

Informationen

Nr. 2-2016

Juni 2016

Editorial

- 1. 129. Mitgliederversammlung des Eigenheimerverbandes Deutschland e. V. in Freudenstadt**
- 2. Zunehmender Verwaltungsdruck ist Thema bei Frühjahrstagung der Eigenheimer**
- 3. Verbessertes Verbraucherschutz für private Bauherren in Sicht**
- 4. Bundesumweltministerium startete am 1. Juni eigenen Facebook-Kanal**
- 5. Immobilienpreise ziehen weiter an**
- 6. LBS Immobilienspiegel für 925 Städte online verfügbar**
- 7. Trockenbau ABC für Bauherren und Modernisierer**
- 8. Heizöl ist nicht gleich Heizöl**
- 9. Keller voll Wasser gelaufen? Tipps für Ölheizungsbesitzer**
- 10. Ältere Menschen wohnen großzügiger**
- 11. Ein Jahr Mietpreisbremse – Immobilienwirtschaft warnt vor Verschlimmbesserung an ohnehin schädlichem Instrument**
- 12. Immobilienpreise koppeln sich in Metropolen vom Einkommen ab**
- 13. Staatliche Förderung zum Einbruchschutz**
- 14. Mehr als die Hälfte der Haushalte zahlt bei der Energiewende drauf**
- 15. Mehr Wohnungen genehmigt – Deutschland braucht langfristigen Wohnbautrend**
- 16. Bundeskabinett beschließt steuerliche Förderung der Elektromobilität**

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">17. Großdeals treiben Zahl der gehandelten Wohnungen in die Höhe18. Energetische Sanierungen bei Wohngebäuden rückläufig19. Hohe Grunderwerbssteuer belastet bezahlbares Wohnen | |
|--|--|

Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

kennen Sie den Satz „Mein Gott, bist Du groß geworden“? Ja?!?

Ich habe diesen Satz gehasst und mir schon als Kind vorgenommen, ihn als Erwachsene NIE zu sagen. Und heute muss ich mir manchmal wirklich auf die Zunge beißen, sonst würde mir ein „Mein Gott, bist Du groß geworden“ häufig einfach rausrutschen. Gemeint ist mit diesem Satz nichts anderes als „wie schnell doch die Zeit vergeht“. Und genau so geht es mir jetzt. Ich sitze an der zweiten Ausgabe der Informationen und kann kaum glauben, dass schon wieder drei Monate (ein Vierteljahr!) vergangen sind.

Inzwischen ist der Sommer eingekehrt (in der einen Region mehr, in der anderen weniger – hier in München eher weniger) und das Thema „Wohnen, Bauen, Leben“ hält uns nach wie vor auf Trab. Selbstverständlich, denn wir kümmern uns ja genau um diese Themen als Verband und es ist uns ein Anliegen, die Entwicklungen immer im Auge zu behalten.

Um Sie „auf dem neuesten Stand der Dinge“ zu halten, habe ich wieder recherchiert, gegraben, Artikel und Beiträge gelesen und die vorliegenden Informationen für Sie zusammengetragen. Auf dass Sie über den Sommer etwas zu lesen haben, denn Sie wissen ja: im Herbst kommen die nächsten News.



Aber vorher genießen wir noch den Sommer und vor allem ... **die**



Fußball-Europa-Meisterschaft!

Als absoluter Fußball-Fan fiebere ich natürlich mit „La Mannschaft“ mit, drücke die Daumen und bin ziemlich sicher, dass „wir“ Europa-Meister werden. Was meinen Sie – schaffen wir das? Und wenn ja, wer wird unser Endspiel-Gegner sein.

Wenn Sie Lust auf ein Spielchen haben, dann schreiben Sie mir doch Ihren Tipp (presse@eigenheimerverband.de)! Ich bin gespannt und freu mich drauf.

Mit einem enthusiastischen „Deutschland vor, noch ein Tor“ sende ich Ihnen herzliche Grüße und wünsche uns allen einen schönen, ereignisreichen und tollen (EM-)Sommer Ihre



P.S.: Und sollte Deutschland wider Erwarten doch frühzeitig ausscheiden, dann jubeln wir eben mit den anderen Mannschaften ☺

1. 129. Mitgliederversammlung des Eigenheimverbandes Deutschland e. V. in Freudenstadt

Wohnungspolitische Themen waren zentraler Mittelpunkt der 129. Mitgliederversammlung des Eigenheimverbandes Deutschland e.V. (EHVD), die am 20./21. Mai 2016 in Freudenstadt durchgeführt und von Vizepräsident Frank Behrend geleitet wurde.

Zunächst wurden die Delegierten von Freudenstadts Bürgermeister Gerhard Link im Rathaus begrüßt, der den Gästen die Stadt präsentierte und sowohl kulturelle als auch sozialpolitische Gegebenheiten beschrieb. Bei der anschließenden Diskussion erläuterten die Vertreter der deutschen Eigenheimer ihre Inhalte und ihr Programm und begeisterten den Bürgermeister mit ihren Ideen. Vizepräsident Ralf Bernd Herden stellte heraus, dass es den Verband mit seinen derzeit 110.000 Mitgliedern seit mehr als 60 Jahren gibt und er auf eine erfolgreiche Vergangenheit zurückblicken kann.

Ein zentrales Thema der zweitägigen Verbandstagung war erneut die Wohnungssituation in Deutschland. „Obwohl es auf politischer Ebene verschiedene Initiativen gibt, hinken wir beim Wohnungsbau deutlich hinterher“, so Frank Behrend und weiter „der Eigenheimerverband Deutschland vertritt die Auffassung, dass nur bessere Rahmenbedingungen und eine zielgenaue finanzielle Förderung die Wohnungsbaumisere insbesondere in den Ballungszentren lösen werden. Ziel ist eine dringend notwendige Ankurbelung des Wohnungsbaus“.

Eigenheimer diskutieren im Schwarzwald über Wohnungspolitik

Die vom Eigenheimerverband Deutschland formulierten „10 Thesen der deutschen Eigenheimer“ bilden die Grundlage für eine effektive und vorausdenkende Wohnungspolitik. So fordert der Verband die Absenkung der Grunderwerbssteuer bundesweit auf 3,5 Prozent, die Streichung der Energieausweispflicht und eine Abschaffung der Erbschaftssteuer. „Wir sind der Meinung, dass es gerechte Erbschaftssteuer sowieso nicht geben kann“, so Ralf Bernd Herden, Vizepräsident des EHVD.

Das Thema Bauen beschäftigt die Nation derzeit wie nie zuvor, denn Schaffung von Eigentum stehe heute so hoch im Kurs wie selten – gerade für Familien sei das Eigentum eine wesentliche Stütze für die Stabilität der Gesellschaft, so der Verband und plädiert für eine weitere zügige Ausweisung von Bauland und eine Absenkung von Baustandards, um Kosten für die „Häuslebauer“ zu reduzieren. Der demographische Wandel ist offensichtlich und macht sich bei Neubauten oder Sanierungen von Altbauten bemerkbar. Häufig wird dabei der Begriff „altersgerechtes Bauen“ verwendet, was allerdings ein veralteter Begriff ist. Der Eigenheimerverband macht sich seit langer Zeit für den Begriff „familien- bzw. generationsgerechtes Bauen“ stark, da neben Senioren auch andere Personengruppen von ebenerdigen Eingängen, schwellenlosen Duschen oder breiten Türen profitieren.

Der Eigenheimerverband Deutschland wird weiterhin alles daran setzen, Wohnungsbau zu forcieren, um so die Herausforderungen der Zukunft tragen zu können. Neben der Teilnahme an Initiativen ist dabei das jeweils im März durchgeführte Parlamentarische Frühstück ein wichtiger Eckpfeiler – dieses wird im nächsten Jahr fortgeführt, um mit den Parlamentariern im Gespräch zu bleiben und Ideen auszutauschen. Vizepräsident Ralf Bernd Herden stellte im Laufe der Tagung in einem ausführlichen Referat die Belastungen dar, welche im ländlichen Raum durch an den Wohnungsbau herandrängenden Wald und dadurch hervorgerufene Dauerverschattung drohen. Hier müsse, auch angesichts des Klimawandels, Eigenheimern und Waldbesitzern nachhaltig geholfen werden.

Familiengerechtes
Bauen

2. Zunehmender Verwaltungsdruck ist Thema bei Frühjahrstagung der Eigenheimer

Bei der Frühjahrstagung des Eigenheimerverbandes Deutschland stand ein Thema auf der Tagesordnung, das wenig bekannt, aber dennoch von großer Bedeutung ist. Die Problematik des sogenannten „Verwaltungsdrucks“ wird von Verbänden und Körperschaften weitestgehend vernachlässigt und ignoriert. Ralf Bernd Herden (Lahr und Bad Rippoldsau), Vizepräsident des Eigenheimerverbandes, informierte in einem anschaulichen Referat über das Thema und zeigte damit offensiv, dass sich der Eigenheimerverband Deutschland dieses Themas angenommen hat und es einer breiteren Öffentlichkeit verständlich machen möchte.

Vizepräsident Herden zeigte in seinem Vortrag die Risiken auf, welche durch waldbauliche Fehler für Mensch und Natur entstehen können. Auf den Klimawandel müssten sich Eigenheimer und Kommunen kooperativ einstellen. Zugleich forderte er zum Schutz von Mensch und Natur die bayerischen Mindestabstandsregeln für Windkraftanlagen zu bewohnten Bereichen bundesweit zu übernehmen.

Verwaltungsdruck sei in den betroffenen Gemeinden ein immer schwerwiegenderes Problem: Heranwachsende Wälder nehmen den Anwohnern Licht und Sonne, Wald produziert also nicht nur den lebenswichtigen Sauerstoff, sondern auch Dunkelheit. Die Folgen davon könnten bis hin zu körperlich-seelischen Leiden beim Menschen führen. Wer wochenlang keinen Sonnenstrahl zu Gesicht bekommt, neigt stärker zu Depressionen als Menschen, die von der Sonne verwöhnt werden, so der Vizepräsident.

Hohe Bäume, vor allem Nadelmonokulturen in engen Tälern wirkten zumindest gefühlt bedrängend. Und schädigten zugleich die Nachbarn. Nicht nur verschattete Solaranlagen seien damit gemeint – sondern durch Verschatten, Feuchtigkeit und Nässe geschädigte Gebäude - Brutstätten für Pilze, Moose, Algen, welche teilweise dauerhafte und schwere Schäden an der Bausubstanz herbeiführen könnten.

Ralf Bernd Herden in seinem Vortrag: „Die Forstwirtschaft hat die Gefahren vor allem von Fichtenmonokulturen erkannt. Mischbestände standortgerechter Baumarten – vor allem Laubmischwälder- sind nicht erst heute das Gebot der Stunde. Mensch und Forstwirtschaft bräuchten gesunde Waldbilder, der Mensch unbedingt offene Landschaften.

Vizepräsident hebt Initiative des Verbandes hervor

Gefahren von Monokulturen erkannt

Verwaltung bis in die Tallagen schädigt nicht nur direkt Betroffene und das örtliche Kleinklima, sondern kann sich klimatisch auch regional negativ auswirken. Gesunde Mischwälder sind als Sauerstoffspender, aber auch als Wasserspeicher, vor allem bei den immer deutlicher anwachsenden Starkniederschlägen und extremen Trockenperioden, unverzichtbar. Verschattung und Durchlüftungsblockaden durch Nadelbaummonokulturen sind zumindest kritisch, wenn nicht gar gefährlich“.

Waldbesitzer, Anwohner und Kommunen dürften mit ihren Sorgen nicht allein gelassen werden. Land und Bund würden diese Problematik jedoch nicht erst in den vergangenen Jahren sträflich vernachlässigen. Durch gezielte Förderung müsse Waldumgestaltung und Landschaftspflege zukunftsweisend realisiert werden. Offenhaltung der Landschaft, so der Referent, sei eine öffentliche Aufgabe, weil sie allen zu Gute komme. Bisher werde hierfür jedoch insgesamt viel zu wenig getan.

Hinsichtlich des Klimawandels und der damit verbundenen Gefahren sollten Eigenheimer vorausschauend und problembewusst handeln und ihre Kompetenz in den Kommunen konstruktiv einbringen.

Positiv wertete Ralf Bernd Herden die Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes vom 09. Mai 2016, wonach die 10H-Abstandsregelung für Windräder mit der bayerischen Verfassung konform sei. Die Regelung, welche zum Schutz vor Infraschall einen zehnfachen Mindestabstand (der Windradhöhe) zu bewohnten Gebäuden verlange, sei zukunftsweisend, unverzichtbar und auch mit dem Grundgesetz vereinbar. Die Koalition in Rheinland-Pfalz habe es sich zur Aufgabe gemacht, diese Regelung ebenfalls um zu setzen. Es wäre wünschenswert, wenn alle Bundesländer, auch Baden-Württemberg, diese Regelung zum Schutz von Mensch und Natur umsetzen würden.

3. Verbesserter Verbraucherschutz für private Bauherren in Sicht

Der Bauherren Schutzbund e.V. begrüßt den Regierungsentwurf zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufmännischen Mängelhaftung und fordert eine schnelle Umsetzung

Nach Ansicht des BSB ist der in diesen Tagen im Bundestag zur Beratung stehende „Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufmännischen Mängelhaftung“ ein wichtiger Schritt hin zu mehr Verbraucherschutz für private Bauherren. Dennoch gibt es auch noch Handlungsbedarf, damit das Verbraucherschutzniveau an einigen Punkten nicht hinter dem Status quo zurückfällt.

Bis zum Jahr 2020 werden jährlich mindestens 350.000 neue Wohnungen entstehen müssen, um die anhaltend hohe Nachfrage ansatzweise bewältigen zu können, so eine Prognose des Bundesbauministeriums. Um dieses Ziel zu realisieren, müssen nach Einschätzung des Ministeriums private Bauherren und Erwerber jährlich rund 100.000 neue Eigenheime und Eigentumswohnungen beisteuern. Vorsichtig geschätzt müssten private Bauherren und Erwerber dafür ein Investitionsvolumen von 25 bis 30 Milliarden Euro aufbringen.

So entspricht die Einführung einer gesetzlichen Baubeschreibungspflicht einer langjährigen Forderung der Verbraucherverbände und ist ein wichtiger Beitrag zur Erhöhung der Markttransparenz. Das erstmals vorgesehene gesetzliche Widerrufsrecht bei Bauverträgen mit Verbrauchern ist nach Ansicht des BSB ein unverzichtbares Instrument, um Verbraucher vor den Auswirkungen übereilter Entscheidungen zu schützen. Ebenso mindern die im Gesetzentwurf vorgesehenen Regelungen zur Bauzeit, zu Abschlagszahlungen und Sicherheitsleistungen sowie zur Übergabe von Bauunterlagen die rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken der Verbraucher.

Darüber hinaus besteht aber an einigen Stellen noch Nachbesserungsbedarf. Unzureichend ist derzeit beispielsweise noch die gesetzliche Definition des Verbraucherbauvertrags: Von der Schutzregelung im Regierungsentwurf erfasst werden momentan nur große Bauvorhaben und erhebliche Umbaumaßnahmen. Unbedingt berücksichtigt werden müssen nach Ansicht des BSB aber auch die Wiederherstellung eines Bauwerks, der Umbau nur eines Teils des Gebäudes und der Hausbau unter der Regie eines Architekten.

(Quelle: Bauherren Schutzbund e.V.)

Hohes
Investitionsvolumen
benötigt

4. Bundesumweltministerium startete am 1. Juni eigenen Facebook-Kanal

Kurz vor seinem 30. Geburtstag weitet das Bundesumweltministerium seine Social-Media-Kommunikation aus. Seit dem 1. Juni ist das BMUB mit einem eigenen Kanal auf Facebook aktiv.

Der neue Facebook-Kanal verstärkt die Präsenz des BMUB in den sozialen Medien. Auf Twitter und Instagram hat das BMUB bereits in den letzten zwei Jahren Reichweite und Interaktion deutlich gesteigert. Auf Twitter liegt die Zahl der Abonnenten (Follower) inzwischen bei knapp 50.000. Auf Facebook wird sich das Social-Media-Team des BMUB auch weiterhin an der Betreuung des Accounts von Bundesumweltministerin Barbara Hendricks beteiligen.

Michael Schroeren, Leiter des Presse- und Informationsstabs: "Mit dem eigenen Facebook-Account des BMUB werden wir noch schneller und direkter über aktuelle Themen, Termine und Kampagnen des Ministeriums berichten und Einblicke in die tägliche politische Arbeit ermöglichen. Gleichzeitig dient der neue Facebook-Kanal auch der Diskussion und dem Austausch mit Bürgerinnen und Bürgern."

Erfahrungen mit den bestehenden Kanälen des Hauses (Twitter, Instagram und Facebook-Kanal von Bundesministerin Barbara Hendricks) haben gezeigt, dass aktuelle Themen aus der Umwelt- und Baupolitik in den sozialen Medien rege diskutiert werden.

(Quelle: Bundesumweltministerium)

5. Immobilienpreise ziehen weiter an

LBS erwarten für 2016 Preisanstieg zwischen 3 und 4 Prozent – Enorme regionale Wohnungsmarktunterschiede – Städte in Süddeutschland bleiben Preisführer.

Preisanstieg von 3-4 % erwartet

Die Landesbausparkassen (LBS) rechnen aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage auf dem deutschen Immobilienmarkt mit weiteren Preissteigerungen. Die im vergangenen Jahr gesehenen Entspannungstendenzen setzen sich damit nicht fort. Vielmehr wird, so das Ergebnis der aktuellen Frühjahrsbefragung unter 600 Immobilienmarktexperten von LBS und Sparkassen, bis zum Jahresende ein spürbarer Preisanstieg zwischen 3 und 4 Prozent erwartet.

<p>Nach Einschätzung der LBS-Experten wird die wachsende Nachfrage nach Wohnimmobilien insbesondere gespeist von den außergewöhnlich attraktiven Finanzierungsbedingungen, der guten Einkommens- und Beschäftigungsentwicklung sowie dem weiter steigenden Wohnraumbedarf – auch aufgrund der deutlichen Zuwanderung. Die Ausweitung des Angebots durch Neubau kann damit aktuell noch nicht Schritt halten. Bis die kräftig wachsenden Baugenehmigungszahlen am Markt in Form von bezugsfertigen Häusern und Wohnungen ankommen, wird es noch dauern.</p> <p>Basis der Untersuchung ist eine jährliche Umfrage bei LBS und Sparkassen. Ihre Fachleute berichten jeweils im Frühjahr über typische Preise – jeweils in mittleren bis guten Lagen – in 925 Städten sowie über die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation auf dem Neubau- und Gebrauchtwohnungsmarkt. Erfasst werden Preise für freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und Bauland. Die Erhebung gewährt ein umfassendes Bild über die Wohnungsmarktsituation in Deutschland – zusammengefasst im „LBS-Immobilienpreisspiegel“.</p> <p>Enorme Preisunterschiede von Region zu Region gibt es nach LBS-Angaben traditionell bei gebrauchten freistehenden Einfamilienhäusern, meist in attraktiver Lage, die auf der Beliebtheitskala ganz oben stehen. An der Preisspitze bundesdeutscher Großstädte erscheint laut LBS-Immobilienpreisspiegel München, wo es mit 1.000.000 Euro mehr als zehnmal so teuer ist wie in einzelnen ostdeutschen Mittelstädten. Hinter der bayerischen Landeshauptstadt folgen bei den Großstädten der Süden und der Südwesten mit Regensburg (790.000 Euro) und Stuttgart (780.000 Euro) sowie Wiesbaden (750.000 Euro) und Freiburg im Breisgau (700.000 Euro).</p> <p>Auf der anderen Seite verzeichnet der Immobilienpreisspiegel der LBS auch Halbmillionen-Städte, bei denen relativ günstige gebrauchte Einfamilienhäuser verfügbar sind. Typische Preise bewegen sich in Leipzig, Hannover, Bremen, Dortmund und Dresden, aber auch in Berlin in einer Bandbreite zwischen 250.000 und 320.000 Euro. Auch beim Neubau von Reiheneigenheimen sind die Preise nach Auskunft der LBS-Experten zuletzt gestiegen.</p> <p>Bei neuen Eigentumswohnungen registrieren die LBS-Experten fast überall merklich gestiegene Preise, insbesondere auch an touristisch interessanten Orten, in Ballungsräumen und Universitätsstädten.</p>	<p>Attraktive Finanzierungsbedingungen</p> <p>Große Preisunterschiede</p> <p>Neue Eigentumswohnungen teurer</p>
--	---

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen stellen die LBS-Experten gleichfalls eine zunehmende Nachfrage und steigende Preise fest. Allerdings ist der Preisunterschied zu einem Neubau (mit meist höherem Standard) unverändert groß. Derzeit betrage der Abschlag für gebrauchtes Stockwerkseigentum im Vergleich zu Neubauten im Durchschnitt immer noch rund 40 Prozent. In den Groß- und Mittelstädten Nord- und Ostdeutschlands lägen die Quadratmeter-Preise deshalb häufig bei knapp 1.200 Euro, im Süden bei gut 2.300 Euro.

Bauland bleibt nach Experten-Einschätzung der Engpassfaktor Nummer eins auf dem Immobilienmarkt. In den süddeutschen Groß- und Mittelstädten seien Grundstücke mit mehr als 400 Euro pro Quadratmeter nochmals teurer als im Vorjahr. Das sei glatt dreimal so viel wie im Norden (130 Euro) und gar fünfmal so viel wie im Osten (80 Euro). Spitzenpreise würden in süd- und südwestdeutschen Großstädten wie München (1.550 Euro) samt einigen Umlandgemeinden, Stuttgart (900 Euro) oder Wiesbaden (900 Euro) registriert. Laut LBS-Preisspiegel ist in vielen Mittelstädten und in mancher Großstadt (Bremerhaven, Chemnitz, Cottbus und Salzgitter) Bauland jedoch für unter 100 Euro pro Quadratmeter am Markt.

Für den weiteren Jahresverlauf liegt nach Auskunft der LBS-Experten die prognostizierte Preissteigerung bei allen Objektkategorien zwischen 3 und 4 Prozent und damit deutlich über der allgemeinen Preissteigerungsrate, die nach der aktuellen Gemeinschaftsdiagnose im Jahr 2016 unter 1 Prozent bleiben dürfte.

(Quelle: LBS)

6. LBS Immobilienspiegel für 925 Städte online verfügbar

Der LBS-Immobilienpreisspiegel, der bereits seit 2000 jährlich ein umfassendes Bild über die Wohnungsmarktsituation in Deutschland gibt, ist mit erweiterten Inhalten ab sofort auch online abrufbar. Unter der Adresse www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de können typische Preise für Eigenheime, Eigentumswohnungen und Bauland in 925 Städten und in über 100 Stadtteilen der 13 größten Städte Deutschlands eingesehen werden. Such- und Filterfunktionen ermöglichen es, nach zahlreichen Kriterien im Preisspiegel zu recherchieren. Die Preisdaten werden jeweils im Frühjahr bei den Immobilienmarktexperten von LBS und Sparkassen erhoben.

Steigende Preise auch bei gebrauchten ETW

Baulandangebot bleibt knapp

Freie Recherche in umfangreicher Datenbank zum Wohnungsmarkt möglich

Neben den Preisinformationen für neue und gebrauchte Objekte können Interessenten auch kurze Analysen zur Bautätigkeit, zum Wohnungs- und Vermögensbestand sowie zur Wohneigentumsbildung abrufen. Grafisch aufbereitet und mit kurzen Erläuterungstexten versehen sind außerdem die relevanten gesamtwirtschaftlichen Einflussgrößen, etwa die Entwicklung von Einkommen und Sparquote sowie Baupreisen und Mieten. Zahlreiche statistische Übersichten liegen als "lange Reihen" vor und zeigen die Entwicklungen über einen Zehn-Jahres-Zeitraum hinaus.

Preis-Recherchen sind bequem über eine Deutschlandkarte mit "Mouse-over- und Zoom-Funktion" möglich. Mit zusätzlichen Such- und Filter-funktionen kann nach den preiswertesten Städten in ganz Deutschland, in einzelnen Bundesländern oder mittels eines individuellen Städtevergleichs gesucht werden – jeweils selektierbar nach Grundstücken, Eigentumswohnungen oder Eigenheimen. Die Ergebnisse stehen zum Download zur Verfügung. Texte und Grafiken können über die gängigen Instrumente getweetet, gepostet oder geteilt werden.

Parallel wird der LBS-Immobilienpreisspiegel weiterhin als Bestandteil der erfolgreichen Broschüre "Markt für Wohnimmobilien" veröffentlicht. Diese Broschüre vermittelt einen schnellen Zugriff auf die wichtigsten Daten und Fakten zum deutschen Wohnimmobilienmarkt, u. a. Bautätigkeit, Wohnungsbestand, Finanzierung und Wohneigentumsbildung. Außerdem ist der LBS-Immobilienpreisspiegel mit 925 Städten und erstmals über 100 Stadtteile der 13 größten Städte Deutschlands enthalten.

Die Broschüre kann unter www.lbs.de/service unter dem Punkt „Broschüren“, „Markt für Wohnimmobilien“ kostenlos bestellt werden.

7. Trockenbau ABC für Bauherren und Modernisierer

Der Trockenbau hat sich im Innenausbau seit über 60 Jahren gut etabliert. Dafür gab es eine Reihe von Gründen: Der trockene Ausbau verlangt nur kurze Bauzeiten und so gut wie keine Trocknungszeiten. Dieses Verfahren ermöglicht, vor allem bei der Innenraumgestaltung, eine vielseitige Anwendung sowie eine flexible und kostengünstige Bauweise.

Broschüre kostenlos
abrufbar

Innenausbauten
richtig planen und
sicher ausführen

Wofür sich der Trockenbau im Baualltag eignet und worauf bei der Ausführung von Böden, Wänden und Decken mit trockenen Systemen zu achten ist, beschreibt ein neuer Ratgeber, den der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer Informationszentrum Raum und Bau IRB herausgibt.

Der Ratgeber beschreibt die umfangreichen Einsatzmöglichkeiten des Trockenbaus in Neubau und Sanierung. Er zeigt die wichtigsten Vorteile auf, die die Bauweise bei richtiger Anwendung haben kann. Dazu gehören zum Beispiel Schall- und Brandschutz, Wärmedämmung oder Feuchtigkeitsschutz, die sich durch verschiedene Systemkomponenten von der Unterkonstruktion über die Beplankung bis zu Wandfüllungen oder zusätzlichen Bodenschichten bedarfsgerecht maßschneidern lassen. Dazu geht der Ratgeber auf die wichtigsten Systeme für Wand, Boden und Decke ein und zeigt ihre Unterschiede auf.

Aufgrund der einfachen, trockenen Verarbeitung gibt es laut Ratgeber Arbeiten, die versierte Handwerker selbst in die Hand nehmen können. Bei umfangreicheren oder komplexeren Projekten etwa im Altbau, bei der Verlegung von Leitungen in Boden, Wand oder Decke oder in Feucht- und Sanitärräumen wird der Gang zum Trockenbauer empfohlen. Empfehlenswert ist in vielen Fällen die Beratung und Kontrolle der Qualität der Bauausführung durch einen unabhängigen Sachverständigen. Der Ratgeber „Trockenbau ABC“ und Adressen von Bauherrenberatern stehen unter www.bsb-ev.de zur Verfügung.

(Quelle: Bauherren-Schutzbund e.V.)

8. Heizöl ist nicht gleich Heizöl

Nach dem Ende der kalten Jahreszeit sollten Hausbesitzer mit Ölheizung daran denken, ihren Brennstoffvorrat wieder aufzufüllen. Die Aussichten, dabei kräftig sparen zu können, sind gut: Im ersten Quartal 2016 lagen die Heizölpreise im bundesweiten Durchschnitt rund 30 Prozent unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Doch Heizöl ist nicht gleich Heizöl. Viele Heizgerätehersteller empfehlen zum Beispiel Premiumheizöle, die über verbesserte Eigenschaften verfügen.

Innenräume
maßgeschneidert
ausbauen

Nicht alle Arbeiten sind
heimwerkergerecht

Auftanken nach der
Heizsaison

Fast alle Mineralölhändler bieten ihren Kunden die besondere Heizöl-Qualität unter verschiedenen Markennamen an. Um die speziellen Eigenschaften zu erreichen, werden dem Heizöl sogenannte Additive beigemischt. Das geschieht meist direkt bei der Betankung – sofern der Kunde sich für die Premiumvariante entschieden hat – durch eine moderne Dosiereinrichtung des Tankwagens. Zu den Zusatzstoffen zählen zum Beispiel Stabilitätsverbesserer und Geruchsüberdecker. Die nachweislich verbesserte Lagerstabilität ist ein großer Vorteil. Brennstoff mit dieser Eigenschaft ist besonders geeignet, wenn nach einer Heizungsmodernisierung ein effizientes Öl-Brennwertgerät zum Einsatz kommt, das einen wesentlich geringeren Verbrauch hat als der ersetzte Heizkessel. Dadurch verlängert sich die Reichweite des Heizölvorrates erheblich und das Heizöl wird deutlich länger in der Tankanlage gelagert als zuvor.

(Quelle: Institut für Wärme und Oeltechnik e. V. (IWO))

9. Keller voll Wasser gelaufen? Tipps für Ölheizungsbesitzer

- Wasser aus Kellern und Gebäuden kann ohne weitere Maßnahmen ins Freie, vorzugsweise in einen Kanaleinlauf gepumpt werden, sofern auf der Wasseroberfläche kein Öl bzw. keine Ölschlieren erkennbar sind und der Grundwasserspiegel sowie die Gebäudestatik dies zulassen.
- Ist auf der Wasseroberfläche Öl erkennbar, sollte das Wasser von der Feuerwehr oder einem entsprechenden Fachbetrieb über einen Ölabscheider abgepumpt werden.
- In überflutete Räume sollten in keinem Fall Ölbindemittel eingestreut werden, da sie das Abpumpen erschweren und zu Schäden an Pumpen führen können.
- Stand die Heizung komplett unter Wasser, müssen der Kessel und insbesondere die elektrischen Bauteile des Brenners sowie die Kesselregelung von einem Heizungsfachbetrieb überprüft und gegebenenfalls ersetzt werden.
- Heizöltank und Ölleitungen sollten auf Beschädigungen untersucht werden, um festzustellen, ob Wasser in die Leitungen und den Heizöltank eingedrungen ist. Zum Nachweis kann eine Heizölprobe vom Tankboden

Unterschiedliche Qualität

gezogen werden oder Wassernachweispaste verwendet werden. Auch wenn keine offensichtlichen Schäden erkennbar sind, sollte die Anlage sicherheitshalber von einem Heizungsfachmann oder einem Tankschutzexperten überprüft werden.

- Ist die Ölversorgung des Heizkessels aus der Tankanlage vorübergehend nicht möglich, stellt Ihnen Ihr Mineralölhändler Kanister oder ein Ölfass für die Notversorgung zur Verfügung.
- Ölverunreinigungen im Gebäude können beispielsweise durch den Einsatz von Emulgatoren oder speziellen Reinigungsmitteln beseitigt werden. Fragen Sie hierzu Ihren Mineralölhändler um Rat. Er kann Ihnen bei Bedarf auch spezialisierte Betriebe zur Ölschadensbeseitigung nennen.
- Ölverunreinigungen können zu Geruchsbelästigungen führen. Diese sind ungiftig und stellen somit keine gesundheitliche Gefährdung dar. In jedem Fall ist es ratsam, für eine gute Durchlüftung der Räume zu sorgen.
- Für mögliche Versicherungsansprüche sollte der Schadensfall durch Fotos dokumentiert werden.

(Quelle: Institut für Wärme und Oeltechnik e. V. (IWO))

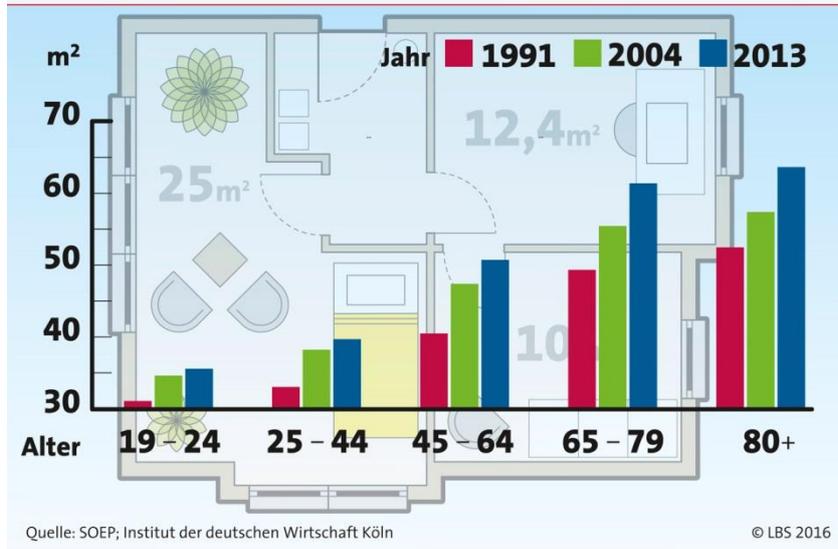
10. Ältere Menschen wohnen großzügiger

Die Menschen werden zunehmend älter und wohnen häufiger allein. So ist die Anzahl der Einpersonenhaushalte bei den über 70-Jährigen überproportional hoch. Mit knapp einem Drittel macht diese Altersgruppe inzwischen den weitaus größten Anteil der Single-Haushalte aus.

Mit der wachsenden Zahl der Einpersonenhaushalte steigt laut einer Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IDW) auch die durchschnittliche Wohnfläche der Menschen. Hatte ein Bundesbürger 1991 durchschnittlich 36 Quadratmeter für sich zur Verfügung, sind es heute etwa 46. Bis zum Jahr 2030 werden es laut IDW im Durchschnitt voraussichtlich 54 Quadratmeter sein.

Einpersonenhaushalte bei über 70-jährigen sehr hoch

Pro-Kopf-Wohnfläche nach Alter



Wieviel Platz zum Wohnen jemand hat, hängt wesentlich von der persönlichen Lebenssituation und dem Alter ab. Ganz oben in der Statistik stehen auch hier die älteren Menschen: Im Durchschnitt beträgt die Pro-Kopf-Wohnfläche eines über 80-Jährigen heute fast 64 Quadratmeter, während sich ein 19- bis 24-Jähriger mit gut der Hälfte begnügen muss. Der Grund: Mit zunehmendem Alter steigen Einkommen und Wohlstand und so können sich die Menschen auch mehr Wohnraum leisten. Häufig gründen sie eine Familie und benötigen deshalb mehr Platz. Sind die erwachsenen Kinder dann später aus dem Haus oder ist der Ehepartner womöglich bereits verstorben, möchten die meisten Menschen – gerade im Alter – am liebsten in ihrer gewohnten Umgebung bleiben. Aus der Wohnung oder dem Haus auszuziehen, kommt für viele nicht in Frage.

Warum auch? Wer in der eigenen Immobilie lebt, kann sein Zuhause an seine individuellen Bedürfnisse anpassen und beispielsweise familiengerecht gestalten. Barrierefreie Wohnungen zur Miete sind hingegen rar gesät. Wer bereits beim Bau seiner Immobilie vorausschauend plant, profitiert davon nicht nur im Alter. Auch für junge Familien mit Kindern sind breite Flure praktisch und eine bodengleiche Dusche finden viele schick.

(Quelle: LBS)

Mit dem Alter steigen Einkommen und Wohlstand

Familiengerechte Mietwohnungen sind rar

11. Ein Jahr Mietpreisbremse – Immobilienwirtschaft warnt vor Verschlimmberungen an ohnehin schädlichem Instrument

"Ein Jahr Mietpreisbremse hat gezeigt: Dieses Instrument ist und bleibt das falsche Mittel, um die Probleme am Wohnungsmarkt zu lösen", erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der BID. Bezahlbare Mieten entstehen durch Wohnungsneubau in Ballungsregionen, Baukostensenkung und weniger Auflagen durch Bund, Land und Kommunen.

Das DIW selbst hat in zahlreichen Veröffentlichungen deutlich gemacht, dass die Mietpreisbremse "schwerwiegende Nachteile" habe, "mehr Schaden als Nutzen" bringe und dass es sinnvoller sei, das Problem an der Wurzel zu lösen und das Angebot zu erweitern – also mehr Wohnungen zu bauen. Aus Sicht der BID kommt es nun darauf an, die Kostenfaktoren, die das Bauen und Wohnen verteuern, effektiv zu dämpfen. Dabei müsse die aktuell geplante Verschärfung der Energieeinsparverordnung ebenso auf den Prüfstand wie die ständig steigende Grunderwerbsteuer in vielen Bundesländern. Gedaschko: "Ein Jahr nach dem Beschluss der Mietpreisbremse sollten wir uns nicht von voreiligen Schlüssen zu noch mehr unpraktikablen Regelungen hinreißen lassen. Wir brauchen mehr bezahlbaren Neubau. Daran müssen sich die politisch Verantwortlichen künftig messen lassen."

(Quelle: Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland)

12. Immobilienpreise koppeln sich in Metropolen vom Einkommen ab

Das Risiko von Preisübertreibungen auf dem deutschen Immobilienmarkt bleibt auf Bundesebene weiterhin beherrschbar: Wie eine aktuelle Studie des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) aufzeigt, haben sich die Immobilienpreise in den städtischen und ländlichen Regionen weitestgehend im Einklang mit den Mieten und Einkommen entwickelt. Die drei größten deutschen Millionenstädte bilden jedoch die Ausnahme, denn dort hat sich Wohnraum in den vergangenen Jahren zum Teil massiv verteuert:

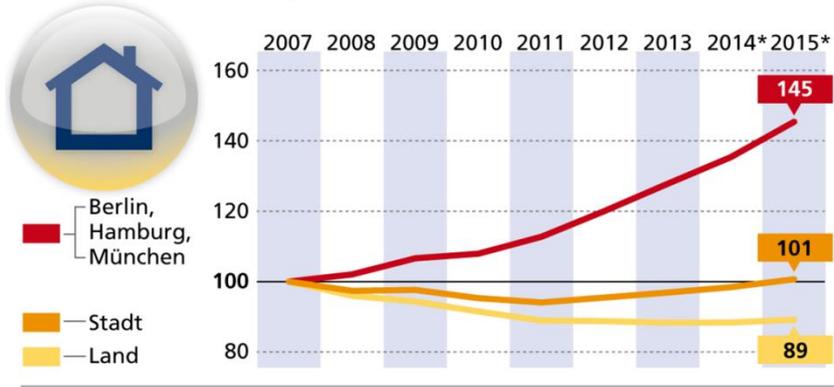
Mietpreisbremse ist das falsche Mittel

Anstatt Mietpreisbremse mehr Wohnungsneubau

Immobilienpreise in Einklang mit Mieten und Einkommen

In Berlin, Hamburg und München koppeln sich die Preise vom Einkommen ab

Verhältnis der Immobilienpreise zum Einkommen



* Schätzung des BVR für 2014 und 2015

Quelle: vdp Research, BVR, BBSR, Statistisches Bundesamt

In Berlin, Hamburg und München haben sich die Immobilienpreise mittlerweile vom Einkommen der Einwohner deutlich abgekoppelt. Auch hat sich hier die Angebotssituation von Wohnraum in den vergangenen Jahren verschlechtert. Der Neubau hat den starken Zuzug bislang nicht auffangen können.

Der BVR fordert deshalb, Auflagen des Gesetzgebers, die nicht wesentlich zur Sicherheit des Baus beitragen, dafür aber die Baukosten erhöhen oder die Schaffung neuen Wohnraums begrenzen, auf den Prüfstand zu stellen. Zum anderen seien in der Bauindustrie wirtschaftlich nachhaltige Konzepte gefragt, die den Neubau in Städten bezahlbarer machen, ohne dabei die Wohnqualität zu sehr zu mindern. Darüber hinaus sollten auch Freiflächen in peripherer Lage noch konsequenter für den Wohnungsbau genutzt werden. Damit einhergehen müsse auch die optimale Anbindung dieser Gebiete an das öffentliche Verkehrsmittelnetz.

(Quelle: Baulinks)

13. Staatliche Förderung zum Einbruchschutz

Mieter und Eigentümer, die ihr Heim mit Sicherheitstechnik gegen Einbrecher schützen wollen, können seit 2015 bei der KfW Fördermittel beantragen. Möglich sind Zuschüsse von 1.500 Euro pro Wohneinheit aus Mitteln des Bundesbauministeriums. Seit April 2016 ist es zudem möglich, zinsgünstige Kredite für einzelne Einbruchschutzmaßnahmen zu erhalten. Passend dazu hat Assa Abloy diese plakative Infografik entwickelt:

Auflagen des Gesetzgebers überprüfen

KfW Mittel für Schutzmaßnahmen



Staatliche Förderung zum Einbruchschutz

Privatpersonen können sich zur Sicherung gegen Wohnungseinbrüche staatlich fördern lassen. Das neue Förderprogramm zur "Kriminalprävention durch Einbruchssicherung" läuft bis 2017. Hier erfahren Sie, für welche baulichen Maßnahmen die KfW-Förderung gilt.



Was ist förderbar?

- Einbruchhemmende Haus- und Wohnungstüren nach DIN EN 1627 oder besser (z.B. Schlösser mit Mehrfachverriegelung)
- Systeme für Haus- und Wohnungstüren (z. B. Türzusatzschlösser oder Querriegelschlösser)
- Systeme für Fenster (z. B. aufschraubbare Fensterstangenschlösser, drehgehemmte Fenstergriffe, Bandseitensicherungen, Pilzkopfverriegelungen)
- Einbruch- und Überfallmeldeanlagen (z. B. Panikschalter, intelligente Türschlösser, Personenerkennung an Haus- und Wohnungstüren)

Was ist bei der Förderung zu beachten?

Wichtig: Der Förderantrag muss vor Beginn der Bauarbeiten gestellt und von der KfW genehmigt worden sein!

Maßnahmen für den Einbruchschutz und zum altersgerechten Umbau können für die Bezuschussung kombiniert werden.





Was ist die KfW?

Die bundeseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist die größte deutsche Förderbank, für Privatpersonen, Unternehmen, Städte, Gemeinden sowie gemeinnützige und soziale Organisationen.



Fast die Hälfte aller Einbruchsversuche scheitern an sicherungstechnischen Maßnahmen. Die Investition in technischen Einbruchschutz lohnt sich also.

Mehr Informationen unter: www.kfw.de

Grafik: ASSA ABLOY

Gerade veraltete Türen oder Schlösser stellen für Einbrecher kaum eine Barriere dar. Umso wichtiger ist es, in moderne Technik zu investieren, die Kriminelle von vornherein abschreckt. Je länger ein Einbrecher an der Tür werkeln muss, um sie zu entriegeln, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass er aufgibt. Möglichkeiten zur Um- oder Nachrüstung gibt es viele, beispielsweise verstärkte Türen, elektromechanische Schließlösungen, Zusatzschlösser, Querriegelschlösser, Mehrfachverriegelungen

und mit PIN-Code gesicherte Fenster- oder Balkontürgriffe. Je schwerer es einem Einbrecher gemacht wird, desto besser.

Die KfW fördert aber nicht nur einbruchhemmende Türen und entsprechende Nachrüstsysteme, sondern auch Systeme für Fenster, einbruchhemmende Gitter und Rollläden, Einbruch- und Überfallmeldeanlagen, sowie Kontrollkomponenten, wie Türspione und (Bild-)Gegensprechanlagen. Unerlässlich ist allerdings, dass die Arbeiten von einem kompetenten Fachbetrieb durchgeführt werden.

(Quelle: Baulinks, Assa Abloy)

14. Mehr als die Hälfte der Haushalte zahlt bei der Energiewende drauf

„Die Energiewende kann nicht funktionieren, wenn über die Hälfte der Haushalte in Deutschland keine Chance haben, an ihr mitzuwirken und Geld zu sparen. Mit ihren aktuellen Plänen zum Ökostrom beerdigt die Bundesregierung die zukunftsweisenden Mieterstrommodelle. Damit hätten die Mieter in Deutschland – das sind 58 Prozent aller Haushalte – keine Möglichkeit mehr, sich aktiv am Klimaschutz im Gebäudebereich zu beteiligen“, warnte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Er rief dazu auf, Mieterstrommodelle endlich als wichtigen Baustein der Energiewende zu erkennen – und sie im Zuge der Gesetzesreform zu unterstützen, statt abzuschaffen.

Mieterstrom ist Strom, der durch Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) in den Wohnquartieren erzeugt und nicht ins allgemeine Stromnetz eingespeist, sondern direkt von den Mietern genutzt wird. Dadurch bleibt der Strom vor Ort und entlastet das Netz. Die entstandene Wärme wird beispielsweise zur Warmwasserversorgung genutzt, das spart CO₂. Aktuell gibt es jedoch drei große Hürden für Mieterstromprojekte:

- Mit dem Entwurf der EEG-Novelle werden Mieterstrom und Eigenversorgung wieder nicht rechtlich gleichgestellt, obwohl beide Modelle technisch das Gleiche sind. Mieter können nicht vom günstigeren Strom vom Dach oder aus dem Keller profitieren und sind Zuzahler statt Teilhaber bei der Energiewende.

Fachbetriebe
notwendig bei
Installation

Mieterstromprojekte
fördern statt
abschaffen

„Mieter sind derzeit die Verlierer bei der Energiewende: Sie haben geringere Einkommen als der Rest der Bevölkerung, tragen aber die Lasten des Ausbaus erneuerbarer Energien, ohne sich daran beteiligen zu können“, so Gedaschko. 35 Prozent der Mieterhaushalte haben ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.300 Euro.

- Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik oder Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) lokal erzeugen wollen, werden steuerlich benachteiligt. Sobald sie den erzeugten Strom ins allgemeine Netz einspeisen oder den Mietern zur Verfügung stellen, wird die eigentlich gewerbesteuerbefreite Vermietungstätigkeit gewerbesteuerpflichtig. „Wohnungsunternehmen, die Strom erzeugen, zahlen für das damit verbundene Geschäft wie jeder andere auch die Gewerbesteuer. Aber warum sollte ihr Vermietungsgeschäft dadurch benachteiligt werden? Das macht keinen Sinn, ist ungerecht und muss daher dringend im Gewerbesteuergesetz korrigiert werden“, forderte der GdW-Chef.
- Die geplante Stromsteuer im Zuge der Novelle des Energie- und Stromsteuergesetzes würde die dezentrale Stromerzeugung verteuern. Wohnungsunternehmen, die Blockheizkraftwerke oder Photovoltaik-Anlagen betreiben, würden mit einer Steuer von rund 2 Cent pro erzeugter Megawattstunde Strom belastet. „Diese Stromsteuer gefährdet Projekte der dezentralen Energieerzeugung in der Wohnungswirtschaft und erschwert den zukünftigen Ausbau von Mieterstromprojekten erheblich“, mahnte der GdW-Chef.

(Quelle: GdW)

15. Mehr Wohnungen genehmigt – Deutschland braucht langfristigen Wohnbautrend

Von Januar bis März 2016 wurde in Deutschland der Bau von rund 84.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 30,6 Prozent oder knapp 20.000 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Damit setzte sich das 2009 begonnene Wachstum bei den Baugenehmigungen fort.

Positives Signal

Im Geschosswohnungsbau wurden im ersten Quartal 2016 rund 35.600 Wohnungen genehmigt, im Ein- und Zweifamilienhausbau rund 30.500 Wohnungen.

Die Dynamik bei den Baugenehmigungen ist positiv, sie reicht aber immer noch nicht aus, um genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Konkret müssen in Deutschland bis 2020 jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr als noch 2015 gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment. Insgesamt beläuft sich das Wohnungsdefizit in Deutschland aktuell auf mindestens 800.000 Wohnungen. Der Hauptgrund dafür ist, dass in den vergangenen Jahren viel zu wenig gebaut wurde. Die Flüchtlingszuwanderung hat den Handlungsdruck insbesondere in den Wachstumsregionen stark erhöht.

Damit dem Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen auch zügig ebenso steigende Baufertigstellungszahlen folgen, muss die Politik sofort eine ganze Reihe wirksamer Maßnahmen ergreifen: mehr Bauland-Ausweisung, eine Verringerung der Herstellungskosten beim Bau und wirksame Förderinstrumente. Bund, Länder und Kommunen müssen an einem Strang ziehen, um für viele Mieter untragbare Preise zu verhindern.

(Quelle: Die Wohnungswirtschaft)

16. Bundeskabinett beschließt steuerliche Förderung der Elektromobilität

Das Bundeskabinett hat am 18. Mai 2016 den Regierungsentwurf des Gesetzes zur steuerlichen Förderung von Elektromobilität im Straßenverkehr beschlossen. Die steuerlichen Maßnahmen dienen einer klimagerechten Zukunftspolitik und ergänzen das Maßnahmenbündel der Bundesregierung zur Förderung der Elektromobilität im Straßenverkehr, das zeitlich befristete Anreize, weitere Mittel für den Ausbau der Ladeinfrastruktur sowie zusätzliche Anstrengungen bei der öffentlichen Beschaffung von Elektrofahrzeugen beinhaltet.

Politik muss
Maßnahmen ergreifen

Förderung der
Elektromobilität



Quelle: *picture-alliance/DPA*

Im Einzelnen sieht der Gesetzentwurf Änderungen im Bereich der Kraftfahrzeugsteuer und der [Einkommensteuer](#) vor:

- Bei erstmaliger Zulassung reiner Elektrofahrzeuge gilt seit dem 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2020 eine fünfjährige Kraftfahrzeugsteuerbefreiung. Diese wird rückwirkend zum 1. Januar 2016 auf zehn Jahre verlängert. Die zehnjährige Steuerbefreiung für reine Elektrofahrzeuge wird zudem auf technisch angemessene, verkehrsrechtlich genehmigte Umrüstungen zu reinen Elektrofahrzeugen ausgeweitet.
- Im Einkommensteuergesetz werden vom Arbeitgeber gewährte Vorteile für das elektrische Aufladen eines privaten Elektro- oder Hybridelektrofahrzeugs des Arbeitnehmers im Betrieb des Arbeitgebers und für die zur privaten Nutzung zeitweise überlassene betriebliche Ladevorrichtung steuerbefreit. Der Arbeitgeber erhält die Möglichkeit, geldwerte Vorteile aus der unentgeltlichen oder verbilligten Übereignung der Ladevorrichtung und Zuschüsse pauschal mit 25% Lohnsteuer zu besteuern. Die Regelungen werden befristet für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2020.

(Quelle: Bundesfinanzministerium)

17. Großdeals treiben Zahl der gehandelten Wohnungen in die Höhe



🔍 MietwohnungenQuelle: *Panorama - Fotolia.com*

Das Handelsvolumen am deutschen Transaktionsmarkt für Mietwohnungen ist im Jahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr um zehn Prozent gestiegen. Insgesamt wurden in 41 Verkaufsfällen mit mehr als 800 Einheiten 333.000 Wohnungen gehandelt – und damit 29.000 mehr als in 2014. Während in den ersten sechs Monaten 264.000 Einheiten verkauft wurden, kamen in der zweiten Jahreshälfte nur noch 69.000 gehandelte Wohnungen hinzu. Das geht aus einer Auswertung der Datenbank Wohnungstransaktionen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) hervor.

Das aktuelle Marktgeschehen prägen vor allem einzelne Großdeals ab 10.000 Wohnungen. Im zurückliegenden Jahr wurden in insgesamt acht großen Transaktionen 248.000 Wohnungen verkauft.

Ob das Transaktionsvolumen im Jahr 2016 ähnlich hoch sein wird, hängt von den verfügbaren Kauf- und Übernahmeoptionen ab. Da Bund und Länder sowie Industrieunternehmen einen Großteil ihrer Wohnungsbestände bereits verkauft haben und die Kommunen sich zurückhalten, kommen fast keine neuen Wohnungspakte auf den Markt. Zudem verfügen die börsennotierten Immobilienunternehmen mittlerweile über rund eine Million Wohnungen, was auch das Angebot bereits gehandelter Portfolios und Wohnungsunternehmen deutlich reduziert.

(Quelle: BBSR)

2015 wechselten in acht großen Transaktionen 248.000 Wohnungen den Eigentümer

Transaktionsvolumen 2016

18. Energetische Sanierungen bei Wohngebäuden rückläufig

Über 170 Mrd. Euro sind 2014 in die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Deutschland geflossen. Mehr als zwei Drittel aller im Baubereich investierten Mittel wurden damit für Bestandsmaßnahmen aufgewandt. Allerdings sind die Investitionen in die energetische Sanierung von Wohngebäuden zwischen 2010 und 2014 deutlich zurückgegangen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Die Studie stützt sich auf eine empirische Erhebung der Investitionen in den gesamten deutschen Gebäudebestand im Jahr 2014. In einer repräsentativen Umfrage haben die Forscher zudem Privathaushalte nach ihren Motiven für eine Modernisierung befragt.

2014 flossen demnach 34,8 Mrd. Euro in die energetische Verbesserung von Wohngebäuden. Vier Jahre zuvor waren es noch 40,9 Mrd. Euro. Auch der Anteil der energetischen Sanierung an den Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand insgesamt ist geschrumpft. Der Zuwachs bei energetisch bedingten Investitionen im Geschosswohnungsbau konnte das deutliche Minus bei den Ein- und Zweifamilienhäusern nicht wettmachen.

94 Prozent aller Modernisierungen betrafen der Studie zufolge einzelne Maßnahmen wie den Austausch von Fenstern, Türen oder Heizungen. Stark rückläufig waren hingegen große Einzelmaßnahmen ab 10.000 Euro. Dazu zählt insbesondere die Gebäudedämmung. Einen besonders starken Rückgang (-33 Prozent) gab es bei der energetischen Komplettmodernisierung. Die Investitionen sanken von 2,9 Mrd. Euro im Jahr 2010 auf 1,9 Mrd. Euro im Jahr 2014.

Verantwortlich für das Minus sind der Studie zufolge sowohl einzelne Effekte als auch generelle Trends. "Seit dem Jahr 2012 gibt es weniger Förderung für die Photovoltaik. Folglich brachen die Investitionen in diesem Bereich ein", sagt der Leiter der Studie Stefan Rein. "Durch die stark gesunkenen Energiepreise rentieren sich Modernisierungsmaßnahmen viel weniger als noch in der Phase mit sehr hohen Energiepreisen. Eigentümer müssen länger warten, bis sich Maßnahmen zur energetischen Verbesserung amortisieren. Deshalb zögern besonders Ältere zu investieren", erläutert Rein.

Bestandsmaßnahmen bleiben auf hohem Niveau

Zurückhaltung bei älteren Wohnungseigentümern

Nur gut ein Fünftel der von Privathaushalten angestoßenen Investitionen entfällt laut Studie auf über 60-jährige Wohnungseigentümer. 2010 lag der Anteil dieser Altersgruppe noch bei einem Drittel. Lediglich bei den unter 40-Jährigen blieb der Anteil mit gut einem Drittel des Sanierungsvolumens konstant.

Die Privateigentümer, die Geld in eine Modernisierung ihrer Immobilie steckten, ließen sich von pragmatischen Erwägungen leiten: Über zwei Fünftel der befragten Privateigentümer nannten als Motiv die Beseitigung von Schäden. Für ein Viertel der Befragten gab die Wert- bzw. Komforterrhöhung der Wohnung den Ausschlag für die Investition. Die Energieeinsparung spielt bei den Befragten hingegen kaum eine Rolle. Nur zwei Prozent der Befragten, die 2014 mindestens eine Maßnahme an ihrem Wohngebäude ausführten, nutzten Fördermittel für die Maßnahmen, für lediglich ein Drittel war die Förderung der tatsächliche Anlass zur Sanierung.

(Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)

19. Hohe Grunderwerbssteuer belastet bezahlbares Wohnen

Die Grunderwerbsteuer hat sich zu einem Kostentreiber für den Wohnungsneubau entwickelt. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Bedeutung der Grunderwerbsteuer für das Wohnungsangebot“ die im Januar 2016 veröffentlicht wurde. Sie zeigt, dass die in vielen Ländern gestiegenen Steuersätze den benötigten bezahlbaren Wohnungsneubau hemmen und die Bürger mit höheren Wohnkosten belasten. Zudem verteuert die hohe Grunderwerbsteuer die Baulandentwicklung durch Mehrfachbesteuerungen bei der Grundstücksentwicklung. Die vom DV koordinierte Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik“ fordert Bund und Länder deshalb auf, die Grunderwerbsteuer wieder auf einheitliche 3,5 Prozent zu senken. Die AG gehört zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen.

Nur wenige rufen Fördermittel ab

Kostentreiber beim Wohnungsbau



© DV, Heike Mages

Seit 2007 haben fast alle Bundesländer die Grunderwerbsteuersätze deutlich erhöht, manche sogar auf 6,5 Prozent. Das gesamte Steueraufkommen aller Länder liegt bei neun Milliarden Euro. Von den Steuereinnahmen, die den Bundesländern alleine zu Gute kommen, macht das mehr als die Hälfte aus. Eine Sonderregelung des Länderfinanzausgleichs sorgt dafür, dass die Länder einen Großteil der Mehreinnahmen behalten können. Damit besteht ein zusätzlicher Anreiz, die Sätze weiter zu erhöhen. Als der Bund den Ländern die Steuer-satzautonomie im Zuge der Föderalismusreform 2006 zugestand, war er von einem preissenkenden Steuer-wettbewerb der Länder untereinander ausgegangen. Diese Hoffnung hat sich jedoch nicht erfüllt.

Neubauten werden so unnötig teurer. Oft kaufen Kommunen oder Entwicklungsträger Grundstücke, entwickeln sie und verkaufen sie an Bauträger weiter. Diese bebauen die Grundstücke und veräußern die Immobilien dann an private Eigentümer oder Wohnungsunternehmen. Bei einem solch gängigen Vorgehen muss die Grundsteuer für ein Grundstück mehrfach bezahlt werden. Dieser kumulative Kosteneffekt hemmt und verteuert auch die rasche Entwicklung von zusätzlichem Bauland. Bei einer Durchschnittsimmobilie mit einem Kaufpreis von 360.000 Euro und einem Grunderwerbsteuersatz von 6,5 Prozent beträgt die Gesamtsteuerbelastung bis zu 37.000 Euro. In der letztgenannten Zahl ist die Mehrfachbesteuerung aus vorherigen Grundstückstransaktionen enthalten, ebenso wie die Grunderwerbsteuer auf den Kaufpreis. Ein Grunderwerbsteuersatz von 3,5 Prozent würde die Steuerlast um 17.000 Euro verringern.

Grundsteuer wird oft mehrfach bezahlt

Die Grunderwerbsteuer muss also wieder auf einen Satz von maximal 3,5 Prozent reduziert werden. Dazu wird eine bundeseinheitliche Regelung angeregt. Zudem sollte der Bund bei Neubau eine vorsteuerliche Berücksichtigung der Grunderwerbsteuer ermöglichen. Auf jeden Fall sollte die Grunderwerbsteuer vollständig in den Länderfinanzausgleich einbezogen werden. So wird einer Erhöhung durch die Länder entgegengewirkt. Dies wäre ein wichtiger finanzieller Beitrag zum bezahlbaren Wohnen und Bauen.
(Quelle: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.)