



## blickpunkt



### Auf ein Wort ...

Immobilienfinanzierung  
teurer

Die Zinsen stiegen im März um 0,5 Prozent und verteuern Immobilienkredite spürbar. Bei der Erhöhung handelt es sich zwar vorerst um Nachkommastellen, aber über die Dauer einer Immobilienfinanzierung gerechnet macht sich die Verteuerung deutlich bemerkbar. Wer ein Haus oder eine Wohnung finanzieren will, muss mit schwankenden Kursen rechnen. Für Anschluss- oder Umfinanzierungen ist jetzt der richtige Zeitpunkt.



Ihr



## Immobilienmarkt: Leitet die Zinswende eine Preiswende ein?



Foto: Lena Lensen, Pixabay

Energiepreise, Materialkosten, Inflationsrate und Zinsen beeinflussen sich gegenseitig. Führende Finanzfachleute erwarten steigende Darlehenszinsen.

Schon in vergangenen Zeiten zeigte sich, dass akute Krisen den Stellenwert von Sachwerten – zu denen auch Immobilien gehören – erhöhen. Das wird auch jetzt wieder deutlich. Nach zwei Quartalen moderater Preissteigerungen zogen die Preise für Immobilien im ersten Quartal 2022 bundesweit deutlich an. Die Preise gebrauchter Einfamilienhäuser legten mit 5,4 Prozent besonders stark zu. Eigentumswohnungen im Bestand verteuerten sich um drei Prozent. In unsicheren Zeiten legen Banken für alle Investments strengere Maßstäbe an. Schon jetzt haben sich Immobilienkredite deutlich verteuert. Die Entscheidungen der Europäischen Zentralbank, EZB, wirken sich direkt auf die Immobilienfinanzierung aus. Derzeit trifft die EZB ihre Geldpolitik, lässt sich aber noch Zeit und setzt offenbar auf Flexibilität. Finanzfachleute gehen davon aus, dass im Verlauf des Jahres mit einer Erhöhung des Leitzinses zu rechnen ist. Bis dahin haben alle Beteiligten Zeit, sich auf neue Marktbedingungen und eine andere Entwicklung der Immobilienpreise einzustellen.

## Baupreise steigen

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im Februar 2022 um 14,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Den stärksten Anstieg verzeichneten Zimmer- und Holzbauarbeiten. Sie sind aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Bauholz um 33,9 Prozent teurer geworden.



## Immobilienförderung wieder gestartet

Die Bundesregierung will den Ausbau erneuerbarer Energien schrittweise beschleunigen und dafür sorgen, dass Deutschland klimaneutral wird. Rund ein Drittel aller Treibhausgasemissionen werden von Wohn- und Geschäftshäusern verursacht. In diesem Sektor besteht also viel Einsparpotenzial – sowohl bei Neubauten als auch im Bestand. Daher stellt die Bundesregierung die Immobilienförderung auf neue Füße. Energiesparmaßnahmen helfen zudem dabei, dass Deutschland sich von einseitigen Abhängigkeiten befreit. Seit Ende April können wieder Anträge bei der KfW für die Neubauförderung gestellt werden. Die Förderbedingungen wurden modifiziert. Als finaler Schritt der Neuausrichtung der Neubauförderung ist ab Januar 2023 ein neues umfassendes Programm mit dem Titel „Klimafreundliches Bauen“ vorgesehen.

## Balkon nachträglich anbauen



Foto: BHW Mediendienst, 6451

Ein Balkonanbau in Eigentümergemeinschaften ist eine bauliche Veränderung und bedarf der Zustimmung aller Eigentümer.

Der nachträgliche Balkonanbau ist eine beliebte Modernisierungsmaßnahme für Altbauten. Er erhöht die Wohnfläche, die Wohnqualität und den Wert der Immobilie. In den meisten Fällen ist eine Baugenehmigung notwendig. Der neue Balkon sollte möglichst so platziert werden, dass er vom Wohnzimmer oder von der Küche aus begehbar ist. Dafür kann ein vorhandenes Fenster vergrößert werden. Eine Größe von mindestens zehn Quadratmetern ist empfehlenswert, damit der Balkon sinnvoll genutzt werden kann. Der selbsttragende Vorstellbalkon ist die günstigste Variante. Der Balkon wird auf vier Stützen gebaut, die auf Fundamenten vor dem Gebäude ins Erdreich versenkt werden und mit der Fassade verbunden sind. Ein freitragender Balkon bietet sich an, wenn vor dem Haus für Stützen kein Platz ist. Er wird durch Stahlträger an der Hauswand montiert oder unsichtbar mit der Geschossdecke verbunden. Diese Variante ist in Planung und Umsetzung aufwendiger.

## Jetzt Anschlussfinanzierung absichern

Finanzfachleute gehen wegen der hohen Inflationsrate von steigenden Hypothekenzinsen aus. DB Research rechnet bis Ende 2022 für fünf- bis zehnjährige Darlehen mit einer Steigerung auf 2,45 Prozent, Interhyp hält sogar drei Prozent für möglich. Im Jahresvergleich haben sich die Zinsen für Immobilienkredite laut Finanztest bereits mehr als verdoppelt. Wer jetzt einen Anschlusskredit abschließt, kann viel Geld sparen, falls die Zinsen weiter steigen. Im langfristigen Vergleich sind die Konditionen noch immer günstig. Mit einem Forward-Darlehen können sich Eigentümer die aktuellen Hypothekenzinsen sichern, auch wenn die Zinsbindung ihres aktuellen Kredits erst in einigen Jahren endet. Dafür nehmen die Banken einen kleinen Zinsaufschlag. Ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung und zwei Jahren Vorlauf kostet bei den günstigsten Anbietern zum Beispiel nur 0,1 Prozentpunkte Aufschlag. Wer vergleicht, kann viel Geld sparen. Einen Kreditvergleich von 67 Banken, Vermittlern und Versicherern finden Sie unter [www.test.de/anschlusskredite](http://www.test.de/anschlusskredite).

## Vollständig erneuerbare Energien bis 2035

Deutschland braucht neue Instrumente, um erneuerbare Energien schneller auszubauen und die vereinbarten Klimaziele zu erreichen. Die Abhängigkeit von Energielieferungen aus Russland erfordert ein Umdenken. Wenn Einsparpotenziale genutzt und Lieferungen aus anderen Erdgaslieferländern so weit wie technisch möglich ausgeweitet werden, ist die deutsche Versorgung mit Erdgas im laufenden Jahr und im kommenden Winter gesichert, meldet das DIW Berlin. Der Ausstieg aus Öl und Gas erfordert zunächst jährliche zusätzliche Investitionen in Höhe von 50 Milliarden Euro sowie 22 Milliarden Euro staatliche Fördergelder. Mit einem ambitionierten Maßnahmenmix könnte der Gebäudesektor in Deutschland schon 2035 praktisch treibhausgasneutral sein, hat das Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie errechnet.

## Boom der Wärmepumpen

Wärmepumpen spielen beim ökologischen Umbau des Gebäudesektors eine zentrale Rolle. Langfristig können sie die herkömmlichen CO<sub>2</sub>-intensiven Öl- und Gasheizungen ersetzen. Dabei nutzen sie Umgebungswärme aus unterschiedlichen Quellen wie Boden, Grundwasser und Luft. Energieeffiziente Wärmepumpen können zur Energieunabhängigkeit beitragen. Dafür muss der Bestand von derzeit einer Million Wärmepumpen auf vier bis sechs Millionen bis zum Jahr 2030 drastisch steigen. Bereits ab 2025 muss jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden.

## Vermögenswerte rechtzeitig gemeinsam regeln

Ehen in Deutschland halten durchschnittlich 15 Jahre. Ein Haus abzuzahlen, dauert aber häufig doppelt so lange. Deshalb ist es sinnvoll, wichtige Regelungen zum Vermögen frühzeitig zu klären. Liegt kein Ehevertrag vor, bilden Eheleute rechtlich eine Zugewinnsgemeinschaft.

Im Scheidungsfall heißt das: Wenn ein Partner die Immobilie allein weiter bewohnen will, wird die Restschuld von deren aktuellem Wert abgezogen und dann durch zwei geteilt. Alternativ erleichtert ein Verkauf das Leben – die ehemaligen Partner können die Schulden tilgen und gewinnen Startkapital für ihre jeweiligen Zukunftspläne.

## Dächer und Fassaden begrünen



Foto: BHW Mediendienst, 6492

Grünflächen verbessern das Mikroklima und die Wohnqualität. Dächer und Fassaden zu begrünen ist daher kein Luxus, sondern eine Notwendigkeit. Als Ausgleich für die über 90 Quadratkilometer Fläche, die jedes Jahr in Deutschland versiegelt werden, können Dächer und Fassaden begrünt werden. Rund 42 Prozent der Städte und Gemeinden mit über 50.000 Einwohnern fördern die Dachbegrünung mit Zuschüssen, 34 Prozent auch die Fassadenbegrünung.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: [info@grabener-verlag.de](mailto:info@grabener-verlag.de), © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2022  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.l.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

**Texte, Quellen, Bilder:** Destatis, Value AG, Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung, TÜV-Verband, Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, DIW Konjunkturbarometer, Postbank, DB Research, Interhyp, Stiftung Warentest, Finanztest, Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie, DIW Berlin, ISOE Institut für sozial-ökologische Forschung, BHW Mediendienst, Bundesverband Gebäudegrün e. V., BNP Paribas Real Estate, IREBS Institut für Immobilienwirtschaft, LG Berlin, Ifo-Institut München, ECONtribute der Universität Bonn, bulwiengesa, TÜV-NORD, empirica, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Frankfurt University of Applied Sciences, Finanzpartner.de, Bilder: Pixabay.com, BHW Mediendienst

**Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** hansadruck 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.

## Mieter und Vermieter sollen sich CO<sub>2</sub>-Preis zukünftig teilen

Seit 2021 wird in Deutschland ein Preis für CO<sub>2</sub>-Emissionen erhoben. Aktuell werden 30 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub> berechnet. Der Preis soll schrittweise auf bis zu 55 Euro im Jahr 2025 steigen. Die Bundesregierung hat sich jetzt darauf geeinigt, die Kosten für diese Klimaabgabe ab 1. Januar 2023 nach einem Stufenmodell auf Mieter und Vermieter zu verteilen. Je schlechter die Klimabilanz eines Gebäudes und je älter die Heizung ist, umso größer soll der Anteil des Vermieters sein. Vorgeesehen sind zehn verschiedene Einstufungen von Gebäuden zur Energiebilanz.

## Gesunder, neuer Fußboden in der Eigentumswohnung



Bei der Erneuerung des Fußbodens in einer Etagenwohnung gibt es allerlei zu bedenken. Wie strapazierfähig soll der Boden sein, wie hellhörig ist das Haus, wie viel Gewicht verträgt die Statik, leben Kinder in der Wohnung und laufen die Bewohner gerne auf Socken? Ein Baustoff, der alle genannten Fragen positiv beantwortet, ist Kork. Er ist elastisch, kälteisoliierend und kaum feuchtigkeitsempfindlich. Das Naturmaterial wird für seine Strapazierfähigkeit und gute Trittschalldämmung geschätzt. Eine sechs Millimeter dicke Korkschicht kann den Trittschall um bis zu 21 Dezibel verringern. Korkböden sorgen überdies für ein gesundes Wohnklima und helfen, Energiekosten zu sparen. Das Material ist robust, nachhaltig und vollständig recycelbar. Korken werden circa alle zehn Jahre geschält, und die Rinde wächst nach.

## Berlin: Mietendeckel mindert Angebot, Mietspiegel ungültig

Die Wohnungspolitik in Berlin ist alles andere als vorbildlich für Deutschland. Die Hauptstadt machte mit ihrem Mietendeckel bundesweit Schlagzeilen und veranlasste viele Fachleute zum Kopfschütteln. Jetzt hat eine neue Studie des Ifo-Instituts auch wissenschaftlich belegt, dass durch den Mietendeckel das Wohnungsangebot in Berlin zurückgegangen ist. Das große Experiment wurde vor rund einem Jahr durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts beendet, die Folgen sind bis heute unangenehm spürbar. Zu allem Übel ist womöglich jetzt auch noch der Berliner Mietspiegel 2021 ungültig. Im Urteil des Amtsgerichts Spandau heißt es: „Der Berliner Mietspiegel 2021 ist kein qualifizierter Mietspiegel. Der Berliner Mietspiegel ist auch kein einfacher Mietspiegel.“ Wie weitere und vor allem höhere Gerichte dazu entscheiden, bleibt abzuwarten.

## Mietwohnungsmarkt zeigt sich äußerst dynamisch



Foto: Pro4d, Pixabay

Die Leerstandsrate bei Wohnungen in Deutschland liegt derzeit nur bei 2,8 Prozent und damit weiterhin unterhalb der benötigten Fluktuationsreserve von drei Prozent.

Der deutsche Mietwohnungsmarkt zeigt sich laut einer Analyse von BNP Paribas Real Estate trotz Coronapandemie äußerst dynamisch. Ein Grund für die steigenden Angebotsmieten war die Kombination aus hoher Nachfrage und weiterhin knappem Angebot, die auch im zweiten Jahr der Coronapandemie marktbestimmend war. Das Mietpreisniveau in den A-Städten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – liegt mit durchschnittlich 13,85 Euro/m<sup>2</sup> weit vorn an der Spitze. Die größte Wachstumsdynamik zeichnet sich jedoch für die Mittelstädte mit einem Plus von fünf Prozent ab. Das Wachstumstempo hat im Vergleich zum ersten Pandemiejahr um zwei Prozentpunkte zugelegt, die Großstädte verzeichnen ein Plus von drei Prozent. Die Bundeshauptstadt bleibt führend bei der Mietentwicklung. Der beispiellose Anstieg der Medianmiete im Bestand um plus 66 Prozent seit 2014 ist dabei sowohl der hohen Attraktivität Berlins als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt geschuldet als auch dem relativ niedrigen Ausgangsniveau. Nur eine konsequente Ausweitung der Bauaktivität könnte zu einer Entlastung auf dem Mietwohnungsmarkt führen.

## Anspruch auf Untervermietungserlaubnis

Mietende können ein berechtigtes Interesse daran haben, einen Teil des Wohnraums Dritten zu überlassen, und dürfen dazu die Erlaubnis vom Vermieter verlangen. Bereits der Wunsch eines Mieters, nach dem Auszug eines anderen Mieters auch zukünftig zu zweit und nicht alleine wohnen zu wollen, gilt als berechtigtes Interesse und steht mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang. Ob der ausgezogene Mieter bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages seinen Auszug geplant hatte, ist dagegen unerheblich. Denn Mietende müssen ihre Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages nicht über ihre zukünftige Lebensplanung informieren. Es ist ebenso unerheblich, ob der ausziehende Mieter mit den Plänen des verbleibenden Mieters einverstanden ist oder nicht (LG Berlin, 22.07.2021, Az: 67 S 59/21).

## Rentabel: Wohnimmobilien in kleinen Städten

Investoren drängen oft in die Metropolen, weil sie dort die besten Renditeaussichten für Wohnimmobilien vermuten. Forschende an der Universität Bonn haben jedoch herausgefunden: Langfristig brachten Wohnimmobilien in Großstädten im Schnitt weniger Rendite ein als Immobilien in kleineren Städten. Für die Untersuchung wurden Hauspreise und Mieten von 27 ausgewählten Großstädten in 15 Ländern ausgewertet. Das Ökonomenteam verglich die Renditen in den Großstädten mit den durchschnittlichen Renditen im Rest des Landes. Neben internationalen Metropolen wie London, New York oder Tokio untersuchte die Gruppe auch deutsche Städte wie Berlin, Frankfurt oder Hamburg. Ergebnis: Wohnimmobilien erwirtschafteten in den untersuchten Großstädten in den vergangenen 150 Jahren jährlich durchschnittlich etwa ein Prozent weniger Gesamtrendite. Dieser Effekt zeigt sich übrigens auch, wenn man kürzere Zeiträume betrachtet, zum Beispiel die vergangenen 70 oder 30 Jahre. Entscheidend für hohe Renditen sind konstante Mieteinnahmen. Sie machen fast 70 Prozent der Gesamtrendite aus.

## Warum Reihenhäuser so beliebt sind

Der bulwiengesa-Immobilienindex 2022 beschreibt zum 46. Mal in Folge die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland. Danach bleibt der deutsche Wohnungsmarkt von hoher Nachfrage geprägt. Die Kaufpreise für Reihenhäuser steigen um 7,8 Prozent, Grundstückspreise für Einfamilienhäuser um 7,6 Prozent und Neubau-Eigentumswohnungen um 6,4 Prozent. Wie schon in den Vorjahren fallen die hohen Preissteigerungen bei Reihenhäusern auf. Käufer bekommen im Vergleich zur Eigentumswohnung für einen vergleichbaren Preis noch einen kleinen Garten, mehr Wohnfläche, einen Parkplatz und haben ebenerdigen Zugang. Vor allem für Familien sind das wichtige Argumente. Die Baukosten sind bei Reihenhäusern im Vergleich zum Geschosswohnungsbau niedriger, weil der Bau weniger komplex ist und Kosten für Gemeinschaftsflächen wie Treppenhäuser entfallen.

## Städte haben Charakter



Hamburg steht für Weltoffenheit, München für Geselligkeit und Berlin für Kreativität. Sind das Klischees, oder ist etwas dran an diesen Vorstellungen?

Ein Forschungsteam wertete Umfragedaten von mehr als 73.000 Deutschen aus. Die Menschen in Süddeutschland beschrieben sich darin als vergleichsweise extrovertiert, also gesellig, und im Norden eher als introvertiert und zurückhaltend. „Aber nicht nur die Menschen machen den Charakter einer Stadt aus“, sagt Christian Müller vom Medizinisch-Psychologischen Institut des TÜV NORD in Köln. „Auch die Architektur trägt dazu bei.“ Andere Studien zeigen, dass Menschen sich zu Fuß lieber durch Viertel mit einer bunten Mischung aus alter und moderner Architektur bewegen. Sie läßt eher zum Verweilen ein als Straßenzüge, in denen sich ein moderner Bauklotz an den anderen reiht. Die Innenstädte der großen Metropolen unterscheiden sich sogar messbar darin, wie schnell die Menschen durch ihre Straßen laufen. Frankfurt am Main kam auf Platz 5 von weltweit 31 Metropolen – noch vor Tokio und New York. Der Umgang mit Zeit gehört zu den lokalen Eigenheiten einer Stadt. Auch hier liegt Frankfurt in puncto Effektivität weit vorn – im benachbarten Darmstadt laufen die Uhren dagegen langsamer.

## Nur wenige Wohnungen barrierefrei

Seniorenhaushalte in Deutschland erfüllen nach einer empirica-Studie nur die Hälfte von elf möglichen Kriterien für Barrierefreiheit. Dazu gehören der stufenlose Zugang zum Haus sowie zu allen Räumen, ausreichend Bewegungsfläche in Küche und Bad, eine erhöhte Durchgangsbreite von Türen und Fluren, ein Boden ohne Unebenheiten sowie eine bodengleiche Dusche. Bereits heute ist jeder und jede vierte Deutsche 65 Jahre und älter. Im Jahr 2050 wird jeder Neunte älter sein als 80 Jahre. Derzeit sind aber nur 1,5 Prozent aller Wohnungen barrierearm. Die Bundesregierung unterstützt Umbaumaßnahmen. Private Eigentümer und Mietende können Zuschüsse beantragen, um Barrieren in Wohngebäuden abzubauen.

## 128 Liter Wasser pro Tag

Jede Einwohnerin, jeder Einwohner in Deutschland nutzt im Schnitt 128 Liter Wasser pro Tag. Fast zwei Drittel des Trinkwasserbedarfs werden aus Grundwasser gedeckt. Aus Uferfiltrat und angereichertem Grundwasser stammten knapp 16 Prozent. Fluss-, Seen- und Talsperrenwasser decken knapp 14 Prozent, Quellwasser etwa acht Prozent. Ein Indikator für die Qualität des Grundwassers ist sein Nitratgehalt – ab 50 Milligramm pro Liter ist Grundwasser nicht mehr als Trinkwasser geeignet.



Foto: Peter H., Pixabay

## 100.000 Hektar Bauland für zwei Millionen Wohnungen

Lange war unklar, ob die Baulandreserven hierzulande ausreichen, um den dringend benötigten Wohnraum in Deutschland schaffen zu können. Eine neue Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zeigt:

Das Bauland reicht aus. Laut Studie stehen fast 100.000 Hektar Bauland zur Verfügung, auf denen nach konservativen Schätzungen bis zu zwei Millionen Wohnungen entstehen könnten, bei einer dichteren Bebauung sogar bis zu vier Millionen Wohneinheiten. Erhebliche Flächenpotenziale bestehen nicht nur in ländlichen, sondern auch in den Wachstumsregionen, heißt es in der Studie.

## Neue Mobilität, neue Ansprüche

Bedingt durch die Coronapandemie waren im Jahr 2021 weniger Fahrgäste mit Bussen und Bahnen unterwegs als im Jahr 2020. Die Fahrgastzahl sank damit auf den tiefsten Stand seit Beginn der Beobachtung im Jahr 2004. Im öffentlichen Personennahverkehr ging das Fahrgastaufkommen im Vergleich zu 2019 um 33 Prozent zurück, im Eisenbahnfernverkehr um 45 Prozent. Im Sommer soll das 9-Euro-Ticket dem öffentlichen Personenverkehr neuen Anschub geben. Noch günstiger kommt man nur mit dem Fahrrad voran. Seit der Coronapandemie sind mehr Menschen mit dem Fahrrad unterwegs, vor allem auf kurzen Strecken. Der Trend wird nachhaltig sein, zeigt eine Studie der Hochschule Frankfurt: „ÖPNV, Fußgängerverkehr, Radverkehr, Sharing-Angebote und auch der motorisierte Individualverkehr müssen zusammengedacht werden“.



Foto: Rudy und Peter Sletters, Pixabay

