

Partnerschaftlich und vielseitig.
Kompetent in der Region.
Leistungsstark und serviceorientiert.

Belvedere Vermietung- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Am Kümmerling 21-25 · 55294 Bodenheim · T. 0611 – 98 94 30 · info@belvedere-verwaltung.de · www.belvedere-verwaltung.de



Alles bleibt anders

Die Zukunft kommt bestimmt. Zehn Zukunftsthemen wecken die berechtigte Hoffnung auf ein gutes Leben. Es geht um Klima und Kreislauf, den Umbau der Energiewirtschaft, Smart City, Mobilität und vieles mehr. Die Zukunftsthemen für die Bau- und Immobilienwirtschaft finden Sie im Internet unter www.dreso.com/de/zukunftsthemen.

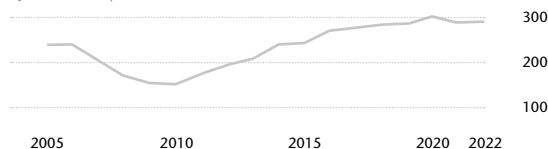
Zahl der Baugenehmigungen viel zu niedrig

Die statistische Kurve des Wohnungsbaus erscheint optisch ausgeglichen. Doch die Diskrepanz zum politischen Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr ist eklatant. Im vergangenen Jahr wurden nicht einmal 300.000 Wohnungen fertiggestellt. In den ersten fünf Monaten des Jahres 2023 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 35,1 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Jährlich fertiggestellte Wohnungen

Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend

Quelle: Destatis, 2023



Bauzinsen bewegen sich kaum

Die Europäische Zentralbank hat die Zinsentwicklung fest im Blick. Die Inflation im Euroraum ist gesunken – mit Ausnahme von Deutschland: Hier dämpften Sondereffekte aus dem Vorjahr wie das 9-Euro-Ticket und der Tankrabatt die Teuerung. Fachleute gehen von einem weiteren Zinsschritt aus. Die durchschnittlichen Baufinanzierungszinsen dürften ihre Seitwärtsbewegung fortsetzen.

Bauzinsen Juni 2000 bis Juni 2023



Steigende Mieten durch veränderten Immobilienmarkt



Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum könnte durch forcierten Neubau gemildert werden. Die veränderten Finanzierungsbedingungen mit stark gestiegenen Zinsen haben den Wohnungsbau jedoch deutlich gebremst.

Der starke Wandel auf dem Wohnungsmarkt macht sich vor allem bei den Mieten bemerkbar. Teure Mieten, steigende Nebenkosten und ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum kennzeichnen die aktuelle Situation. In vielen deutschen Städten sind die Mieten nach dem abrupten Umschwung auf dem Immobilienmarkt stark gestiegen. Vor allem in Ballungsräumen wie Berlin, Hamburg, München und anderen Großstädten ist die Nachfrage nach Wohnraum gestiegen, während das Angebot gesunken ist. Viele Kaufinteressenten haben sich aufgrund der hohen Zinsen umentschieden und suchen verstärkt nach Mietwohnungen. Der Erwerb von Wohneigentum ist aber trotz hoher Zinsen eine gute Option. Laut dem Accentro Wohnkostenreport in Zusammenarbeit mit dem Institut der deutschen Wirtschaft war es im Jahr 2022 in 328 von 401 Kreisen und kreisfreien Städten günstiger, eine selbst genutzte Immobilie zu kaufen als zu mieten. Der Kostenvorteil lag im Durchschnitt bei acht Prozent.

Das neue Bundesenergiegesetz betrifft alle

Nachhaltige Energieerzeugung ist für das Gelingen der Energiewende unverzichtbar. Das hat der Sommer 2023 noch einmal deutlich gezeigt. Die Bundesregierung bringt das „erneuerbare Heizen“ mit der Novellierung des Bundesenergiegesetzes auf den Weg. Selten wurde um ein Gesetz so erbittert gestritten wie um dieses. Besondere Schwierigkeiten bereiteten die gegensätzlichen Positionen der Regierungsparteien und die wenig konstruktive Haltung der Opposition. Ein weiterer wichtiger Baustein der Energiewende ist die „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG). Diese wird weiterentwickelt, um die Förderung den neuen gesetzlichen Anforderungen anzupassen. Dabei ist nicht nur eine Förderung über vergünstigte Kredite, sondern auch durch erhebliche Zuschüsse vorgesehen.

Immobilien deutlich erschwinglicher als in den achtziger Jahren

Der Immobilienmarkt hat sich innerhalb weniger Monate gedreht. Die Immobilienpreise stagnieren oder sinken, während die Erschwinglichkeit gestiegen ist. Zwar müssen beim Kauf höhere Zinsen für die Finanzierung einkalkuliert werden, aber die Bedingungen für den Immobilienerwerb sind bei Weitem nicht so schlecht wie diskutiert – im Gegenteil, sie werden immer besser. Um die Erschwinglichkeit von Wohneigentum beurteilen zu können, müssen die Faktoren Einkommen, Zinsen und Immobilienpreise ins Verhältnis gesetzt werden. In der Zeit von 2011 bis Mitte 2022 sind nicht nur die Immobilienpreise, sondern auch die Einkommen gestiegen. Das Handelsblatt schreibt: „Inflationsbereinigt sind Immobilien seit 1980 nur um 15,5 Prozent teurer geworden. Gemessen an der gestiegenen Kaufkraft sind sie heute sogar deutlich günstiger.“

Alternative: Klimafreundlich bauen mit Holz



Holz schafft ein angenehmes und gesundes Raumklima und spielt als nachwachsender Baustoff eine immer wichtigere Rolle.

Das Bauen mit Holz hat aufgrund seiner zahlreichen Vorteile an Beliebtheit gewonnen und ist zu einer attraktiven und klimafreundlichen Alternative zu anderen Bauweisen geworden. Einige Bauprojekte haben für Aufsehen gesorgt. So soll am Wiener Handelskai mit dem „Donaumarina Tower“ das mit 113 Metern höchste Holzhochhaus der Welt entstehen. Geplant sind 32 Obergeschosse und vier Tiefgeschosse mit einer Gesamtgeschossfläche von über 44.000 Quadratmetern. Eines der spektakulärsten Bauprojekte entsteht derzeit in der Hamburger Hafencity. Das Hochhaus „Roots“ wird aus vorgefertigten Holzelementen errichtet und ein Blickfang im Quartier Elbbrücken sein. In dem 18-geschossigen und 65 Meter hohen Gebäude entstehen rund 180 Wohnungen. Holz spielt als nachwachsender Baustoff eine immer wichtigere Rolle. Holz verbessert die CO₂-Bilanz, kann Bauzeiten und damit Kosten reduzieren und in die Höhe gebaut werden. Holz hat im Vergleich zu anderen Baustoffen eine gute Wärmedämmung, kann zur Energieeffizienz von Gebäuden beitragen und schafft ein angenehmes und gesundes Raumklima.

Immobilienverkauf: Makler werden wieder häufiger beauftragt

Seit die Zinsen gestiegen sind, hat sich das Interesse an Immobilien merklich abgekühlt. Die Immobilienpreise sind im Vergleich zum Vorjahr um knapp sieben Prozent gesunken, meldet das Statistische Bundesamt. Während der Hochphase des Immobilienmarktes organisierten Eigentümer von Immobilien den Verkauf öfter selbst. Wegen der schwierigeren Bedingungen „werden im aktuellen Käufermarkt zunehmend Maklerunternehmen mit dem Verkaufsprozess beauftragt“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Professionelle Immobilienmakler sind heute eher in der Lage, den marktgerechten Immobilienpreis zu ermitteln und ihn in Verkaufsverhandlungen konsequent durchzusetzen.

Bauförderung für Familien mit geringem Einkommen



Seit dem ersten Juni dieses Jahres soll das neue Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Familien mit kleinen und mittleren Einkommen helfen, sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Bei dem Programm „Wohneigentum für Familien“ handelt es sich um einen zinsgünstigen Förderkredit. Kreditnehmer können mit einem maximalen Kreditvolumen von 240.000 Euro rechnen und dürfen zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht über Wohneigentum verfügen. Konkret will die KfW den Neubau und Ersterwerb von klimafreundlichen Immobilien fördern.

Eigenkapital – der Schlüssel zu einer günstigen Finanzierung

Je mehr Eigenkapital vorhanden ist, desto weniger Geld müssen Baufamilien bei der Bank aufnehmen. Dadurch sinken die monatlichen Raten und die Gesamtkosten des Darlehens. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Eigenkapital zu bilden, zum Beispiel mit einem Bausparvertrag. Das Guthaben eines Bausparvertrags wird bereits in der Ansparphase in voller Höhe als Eigenkapital angerechnet. Eventuell können Eltern oder Verwandte ein Darlehen zu günstigen Konditionen beisteuern. Und wer handwerklich geschickt ist, kann sich Eigenleistungen bis zu 30.000 Euro von der Bank als Eigenkapital anrechnen lassen.



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: ifo Institut, ACCENTRO, Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Deutsche Bundesstiftung Umwelt, Drees & Sommer, Destatis, Qualitypool, Finanzpartner.de, Kebony, Handelsblatt, IVD-Marktforschungsinstitut, Garbe Immobilien-Projekte, UBM Development, Dr. Klein, Postbank, Deutsches Zentrum für Altersfragen, vdp-Research, BAFA, Deutscher Mieterbund, www.k-einbruch.de, VDIV Deutschland, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bundesministerium des Innern, co2online, Grünes Presseportal, Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme, immoverkauf24
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.

Mehr Sicherheit in der dunklen Jahreszeit

Die Zahl der Wohnungseinbrüche in Deutschland ist auf den niedrigsten Stand seit 45 Jahren gesunken. Dies ist auch das Ergebnis wirksamer Präventionsmaßnahmen. Entgegen der landläufigen Meinung wird vor allem tagsüber, in den frühen Abendstunden und am Wochenende eingebrochen. Besonders aktiv sind Einbrecher in den Monaten Oktober bis Dezember – gerne in der frühen Dämmerung. Wenn kein Licht brennt, ist leicht zu erkennen, ob jemand zu Hause ist. Außerdem ist das Entdeckungsrisiko im Schutz der Dunkelheit geringer. Die Internetseite www.k-einbruch.de bietet produktneutrale Informationen der Polizei zum Einbruchschutz.

Welche Förderprogramme gibt es für die Sanierung?

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle setzt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz zahlreiche Förderprogramme um. Diese leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Wettbewerbsfähigkeit kleiner und mittlerer Unternehmen. Der Förderkompass bietet eine Orientierung über die verschiedenen Programme in den Bereichen Energie und Wirtschaft. Er listet die verschiedenen Programme auf und informiert über Antragsberechtigung, Förderhöhe und Kontaktmöglichkeiten. Der Förderkompass steht unter www.bafa.de/SharedDocs/Downloads/DE/Bundesamt/foerderkompass.html zum Download bereit.



Foto: © Mario Aranda, Pixabay

Laubfegen ist Pflicht

Der Herbst ist da und mit ihm auch die bunten Blätter der Bäume. Auf Straßen und Bürgersteigen kann nasses Laub zur Gefahr werden. Daher müssen Anlieger das Laub wegfegen. Der Vermieter kann mit dieser Aufgabe den Hausmeister oder eine Firma beauftragen. Er kann diese Pflicht aber auch per Mietvertrag auf die Mieter übertragen. Laub muss immer dann gekehrt werden, wenn es objektiv notwendig ist. Es gibt keine festen Zeiten, wie beim Winterdienst. Bei starkem Wind muss öfter Laub gekehrt werden. Gerichte erwarten aber auch von Passanten im Herbst mehr Vorsicht.



Foto: © Fachduzent, Pixabay

Neue Richtlinie: Wärmepumpen in Ein- und Mehrfamilienhäusern

Viele Hausbesitzer in Deutschland müssen sich über kurz oder lang von konventionellen Heizsystemen verabschieden. Eine beliebte Alternative zu Gas- und Ölheizungen sind Wärmepumpen. Die Richtlinie VDI 4645 beschreibt Planung, Errichtung und Betrieb von Heizungsanlagen mit Wärmepumpen. Darüber hinaus gibt der VDI Hinweise zur Kostenbetrachtung sowie zur Dimensionierung der Anlagenkomponenten. Die Richtlinie bezieht sich auf den Anwendungsbereich kleiner und mittlerer Wohngebäude oder wohnähnlich genutzter Gebäude. Wer sich als Hauseigentümer für den Kauf einer Wärmepumpe entscheidet, kann die Anschaffung der Heizungsanlage staatlich fördern lassen. Die Förderung erfolgt in Form von staatlichen Zuschüssen und Krediten sowie Steuererleichterungen. Vereinzelt fördern auch Länder und Kommunen den Umstieg auf eine Wärmepumpe.

Wohneigentum macht sich bezahlt – vor allem im Alter



Foto: © Captain Hornsby, Pixabay

Wer früh im Leben Wohneigentum erwirbt, profitiert im Alter.

Die Belastung durch Wohnkosten steht seit geraumer Zeit im Fokus der Öffentlichkeit. Kritische Lebensereignisse oder der Eintritt in den Ruhestand erhöhen den finanziellen Druck auf die Haushalte. Ein Team des Deutschen Zentrums für Altersfragen hat die Belastung durch Wohnkosten untersucht. Deutliche Unterschiede gibt es zwischen Miet- und Eigentumshaushalten. Während die Wohnkostenbelastung für Eigentumshaushalte mit zunehmendem Alter von 13,8 auf 15,7 Prozent steigt, ist der Unterschied bei Miethaushalten größer: Sie steigt von 25,9 Prozent auf 28,7 Prozent. Nach dem Übergang in den Ruhestand wird die Ungleichheit zwischen Miet- und Eigentumshaushalten noch größer. Wohneigentümer haben den Vorteil, dass die Hypothekenbelastung mit dem Übergang in den Ruhestand sinkt. Außerdem sind sie weniger abhängig von Entscheidungen des Vermieters, z. B. bei Modernisierungen und Mietpreisen.

Virtuelle Eigentümerversammlungen erwünscht

Während der Corona-Pandemie war es gar nicht so einfach, Eigentümerversammlungen abzuhalten. Längst nicht alle Eigentümer wollten oder konnten an einer virtuellen Versammlung teilnehmen. Die Rechtslage bei Abstimmungen ist noch ungeklärt. Viele Hausverwalterverbände haben sich intensiv mit diesem Thema beschäftigt und auf die Politik eingewirkt. Ein Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums (BMJ) sieht nun die Möglichkeit einer rein virtuellen Eigentümerversammlung vor. Damit wird eine langjährige Forderung erfüllt, die für Wohnungseigentümer und Verwalter erhebliche praktische Erleichterungen mit sich bringen kann. Vorteile bietet die virtuelle Versammlung vor allem für Alleinerziehende und mobilitätseingeschränkte Eigentümer oder Eigentümer von vermieteten Ferien- oder Eigentumswohnungen.

Eigentümer sind zufriedener



Foto: © Engin Akyurt_Pixabay

Die Lebenszufriedenheit hängt von vielen individuellen Faktoren ab. Einer davon ist die Wohnsituation. Wer in einer eigenen Wohnung oder einem eigenen Haus lebt, ist in der Regel zufriedener als jemand, der zur Miete wohnt.

Nur eine Minderheit von 38 Prozent der Deutschen ist mit ihrer derzeitigen Wohnsituation zufrieden. Die Mehrheit der Deutschen über 18 Jahre ist es nicht. Am meisten stören sich die Deutschen an den hohen Nebenkosten (22 Prozent). An zweiter Stelle stehen hohe Mieten (15 Prozent), fast ebenso häufig ist Platzmangel ein Problem (14 Prozent). Wer Wohneigentum besitzt, ist häufiger zufrieden. Insgesamt liegt die Zufriedenheit bei den Wohneigentümern bei 43 Prozent, bei den Frauen bei 49 Prozent. Bei den männlichen Wohneigentümern liegt die Quote deutlich niedriger – nur 38 Prozent sind zufrieden. Dies zeigt eine repräsentative Umfrage von ImmoScout24.

Wohneigentümer entwickeln häufiger eine hohe Vertrautheit mit ihrem Wohnort. Sie können ihre Immobilie nach eigenen Wünschen gestalten und profitieren von steigenden Immobilienwerten. Mieter sind in der Regel flexibler. Sie können leichter den Wohnort wechseln, müssen aber auch Einschränkungen in Kauf nehmen, wenn es um Haustiere, Renovierungen, Mieterhöhungen oder Kündigungen geht.

Stromerzeugung: Erneuerbare Energien mit Rekordanteil

Mit einem Anteil von 57,7 Prozent an der Nettostromerzeugung für die öffentliche Versorgung – also dem Strommix, der aus der Steckdose kommt – lag die Erzeugung aus erneuerbaren Energien deutlich über dem Vorjahreswert (51,8 Prozent). Der Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch lag bei 55,5 Prozent. Solar- und Windkraftanlagen speisten zusammen 97 Terawattstunden (TWh) in das öffentliche Netz ein, nach 99 TWh im ersten Halbjahr 2022. Die Stromerzeugung aus Braunkohle (minus 21 Prozent), Steinkohle (minus 23 Prozent), Erdgas (minus 4 Prozent) und Kernenergie (minus 57 Prozent) ging dagegen zurück. Im ersten Halbjahr 2023 war eine Normalisierung der Energiepreise zu beobachten: Der Erdgaspreis und der Börsenstrompreis sanken wieder auf das Niveau vor dem Ukraine-Krieg, lagen aber immer noch über den Preisen von 2021.

Wie Smart City das Leben verbessert

Weltweit stehen Städte vor Herausforderungen wie Umweltverschmutzung und Verkehr. Der Begriff Smart City gewinnt daher immer mehr an Bedeutung. Eine Smart City nutzt Technologie und Daten, um das Leben in der Stadt zu verbessern. In Europa sind Amsterdam, Barcelona und Kopenhagen Beispiele für Städte, die innovative Technologien wie intelligente Verkehrssteuerung, Energieeffizienz und Bürgerbeteiligung nutzen. Die Bundesregierung unterstützt die Digitalisierung von 28 deutschen Städten mit Modellvorhaben, um eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung zu fördern. Die zunehmende Vernetzung ermöglicht bessere Dienstleistungen. Die Einbindung der Bürger ist dabei entscheidend für lebenswerte Städte.

Gute Verkehrsanbindung erhöht den Immobilienwert

Eine optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist ein entscheidender Erfolgsfaktor für die Wertentwicklung von Immobilien. Bund und Länder haben das 49-Euro-Ticket eingeführt, um den ÖPNV bezahlbar zu machen. Eine gute Erreichbarkeit beeinflusst, wo Menschen in Zukunft wohnen wollen.

Eine Bus- oder Bahnhaltestelle mit mindestens 20 Abfahrten pro Tag ist für 90 Prozent der Bevölkerung in Deutschland zu Fuß erreichbar. Das hat eine Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung ergeben. In den Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen leben fast 100 Prozent der Bevölkerung in der Nähe einer solchen Haltestelle oder eines Bahnhofs.



Foto: © Elchnator_Pixabay

Schutz vor Starkregen und Überschwemmungen

Hausbesitzer sollten geeignete Maßnahmen ergreifen, um ihre Häuser vor Hochwasser und Starkregen zu schützen. Bei Hochwasser ist der Keller die größte Schwachstelle des Hauses. Vor allem Fenster und Abwasserrohre sind oft nicht ausreichend gesichert. Auch die Kanalisation kann bei Starkregen schnell überlastet sein. Rückstauklappen oder Rückstauventile verhindern das Eindringen von Wasser. Außerhalb des Hauses ist die Entsiegelung eine wirksame Maßnahme gegen Hochwasser und Starkregen.



Foto: © Grünes Presseportal_BGL_6499

Fassadengrün hat viele Vorteile

Der Klimawandel und seine Folgen, wie häufigere Hitzesommer und Starkregen, spielen bei der Entscheidung für Fassadenbegrünung eine immer größere Rolle. So kann auf stark versiegelten Flächen der Temperaturunterschied zum Freiland bis zu zehn Grad Celsius betragen. Diesem so genannten „Wärmeinseleffekt“ kann mit lebenden Pflanzen entgegengewirkt werden. Sie kühlen aktiv die Luft, indem sie Wasser über ihre Blätter verdunsten. Gleichzeitig beschatten sie mit ihrem Blattwerk die Fassade, reflektieren das Sonnenlicht und reduzieren so die Aufheizung des Gebäudes und der Umgebung deutlich.