

## Mietendeckel gescheitert: Berlin in Wohnungsfragen tief gespalten



(Foto: © Bill Kasman, Pixabay)

**Die ehemals geteilte Stadt ist in der Diskussion um Wohnungen und Mieten wieder tief gespalten. Die Entscheidung des Bundesverfassungsgericht zum Mietendeckel ändert daran erst einmal nichts. Rund die Hälfte der Berliner halten sogar Wohnungsentwignungen für ein geeignetes politisches Mittel, um Wohnungen billiger zu machen.**

Am 15. April 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht (BVG) den Berliner Mietendeckel für unvereinbar mit dem Grundgesetz und damit für nichtig. Der Mietendeckel bestand aus drei Säulen: einem Mietestopp, einer Mietobergrenze bei Wiedervermietung und einem gesetzlichen Verbot überhöhter Mieten. Betroffen waren rund 1,5 Millionen Wohnungen in Berlin. Die ganze Republik schaute auf dieses Experiment. Was würde passieren, wenn das Modell bundesweit Schule machen würde? Diese Befürchtungen sind jetzt vom Tisch. Das Gericht prüfte die Frage der Gesetzgebungskompetenz. Durfte das Land Berlin einen solchen Mietendeckel überhaupt einführen? Das BVG kam zu dem Ergebnis, dass derartige Regelungen zum Mietrecht in das Bürgerliche Gesetzbuch gehören. Dort hat der Bund aber von seiner Kompetenz mit der Mietpreisbremse (§§ 556 ff. BGB) bereits umfassend und abschließend Gebrauch gemacht. Die Mietpreisbremse wurde 2015 eingeführt und mit mehreren Gesetzesänderungen fortentwickelt.

Für die Mieter in Berlin, die ihre Miete gesenkt haben, bedeutet das: Die Differenz zur ursprünglich vereinbarten Miete muss rückwirkend zurückgezahlt werden. Ob eine sofortige Kündigungsmöglichkeit besteht, ist zweifelhaft.

Eingriffe wie der Mietendeckel haben nicht nur in Berlin, sondern auch in New York, San Francisco, Barcelona, London und Stockholm gravierende Folgen gehabt: Vermieter investieren weniger in ihre bestehenden Immobilien. Energetische Modernisierungen lohnen sich kaum noch. Die Qualität auf dem Wohnungsmarkt sinkt. In Berlin sank überdies das Angebot an Mietwohnungen um 28 Prozent.

## Über das reine Bedürfnis hinaus: Immobilien als Basis des Zusammenlebens und der Kultur



(Foto: © Birgit Böllinger, Pixabay)

**Immobilien befriedigen nicht nur die Bedürfnisse nach einem Ort zum Wohnen, Arbeiten oder Wirtschaften. Gebäude bestimmen durch ihre Zweckbestimmung in weitem Umfang die Art und Weise des Zusammenlebens. Ein besseres Leben im Einklang mit der Natur und als Ausdruck der Kultur ist auch das Ziel aktueller politischer Initiativen.**

Die Transformation ist bereits jetzt in vollem Gange. Das neue europäische Bauhaus ist zum Beispiel ein Projekt für alle Regionen, Städte und Dörfer. Es soll Ausdruck einer politischen Entscheidung und eines Umdenkens sein und ein neuer Weg hin zur physischen Umgestaltung der Räume. Dabei handelt es sich um ein ökologisches, wirtschaftliches und kulturelles Projekt mit Blick auf die Verwirklichung des europäischen Grünen Deals. Aspekte wie Design, Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit, Erschwinglichkeit und Investitionen sollen miteinander kombiniert werden.

Die Präsidentin der Europäischen Kommission Ursula von der Leyen hatte dieses Vorhaben in ihrer Rede zur Lage der Union 2020 angekündigt. Das Projekt befindet sich derzeit in der Phase der gemeinsamen Gestaltung, die in Aufforderungen zur Einreichung von Vorschlägen für die ersten fünf Pilotprojekte münden wird. Die Ideen aus ganz Europa sollen dann mit finanzieller Unterstützung der EU umgesetzt werden. Das neue Europäische Bauhaus zielt darauf ab, Menschen und Gemeinschaften zu stärken.

In welchem Umfang ein derartiger Denkansatz bereits Bestandteil unserer Baukultur ist, zeigen Film, Ausstellung und Publikation zum Thema 70 Jahre Kunst am Bau in Deutschland. Darin erhalten Interessierte Einblick in ausgewählte, überwiegend nicht öffentlich zugängliche Kunst-am-Bau-Projekte der beiden deutschen Staaten sowie des wiedervereinigten Deutschlands. Der Film ist zu sehen auf [www.bmi.bund.de/kunst-am-bau](http://www.bmi.bund.de/kunst-am-bau). Er gibt in rund 15 Minuten erste Einblicke in das Thema.

## Immobilien – weiterhin ein lohnendes Investment



(Foto: © Jörg Hertle, Pixabay)

**Eine aktuelle Studie des Analyseinstituts bulwingsa gibt Aufschluss darüber, wo Investitionen sich heute noch lohnen. Darin heißt es, sichere Renditen zu erzielen, sei noch einmal anspruchsvoller geworden. In der aktuellen „5 %-Studie“ geht es um die Renditepotenziale der deutschen Immobilienmärkte.**

Bei Büroimmobilien in A-Städten haben sich Risiko- und Renditespreizung stark vergrößert. Der deutlichste Rückgang ist in den A-Städten zu verzeichnen, recht konstant blieben dagegen B-Städte. Obwohl die Risiken zunehmen, sind die Kaufpreise nach wie vor hoch. Geeignete Objekte zu finden, ist schwer. Viele Investoren sind verunsichert, wie sich Homeoffice auf die künftige Büroflächennachfrage auswirken wird. Aus rechtlicher Sicht sei Homeoffice derzeit noch nicht so weit ausgebreitet, dass dadurch das Arbeiten im Büro abgelöst werden könnte.

Der Investmentmarkt für Shoppingcenter liegt brach. Derzeit werden nur wenige gehandelt, die Nachfragesituation ist schwierig. Käufer müssen oftmals hohe Investitionen für Umnutzungen einkalkulieren. Investoren sind unsicher, in welchem Umfang künftige Mietanpassungen ausfallen oder Läden schließen. Begehrte Investments sind nach wie vor lebensmittelorientierte Einzelhandelsflächen. Fachmarktzentren mit hohen Anteilen an Angeboten des periodischen Bedarfs bleiben weiterhin gefragt.

Eine sichere Bank sind Wohnungen. Hier hat sich im Vergleich zum Vorjahr am wenigsten verändert. Die Kaufpreise werden laut bulwingsa-Prognose bis 2024 ein geringeres Wachstum als in den Vorjahren aufweisen. Trotz mehr Kurzarbeit und höherer Arbeitslosigkeit ist die Wohnungsnachfrage gut. In vielen Städten ist weiterhin ein geringes Angebot vorhanden. Die erzielbaren Renditen bleiben auf einem niedrigen Niveau. Die Marktrisiken bleiben überschaubar – Wohnen ist weiterhin eine sehr sichere Anlageklasse.

## Gute Gründe, die eigene Immobilie jetzt zu verkaufen



(Foto: © Dimitris Vetsikas, Pixabay)

### **Die Wohnbedürfnisse ändern sich von Lebensabschnitt zu Lebensabschnitt. Wenn sich die Wohnung aber nicht mit verändern lässt, stehen wichtige Entscheidungen an. Doch wann ist der richtige Zeitpunkt, die alte Immobilie zu verkaufen und den Umzug vorzubereiten?**

Jede zweite Wohneigentümer:in, die ihre vier Wände verkaufen will, zögert wegen der Pandemie noch, lautet das Ergebnis einer aktuellen Studie. Dabei sind die Chancen, einen hohen Verkaufspreis zu erzielen, derzeit überaus gut. Gut jeder vierte Immobilienbesitzer:in plant, seine Immobilie zu verkaufen. Die Gründe dafür sind vielfältig: Der größte Anteil, knapp ein Drittel, möchte die günstige Lage auf dem Immobilienmarkt ausnutzen und mit dem Verkauf einen finanziellen Gewinn realisieren. Jeder Sechste möchte sich von seinem Wohneigentum trennen, weil es nicht mehr zu seiner Lebenssituation passt – davon 17 Prozent, weil es zu groß ist, und 16 Prozent, weil es nicht barrierefrei ist.

Die Corona-Pandemie verunsichert viele verkaufswillige Wohneigentümer:innen. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Wohneigentum in vielen Regionen sehr groß. Die Marktlage ist derzeit also ausgesprochen günstig – möglicherweise gerade wegen der Pandemie.

Mit der Unterstützung eines erfahrenen Spezialisten lässt sich der Verkauf trotz Corona-Einschränkungen gefahrlos umsetzen. Häufig befinden sich geeignete Kaufinteressent:innen bereits in der Vormerkliste. Überdies bieten moderne Techniken von Internet-Video über 360°-Ansichten bis hin zu Drohnenbildern beste Voraussetzungen dafür, Ihr Objekt von der besten Seite zu zeigen. Damit entfallen unnötige Vorortbesichtigungen und die Zahl der Besucher:innen wird auf die wirklich interessierten beschränkt. Die gut ausgewählten Interessenten haben sich im besten Fall bereits vor der realen Besichtigung am eigenen Computer, Tablet oder Smartphone einen umfassenden Eindruck verschafft.

## **Forschungsinstitut empirica: „Selbstverständlich haben wir eine Immobilienblase“**



(Foto: © Gerd Altmann, Pixabay)

**Seit die Immobilienpreise scheinbar unaufhörlich steigen, taucht alle Jahre wieder das Wort „Immobilienblase“ auf. Bisher gab es kurze Zeit später immer Entwarnung. Den jüngsten ausführlichen Bericht über eine drohende Immobilienblase veröffentlichte „Der Spiegel“. Er bezieht sich dabei auch diesmal auf den empirica-Blasenindex.**

Das Wort „Immobilienblase“ wird von Marktbeobachtern schnell mit dem Wort „platzen“ assoziiert. Eine geplatze Immobilienblase in den USA war im Jahr 2007 der Anlass für eine sich weltweit ausbreitende Finanzkrise. Ist es nun wieder soweit?

Das empirica-Institut in Berlin schreibt dazu: „Selbstverständlich haben wir eine Immobilienblase am Wohnungsmarkt“. Das Institut führt seit 2004 die empirica-Preisdatenbank für Immobilienpreise und veröffentlicht regelmäßig den sogenannten empirica-Blasenindex. Darin stellt es die notwendigen Kennzahlen zur Verfügung, aus denen sich Tendenzen zur Blasenbildung ablesen lassen.

Derzeit seien die hohen Vervielfältiger bei der Preisermittlung noch überwiegend durch die aktuellen Niedrigzinsen begründet. Doch bei steigenden Zinsen müssten die Preise runter oder die Mieten hoch. Stark steigende Mieten sind derzeit aber politisch kaum durchsetzbar, und Kaufpreise für Eigentumswohnungen von mehr als zehn Jahreseinkommen in den Top7-Städten seien dauerhaft nicht erzielbar. Dann gelte folgende Prognose. „Entweder die Preise fallen irgendwann oder die Einkommen steigen drastisch.“ Gegen stark steigende Einkommen stünden aber wiederum die deutsche Exportabhängigkeit und ungelöste Strukturprobleme.

Fazit: Bei steigendem Wohnungsangebot und einer besseren Verteilung der Nachfrage aus den Schwarmstädten ins Umland werde der Druck nachlassen. Die Frage lautet also nicht „Gibt es eine Blase?“, sondern „Wann platzt die Blase?“. In der derzeitigen Konstellation sei ein Szenario vorstellbar, „bei dem die Luft nur langsam entweicht“, die Immobilienpreise also langsam sinken, diagnostiziert empirica.

## Höchstpreise für Neubauten in zehn Top-Städten – Chancen in Randbereichen



(Foto: © Thomas Wagner, Pixapay)

**Die Neubaupreise in den deutschen Ballungsräumen stiegen im vergangenen Jahr zwischen 4,9 und 17,4 Prozent – für Neubauwohnungen stärker als für Neubauhäuser. In einigen der zehn größten Städte in Deutschland mit vergleichsweise niedrigen Preisen sind die Preissteigerungen jedoch höher als in anderen.**

Leipzig, Bremen und Dresden gehören derzeit zu den günstigsten, München, Stuttgart und Frankfurt am Main zu den teuersten Städten. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen überstieg das Angebot bei weitem und lag vielerorts über den Vorjahreszahlen. In Leipzig verstärkte sich die Preisdynamik von 15,6 Prozent im Jahr 2019 auf 17,4 Prozent 2020. In Berlin, Frankfurt am Main und Köln verteuerten sich die Neubau-Eigentumswohnungen im Jahr 2020 mit einem Plus von mehr als 10,5 Prozent ebenfalls deutlich.

Die fortgesetzten Preissteigerungen sind ein Indiz für die hohe Nachfrage. Für die Auswertung wurden die durchschnittlichen Angebotspreise für eine neugebaute Vergleichseigentumswohnung und ein neu errichtetes Vergleichseinfamilienhaus in Berlin, Bremen, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart analysiert.

In welcher Region Deutschlands eine Eigentumswohnung oder ein Haus liegt, macht finanziell einen großen Unterschied. In Leipzig verlangten Anbieter:innen im Schnitt rund 300.000 Euro für eine Neubauwohnung. In München waren es dagegen im Schnitt 770.000 Euro. Jedoch verzeichnete München mit 4,9 Prozent den geringsten Preiszuwachs im Städtevergleich. Bei Neubauhäusern stiegen die Angebotspreise nicht ganz so stark. Leipzig verzeichnete den höchsten Zuwachs mit 2,9 Prozent, Berlin folgte mit 2,7 Prozent.

Wer vermehrt im Homeoffice arbeiten kann, sollte sich das Preisniveau in weniger zentralen Wohnlagen ansehen. Finanziell kann es sehr vorteilhaft sein, einige Kilometer mehr zu fahren und dafür beim Kaufpreis zu sparen.

## Neue Grundsteuer kommt je nach Bundesland mit eigenen Varianten



(Foto: © Holger Kraft, Pixabay)

**Die Grundsteuer auf den Besitz von Grundstücken und Gebäuden muss neu geregelt werden. Immobilieneigentümer zahlen sie – anders als die einmalig fällige Grunderwerbsteuer – jährlich. Vermieter können die Grundsteuer über die Nebenkostenabrechnung auf ihre Mieter umlegen. Die Grundsteuer ist eine der wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen.**

Die Grundsteuer wurde bisher auf der Basis von Einheitswerten aus dem Jahr 1964 bzw. 1935 berechnet. Diese Praxis hat das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt. Kritisiert wurde, dass die zugrunde gelegten Werte die tatsächliche Wertentwicklung nicht ausreichend darstellen.

Die Bundesregierung hat daher im Jahr 2019 eine Neuregelung beschlossen, das sogenannte Bundesmodell. Danach soll die Grundsteuer als Einnahmequelle der Kommunen erhalten bleiben und möglichst unbürokratisch umsetzbar sein. Das dreistufige Verfahren aus Bewertung, Steuermessbetrag und kommunalem Hebesatz bleibt erhalten. Die Bewertung der Grundstücke nach neuem Recht soll erstmals zum 1. Januar 2022 erfolgen. Die Bundesländer haben jedoch noch bis zum 31. Dezember 2024 die Möglichkeit, vom Bundesmodell abzuweichen und eigene Regelungen vorzubereiten. Die neuen Regelungen gelten dann ab 1. Januar 2025. Bis dahin gilt das bisherige Recht.

Inzwischen haben einige Bundesländer eigene Modelle entwickelt. In Niedersachsen soll die Grundsteuer nach dem tatsächlichen Wert der Grundstücke berechnet werden, Hessen hat ein Flächen-Faktor-Modell angekündigt, Baden-Württemberg hat als erstes Bundesland ein modifiziertes Bodenwertmodell verabschiedet, Bayern hat sich für ein eigenes „reines“ Flächenmodell entschieden. Etwa die Hälfte der Bundesländer arbeitet noch an einem Modell. Berlin, Thüringen, Rheinland-Pfalz, Bremen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg und Schleswig-Holstein wollen das Bundesmodell übernehmen, einige davon mit Abweichungen.

## Erneuerbare Energien mit mehr Anteil am Stromverbrauch



(Foto: © Jukka Niittymaa, Pixabay)

**Der Stromverbrauch wird aufgrund der wachsenden Nachfrage im Bereich der Elektromobilität und durch die größere Verbreitung von Wärmepumpen in Zukunft deutlich steigen. An erneuerbarer Energie im Gebäudebereich geht daher kein Weg vorbei.**

Trotz ungünstiger Wetterbedingungen wurden im ersten Quartal dieses Jahres 40 Prozent des Stromverbrauchs aus erneuerbaren Energien gedeckt, das zeigen Berechnungen des Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW). Im Gesamtjahr 2020 hatten die erneuerbaren Energien einen Anteil von bereits 46 Prozent am Stromverbrauch. Zu Jahresbeginn 2020, der extrem windreich war, stammten sogar rund 52 Prozent des Stromverbrauchs aus Erneuerbaren Energien.

Diese vielversprechenden Entwicklungen können aber nicht darüber hinweg täuschen, dass deutliche Verbesserungen auch in anderen Gebieten der erneuerbaren Energien notwendig sind. Für eine erfolgreiche Energiewende seien auch mehr Wasserkraft, Holzenergie, Biogas und Geothermie erforderlich, mahnt die Plattform Erneuerbare Energien Baden-Württemberg an. Diese erneuerbaren Energien werden auch deshalb gebraucht, weil ihre Energieerzeugung wetterunabhängig ist und keinen großen Schwankungen unterliegt. Der Gebäudesektor spielt im Zuge der Energiewende eine wichtige Rolle. Daher hat sich die Bundesregierung auf eine neue Regelung verständigt: Wenn Wohnungsunternehmen zukünftig Strom aus erneuerbaren Energien an ihre Mieter liefern, beispielsweise über Ladestationen für Elektroautos, unterliegen die Einnahmen daraus nicht der Gewerbesteuer. Wohnungsunternehmen dürfen aus der Stromlieferung Einnahmen von bis zu zehn Prozent der Einnahmen aus der Wohnungsverwaltung erzielen, ohne dass ihre Mieterträge gewerbesteuerpflichtig werden. Zusätzlich fördert der Staat mit verschiedenen Programmen die Nutzung erneuerbarer Energie beispielsweise beim Heizen.