

2022: Das ändert sich im neuen Jahr



KRÄNZEL
IMMOBILIEN
HAUSVERWALTUNG

(Foto: © GDJ, Pixabay)

Am Anfang und im Laufe des neuen Jahres müssen sich Mieter:innen und Immobilieneigentümer:innen auf viele Neuerungen einstellen. Ein kurzer Überblick:

- **Die CO₂-Abgabe** zur Eindämmung des Verbrauchs von fossilen Kraft- und Brennstoffen in Deutschland steigt von 25 Euro auf 30 Euro pro Tonne.
- **Öfen, Herde und Kamine:** Festbrennstoff-Einzelraumheizgeräte dürfen laut EU-Verordnung 2015/1186 (Anhang 2) ab ersten Januar 2022 bestimmte Emissionswerte nicht mehr überschreiten.
- **Solarpflicht:** Wer in Baden-Württemberg neu bauen will, muss ab 1. Mai 2022 eine Solaranlage auf seinem Dach installieren lassen. Ab 2023 müssen Hausbesitzer auch bei einer grundlegenden Dachsanierung eine Photovoltaik-Anlage einbauen lassen. Andere Bundesländer wollen nachziehen.
- **Der gesetzliche Mindestlohn** steigt zum 1. Januar von 9,60 Euro auf 9,82 Euro pro Stunde, zum 1. Juli 2022 auf 10,45 Euro. Der Koalitionsvertrag sieht eine Erhöhung des Mindestlohnes auf 12 Euro pro Stunde vor.
- **Volkszählung 2022:** Die statistischen Ämter führen am 15. Mai die Bevölkerungszählung Zensus 2022 durch. Damit wird ermittelt, wie die Menschen in Deutschland leben, wohnen und arbeiten.
- **Die europäische Warenkaufrichtlinie** verbessert die Rechtslage für Käufer. Das neue Gesetz verlängert den Beweislastvorteil für Käufer von sechs auf zwölf Monate. Das betrifft Käufe im Laden und im Online-Handel.
- **Führerschein:** Rund 43 Millionen Auto- und Motorradführerscheine müssen ab 2022 umgetauscht werden.
- **Rentnerinnen und Rentner** erhalten zum Juli 2022 eine Rentenerhöhung von voraussichtlich 4,4 Prozent.
- **Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer** erhalten ab 2022 auch für Altverträge zur betrieblichen Altersvorsorge 15 Prozent Zuschuss vom Arbeitgeber.
- **Elektroschrott:** Alte Elektrogeräte wie Rasierer oder Handys können ab 1. Juli 2022 auch in vielen Discontern und Supermärkten abgegeben werden.

Endlich wieder ein eigenes Bundesbauministerium



(Foto: © spd.de, Werner Schüring)

In der vergangenen Legislaturperiode hatte Deutschland kein eigenes Bauministerium, sondern stattdessen das Superministerium des Innern, für Bau und Heimat, das Horst Seehofer bekleidete. Bei der Fülle seiner Aufgaben setzte der ehemalige Minister aus Bayern seine Schwerpunkte eher im Bereich Inneres und Heimat. In der neuen Regierung gibt es nun endlich wieder ein eigenes Ressort für Bauen.

Das neue Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat seine Arbeit mit Antritt der neuen Regierung am 8. Dezember 2021 aufgenommen. Zur Zuständigkeit des neuen Ministeriums gehören die Bereiche Bauwesen, Bauwirtschaft und Bundesbauten, Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsprogramme, Wohnen sowie Raumordnung, Regionalpolitik und Landesplanung.

Das Ministerium wird von Klara Geywitz geleitet. Die Bundesbauministerin wurde 1976 in Potsdam geboren, ist seit 1995 Mitglied der SPD, verheiratet und hat drei Kinder. Sie absolvierte ein Studium der Politikwissenschaft an der Universität Potsdam, das sie 2002 mit dem Diplom abschloss. Sie hatte in den vergangenen Jahren verschiedene Ämter im Brandenburger Landtag und in ihrer Partei inne. Seit 2019 ist sie zudem stellvertretende SPD-Parteivorsitzende.

Das wichtigste Ziel der neuen Regierung ist es, den Wohnungsbau massiv auszuweiten.

Bei ihrem Amtsantritt sagte Klara Geywitz: „Wir haben uns Gewaltiges vorgenommen. Wir wollen 400.000 Wohnungen bauen, jedes Jahr. Und wenn wir gleichzeitig die Klimaziele erreichen wollen, müssen wir das klimagerecht machen.“

Das Regierungsprogramm enthält zahlreiche Abschnitte zu wohnungswirtschaftlichen Themen. Die Schwerpunkte bilden Digitalisierung, Entbürokratisierung und serielles Bauen. Beim Neubau soll die lineare Abschreibung von zwei auf drei Prozent angehoben werden. Neubauten sollen dem KfW-Effizienzhaus-Standard 40 entsprechen. Bei Sanierung und Umbau muss der Standard des Effizienzhaus 70 eingehalten werden. Das Gebäudeenergiegesetz soll stärker dazu beitragen, die Klimaziele zu erreichen.

Noch mehr Dämmen ist nicht klimafreundlicher



(Foto: © Manfred Richter, Pixabay)

Während die Energiepreise explodieren, wird der energetische Zustand beim Immobilienkauf neben Lage und Preis immer wichtiger. Das zeigt eine repräsentative Umfrage von ImmoScout24. Heizungsanlage, Fenster und Dämmung sind die wichtigsten Kriterien für den energetischen Zustand. Doch man kann es auch zu gut meinen.

Laut ImmoScout-Studie ist der energetische Zustand bei der Immobilienwahl für ein Drittel der Käufer:innen und Mieter:innen relevant. 58 Prozent der Befragten achten bei der Bewertung des energetischen Zustands einer Immobilie am stärksten auf eine moderne Heizungsanlage, gefolgt von Fenstern mit einer Doppelverglasung mit 44 Prozent und einer Dachdämmung mit 37 Prozent sowie der Außenwanddämmung mit 35 Prozent.

Aus einer aktuellen Studie von Prof. Dr. Manfred Norbert Fisch (Steinbeis-Innovationszentrum siz energieplus) und Prof. Dr. Kunibert Lennerts (Karlsruher Institut für Technologie, KIT) geht hervor: Noch mehr Dämmung, als das geltende Gebäudeenergiegesetz fordert, führt nur noch zu geringen und rein theoretischen Einsparungen des Heizwärmebedarfs. Aufgrund des Ressourcenaufwands entstehen gleichzeitig erhöhte CO₂-Emissionen. Eine weitere Verschärfungen der Anforderungen an die Gebäudehülle für den Neubau wäre demnach kein Vorteil für das Klima.

Geeignete Maßnahmen seien dagegen eine Betriebsoptimierung und die Solarisierung der Dachflächen zur Stromproduktion, der Ausbau von und der Anschluss an Fernwärmenetze sowie der Umstieg auf Wärmepumpen. Um eine Halbierung der Treibhausgasemissionen bis 2030 zu erreichen, müsse sich die künftige Bundesregierung auf schnell wirksame und umsetzbare Maßnahmen konzentrieren.

Mit der Betriebsoptimierung und der Solarisierung von Dachflächen ließen sich erhebliche Potenziale zur CO₂-Reduktion erschließen. Für den Bereich der Wohnimmobilien seien durch Betriebsoptimierungen im Mittel CO₂-Einsparungen von acht bis zehn Prozent realistisch.

Parken in der Stadt erhitzt die Gemüter



(Foto: © Fill, Pixabay)

Unsere Städte bauen sich um. Sie befinden sich gerade im Übergang, um den neuen Anforderungen an Mobilität und Verkehr zu entsprechen. Neue Konzepte werden erprobt, alte Gewohnheiten kommen auf den Prüfstand. Nicht mehr das Auto, sondern die Lebensqualität der Menschen soll den Ausschlag bei der Stadtplanung geben.

Unter der Überschrift „Parkgebühren sind keine Abzocke“, vertrat Martina Hertel vom Deutschen Institut für Urbanistik im Tagesspiegel aus Berlin ihren Standpunkt: „Autos sind und bleiben Platzfresser“, sagt sie. Die Blockade des öffentlichen Raums durch Pkw sollte höher bepreist werden, die Einnahmen könnten Kommunen in den Ausbau umweltfreundlicher Mobilität stecken.

Der Platzbedarf für parkende Autos ist ständig gestiegen.

Nicht nur jedes einzelne neu zugelassene Auto ist in den vergangenen Jahren viel größer geworden, auch die Gesamtzahl der in Deutschland zugelassenen Pkw ist von 42,3 Millionen im Jahre 2011 auf 48,25 Millionen zu Beginn des Jahres 2021 gestiegen. Die Bevölkerung ist in der gleichen Zeit nur um knapp drei Millionen Menschen gewachsen.

Wie knapp der Platz ist, spüren Autofahrer, wenn sie einen Parkplatz in der Stadt suchen. Die Knappheit spiegelt sich in den Parkplatzgebühren allerdings nicht wider. Weil der öffentliche Raum wird kaum bewirtschaftet wird, ist den meisten das Parken im Parkhaus zu teuer. Ergebnis: Parkhäuser sind überwiegend nur zur Hälfte ausgelastet.

Die Verkehrswende wird möglich, „wenn attraktive alternative Angebote zum privaten Auto geschaffen und zusätzlich Regelungen für den motorisierten Individualverkehr eingeführt werden“, sagt Dr. Martin Kagerbauer vom Karlsruher Institut für Technologie. Dazu beitragen können beispielsweise sogenannte Ridepooling-Angebote, die gerade in Hamburg getestet wurden. Das System schließt die Lücke zwischen Taxi und ÖPNV. Ein Algorithmus sorgt dafür, dass Nutzerinnen und Nutzer mit einem ähnlichen Fahrtziel gemeinsam in einem Fahrzeug befördert werden. Fahrgäste können flexibel unterwegs zu- und aussteigen. Wer mitfahren will, ordert das Fahrzeug per Handy-App.

Erneuerbare Energien decken einen Großteil des Bedarfs



(Foto: © Seagul, Pixabay)

Die neue Bundesregierung hat sich ambitionierte Ziele für den Ausbau der erneuerbaren Energie gesetzt. Bis zum geplanten Anteil von 80 Prozent im Jahr 2030 ist es aber noch ein weiter Weg. Damit Eigentümer:innen und Mieter:innen grünen Strom günstig beziehen können, müssen Wind- und Solarenergie forciert vorangetrieben und das Netz ausgebaut werden, damit der Strom zu den Verbrauchern gelangen kann.

Gut 42 Prozent des in Deutschland verbrauchten Stroms stammte im Jahr 2021 aus erneuerbaren Energien, das zeigen Berechnungen des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) für das Gesamtjahr 2021. Der Anteil der Erneuerbaren liegt damit 2021 niedriger als im Vorjahr. Im Jahr 2020 deckten erneuerbare Energien knapp 46 Prozent des verbrauchten Stroms.

Die Witterungsverhältnisse trugen maßgeblich zum Rückgang des Anteils der erneuerbaren Energien bei.

Zwar nahm die Stromerzeugung aus Solarenergie um fast fünf Prozent zu, aber insbesondere die erste Jahreshälfte war deutlich windärmer als im Vorjahr. Zudem stieg der Stromverbrauch infolge der konjunkturellen Erholung im Jahr 2021 wieder an, was sich dämpfend auf den Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch ausgewirkt hat.

Windkraftanlagen an Land machten im Jahr 2021 mit 92 Mrd. kWh den größten Anteil der regenerativen Stromerzeugung aus. Gut 25 Mrd. kWh Strom stammten zusätzlich aus Windenergieanlagen auf See. Photovoltaikanlagen lieferten gut 51 Mrd. kWh, dicht gefolgt von Biomasse mit knapp 50 Mrd. kWh. Wasserkraftanlagen lieferten knapp 20 Mrd. kWh.

Der in Deutschland erzeugte und in das Stromnetz eingespeiste Strom stammte nach Angaben des statistischen Bundesamtes 2021 mehrheitlich immer noch aus konventionellen Energieträgern. Kohle war mit einem Anteil von 31,9 Prozent an der insgesamt eingespeisten Strommenge der wichtigste Energieträger zur Stromerzeugung. Ihr Anteil ist entgegen der Ziele sogar noch gestiegen.

Höhere Qualifizierung für Verwalter und Immobilienmakler



(Foto: © Gerd Altmann, Pixabay)

Die Qualifizierung der Immobilienberufe geht in großen Schritten weiter voran. Immobilieneigentümer und -käufer:innen sollen sich darauf verlassen können, dass Immobilienverwalter und -makler:innen über nachgewiesene rechtliche, kaufmännische und technische Kenntnisse verfügen. Dafür gibt es jetzt neue Regelungen:

Die Prüfungsordnung für zertifizierte Verwalter (ZertVerwV) ist im Dezember 2021 in Kraft getreten. Diese zivilrechtliche Regelung gilt ausschließlich für WEG-Verwalter. Nach den Plänen der neuen Regierung soll eine gewerberechtliche Regelung für WEG- und Miet-Verwalter sowie für Immobilienmakler folgen. Beide Vorhaben werden von Berufsverbänden und Organisationen seit langem gefordert, werten die Dienstleistung auf und dienen dem Verbraucherschutz.

Mit dem Inkrafttreten der Zertifizierten-Verwalter-Prüfungsordnung haben Wohnungseigentümergeinschaften erstmals ab Dezember 2022 einen Anspruch auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

Grundlage der Zertifizierten-Verwalter-Prüfungsordnung ist das neue WEG, in dem es heißt (§ 26a Abs.1 WEG): „Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.“

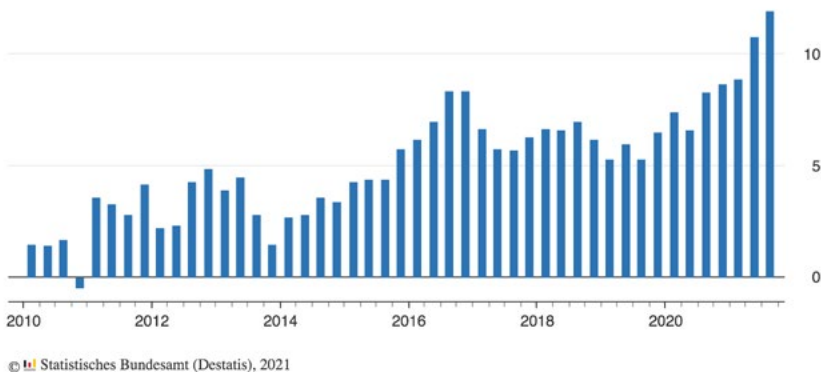
Personen, die über entsprechende Qualifikationen wie den Abschluss Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in verfügen, dürfen sich ebenfalls als zertifizierte Verwalter bezeichnen. Verwalter:innen, die bei Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes am 1.12.2020 bereits bestellt waren, gelten bis zum 1.6.2024 in den konkreten Gemeinschaften als zertifizierte Verwalter.

Zur Ausübung des Maklerberufes ist in Deutschland weder Examen noch Meisterbrief erforderlich. Das soll sich ändern, die Koalition plant eine Berufszulassung für Immobilienmakler mit Sachkundenachweis.

Gutachterausschüsse legen Immobilienmarktbericht vor

Häuserpreisindex (2015 = 100)

Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal, in %



(Foto / Grafik: © Statistisches Bundesamt, Destatis, 2021)

Der Arbeitskreis der amtlichen Gutachterausschüsse hat zusammen mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) den Immobilienmarktbericht 2021 für Deutschland vorgelegt. Danach haben sich die Investitionen in den Erwerb von Immobilien zwischen 2010 und 2020 verdoppelt. Der Bericht basiert auf den rund eine Million notariellen Kaufverträgen, die 2020 in der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen wurden.

Der Geldumsatz erreichte 2020 einen Rekordwert von 310 Milliarden Euro, nach 307 Milliarden Euro im Jahr zuvor. Der Anstieg fiel jedoch deutlich geringer aus als in den Vorjahren. Während der Wohnungsmarkt weiter boomt, entwickelt sich der Markt für Wirtschaftsimmobiliien verhaltener.

Der Markt für Wohnimmobilien zeigte sich von der Coronakrise unbeeindruckt.

Rund drei Viertel aller Immobilienverkäufe entfielen im Jahr 2020 auf Wohnimmobilien. Im Jahr 2015 hatte dieser Anteil noch bei knapp zwei Dritteln gelegen. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Investitionen in den Erwerb von Wohnimmobilien um sieben Prozent.

Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser zahlten Käuferinnen und Käufer im Landkreis München mit durchschnittlich 11.220 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche am meisten. Der bundesweite Durchschnitt lag im Jahr 2020 bei 2.140 Euro pro Quadratmeter. Das waren 80 Prozent mehr als 2010 mit 1.190 Euro.

Eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, DIW Berlin, hat die Immobilienpreisentwicklung in 114 deutschen Großstädten untersucht. Danach kommt es in immer mehr Regionen und Marktsegmenten zu spekulativen Übertreibungen, insbesondere bei Eigentumswohnungen und Baugrundstücken in Metropolen wie Berlin, Hamburg und München. Dort, aber auch in anderen großen Städten seien in den nächsten Jahren Preiskorrekturen in größerem Ausmaß möglich.

„Die Zeichen mehren sich, dass die Wohnungspreise in einigen Städten und Marktsegmenten nicht mehr allein durch die Entwicklung der Mieten und die niedrigen Zinsen zu erklären sind“, sagt Konstantin Kholodilin, Wissenschaftler in der Abteilung Makroökonomie des DIW Berlin.

Wohneigentumsquote droht erstmals nachhaltig zu sinken



(Foto: © Viki B., Pixabay)

Selbst nutzende Wohneigentümer sind im Alter um ein Vielfaches besser abgesichert als Mieter. Ihr Gesamtvermögen ist mit Beginn des Ruhestandes fünfmal so hoch wie bei Mieterhaushalten. Der Grund: Eigentümer sparen mehr. Sie verschulden sich seltener zu Konsumzwecken, machen sich mehr Gedanken um die Altersvorsorge, und in der Familienphase sind öfter beide Lebenspartner erwerbstätig.

Die gravierenden Vorteile von Immobilieneigentum sind den meisten Bundesbürgern sehr wohl bewusst. Doch die Bedingungen des Erwerbs haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verschlechtert. Das empirica-Institut beschreibt die Zusammenhänge: „Der Erwerb von Wohneigentum und die Gründung einer Familie gehen Hand in Hand. Die Wohneigentumsquote ist daher umso höher, je früher junge Familien gegründet werden, (...) und je erschwinglicher Wohnungen im typischen Erwerbsalter sind.“

Familien werden aber seit Jahren seltener oder später gegründet. Überdies ziehen viele junge Menschen oft in die teuren Städte, wo „die Hürden für Ersterwerber immer größer geworden sind. Im Ergebnis droht die Wohneigentumsquote erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik nachhaltig zu sinken“, erklärt empirica.

Weil Wohnungen derzeit schwer zu bekommen und die Umzugskosten sehr hoch sind, wird die Wohnung bei Veränderungen in der Familie durch Nachwuchs oder Einkommensveränderungen meist nur zeitlich verzögert angepasst. Vor allem ältere Haushalte leben deshalb oft in großen und Familien in kleinen Wohnungen.

Grundsätzlich sind große Wohnungen sehr wohl vorhanden, stehen jungen Familien aber oft nicht zur Verfügung.

Ein Wohnungstausch zwischen Älteren und Jüngeren wird zwar oft diskutiert, ist aber wenig realistisch, denn gerade im Alter sind die Menschen auf die gewachsene Nachbarschaft sowie funktionierende Netzwerke angewiesen – sie wollen ihre gewohnte Umgebung nicht verlassen.

Der Neubau großer Wohnungen ist nach Ansicht von empirica die beste Familienpolitik und die Bildung von Wohneigentum ein Teil der Lösung.