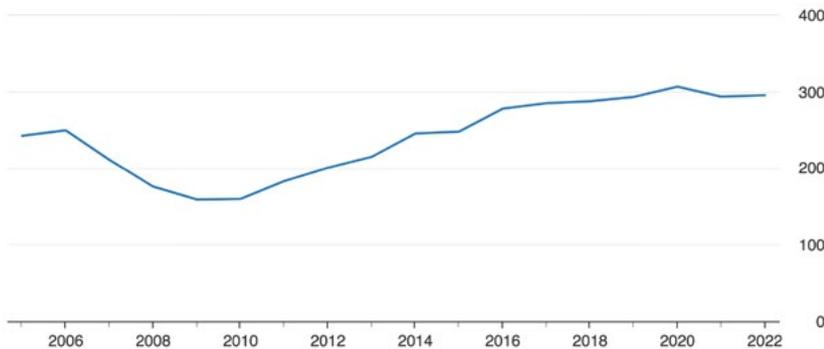


Kaum neue Wohnungen, wenig in Planung, vieles verzögert

Jährlich fertiggestellte Wohnungen
Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

(Grafik: © Statistisches Bundesamt, 2023)

Die statistische Kurve zum Wohnungsbau wirkt optisch ganz gemütlich. Doch die Abweichung vom politischen Ziel von 400.000 neuen Wohnungen im Jahr ist ziemlich krass. Im vorigen Jahr wurden nicht einmal 300.000 Wohnungen fertiggestellt. Projektentwicklungen sind in die Krise geraten. Erheblich betroffen sind Wohnprojekte.

Im Jahr 2022 wurden nach Angaben des statistischen Bundesamtes 295.000 neue Wohnungen fertiggestellt, das waren immerhin noch 1.900 Wohnungen oder 0,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Einzelnen wurden 1,5 Prozent weniger Einfamilienhäuser, aber 14,1 Prozent mehr Zweifamilienhäuser und 1,5 Prozent mehr Mehrfamilienhäuser gebaut.

Damit stieg die Zahl fertiggestellter Wohnungen nach einem Rückgang im Jahr 2021 (293.400 Wohnungen) wieder leicht, nachdem die Zahl neuer Wohnungen in den Jahren 2011 bis 2020 stetig gestiegen war. Allerdings wurde das Niveau des Jahres 2020 (306.400 Wohnungen) im Jahr 2022 nicht erreicht. Die Zahlen enthalten sowohl die Baufertigstellungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Die Bundesregierung verfolgt nicht ohne Grund das Ziel, jährlich 400.000 neue Wohnungen in Deutschland zu schaffen. Die Wohnungsmärkte in den Großstädten sind seit Jahren angespannt. Die große Zuwanderung in den Städten hat das Problem noch weiter verschärft. Dem sollte eigentlich ein starker Wohnungsbau entgegenwirken.

Doch die aktuellen Baugenehmigungszahlen des Jahres 2023 weisen drastisch in die andere Richtung: Die Baugenehmigungen für Wohnungen sind im März 2023 um fast 30 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat gesunken. Das wirft ein grelles Licht auf die zukünftig zu erwartende Entwicklung. Hinzu kommt, dass sich die durchschnittliche Dauer zwischen dem Bauantrag für Wohngebäude und der Fertigstellung seit 2020 um zwei Monate verlängert hat.

Die Zahlen des unabhängigen Beratungs- und Analyseinstituts bulwiengesa weisen in die gleiche Richtung: Die klassischen Projektentwickler ziehen sich zurück. Das gesamte Projektentwicklungsvolumen der sieben deutschen A-Städte schrumpft. Erheblich vom Rückgang betroffen sind Wohnprojektentwicklungen mit minus 7,4 Prozent oder 1,6 Mio. Quadratmetern.

KRÄNZEL

IMMOBILIEN
HAUSVERWALTUNG

Wohnen zur Miete oder im Eigenheim – Eine Frage des Lebensstils?



(Foto: © Fabian Holtappels, Pixabay)

Ob Menschen zur Miete wohnen oder im Eigentum, hängt von vielen Faktoren ab und ist überdies eine Frage des Lebensstils. In Deutschland wohnt ungefähr die Hälfte der Menschen zur Miete, die andere Hälfte im Eigentum. Im europäischen Vergleich liegt Deutschland damit vor der Schweiz auf dem zweitletzten Platz.

Die Wohneigentumsquote ist auch im Vergleich der Bundesländer sehr unterschiedlich. Das Saarland führt mit 64,7 Prozent Wohneigentümern die Liste an, in den östlichen Bundesländern ist die Quote traditionell sehr niedrig. Berlin verzeichnet mit 17,4 Prozent den niedrigsten Wert. Auch in Hamburg mit 23,9 und Bremen mit 37,8 Prozent leben weniger Wohneigentümer als anderswo. Die meisten westlichen Flächenländer haben Werte von über 50 Prozent.

Aus diesen Unterschieden mögen traditionelle Gewohnheiten entstehen. Wer seine Kindheit im Einfamilienhaus mit Garten verbracht hat, wünscht sich das möglicherweise auch für die eigenen Kinder. Auch die heimatliche Verwurzelung spielt eine Rolle. Wer vor Ort aufgewachsen ist, dort arbeitet und Familie hat, kann möglicherweise auf Familiengrundbesitz zurückgreifen oder auf die Mithilfe von Freunden beim Hausbau zählen. Wer dagegen einen Beruf mit häufigem Ortswechsel hat, ungebunden sein und eher Neues kennenlernen möchte, bevorzugt vermutlich das Wohnen zur Miete.

Gerade weil in Deutschland das Wohnen zur Miete überwiegt, erleben Mietende keinen Statusverlust und können auf rechtlich abgesicherte Wohnverhältnisse vertrauen. Und wie sieht die finanzielle Situation aus? Wer fährt am Ende besser? Ein Finanzjournalist der Frankfurter Allgemeinen Zeitung wird nicht müde, gegen das Wohnen im Eigentum zu wettern. Er kennt viele Gründe, warum Wohneigentum eine Milchmädchenrechnung sein soll. Einer davon seien die Renovierungskosten, die nach der Abzahlung der Hypothek von neuem finanzielle Verpflichtungen mit sich bringen würden.

Ein unschlagbarer Grund für die Bildung von Wohnungseigentum ist der damit verbundene Vermögensaufbau, der auch kommenden Generationen noch zu Gute kommen kann. Davon sind nach einer repräsentativen Umfrage im Auftrag von ImmoScout24 zwei Drittel der Vollzeit-Erwerbstätigen überzeugt. Ein eigenes Haus oder eine Wohnung besitzen zu wollen, ist besonders unter jungen Menschen verbreitet.

Finanzierung bleibt größte Hürde beim Immobilienkauf



(Foto: © Alexander Stein, Pixabay)

Die Finanzierung bleibt vorerst eine hohe, wenn auch nicht unüberwindliche Hürde beim Immobilienkauf. Die stark gestiegenen Zinsen wirken sich auch beim Bau und bei der Modernisierungen von Häusern aus. Insgesamt wirkt der Immobilienmarkt aktuell stark gebremst.

Das Zinsniveau ist im historischen Vergleich zwar momentan gar nicht besonders hoch, aber eine Immobilienfinanzierung ist viel teurer als in jüngster Vergangenheit. Die höheren Finanzierungszinsen sind mit höheren Monatsraten verbunden. Die Standardrate für eine Finanzierung von 300.000 Euro mit zehn Jahren Zinsbindung, zwei Prozent Tilgung und 80 Prozent Beleihungsauslauf pendelt sich derzeit um 1.500 Euro ein.

In vielen Fällen schrumpft damit der maximal mögliche Kreditrahmen und Kaufinteressenten müssen sich nach günstigeren Immobilien umsehen als zu Zeiten der extrem niedrigen Zinsen. Im April sank die durchschnittliche Darlehenshöhe für Baukredite: Sie beträgt nur noch 271.000 Euro – die geringste Summe seit rund drei Jahren. Ende 2021 nahmen Käufer und Bauherren noch fast 50.000 Euro mehr für ihre Immobilie auf (319.000 Euro).

Nur sechs Prozent der Befragten einer repräsentativen Umfrage wollen im laufenden Jahr eine Immobilie erwerben. 2012 hatten dies noch doppelt so viele Befragte, nämlich zwölf Prozent, angegeben. Nur die unter 40-Jährigen sind noch ähnlich aktiv wie 2012. Auch die Modernisierungslust ist aktuell geringer als vor rund einem Jahrzehnt.

Eine Änderung der aktuellen Situation ist vorerst nicht zu erwarten. Die Europäische Zentralbank (EZB) drosselt zwar ihr Tempo bei der Anhebung der Leitzinsen: Erstmals seit Juli letzten Jahres geht sie mit plus 0,25 Prozentpunkten einen kleineren Schritt als bisher. Gleichzeitig betont Notenbank-Chefin Lagarde, dass die Zinsen noch weiter angehoben werden müssen, um die Inflation zu senken.

Diese aktuelle Entwicklung zieht weiterhin fallende Immobilienpreise nach sich. In Dortmund, Düsseldorf und Köln sanken die Immobilienpreise Anfang 2023 das zweite Quartal in Folge. Am deutlichsten zeigt sich dies auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt mit einem Minus von 5,37 Prozent im Vergleich zum Vorquartal.

Sommerhitze: So passen Sie die Heizung an



(Foto: © Cocoparisienne, Pixabay)

Heizen bei sommerlichen Temperaturen? Was unsinnig klingt, passiert in vielen Haushalten – häufig unbemerkt. Bei zunehmend sommerlichen Außentemperaturen sollten Verbraucherinnen und Verbraucher die Einstellung ihrer Heizung prüfen. „Nur Warmwasser“ statt „Sommerbetrieb“ senkt den Energieverbrauch im Sommer.

Viele moderne Heizungsanlagen mit smarterer Regelung nehmen die Umstellung auf den sogenannten „Sommerbetrieb“ automatisch vor. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Heizung komplett ausgeschaltet ist. Stattdessen springt sie an, wenn eine bestimmte Temperatur unterschritten wird. Viele Modelle nutzen dafür einen Außentemperatursensor.

Das Problem: Die Umstellung auf „Sommerbetrieb“ kann dazu führen, dass Heizungen im Sommer teilweise unbemerkt anspringen – und somit unnötig Energie verbrauchen. In kühleren Nächten oder wenn die Temperaturen bei einem Sommergewitter kurz stark fallen, aktiviert der Außentemperatursensor die Heizungsanlage. Die Umstellung auf „Nur Warmwasser“ bewirkt dagegen, dass kein Heizungswasser mehr aufbereitet wird, sondern nur noch Warmwasser für Küche und Bad. Der optimale Zeitpunkt für die Umstellung auf „Nur Warmwasser“ ist witterungsabhängig – sollte aber spätestens zum Beginn der warmen Jahreszeit erfolgen.

Nach der Umstellung der Heizung auf „Nur Warmwasser“ sollten die Heizkörperthermostate voll aufgedreht werden – also auf Stufe 5. Der Grund: Dadurch entspannt sich der Mechanismus, der den Wasserzufluss in die Heizkörper reguliert. „So lässt sich verhindern, dass die Ventile im Sommer blockieren und zu Beginn der nächsten Heizperiode festsitzen – und dann im schlimmsten Fall erneuert werden müssen“, sagt Markus Lau, Technikexperte beim Deutschen Verband Flüssiggas.

Das Problem eines zu hohen Energieverbrauchs im Sommer geht nicht nur jeden einzelnen Immobilieneigentümer etwas an, sondern wird breit auf verschiedenen Ebenen diskutiert. Sehr sonnige, heiße Tage und warme Nächte beeinträchtigen das Wohlbefinden vieler Stadtbewohnerinnen und -bewohner. Um die Bevölkerung vor Hitzestress zu schützen, sind Anpassungsmaßnahmen wie Verschattung oder Entsiegelung mit anschließender Begrünung in städtischen Quartieren dringend erforderlich.

Wohneigentum macht sich bezahlt – vor allem im Alter



(Foto: © Portraitor, Pixabay)

Die Belastung durch Wohnkosten steht seit geraumer Zeit im Blickpunkt der Öffentlichkeit. Kritische Lebensereignisse und der Eintritt in den Ruhestand erhöhen den finanziellen Druck auf die Haushalte. Von den Belastungen durch hohe Wohnkosten sind Mieterhaushalte deutlich stärker betroffen als Wohneigentümer.

Ein Team des Deutschen Zentrums für Altersfragen hat die Belastung durch Wohnkosten untersucht und dabei ein besonderes Augenmerk auf die Unterschiede zwischen Eigentums- und Miethaushalten gelegt. Für ältere Menschen – insbesondere Rentner und Rentnerinnen – ist der Anteil des Haushaltseinkommens, der für Wohnkosten aufgebracht werden muss, von besonderer Bedeutung.

Deutschland ist eines der Länder der Europäischen Union, deren Bevölkerung den höchsten Anteil ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgibt. Zum Beispiel gaben rund ein Fünftel der über 65-Jährigen 2019 mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen aus. Die steigende Wohnkostenbelastung im Alter beruht auf dem starken Rückgang des Haushaltseinkommens.

Deutliche Unterschiede gibt es zwischen Miet- und Eigentumshaushalten. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung ist schon vor dem Ruhestand bei Miethaushalten viel höher als bei Eigentumshaushalten. Während die Wohnkostenbelastung für Eigentumshaushalte mit zunehmendem Alter von 13,8 auf 15,7 Prozent ansteigt, ist der Unterschied bei Miethaushalten größer: Er steigt von 25,9 Prozent auf 28,7 Prozent.

Nach dem Übergang in den Ruhestand ist die Ungleichheit zwischen Miet- und Eigentumshaushalten noch größer. Personen mit Wohneigentum sind in einer besseren Position als zur Miete Wohnende, weil ihre Wohnkosten mit dem Übergang in den Ruhestand durch die Verringerung der Hypothekenzinszahlungen sinken. Im Gegensatz zu Eigentümern sind Mieter abhängiger von Entscheidungen des Vermieters zum Beispiel über Modernisierung und Miete. Denn Mieten und Nebenkosten sind relativ schwer zu senken. Dies gilt insbesondere auf den heute sehr angespannten lokalen Wohnungsmärkten, auf denen die Nachfrage das Angebot übersteigt.

Fazit: Sich früh im Leben Wohneigentum anzuschaffen, zahlt sich besonders im Alter aus.

Immobilien erben, Stress vermeiden



(Foto: © ID 9685995, Pixabay)

Erbschaften führen innerhalb von Familien oft zu Streit, besonders, wenn mehrere Familienmitglieder eine Erbengemeinschaft bilden. Es geht um den Immobilienwert, die Erbschaftsteuer, um Sanierungspflichten und die weitere Verwertung der Immobilien – oft auch um die sehr persönliche Klärung alter Dispute.

Die zu berücksichtigenden Umstände bei Erbschaften haben sich in den vergangenen Monaten verändert. Mit dem Jahressteuergesetz aus dem Dezember 2022 wurde auch das Bewertungsgesetz geändert. Das wirkt sich auf den zugrunde gelegten Wert von Immobilien bei der Erbschaftsteuer aus. Viele Erben müssen seit Beginn des Jahres 2023 mit einer viel höheren Erbschaftsteuer rechnen. Denn der Wert der vererbten Immobilien wird höher angesetzt, während die Steuerfreibeträge gleich geblieben sind.

Hinzu kommt, dass auf Erben von älteren Bestandsimmobilien Sanierungspflichten zukommen, wenn Dämmung und Heizungsanlage nicht mehr auf neuestem Stand sind. Laut Gebäudeenergiegesetz (GEG) besteht für Erben spätestens nach zwei Jahren die Pflicht zur Dämmung der obersten Geschossdecke zu einem unbeheizten Dachraum oder des Daches. Über 30 Jahre alte Öl- und Gasheizkessel müssen erneuert werden, wenn sie nicht auf Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik basieren. Rohre für Heizwärme und Warmwasser in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden.

Wenn kein Testament vorliegt oder das Testament mehrere verschiedenen Begünstigte vorsieht, ist der Streit oft programmiert. Oft stehen die geerbten Häuser dann monate- oder sogar jahrelang leer, weil keine Einigung erzielt werden kann. Schnell können zwischen 50.000 und 150.000 Euro Sanierungskosten auf die Erbengemeinschaft zukommen. Das Sanierungsthema einfach auszusitzen, ist für Erbengemeinschaften allerdings nicht ratsam, denn nach dem Gebäudeenergiegesetz werden 50.000 Euro Bußgeld fällig, wenn Erben ihrer gesetzlichen Sanierungspflicht nicht nachkommen.

Am einfachsten gestaltet sich die Erbauseinandersetzung, wenn das Immobilieneigentum verkauft wird, denn Geld lässt sich leichter teilen als eine Wohnung oder ein Haus. Schwierig wird es, wenn ein Erbe im Haus wohnt oder es zukünftig ganz oder teilweise nutzen will. Kompromisse lassen sich oft leichter finden, wenn eine neutrale Beratung hinzugezogen wird, etwa ein Mediator oder eine Mediatorin mit Erfahrungen in Erbschaftsangelegenheiten.

Willst du ein Leben lang glücklich sein, dann schaffe Dir einen Garten an



(Foto: © Grünes Presseportal, Appeltern, 2023)

Das alte deutsche Sprichwort in der Überschrift können seit der Coronakrise wieder sehr viele Menschen bestätigen. Damit verbinden sich Gedanken an Gesundheit, Natur, frische Luft, Bewegung, Gestaltung und vieles mehr. Gemüse oder frische Blumen auf dem eigenem Garten oder der Kaffeetisch auf der Terrasse sind für viele erstrebenswert.

Nicht jeder möchte viel Zeit mit Gartenarbeit verbringen, aber fast jeder bringt seine Freizeit im Sommer am liebsten an einem geschützten Sitzplatz im Garten. Manche wünschen sich viel Blühendes, andere mögen eher den ruhigen Blick ins Grüne, wieder andere schwärmen vom eigenen Hochbeet, in dem Salat, Radieschen, Rote Beete und Kräuter geerntet werden können.

Der Sommer ist die beste Zeit für Mensch und Tier im Garten. Der Garten wird Dreh- und Angelpunkt des Privatlebens. Dort wird gegessen, gefeiert, gelernt, vielleicht gearbeitet, auf jeden Fall rundum entspannt. Ganz elementar sind daher Sitzbereiche, an denen man sich gerne niederlässt und die Zeit alleine oder auch zu mehreren genießen kann.

Sobald die Sommersonne zu sehr sticht, wird kühlender Schatten wichtig. Bei der Anlage von Sitzbereichen sollte daher unbedingt ein praktischer Sonnenschutz eingeplant werden. Ein Sonnenschirm wäre die einfachste Lösung. Natürlicher Schatten durch Bäume oder Gehölze wäre viel angenehmer und der beste Ort, um Stühle und Liegen zu platzieren – denn unter grünen Blättern staut sich die Luft nicht.

Ideal als Sonnenschutz für die Terrasse eignen sich zum Beispiel Dachplatten. Aber auch begrünte Pergolen, ein offenes Gartenhaus oder ein Sonnensegel sind schöne Varianten. Eine Gartenliege lässt sich wunderbar auf dem Rasen aufstellen – doch Tische und Stühle sollten einen festen, ebenen Untergrund haben.

Ein eigenes Haus mit schönem drum herum liegendem Garten ist für viele der Traum ihres Lebens. Glücklich machen aber auch kleine und sogar winzige Gärten, zum Beispiel am Reihenhauses, an einer Wohnung im Erdgeschoss oder im Hinterhof. Und last, but not least – jedes Grün in der Stadt verbessert das Klima und das Wohlbefinden.

Von der 15-Minuten-Stadt zum 30-Minuten-Land



(Foto: © Open Pics, Pixabay)

Die meisten Bundesbürger wären wohl bereit, ihr Verhalten zu ändern, wenn es der Umwelt und dem Klima nützt. Doch alte Strukturen stehen der Veränderungsbereitschaft oft im Weg. Besorgungen im Einkaufszentrum sind deshalb vielerorts immer noch am bequemsten mit dem Auto zu erledigen, auch wenn diese Art der Versorgung insgesamt einen immensen Aufwand bedeutet.

Zu Fuß einkaufen oder zur Grundschule gehen – das Konzept der „15-Minuten-Stadt“ formuliert die Idee einer dezentralen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Was für die Bewohnerschaft in Städten oft gelebter Alltag ist, ist für Menschen im ländlichen Raum alles andere als selbstverständlich. Neben das Konzept der 15-Minuten-Stadt stellen die Wissenschaftler des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Prof. Dr. Stefan Siedentop und Christian Gerten, daher die Vision eines „30 Minuten-Landes“.

Beide Wissenschaftler haben für Nordrhein-Westfalen analysiert, wer innerhalb von 15 Minuten eine Grundschule, ein Geschäft des Einzelhandels, einen Lebensmittelladen und eine Apotheke zu Fuß erreichen kann. „Die 15-Minuten-Stadt ist für Menschen in vielen Städten gelebte Realität. Das trifft auf etwa ein Drittel der Menschen in NRW zu“, fasst Christian Gerten zusammen. „Wer dagegen in Vororten oder auf dem Land wohnt, muss längere Fußwege in Kauf nehmen oder auf das Rad oder das Auto umsteigen“, so Gerten. Das führt in einigen Regionen zu einer großen Autoabhängigkeit, die den Zielen der Mobilitätswende und des Klimaschutzes entgegenstehen.

„Durch den flächenhaften Ausbau des öffentlichen Personenverkehrs sollen relevante Versorgungsangebote zukünftig für alle Menschen in NRW mit einer Reisezeit von nicht mehr als 30 Minuten erreichbar sein“, erläutert Stefan Siedentop die Idee des 30-Minuten-Landes. Die Datenanalyse zeigt, dass das aktuell für etwa 88 Prozent der Menschen in NRW zutrifft. „Der Nahverkehr ist besser als sein Ruf, dennoch zeigen unsere Erkenntnisse, dass zwölf Prozent der Menschen auf die Nutzung eines Pkw angewiesen sind.“

Die beiden Wissenschaftler haben ihre Ergebnisse für ILS-IMPULSE aufbereitet: www.ils-forschung.de/files_publicationen/pdfs/ils-impulse_03-23.pdf. „Eine wirkungsvolle Mobilitätswende entscheidet sich nicht nur in Köln, Düsseldorf oder Essen. Wo die Strecken zu Fuß oder mit dem Rad zu weit sind, sollten zuverlässige Alternativen zum privaten Auto vorgehalten werden“, so die Wissenschaftler.