

# Kompetenz für Ihre Immobilien



WELLHÖNER GROUP

Wellhöner Immobilienmanagement GmbH & Co. KG · Leineweberstr. 4 · 45468 Mülheim an der Ruhr · Tel. 0208 77 89 93 90 · info@wellhoener.group

## Neue Eigentumsförderung für Familien ab Sommer 2023

Die Bundesregierung will die Wohneigentumsförderung für Familien wieder einführen. Das entsprechende KfW-Programm werde voraussichtlich ab ersten Juni starten, sagte die Bundesbauministerin in einem Interview mit der „Welt am Sonntag“. Pro Jahr sollen dafür 350 Millionen Euro zur Verfügung stehen, die über zinsgünstige Kredite weitergegeben werden. Förderberechtigt sind Familien mit einem Jahreseinkommen von bis zu 60.000 Euro, plus 10.000 Euro für jedes Kind.

## Baupreise stark gestiegen

Die Preise für neue Wohngebäude in Deutschland stiegen im November 2022 um 16,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten legten mit 16,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr fast ebenso stark zu.

### Baupreisindex für Wohngebäude

Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat in Prozent  
Quelle: Statistisches Bundesamt 2022

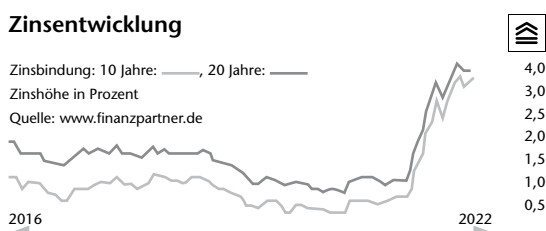


## Finanzierung: Hohe Zinsen hemmen die Kauflust

Wenn die Zinsen steigen, erhöht sich die monatliche Kreditrate, während der maximale Darlehensbetrag, den die Bank bewilligt, sinkt. Kaufinteressenten weichen daher zurzeit auf günstigere oder ältere Immobilien aus. Die durchschnittliche Darlehenshöhe ist auf 281.000 Euro gesunken. Im Dezember 2021 betrug Immobilienkredite im Schnitt noch 319.000 Euro. Einen kleinen Trost bietet das sogenannte Tilgungsparadox: Bei derselben Anfangstilgung ist ein Darlehen mit höheren Zinsen schneller abbezahlt als mit niedrigeren.

### Zinsentwicklung

Zinsbindung: 10 Jahre: —, 20 Jahre: —  
Zinshöhe in Prozent  
Quelle: www.finanzpartner.de



## Trendwende: Immobilienmarkt hat sich gedreht



Die Inflation und die stark gestiegenen Bauzinsen haben die Nachfrage nach Immobilien gebremst. In einigen Regionen sinken die Angebotspreise.

Zum ersten Mal nach über zwölf Jahren sanken die Preise für Wohnimmobilien im dritten Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahresquartal. Steigende Kreditzinsen sowie der Anstieg der Lebenshaltungs- und der Baukosten führen zu einer nachlassenden Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum. Dass die Preise dennoch relativ stabil bleiben, liegt an der Knappheit, vermutet das empirica-Institut, denn die Nachfrage infolge von Zu- und Binnenwanderung nimmt weiter zu. Ähnliches berichtet ImmoScout24: Neubau und sanierter Altbau sind von Preissenkungen nahezu nicht betroffen. Der nicht sanierte Gebäudebestand verzeichnet die größten Preisrückgänge. In den Metropolen sinken die Angebotspreise am stärksten, bleiben aber auf einem sehr hohen Niveau. Im ländlichen Raum fallen die Abschläge der Angebotspreise gering aus. Laut immowelt Preiskompass sind die Angebotspreise in 13 von 14 untersuchten Großstädten gesunken – in der Spitze um acht Prozent. Die Kaufnachfrage zog im Januar dank spürbarer Preiskorrekturen wieder leicht an.

## Wärmeplanung steht noch ganz am Anfang

Die Wärmeplanung der Kommunen bildet die Grundlage für eine klimaneutrale Wärmeversorgung und die Verbesserung der Energiesicherung. Dazu ist eine Reduzierung des Wärmebedarfs der Gebäude notwendig. Der Prozess der kommunalen Wärmeplanung führt Potenziale und Bedarf zusammen. Auf diese Weise lassen sich die Einsatzmöglichkeiten der Energiequellen im künftigen Energiesystem definieren und lokal umsetzen. Das Öko-Institut ifeu hat den aktuellen Stand der gesetzlichen Rahmenbedingungen und die Verankerung der Wärmeplanung in einem Bericht dargestellt und Handlungsempfehlungen erarbeitet. Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein sind bei der kommunalen Wärmeplanung am weitesten fortgeschritten. Die dort schon vorhandenen Gesetze werden regelmäßig fortgeschrieben.

# Wohnungsbau schwächelt



Foto: PIR04D, Pixabay

Inflation und Lieferengpässe haben den Bauboom in Deutschland gestoppt: Im Jahr 2022 ging erstmals seit vielen Jahren das reale Bauvolumen zurück.

Im November 2022 wurden in Deutschland 24.304 Wohnungen genehmigt. Das waren 4.716 oder 16,3 Prozent Baugenehmigungen weniger als im November des Vorjahres – ein alarmierender Wert, denn neue Wohnungen werden dringend gebraucht. Die Bautätigkeit wird in ganz Europa in den Jahren 2023 bis 2025 schwächer wachsen. In Deutschland gerät der Wohnungsneubau zunehmend unter Druck. „Zu den Hauptgründen zählen die erheblich verteuerten Wohnungsbaukredite, stark gestiegene Baukosten sowie die Rückführung der Neubauförderung des Bundes“, sagt ifo-Experte Ludwig Dorffmeister. Notwendige neue Aufträge bleiben aus. Die Rahmenbedingungen haben sich für private Bauherren und Wohnungsunternehmen drastisch verschlechtert. Die Preisentwicklung und steigende Zinsen werden auch in den kommenden Jahren der Bauwirtschaft zu schaffen machen. Der Wohnungsneubau bricht stärker ein als das gesamte Bauvolumen. Die Politik wird einen Strategiewechsel vollziehen müssen, um ihre Ziele bei der Schaffung neuen Wohnraums und der energetischen Gebäudesanierung mittelfristig zu erreichen.

## Energie ist teuer: Erst investieren, dann sparen

Würden Sie erst investieren, um danach Energie zu sparen? 25 Prozent der Deutschen mit Wohneigentum würden bis zu 1.000 Euro für eine Modernisierungsmaßnahme ausgeben. Einige Beispiele: • Ein Balkonkraftwerk als kleine Photovoltaikanlage mit Steckeranschluss spart bis zu 100 Euro im Jahr bei Anschaffungskosten zwischen 300 und 700 Euro inklusive Zubehör. Einige Städte fördern diese Investition. • Ein smartes Heizthermostat kostet unter 80 Euro und reguliert die Heizung automatisch. Der Spareffekt: Senkt man die Raumtemperatur um ein Grad Celsius, reduziert sich der Verbrauch um bis zu sechs Prozent. • Porös gewordene Fensterdichtungen sollten ersetzt werden. Energiesparende Dichtungen gibt es zum Anschrauben oder zum Kleben. • Wandteppiche und Vorhänge sind nicht nur dekorativ, sondern halten die Wärme im Raum, senken den Heizbedarf und wirken zudem schalldämmend.

## Grunderwerbsteuer erschwert Immobilienkauf

Anhand der Grunderwerbsteuer kann der gesamte jährliche Geldumsatz mit Immobilien in Deutschland ermittelt werden. Daraus ergibt sich, dass nicht nur die Immobilienbesitzer vom Boom der vergangenen Jahre profitiert haben, sondern auch der Staat. Der Steuersatz lag zwischen 1983 und 1996 bei zwei Prozent, bis ins Jahr 2006 galt ein einheitlicher Steuersatz von 3,5 Prozent. Zwischen 2007 und 2015 erhöhten die meisten Bundesländer den Steuersatz. Aktuell variieren die Steuersätze je nach Bundesland zwischen 3,5 Prozent und 6,5 Prozent. Die Einnahmen des Staates aus der Grunderwerbsteuer haben sich vervielfacht: Im Jahr 2009 wurden insgesamt 4,9 Mrd. Euro eingenommen, im Jahr 2021 waren es 18,3 Mrd. Euro. Im Zuge der aktuellen Krise sollte der Staat Ersterwerb von Immobilien die Steuerlast erleichtern, fordern Experten.

## Immobilien Eigentum übertragen und Steuern sparen

Übertragen Haus- oder Wohnungseigentümer eine selbst genutzte Immobilie bereits zu Lebzeiten an Familienangehörige, können sie sich ein Wohn- oder Wohnungsrecht vorbehalten. Die Überlasser dürfen fortan mietfrei dort wohnen. Ein Vorteil neben der frühzeitigen Regelung des Erbes ist die Ausnutzung des Schenkungssteuerfreibetrages. Der Schenkungssteuerfreibetrag beträgt ebenso wie der Erbschaftsteuerfreibetrag 500.000 Euro für Ehepartner und 400.000 Euro für jedes eigene Kind.

## Brandschutz muss beim Carportbau nicht geprüft werden

Ein Nachbar wollte den Bau eines Carports mit Hinweis auf den Brandschutz verhindern – ohne Erfolg. Der Brandschutz ist im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren von der Behörde nicht zu prüfen, denn die Vorschriften über Grenzabstände dienen nicht dem Brandschutz. Die Baugenehmigung enthält deshalb auch keine verbindliche Regelung zum Brandschutz. Eine Belastung des Nachbarn durch das Carport aufgrund einer Verletzung der Brandschutzvorschriften ist daher ausgeschlossen (OVG Niedersachsen, 26.09.2022, Az. 1 LA 77/21).

## Traum vom Wohneigentum nicht ausgeträumt



Foto: Harry Strauss, Pixabay

Die Zinsen für Baugeld haben sich seit Beginn des Jahres etwa vervierfacht. Die Immobilienpreise sind weiter auf hohem Niveau. Dennoch muss der Traum von den eigenen vier Wänden nicht ausgeträumt sein. Der sogenannte Erschwinglichkeitsindex hat sich seit 1995 um 37 Prozent verbessert, weil bundesweit die Nettoeinkommen stärker gestiegen sind als die Immobilienpreise. Überdies sind die aktuellen Zinsen im langjährigen Mittel immer noch relativ günstig. Viele Interessenten tun sich beim Immobilienkauf schwer, weil das Eigenkapital fehlt. Rechtzeitig Kapital anzusparen, ist so wichtig wie nie. Der Bausparvertrag ist dafür ein ideales Instrument. Er wird von der Bank wie Eigenkapital bewertet und sichert das zukünftige Darlehen.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2023  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf  
**Texte, Quellen, Bilder:** Dr. Klein Privatkunden, Prognos, Welt am Sonntag, Haus & Grund, Statistisches Bundesamt, Öko-Institut ifeu, vdp-Research, ImmoScout24, immowelt-Group, empirica-Institut, Bausparkasse BHW, Postbank, ifo Institut, Bethge  
 Rechtsanwalts-Gesellschaft AG, bulwiengesa, Mieterbund, Pestel-Institut, Bundesverband Wärmepumpe, Zukunft Altbau, www.bafa.de, Pixabay.com  
**Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Magdalena Broda, Gunna Westphal  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Zweite Miete steigt stark

Mieter zahlen zusätzlich zur Nettokaltmiete die Wohnungsnebenkosten, die oft als zweite Miete bezeichnet werden. Diese betrug im Jahr 2018 durchschnittlich rund 30 Prozent der Warmmiete. Innerhalb der Nebenkosten bilden die Kosten für Haushaltsenergie den größten Posten. Diese variieren je nach Gebäudetyp, Heizungsart, technischem Standard der Heizungsanlage und dem Grad der Wärmedämmung sowie nach individuellem Heizverhalten und Witterungsbedingungen. Die warmen Nebenkosten waren über einen längeren Zeitraum nahezu konstant. Im Oktober 2022 waren die Verbraucherpreise beispielsweise für Heizöl jedoch doppelt so hoch wie 2021.

## Neue Pflicht zur Prüfung der Gasheizung

Künftig steht in Wohngebäuden mit Gasheizungen eine Heizungsprüfung und -optimierung an. Diese muss bis zum 15. September 2024 stattfinden. Das verlangt eine Verordnung der Bundesregierung vom ersten Oktober 2022. Zeigt die Untersuchung durch Fachleute Mängel auf, muss die Heizung optimiert werden. Auch ein hydraulischer Abgleich ist vorgeschrieben, sofern er noch nicht durchgeführt wurde. Ziel der Verordnung ist, dass bestehende Heizungen möglichst effizient und bedarfsgerecht laufen. Beim hydraulischen Abgleich gilt für Wohngebäude mit mindestens zehn Wohnungen der 30. September 2023 als Stichtag, bis zum 15. September 2024 muss er in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohnungen stattfinden.

## Vermietende dürfen die Mietwohnung betreten

Vermietende sind verpflichtet, die Mietwohnung in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Daraus folgt ein Anspruch des Vermieters, die Wohnung betreten zu dürfen – allerdings nicht einfach aus einem privaten Kontrollbedürfnis heraus. Für die Besichtigung müssen konkrete sachliche Gründe vorliegen, etwa die Durchführung notwendiger Arbeiten. In einem konkreten Fall hatte der Mieter dem Schornsteinfeger und Handwerkern den Zutritt zur Wohnung verweigert. Der Vermietende klagte dagegen. Das Gericht sah in den notwendigen Wartungsarbeiten am Schornstein und an mehreren Rauchmeldern hinreichende Gründe für das Betreten der Wohnung. Dafür sei keine besondere vertragliche Abrede erforderlich (AG Düsseldorf, 26.07.2022, Az. 236 C 127/22).



Foto: LUM3N, Pixabay

## Gefördertes Wohnen als soziales Investment

In Deutschland fehlen nach Angaben einer Studie 700.000 Wohnungen. Das ist das größte Wohnungsdefizit seit mehr als zwanzig Jahren. Am dringendsten fehlen bezahlbare Wohnungen und Sozialwohnungen. Das Forschungsinstitut bulwiengesa hat darauf eine Antwort: Es schlägt vor, gefördertes Wohnen verstärkt als Investment zu verstehen. Investoren hätten jahrelang einen Bogen um gefördertes Wohnen gemacht, die Zinswende mache Investitionen in diesem Bereich jetzt wieder attraktiver. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der größten Herausforderungen. Das Ziel der Bundesregierung, jährlich rund 400.000 Wohnungen neu zu bauen, davon 100.000 Sozialwohnungen, ist ambitioniert. Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften können es nicht allein umsetzen. Privates Kapital in großem Umfang ist notwendig und kann einen Beitrag zur Lösung des sozialen Problems leisten.

## Mieten steigen in Deutschland wieder schneller



Foto: M. Spark, Pixabay

In den ohnehin schon teuren Metropolen haben sich Mietwohnungen zwischen 2021 und 2022 weiter verteuert.

Zwei große Immobilienportale im Internet stellen übereinstimmend einen spürbaren Anstieg der Mieten fest. In den deutschen Großstädten hat sich der Mietenanstieg überdies im vergangenen Jahr deutlich beschleunigt. In 75 von 79 untersuchten Städten haben sich die Angebotsmieten erhöht – in der Spitze um 13 Prozent. Das zeigt eine aktuelle Analyse von immowelt. Nachdem die Mietpreisentwicklung 2021 spürbar an Dynamik verloren hatte, kam es 2022 vielerorts wieder zu deutlicheren Anstiegen. Während die Angebots-Kaltmieten bundesweit nur um ein Prozent stiegen, zogen die Warmmieten durch die erhöhten Energiekosten laut Immoscout24 deutlich stärker an. Die Gesamtentwicklung der Wohnkosten bremse die Preisanstiege bei den Kaltmieten und wirke sich auf die Nachfrage aus: In der gesamtdeutschen Betrachtung verschiebt sich die Nachfrage von Bestand zu Neubau nur leicht.

## Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rückbau verlangen

Ein Wohnungseigentümer hatte seine Wohnung in Berlin umgebaut und dabei eigenmächtig den über seiner Wohnung liegenden, im Gemeinschaftseigentum stehenden Spitzboden in die Baumaßnahmen mit einbezogen. Die Eigentümergemeinschaft wurde nicht informiert. Der Eigentümer vergrößerte abweichend von der Teilungserklärung auf diese Weise sein Sondereigentum. Die Gemeinschaft sah sich in ihren Rechten beeinträchtigt, klagte auf Beseitigung und bekam recht: Das Gericht bestätigte den Anspruch der Gemeinschaft auf Beseitigung der Baumaßnahmen. Der Eigentümer habe unerlaubt gehandelt und sei zum Rückbau verpflichtet. Ob die Maßnahmen mangelfrei ausgeführt wurden und ob der Verwalter zuvor zugestimmt hatte, sei irrelevant (LG Berlin, 07.07.2022. Az. 85 S 16/21 WEG).

## Raus aus der Stadt: Ein Trend verfestigt sich

Deutsche Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern haben im Jahr 2021 durch Umzüge so deutlich an Bevölkerung verloren wie zuletzt 1994. Die Zahl der Fortzüge aus den kreisfreien Großstädten in kleinere Städte und ländliche Regionen ist im Vergleich zu 2019 um 1,8 Prozent gestiegen. Schon während der Coronakrise zeichnete sich ab, dass Menschen der Stadt vermehrt den Rücken kehren. Dafür gibt es verschiedene Gründe, unter anderem hohe Preise und das knappe Wohnungsangebot in der Stadt gegenüber hoher Lebensqualität und mehr Platz auf dem Land. Wer in einer Großstadt lebt, muss eine deutlich höhere Miete zahlen als in mittelgroßen Städten oder in ländlichen Regionen. Im ersten Halbjahr 2022 waren das 30 Prozent mehr als in Kleinstädten und ländlichen Gemeinden. Die steigenden Bauzinsen wirken sich zusätzlich auf die Mieten aus. Vermieter versuchen die hohe Inflation auszugleichen und über ihre Mieteinnahmen zumindest teilweise zu kompensieren.

## Das ist neu im Jahr 2023



Foto: Gerd Altmann, Pixabay

Mit dem Jahreswechsel traten viele Änderungen in Kraft. Neue Gesetze und Regeln gibt es überwiegend im Steuerrecht, bei staatlichen Unterstützungen und für den Umgang mit Energie.

- Preisbremsen bei Gas, Strom und Fernwärme sollen Verbraucher und Verbraucherinnen entlasten. Sie treten ab März 2023 rückwirkend zum 1. Januar 2023 in Kraft.
- Das Wohngeld wird ab 1. Januar 2023 deutlich auf durchschnittlich 370 Euro pro Haushalt und Monat erhöht.
- Das bundesweite, dauerhafte 49-Euro-Ticket im öffentlichen Nahverkehr folgt im Frühjahr 2023 dem 9-Euro-Ticket des Sommers 2022.
- Über die Homeoffice-Pauschale können ab 2023 jetzt maximal 1.260 Euro statt wie bisher 600 Euro angerechnet werden.
- Für ein Arbeitszimmer kann eine Jahrespauschale in Höhe von 1.260 Euro angesetzt werden.
- Einnahmen aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen auf Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern können steuerfrei gestellt werden.
- Der lineare AfA-Satz zur Abschreibung von Wohngebäuden wird von zwei auf drei Prozent angehoben.
- Die Änderung des Bewertungsgesetzes für Immobilien verteuert unentgeltliche Übertragungen von Immobilien bei Schenkungen oder Erbschaften.

## Elektromobilität: Neue Förderbedingungen

Das Förderprogramm Elektromobilität wurde zum Jahresbeginn 2023 stärker auf den Klimaschutz ausgerichtet. Ab diesem Zeitpunkt entfällt die Förderung für Fahrzeuge mit Plug-In-Hybrid Antrieb und es gelten neue reduzierte Fördersätze. Die Mindesthaltedauer wird auf zwölf bis 24 Monate angehoben, die bisherige Einschränkung, dass junge Gebrauchtfahrzeuge nur bei Anmeldung auf den Zweithalter gefördert werden können, entfällt. Im Jahr 2023 folgen weitere Anpassungen: Ab dem 1. September 2023 können ausschließlich Privatpersonen Förderanträge stellen. Ab dem 1. Januar 2024 werden unter anderem der maximale Nettolistenpreis, bis zu dem Fahrzeuge förderfähig sind, auf 45.000 Euro gesenkt und die Fördersätze vereinfacht. Auf der Webseite [www.bafa.de](http://www.bafa.de) finden Sie alle Informationen zu den neuen Förderkonditionen.

## Gutes Licht für die Gesundheit

Der planvolle Umgang mit Licht lohnt sich auch für die Wohngesundheit. Immer öfter werden Tageslichtlampen genutzt, weil sie gegen Depressionen und Müdigkeit wirken und den körpereigenen Energiespeicher aufladen helfen. Lichtplanerinnen und Lichtplaner für Wohn- und Arbeitsbereiche bieten einen Mix von Leuchten an, der sich am Biorhythmus der Bewohnerinnen und Bewohner orientiert.



Foto: © bhw Mediendienst 6526

## Wärmepumpen boomen

Der Absatz von Wärmepumpen stieg im Jahr 2023 laut Bundesverband Wärmepumpe auf 236.000 Geräte und damit um 53 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Wärmepumpe ist eine Alternative zum Heizen mit fossilen Energieträgern. Die Technologie gibt Antworten auf die Krisen unserer Zeit: mehr Klimaschutz durch CO<sub>2</sub> freies Heizen und weniger Abhängigkeit von Gasimporten. Vom kommenden Jahr an soll jede neue Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden. Die Wärmepumpe könnte zur Standardlösung werden, um diese Vorgabe zu erfüllen.



Foto: © Bundesverband Wärmepumpe e.V.

## Heizung: Nach 30 Jahren Betrieb ist Schluss

Rund zwei Millionen Heizungen in Deutschland dürften älter als 30 Jahre sein, schätzen Experten. Sie sind in der Regel so ineffizient, dass sie nicht nur das Klima, sondern auch den Geldbeutel belasten. Daher hat der Gesetzgeber ein Betriebsverbot für alte Heizkessel verfügt. Ausnahmen gelten für Niedertemperaturheizkessel und Brennwertkessel. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten in diesem Jahr prüfen, ob ihr Heizkessel vor 1993 eingebaut wurde. Fachleute raten, bereits deutlich vor der gesetzlichen Verpflichtung einen konkreten Plan zu entwickeln, wie man auf klimafreundliche Heizungen mit erneuerbaren Energien umsteigen kann. Insgesamt sind sie günstiger als fossil betriebene Heizungen.