

Welche Versicherungen wirklich wichtig sind



(Foto: © J. Henning, Pixabay)

Privathaushalte geben Jahr für Jahr 1.500 Euro für Versicherungen aus. Spätestens wenn die Beiträge fällig werden, sollten die Policen überprüft werden: Welche Versicherung wird wirklich gebraucht, passt der Vertrag noch zu den Lebensumständen, wie sieht der Vertrag im Vergleich zu anderen Anbietern aus.

Wie viel ein Haushalt für Versicherungen ausgibt, geht aus den Ergebnissen der Laufenden Wirtschaftsrechnungen (LWR) hervor. Danach haben Privathaushalte im Jahr 2019 durchschnittlich rund 1.500 Euro für Versicherungen ausgegeben, teilt das Statistische Bundesamt mit. Im Jahr 2009 waren es noch 1.020 Euro. Die Beiträge an Versicherungen machten im Jahr 2019 durchschnittlich 3,4 Prozent der verfügbaren Einkommen aus. 2009 lag der Anteil noch bei 2,9 Prozent. Die Höhe der Versicherungsbeiträge hängt stark von den Einkommensverhältnissen ab. Haushalte mit höheren Einkommen geben fast viermal so viel für Versicherungen aus.

Einige Versicherungen sind unverzichtbar. Dazu gehört die Privathaftpflichtversicherung für Mieter und Eigentümer. Sie übernimmt Schäden, die der Versicherte oder ein Familienmitglied einem Dritten fahrlässig zugefügt hat, und wehrt unberechtigte Ansprüche ab. Immobilieneigentümer kommen überdies um die Wohngebäudeversicherung nicht herum. Sie tritt ein bei Feuer, Leitungswasserschäden, Sturm und Hagel sowie Naturgefahren wie Starkregen oder Überschwemmung. Welche Angebote empfehlenswert sind, hat die Zeitschrift Finanztest unter 70 Wohngebäudeversicherern getestet. 68 von 178 Tarifen waren sehr gut, vor allem Premiumtarife mit erweiterten Leistungen. Viele Verträge für Wohngebäudeversicherungen haben aber auch große Lücken. 79 Tarife sind wegen des eingeschränkten Versicherungsschutzes bei grober Fahrlässigkeit sogar mangelhaft. Eigentümer sollten daher ihre Verträge dringend prüfen.

Gebäudeenergiegesetz: Nach dreißig Jahren ist ein neuer Heizkessel Pflicht



(Foto: © Moses, Pixabay)

Kennen Sie das genaue Alter Ihrer Heizanlage? Das wäre nach dem Inkrafttreten des neuen Gebäudeenergiegesetz sehr nützlich, denn viele Haus- und Wohnungseigentümer sind bereits zum Austausch ihres Heizkessels verpflichtet.

Laut einer aktuellen Umfrage wissen 69 Prozent der Haus- und Wohnungseigentümer in Deutschland das Alter ihrer Heizanlage auf das Jahr genau. Ein Viertel oder 24 Prozent der Befragten kennen das Alter nur ungefähr und fünf Prozent kennen es gar nicht. Wer jetzt aufgeschreckt ist, kann sich vergewissern: Das Alter steht auf dem Typenschild, das sich auf dem Heizkessel befindet.

Der Wechsel der Heizanlage ist meistens bereits ab einem Alter von zwanzig Jahren sinnvoll, manchmal sogar noch früher. Eine neue Anlage senkt nicht nur die zukünftigen Energiekosten, sondern wird derzeit auch kräftig vom Staat bezuschusst. Bei einem Wechsel auf eine klimafreundliche, emissionsarme Heizung können Eigentümer bis zu 45 Prozent der Kosten sparen – zum Beispiel mit einer Gas-Hybrid-Heizung bei Einbindung von mindestens 25 Prozent erneuerbarer Energie. Aber Achtung: Die Fördermittel werden nur so lange gewährt, wie der Heizungstausch noch nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

Wer eine Heizung hat, die älter als 15 Jahre ist, sollte auf einen Ausfall vorbereitet sein. In einem Notfall würde möglicherweise nur der Kessel ausgetauscht, und die Chance auf eine neue, emissionsarme, dem Bedarf und dem Gebäude angepasste Anlage wäre dann für Jahre vertan. Eine Energieberatung und weitere Informationen zum Gebäudeenergiegesetz bietet die Verbraucherzentrale.

Welche Art der Wärmeerzeugung in Frage kommt, hängt wesentlich vom Gebäude aber auch von der Einstellung des Eigentümers zum Klimaschutz ab. Moderne, verbreitete Heizungsarten sind heute Pelletheizungen, Wärmepumpen, Solarthermie und Fernwärme, wenn das Netz in der Straße liegt.

Immobilienfinanzierung: Woher kommt das Eigenkapital?



(Foto: © Congerdesign, Pixabay)

Die Wohneigentumsbildung gelingt der jungen Generation weniger gut als früheren Generation. Das liegt vor allem an den stetig steigenden Immobilienpreisen. Wie der Immobilienkauf trotzdem gelingen kann und woher das Eigenkapital kommt, hat eine aktuelle Studie erforscht.

Immobilieeigentümer, die in den vergangenen drei Jahren eine eigene Wohnung gekauft haben, waren laut einer repräsentativen Umfrage der Dr. Klein Privatkunden AG fast zur Hälfte (46 Prozent) im Alter zwischen 18 und 39 Jahren. In diesem Alter steht wegen der länger gewordenen Ausbildungszeiten meistens noch nicht viel gespartes Geld zur Verfügung. Erspartes als Eigenkapital spielt jedoch eine wichtige Rolle bei der Finanzierung, die Bedeutung nimmt allerdings ab. Vor mehr als zehn Jahren gaben noch 74 Prozent der Befragten an, dass ihr Eigenkapital aus Erspartem stammt. In den vergangenen drei Jahren lag dieser Wert nur noch bei 68 Prozent und verschiebt sich zu anderen Finanzquellen. Geld aus Erbschaften spielt eine wichtigere Rolle als früher. Vor mehr als zehn Jahren betrug der Eigenkapitalanteil aus Erbschaften sieben Prozent, in den vergangenen drei Jahren waren es bereits 13 Prozent. Die Unterstützung durch die Familie wird immer größer. Vor mehr als zehn Jahren wurden 17 Prozent der Käufer durch ihre Familie unterstützt. In den vergangenen drei Jahren waren es schon 25 Prozent.

Eltern können für die Kapitalspritze an die Kinder ihre eigene, möglichst abgezahlte Immobilien nutzen, indem sie beispielsweise eine Sicherungshypothek ins Grundbuch eintragen lassen oder ein eigenes Darlehen aufnehmen. Auch staatliche Fördermittel – von der KfW bis zu den Landesförderungen – werden von einigen Banken als Teil des Eigenkapitals angerechnet. Wer handwerklich geschickt ist, kann auch die sogenannte Muskelhypothek als Eigenleistung und damit als Eigenkapital einbringen. Deren Anteil ist aber von 20 Prozent vor mehr als zehn Jahren auf 13 Prozent in den vergangenen drei Jahren gesunken.

Heizen in der Übergangszeit: Wie warm muss es sein?



(Foto: © Dimitri Houtteman, Pixabay)

Die Heizperiode dauert normalerweise vom 1. Oktober bis zum 30. April. Das ist die Zeit, in der ein Vermieter die zentrale Heizungsanlage so einstellen muss, dass eine Mindesttemperatur von 20 bis 22 Grad Celsius erreicht werden kann. Es gibt Ausnahmen und Besonderheiten, die für Mieter und Vermieter von Belang sind.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) teilt mit, dass der Vermieter die Mindesttemperaturen nicht „rund um die Uhr“ garantieren muss. Nachts zwischen 23.00 und 6.00 Uhr sind nach der Nachtabsenkung 18 Grad Celsius ausreichend. Der Vermieter kann im Mietvertrag diese Regeln nicht einfach ändern und beispielsweise festlegen, dass tagsüber eine Temperatur von 18 Grad Celsius ausreichen soll. Solche Vereinbarungen sind unwirksam.

Werden die Mindesttemperaturen im Winter nicht erreicht, liegt ein Wohnungsmangel vor, der den Mieter zur Mietminderung berechtigt. Fällt die Heizung im Winter bei Minusgraden ganz aus, kann die Mietminderung bis zu 100 Prozent betragen. Drohen deshalb Gesundheitsschäden, ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.

Auch der Ausfall oder die mangelhafte Warmwasserversorgung ist ein Wohnungsmangel. Die Warmwassertemperatur, die mindestens erreicht werden muss, beträgt 40 bis 50 Grad Celsius.

Mieter sind jedoch auch in der Pflicht: Sie müssen ihre Wohnung ausreichend heizen, damit keine Schäden durch eingefrorene Wasserleitungen entstehen können. Das gilt bei hohen Minusgraden auch bei Abwesenheit, etwa während eines Urlaubs. Mieter sollten die Thermostatventile in diesem Fall mindestens auf die Frostschutzsicherung einstellen. Gut ist es auch, wenn vor Antritt des Urlaubs ein Freund, Verwandter oder Nachbar mit der Betreuung der Wohnung beauftragt wird. Gebäudeversicherungen, Hausrat- oder Haftpflichtversicherung treten für Frostschäden nur ein, wenn Mieter oder Vermieter die Sorgfaltspflichten eingehalten haben.

Wohnfläche: Das große neue Bedürfnis nach mehr Platz



(Foto: © Erika Wittlieb, Pixabay)

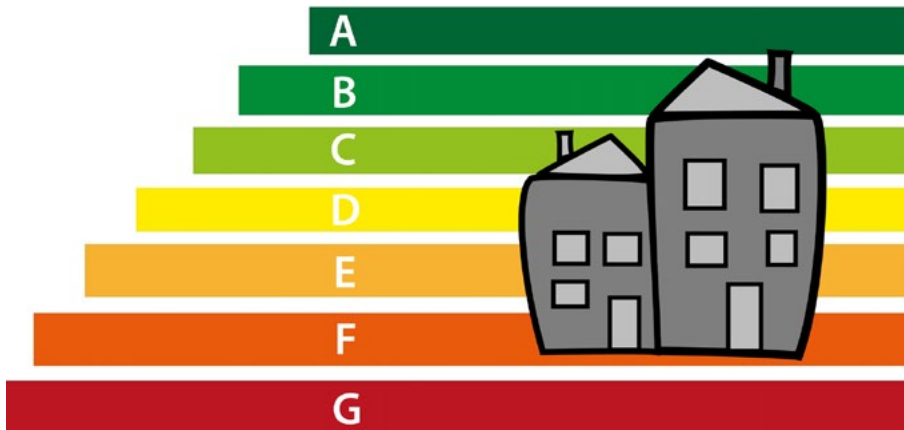
Haben Sie sich in den vergangenen Monaten manchmal mehr Platz gewünscht? Platz für Ihr Hobby, Platz zum Rückzug, Platz für die Kinder drinnen und draußen, Platz um Arbeiten? Wie viel Platz andere zum Wohnen haben, hat eine aktuelle Studie untersucht.

Rein statistisch haben die Deutschen im Laufe der Jahre immer mehr Platz zum Wohnen gehabt. Wie viel Platz Einzelnen und besonderen Gruppen zur Verfügung steht, ist aber sehr unterschiedlich. Beispielsweise beanspruchen Menschen mit Migrationshintergrund viel weniger Platz als andere. Eine interaktive Grafik des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zeigt, wer wie viel Platz zum Wohnen hat: www.iwkoeln.de/presse/interaktive-grafiken/beitrag/pekka-sagner-wie-gross-ist-meine-wohnung-im-vergleich.html.

Die Berechnung zieht Daten des Sozio-oekonomischen Panels heran. Daraus ergibt sich, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte zwischen 1990 und 2018 von 34 Prozent auf 42 Prozent gestiegen ist. Die Veränderung der Gesellschaftsstruktur aber auch Zuwanderung, Demografie und Wanderungsbewegungen mit dem Trend in die großen Städte haben den Platzbedarf verändert. Zuletzt war es die Coronapandemie, die neue Anforderungen an den Platz in der Wohnung stellte.

Wer in Deutschland über mehr als 41 Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf verfügt, zählt zu den oberen 50 Prozent derjenigen mit viel Platz. Ab 83 Quadratmeter pro Kopf gehört man zu den oberen zehn Prozent. Die mittlere Wohnungsgröße liegt bei 100 Quadratmetern. Der Unterschied zwischen Eigentümern und Mietern ist groß: Eigentümer verfügen im Schnitt über 125 Quadratmeter große Wohnungen, Mieter haben dagegen nur 75 Quadratmetern zur Verfügung. Am meisten Platz haben ältere Menschen. Jedem Rentner stehen durchschnittlich 60 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Das mag daran liegen, dass Eltern nach dem Auszug der Kinder die Wohnung nicht gewechselt haben.

Neues Energielabel für Haushaltsgeräte



(Grafik: © Ciker-Free-Vector-Images, bearbeitet; Pixapay)

Wer ab März 2021 ein neues Haushaltsgerät kaufen will, muss sich an neue Energielabel gewöhnen. Die bisher höchste Effizienzklasse A+++ gibt es nicht mehr. Stattdessen reicht die Skala jetzt von A bis G. Alte und neue Label nicht vergleichbar.

Die Europäische Kommission hat die neue Klassifizierung eingeführt, weil die ursprüngliche Skala durch die Erweiterung von Pluszeichen immer unübersichtlicher wurde. Waschmaschinen waren fast nur noch in der besten Klasse A+++ erhältlich. Verbraucher sollen Geräte einfach vergleichen können

In der Übergangszeit von November 2020 bis März 2021 mussten die Hersteller großer Haushaltsgeräte sowohl das alte als auch das neue Label beilegen. Auf Kühl- und Gefriergeräten, Geschirrspülern, Waschmaschinen und Wäschetrocknern kleben inzwischen die neuen Kennzeichnungen.

Die Klassengrenzen wurden so definiert, dass die beste Klasse A zunächst voraussichtlich nur in Einzelfällen erreicht wird, damit Raum bleibt für den technischen Fortschritt. Der gegenüber früher oft deutlich niedriger angegebene Energieverbrauch von Waschmaschinen und Geschirrspülern auf dem neuen Label kann zu Irritationen führen. Die Ursache dafür ist, dass sich die Berechnungsverfahren für die Einstufung teilweise deutlich geändert haben. Eine Umrechnung von alten zu neuen Labelklassen ist daher nicht möglich.

Zusätzlich wird jetzt auch der Geräuschwert klassifiziert. Eine auffällige Neuerung ist der QR-Code oben rechts auf jedem Energielabel, über den man zur Europäischen Produktdatenbank EPREL gelangt, wo zukünftig weitere Produktinformationen erhältlich sein werden. Wichtige Ersatzteile wie Motoren, Pumpen, Türscharniere oder -dichtungen müssen bis zu zehn Jahre nach dem letzten Inverkehrbringen noch erhältlich sein. Das soll Reparaturen erleichtern und die Nutzung der Geräte verlängern.

Wohngipfel ohne große Überzeugungskraft



(Foto: © Public Co, Pixabay)

Ende Februar 2021 hat die Bundesregierung Bilanz gezogen. Auf dem Prüfstand standen die Ergebnisse der aktuellen Wohnungspolitik: Welche Ziele wurden erreicht, was steht noch aus, was hat nicht geklappt? Das Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln hat den Wohngipfel kommentiert:

Wohnungsbau: In der laufenden Legislaturperiode sollten 1,5 Millionen Wohnungen gebaut werden. Dieses Ziel wird verfehlt. Das Problem: Die Bundesregierung baut ja nicht selbst, sie gibt nur die Rahmenbedingungen vor. Hier sei zu wenig passiert. Die Kommunen müssen mehr Bauland ausweisen, stoßen jedoch häufig auf den Widerstand der Bürger. Überdies fehlt ihnen oft das Geld, um die erforderliche Infrastruktur für eine Stadterweiterung zu finanzieren.

Wohngeldreform: Die Bundesregierung hat die Wohngeldreform umgesetzt. Damit werden Haushalte oberhalb der Grundsicherung entlastet. Insbesondere die künftige Dynamisierung sei ein wichtiger Schritt, um Überlastungen bei den Wohnkosten zu verhindern. Der Ausweitung der Förderung im sozialen Wohnungsbau bescheinigt das Institut dagegen nur mäßigen Erfolg. Hier sei „eine größere Treffsicherheit“ notwendig.

Baukosten: Auch im Bereich Baukosten gibt es keine Fortschritte. Im Vergleich mit den Niederlanden steht Deutschland vergleichsweise schlecht da. Im Nachbarland gelten ebenfalls sehr hohe Energie- und Sicherheitsstandards, aber Einfamilienhäuser können dort für die Hälfte der Baukosten erstellt werden.

Wohneigentum: Das Baukindergeld war eine teure Förderung, die unsinnig gewesen sei, weil Wohneigentum aufgrund der niedrigen Zinsen attraktiv genug ist. Wichtiger wäre es gewesen, den Haushalten beim Startkapital zu helfen, um Erwerbsnebenkosten zu bezahlen und Eigenkapital einzubringen. Bürgschaftsdarlehen von staatlichen Institutionen waren zwar geplant, wurden jedoch doch nicht umgesetzt.

Apartment für Studenten kaufen statt mieten



(Foto: © Antonio Hernández, Pixabay)

Immer mehr junge Menschen ziehen in eine fremde Stadt, um zu studieren. Je gefragter der Studienort ist, desto höher sind die Mieten für ein Zimmer in der Wohngemeinschaft oder ein Apartment – von einer eigenen kleinen Wohnung ganz zu schweigen. Aber es gibt Alternativen.

Der Wohnungsmarkt für studentisches Wohnen ist weiterhin angespannt. Die durchschnittlichen Mieten für Studenten stiegen im vergangenen Jahr insgesamt in 29 von 30 der untersuchten Hochschulstandorte, lautet das zentrale Ergebnis des MLP Studentenwohnreports 2020. Besonders begehrt sind kleine Wohnungen in mittelgroßen Hochschulorten. Die steigenden Preise haben dazu geführt, dass inzwischen 30 Prozent der Studierenden in einer WG wohnen, 2003 waren es noch 22 Prozent.

Not macht aber auch erfinderisch. Die meistens von den Eltern übernommenen Mieten könnten nämlich auch für die Abzahlung einer Eigentumswohnung verwendet werden. Auf diese Weise ist der Sohn oder die Tochter während des Studiums gut mit Wohnraum versorgt und die Eltern tun gleichzeitig etwas für ihre eigene Altersvorsorge. Die durchschnittliche Miete, die Studierende in Deutschland heute zahlen, beträgt 323 Euro. Wer zusätzlich Eigenkapital in die Wohnungsfinanzierung einbringt, kann mit dem ungefähren Gegenwert der Miete bereits ein Darlehen von 100.000 Euro bedienen. Je nach Studienort kann man dafür bereits eine kleine Eigentumswohnung mit 50 bis 60 Quadratmetern bekommen – im Osten und in kleinen Städten eher als in den in großen Metropolen. Wenn die Tochter oder der Sohn die Wohnung nicht mehr braucht, kann sie nachrückenden Studenten zur Verfügung stehen. Eine größere Wohnung ließe sich eventuell auch durch Miete zahlende Mitbewohner gegenfinanzieren. Weil damit zu rechnen ist, dass die Mieten weiter steigen werden, kommt im Laufe der Jahre eine ansehnliche Einnahme als Ergänzung zu den Bezügen im Alter zustande.