereitgestellt werden kann. Wärmepumpen mit Kühlfunktion könnten in Bestandsgebäuden zukünftig eine Alternative zu teuren Klimageräten sein.

Durch Sanierung bis zu 30 Prozent höheren Kaufpreis erzielen



(Foto: © Barry D., Pixabay)

Lohnt sich die Sanierung oder Renovierung vor dem Verkauf einer Wohnung oder eines Hauses? Der Instandhaltungsstau ist bei älteren Eigentümer:innen oft der Verkaufsgrund. Sollten sie sich dennoch damit abmühen? Oder sollte man diesen Aufwand an Zeit und Geld lieber den Kaufenden überlassen, die dabei auch gleich eigene Vorstellungen umsetzen könnten.

Eine aktuelle Analyse von ImmoScout24 zeigt, wie sich Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf die Angebotspreise von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern auswirken.

Ob sich die Sanierung im Einzelfall lohnt, hängt vom Baujahr des Hauses, den Kosten der Maßnahme, der regionalen Immobiliennachfrage und den lokalen Besonderheiten ab. Kosten und Nutzen sollten gründlich durchgerechnet werden.

Einige Beispiele: Städtisch gelegene Altbauwohnungen bis zum Baujahr 1949 werden nach einer Sanierung rund 30 Prozent teurer inseriert als nicht sanierte. Auf dem Land liegt der Unterschied für sanierte Altbauwohnungen bei 24 Prozent. Auch für Einfamilienhäuser lohnt sich eine Sanierung. In der Stadt liegt der Aufschlag für Altbauten bei 18 Prozent, auf dem Land sind es 14 Prozent.

Sanierte Wohnungen neueren Baujahrs zwischen 1949 und 1975 werden in der Stadt 14 Prozent teurer angeboten als nicht sanierte. Auf dem Land liegt der Unterschied bei 15 Prozent. Ein Einfamilienhaus dieser Altersklasse kann nach einer Sanierung um 22 Prozent teurer angeboten werden, auf dem Land um 16 Prozent.

Wird in ein städtisches Altbau-Mehrfamilienhaus ein Aufzug eingebaut, so wertet das die Wohnungen um rund 31 Prozent auf, bei Neubauten sind es 23 Prozent. In ländlichen Regionen führt der nachträgliche Einbau eines Aufzugs zu rund 20 Prozent höheren Angebotspreisen. Der nachträgliche Anbau eines Balkons bringt in Stadt und Land durchschnittlich rund zehn Prozent Aufschlag.

Wallbox-Förderung erneut verlängert



(Foto: © Stux, Pixabay)

Die Förderung privater Ladestationen an Wohngebäuden für Elektroautos wurde um 300 Millionen Euro aufgestockt und verlängert. Mit einem Zuschuss von pauschal 900 Euro werden der Kauf und die Installationen der sogenannten Wallboxen unterstützt. Insgesamt stehen dafür jetzt 800 Millionen Euro an Bundesmitteln zur Verfügung.

Über eine halbe Million Anträge zeigen die enorme Nachfrage nach dieser Förderung. Anträge zur Errichtung einer Ladestation für Elektroautos in selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden können Privatpersonen, Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und Bauträger stellen. Gefördert werden der Erwerb und die Errichtung einer fabrikneuen, nicht öffentlich zugänglichen Ladestation inklusive des elektrischen Anschlusses. Auch damit verbundene notwendige Nebenarbeiten an Stellplätzen von bestehenden Wohngebäuden in Deutschland werden gefördert. Voraussetzung: Die Ladestation verfügt über eine Normalladeleistung von 11 kW, der Strom kommt zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien und die Ladestation ist intelligent und steuerbar. Unterschreiten die Gesamtkosten des Vorhabens den Zuschussbetrag, wird keine Förderung gewährt. Der Zuschuss kann bei der KfW über das Zuschussportal beantragt werden und muss vor Beginn des Vorhabens erfolgen. Bei der Ermittlung der Gesamtkosten können Kosten für folgende Leistungen berücksichtigt werden: Ladestation, Managementsystem zur Steuerung von Ladestationen, elektrischer Anschluss, notwendige Elektroinstallationsarbeiten wie zum Beispiel Erdarbeiten. Ausführliche Informationen zur Förderung und zum Antragsverfahren finden Sie unter www.kfw.de/440.

Allein im Juli 2021 wurden laut Kraftfahrtbundesamt in Deutschland etwa 57.000 Elektrofahrzeuge neu zugelassen. Damit rollen eine Million Elektrofahrzeuge auf deutschen Straßen. Um die Klimavorgaben zu erreichen müssen bis 2030 noch 14 Millionen hinzukommen.

Warum der Mietendeckel keine Lösung sein kann



(Foto: © Z1, Pixabay)

Der Berliner Mietendeckel war ein politisches Experiment, das fehlgeschlagen ist. Nichts spricht für eine bundesweite, flächendeckende Einführung dieses Instrumentes. Neuer, bezahlbarer Wohnraum wird damit nicht geschaffen, und die wegen des Klimawandels dringend notwendige ökologische Sanierung der Bestandsimmobilien gerät ins Stocken.

Über ein Jahr lang waren die Mieten in Berlin gedeckelt, bis das Bundesverfassungsgericht das Gesetz für nichtig erklärte. Eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zeigt, welche Auswirkungen der Mietendeckel hatte. Untersuchungen hatten bereits gezeigt, dass sich durch den Mietendeckel das Wohnungsangebot verringert hat und Menschen in Berlin noch größere Schwierigkeiten hatten, eine Wohnung zu finden. Die neue Studie beleuchtet nun auch die Auswirkungen auf die privaten Vermieter, die den Großteil der Wohnungen in der Hauptstadt anbieten. Die IW-Befragung von 283 Berliner Vermietern im Frühsommer 2021 ergab: Vier Prozent der Befragten konnten aufgrund des Mietendeckels ihre Immobilienkredite nicht mehr bedienen, 15 Prozent berichteten von starken finanziellen Einschränkungen. 58 Prozent der Vermieterhaushalte haben ein Nettoeinkommen von unter 3.000 Euro im Monat.

Neben diesen unmittelbaren Auswirkungen auf die Finanzierung gab es weitere: Über die Hälfte der Vermieter gab an, dass ihre Bereitschaft zu energetischen Sanierungen aufgrund des Mietendeckels stark abgenommen hat. Auch kleine Investitionen, wie Maler- oder Renovierungsarbeiten, wollten rund 45 Prozent der Befragten nicht mehr durchführen. Ein Blick auf die Vermögensbildung der Befragten zeigt: Private Vermieter nutzen Wohneigentum häufig zur Altersvorsorge. Auch hier hatte der Mietendeckel gravierende Auswirkungen: Jeder Fünfte gab an, dass er in Folge des Mietendeckels Nettoverluste aus dem Vermietungsgeschäft zu tragen hatte.

Verbreitete Irrtümer im Mietrecht



(Foto: © Karlheinz Pape, Pixabay)

Gerüchte und Irrtümer über die Rechte und Pflichten von Mietern beim Auszug halten sich hartnäckig. So sind zum Beispiel viele Vertragsklauseln zu Schönheitsreparaturen unwirksam. Auch dürfen Mieter die bis Vertragsende laufenden Mietzahlungen nicht einfach mit der zu Vertragsbeginn gezahlten Mietsicherheit verrechnen.

Ein häufiger Streitpunkt zwischen Mieter und Vermieter ist die Verpflichtung des Mieters zu sogenannten Schönheitsreparaturen beim Auszug. Schönheitsreparaturen umfassen zum Beispiel das Tapezieren und Streichen von Türen, Innenseiten von Fenstern, Wänden, Decken, Heizkörpern, Fußleisten, Balkontüren und Wohnungseingangstüren sowie die Fußbodenpflege. Obwohl diese Reparaturen per Gesetz der Instandhaltung des Mietobjekts dienen und somit eigentlich Vermietersache sind, wird die Verantwortung oftmals durch den Vertrag an den Mieter übertragen. In vielen verschiedenen Fällen wurden Vertragsklauseln durch den Bundesgerichtshof jedoch für unwirksam erklärt. Ein starrer Plan mit festgelegten Renovierungszeiten ist unzulässig, ebenso die Pflicht zu laufenden Schönheitsreparaturen kombiniert mit einer verpflichtenden Schlussrenovierung.

Ein Irrtum ist auch, dass ein Mieter seine Kündigungsfrist verkürzen kann, indem er dem Vermieter drei potenzielle Nachmieter vorstellt. Der Vermieter kann frei über die Neuvermietung entscheiden und ist nicht verpflichtet, einen der vorgeschlagenen Interessenten anzunehmen.

Mieter gehen mitunter fälschlicherweise davon aus, dass sie die Zahlungen nach ihrer Kündigung einstellen können und die Miete stattdessen aus der Kautionszahlung beglichen wird. Die Kautionszahlung dient dem Vermieter jedoch als Sicherheit für Ansprüche aus dem Mietverhältnis. Das heißt, der Mieter würde durch ein solches Vorgehen in Zahlungsverzug geraten, was zu einem gerichtlichen Mahnverfahren führen kann.

Preisanstiege bei Immobilien schwächen sich ab



(Foto: © Volker Glätsch, Pixabay)

Das Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt gibt regelmäßig einen Index heraus, der die Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für alle Gemeinden in Deutschlands umfasst. Danach hat sich die Wachstumsdynamik in der Gesamtschau abgeschwächt. Ursache waren die deutlich reduzierten Preissteigerungen für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser.

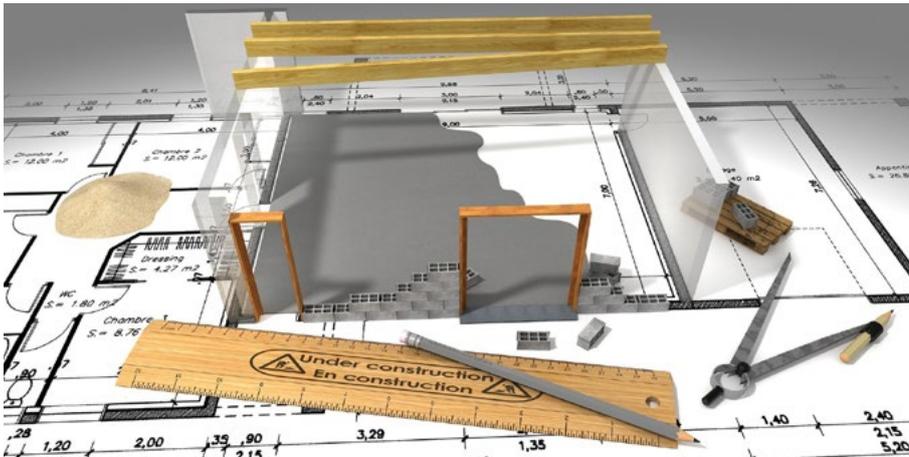
Eigentumswohnungen verteuerten sich mit einem Preisanstieg von 1,0 Prozent gegenüber dem Vorquartal Q1/2021. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern stiegen die Preise nur noch um 0,4 Prozent. Auch im Vergleich zum Vorjahresquartal Q2/2020 lagen die Eigentumswohnungen mit 4,5 Prozent deutlich vor den Ein- und Zweifamilienhäusern, die sich um 3,6 Prozent verteuerten.

Ein Teil dieses Rückganges ist nach Ansicht von F+B auf ein Mehr an Direktvermarktung unter Umgehung der Online-Portale zurückzuführen. „Kaufimmobilien werden immer schneller abverkauft, der sogenannte „time on market“ sinkt. Für das obere Preissegment trifft dies in besonderem Maße zu, so dass insgesamt weniger Wohnungen aus diesem Segment gleichzeitig öffentlich angeboten werden“, sagt der F+B-Wohnungsexperte.

Im Langfristvergleich stieg der Index der Preise für die Nutzungsart Einfamilienhäuser in den vergangenen fünf Jahren um 35,1 Prozent. Im Zehnjahresvergleich wurden 63,4 Prozent gemessen. Eigentumswohnungen verteuerten sich innerhalb der vergangenen fünf Jahre im bundesweiten Mittel um 31,6 Prozent und in den vergangenen zehn Jahren sogar um 77,9 Prozent.

Deutlich wird, dass die Eigentumswohnung im Langfristvergleich die Objektart mit der höchsten Preissteigerung gewesen ist. Kapitalanleger konnten bei dieser Objektart mit der höchsten Wertänderungsrendite rechnen. „Eigenheime konnten allerdings in den letzten fünf Jahren deutlich an Preisdynamik zulegen“, ergänzt der F+B-Chef.

Bautätigkeit auf Wachstumskurs



(Foto: © Jean-Paul Jandrain, Pixabay)

Die Bautätigkeit ist ein wichtiger Faktor im Gefüge des Immobilienmarktes. Sie signalisiert wohin die Entwicklung geht und hat Einfluss auf die Immobilienpreise. Der Bautätigkeitsindex für Deutschland stieg im zweiten Quartal 2021 auf plus 37 gegenüber plus elf im Vorquartal.

Die Ergebnisse des Global Construction Monitor (GCM) der RICS zeigen eine anhaltende Erholung des Baugewerbes. Die Bereiche Infrastruktur und privater Wohnungsbau verzeichnen den stärksten Aufschwung. Weltweit gesehen ist der Bautätigkeitsindex in Portugal, den Niederlanden, Saudi-Arabien und den USA am höchsten. Deutschland nimmt im weltweiten Ranking mit plus 37 einen Platz im ersten Drittel ein.

Obwohl sich die allgemeine Stimmung im zweiten Quartal 2021 in eine positive Richtung bewegt, wird ein Hemmnis deutlich: Steigende Materialkosten werden von 83 Prozent der Befragten als ein Faktor genannt, der die Bautätigkeit hemmt. Im Vorquartal lag der Anteil noch bei 66 Prozent. Die Umfrageteilnehmer gehen bei der Zwölfmonatsprognose von einem Anstieg der Materialkosten von jetzt acht Prozent gegenüber sechs Prozent im Vorquartal aus. Der Druck dürfte zunehmen, da Engpässe in der Lieferkette bei gleichzeitig starker Nachfrage die Kosten weiter in die Höhe treiben werden.

Die Nachfrage nach recycel- und wiederverwendbaren Materialien ist in den vergangenen zwölf Monaten gestiegen. Dieser Trend war in Europa etwas stärker ausgeprägt als in den anderen großen Weltregionen. Abfallminimierung wurde weltweit als das wichtigste Nachhaltigkeitsthema im Bauwesen bezeichnet.

78 Prozent der Befragten in Europa gaben an, dass der Druck auf die Materialkosten die Ausweitung der Gewinnspanne einschränkt; in Deutschland sagen das sogar 91 Prozent. Der Kostendruck stellt somit einen zunehmenden Gegenwind für die Bauwirtschaft dar, der die Dynamik im weiteren Verlauf dämpfen könnte.