

KOLUMNE

Eine Chance für das neue Jahr



In der chinesischen Sprache setzt sich das Wort Krise aus zwei Schriftzeichen zusammen. Das eine bedeutet Gefahr, das andere Chance. In der Hoffnung, dass der Impfstoff seine Wirkung entfaltet und die Gefahr minimiert, betrachten wir die Chancen für das neue Jahr. Und die sind durchaus positiv. Auch wenn die Konjunktur einbricht, wird das den Markt für Wohnimmobilien nur kurzfristig treffen. Der Bedarf an Wohnraum wächst weiter, das zeigen unsere Erfahrungen in Düsseldorf. Hier war Ende 2020 die Nachfrage nach Neubauprojekten hoch, das Angebot aber ist knapp. Somit stimmt es zuversichtlich, dass laut Ifo-Geschäftsklimaindex die Erwartungen im Bau wieder gestiegen sind. Der Kauf einer Wohnimmobilie bleibt beliebt. Wenn sich nächstes Jahr die pandemische Lage (hoffentlich) beruhigt, der Arbeitsmarkt wieder anzieht, Young Professionals, Studenten und ausländische Arbeitnehmer zurück in die Region drängen, wird sich ein Nachholeffekt mit steigenden Preisen einstellen. Da die Zinsen weiter niedrig bleiben, sind Immobilien-Kredite leicht zu bedienen. Und im Gegensatz zum volatilen Aktienmarkt bleiben Wohnimmobilien für Kapitalanleger krisenfest. Noch hat Corona diesen Markt also kaum belastet.

Trotz rheinischem Optimismus, auch im Jahr 2021 sind verantwortungsvolles Handeln und Rücksicht auf Mitmenschen die Gebote der Stunde. Mein Wunsch heißt deshalb: Bleiben Sie gesund und denken Sie mit und nicht quer!

Thomas Schüttken

Der Autor ist Geschäftsführer der Böcker-Wohnimmobilien GmbH.

INTERVIEW CATHARINA ENDERLEIN

Neues Bewusstsein für die Stadt der Zukunft

Die Pandemie hat gezeigt, dass das klassische Modell der urbanen Stadt, das vor allem auf Konsum setzt, ausgedient hat. Die Nachhaltigkeits-Expertin Catharina Enderlein erklärt, wie sich die Städte künftig ausrichten müssen und was das für die Gesellschaft bedeutet.

Leere Geschäfte, geschlossene Restaurants, verwaiste Marktplätze: Deutsche Großstädte leiden unter der Pandemie. Doch schon vorher machte ihnen vor allem der Online-Handel zu schaffen. Genau jetzt besteht die Chance, Städte neu zu denken und wieder den Mensch in den Mittelpunkt zu rücken, sagt Catharina Enderlein im RP-Gespräch. Sie ist Gesellschafterin der Strategie- und Nachhaltigkeits-Agentur meet MOMENTUM GmbH & Co. KG in Düsseldorf und analysiert im Auftrag von Firmen und Institutionen aus der Immobilienbranche, wie sich Nachhaltigkeits-Themen umsetzen lassen. Zudem ist sie Gründerin der 2020 gestarteten Initiative „Sinnflut“, die sich in Podiumsdiskussionen und online mit Zukunftsfragen beschäftigt.

Frau Enderlein, das vergangene Jahr war eine Herausforderung für die gesamte Gesellschaft. Was wird das kommende Jahr Ihrer Meinung nach bestimmen?

CATHARINA ENDERLEIN 2020 war das Jahr der Veränderungen. 2021 wird das Jahr der Entscheidungen. Entscheidungen, die davon geprägt sind, wie wir uns als Einzelner und als Gemeinschaft im urbanen Stadtraum verhalten. Selbstbestimmt und frei trotz Ein-

schränkungen und Herausforderungen. Geht das? Ganz klar: Ja. Bei all der Distanz, die das Jahr der Covid-19-Pandemie ausgelöst hat, bei all der unweigerlichen Selbstbesinnung und Entschleunigung, schwingt genau jetzt eine außergewöhnliche Form der Nähe mit.

Was meinen Sie mit Nähe?

ENDERLEIN Ich bin überzeugt, dass dieses tragende Gemeinschaftsgefühl Brücken baut. Starke Fundamente, die wir für kraftvolle, widerstandsfähige Orte innerhalb der gesunden Zukunftsstadt brauchen. Sie sind gefragt: Ob als Bürger, als Architekt und Gestalter, als Unternehmer, Wissenschaftler, starke Netzwerker, oder als junger, engagierter Mensch. Die Leidenschaft und der Wunsch, gemeinsam eine starke Gesellschaft und Wirtschaft zu formen und der Natur mehr Freiraum im Herzen der Stadt zu geben, werden uns weit bringen.

Was genau brauchen wir denn dafür?

ENDERLEIN Eine einfache Verbindung von Immobilien-Akteuren, Unternehmern und letztlich jedem Einzelnen. Und es braucht Räume, die situativ nach Bedarf genutzt werden, ausreichend Platz für verschiedenen Lebensstile und -phasen bieten und soziale Interak-



Die Nachhaltigkeits-Expertin Catharina Enderlein wünscht sich für 2021 mehr vernetztes Denken. FOTO: TIFFANY MAASSEN

tion ermöglichen. Nutzen wir intelligente Produkte, Services und visionäre Technologien als Innovationen, um mit Bedacht eine gesunde Kreislaufwirtschaft zu formen, in der Langlebigkeit, Qualität und Wiederverwertung im Zentrum des Handelns stehen.

Wie sieht die Stadt der Zukunft konkret für Sie aus?

ENDERLEIN Das 21. Jahrhundert ist das Jahrhundert der Stadt. Das Wesen eines resilienten Stadt-Netzwerkes lebt von geteiltem Wissen und kreativen Wegen. Architektur. Mobilität. Diversität. Digitalisierung. Infrastruktur. Klima. Soziales. Covid-19. Der Wandel macht deutlich, dass wir in einem komplexen Ökosystem leben, in dem alles mit allem ver-

bunden ist. Es gibt unendliche Möglichkeiten, viele Herausforderungen und es gibt Chancen, wenn wir sie jetzt als solche erkennen. Im Mittelpunkt steht der Mensch selbst inmitten seines Lebensraumes.

Wo liegen die Herausforderungen für die Städte der Zukunft?

ENDERLEIN Zunächst einmal werden die Städte wachsen. Schon heute leben weltweit 55 Prozent aller Menschen in der Stadt. Tendenz steigend. Bis zum Jahr 2050 wird diese Zahl laut Prognosen bei 68 Prozent liegen. Natürlich erzeuge mehr Menschen auf kleiner Fläche mehr Emissionen, mehr Verkehr, mehr Müll. Wir treffen auf endliche Ressourcen, die einen hohen Stellenwert haben. Lernen wir voneinander: Städte wie Kopenhagen oder Amsterdam machen vor, wie schön und entspannt das Radfahren ist. Modulare, flexible Gebäude wie die Container City in London setzen auf multifunktionale Raumlösungen, um erschwingliche Sozialwohnungen schnell und unkompliziert umzusetzen. Erste Holz-Hybrid-Hochhäuser wie das „Hoho“ in der Wiener Seestadt Aspern zeigen, dass es mit natürlichen Materialien wie Holz hoch hinaus geht – architektonisch wertvoll und umweltschonend. Am ehe-

maligen Flughafen Berlin-Tegele entsteht das größte Holzbaubau-Quartier der Welt mit rund 5000 Wohneinheiten und hier in Düsseldorf wächst „The Cradle“ als erstes Holz-Hybrid-Office.

Braucht es für diesen Wandel nicht auch grundsätzlich ein neues Bewusstsein?

ENDERLEIN Nicht nur global, sondern auch hierzulande entsteht bereits ein neues Bewusstsein: Immer mehr Bürger setzen vermehrt auf Sharing von Produkten und Dienstleistungen, E-Autos oder Urban Farming (also etwa dem Obst- und Gemüseanbau auf Gebäudedächern, Anm. d. Red.). Unternehmen richten ihre Werte auf Aspekte der Nachhaltigkeit aus und ermöglichen ihren Mitarbeitern einen gelebten, ressourcenschonenden Alltag. Es liegt an jedem Einzelnen von uns, gemeinsam visionäre Städte von hoher Lebensqualität zu entwickeln, die den Rahmen für eine gesunde Gesellschaft und Wirtschaft bilden. Nutzen Sie diesen außergewöhnlichen Jahresanfang zur Neusortierung und gestalten den Wandel aktiv mit. Wir alle haben die gesunde Stadt der Zukunft gemeinsam in der Hand.

CHRISTIAN HENSEN FÜHRTE DAS INTERVIEW.

WOHNEN & RECHT

(tmn) **Feuerwerk** Wer Feuerwerkskörper gegen andere richtet, macht sich strafbar. Auch wenn sich niemand verletzt, führe man eine „Sprengstoffexplosion“ herbei und begehe „versuchte Körperverletzung“. Das entschied das Amtsgericht München (Az.: 813 Ls 111 Js 115054/20). Der Angeklagte hatte mehrere Raketen in Richtung einer Personengruppe abgefeuert. Das hatte eine Freiheitsstrafe zur Folge, die aber zur Bewährung ausgesetzt wurde. Der Verkauf von Pyrotechnik wurde in diesem Jahr zwar generell verboten. Das Anzünden von Raketen bleibt aber erlaubt.

(bü) **Wildtierschäden** Entstehen dem Eigentümer eines Einfamilienhauses erhebliche Schäden durch einen Biber, der sich in einem Gewässer angesiedelt hat, das an den Garten des Hauses grenzt, so kann er die Kosten für die Beseitigung nicht als außergewöhnliche Belastung vom steuerpflichtigen Einkommen abziehen (hier ging es um rund 4000 Euro). Wildtierschäden seien nicht unüblich, so der Bundesfinanzhof. Es sei nicht Aufgabe des Steuerrechts, „für einen Ausgleich von durch Wildtieren verursachter Schäden“ zu sorgen, urteilten die Richter. (BFH, VI R 42/18)

Smart Meter bringen Vorteile

Intelligente Stromzähler sollen die Energiewende vorantreiben. Auch Mieter können sich die neuen Geräte einbauen lassen.

(tmn) Seit diesem Jahr sind intelligente Stromzähler zugelassen. Der Vorteil dieser sogenannten Smart Meter: Das Ablesen von Stromzählern einmal im Jahr wird bei intelligenten Geräten überflüssig – der Stromverbrauch lässt sich aus der Ferne abrufen, erklärt die Verbraucherzentrale NRW.

Langfristig sollen sich mit den Geräten auch flexible Stromtarife nutzen lassen, etwa um bestimmte Hausgeräte nur dann laufen zu lassen, wenn die Strompreise günstig

sind. Für die meisten Eigentümer oder Mieter ist der Einbau der Geräte freiwillig. Erst bei einem Stromverbrauch von mehr als 6000 Kilowattstunden im Jahr müssen die Geräte installiert werden.

Kunden können sich aber auch eigeninitiativ an ihren Messstellenbetreiber wenden und freiwillig um einen Einbau bitten. Bis Ende Dezember galt für Mieter noch die freie Wahl des Messstellenbetreibers uneingeschränkt. Ab 2021 kann der Vermieter dieses

Auswahlrecht jedoch an sich ziehen. Die Voraussetzungen: Das Gebäude ist komplett mit intelligenten Messsystemen ausgestattet. Der Messstellenbetrieb für den Bereich Strom ist mit einem zusätzlichen Bereich – Gas, Fernwärme oder Heizwärme – gebündelt. Außerdem dürfen betroffenen Mietern keine Mehrkosten entstehen. Mieter wiederum können von ihrem Vermieter verlangen, dass er alle zwei Jahre verschiedene Bündelungsangebote einholt.

Immobilien & Geld

Verlag: Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

Geschäftsführer: Johannes Werle, Patrick Ludwig, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwort. Anzeigen)

Druck: Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

Anzeigen: Rheinische Post Medien GmbH, Telefon 0211/ 505-1223, E-Mail: immobilienmarkt@rheinische-post.de

Redaktion: Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Christian Hensen, Tel. 0211 528018-21, redaktion@rheinland-presse.de

Hypothekenzinsen: Ausgewählte Anbieter

INSTITUT	Stand: 29. Dezember 2020				Zinsfestschreibung*				Zinszahlung in Euro
	10 Jahre fest Soll-Zins	Eff.-Zins	15 Jahre fest Soll-Zins	Eff.-Zins	20 Jahre fest Soll-Zins	Eff.-Zins	30 Jahre fest Soll-Zins	Eff.-Zins	
Klassische Anbieter (Banken und Sparkassen mit Filialen)									
Volksbank Düsseldorf Neuss	02131 - 92 96 66	0,56	0,59	0,78	0,80	0,91	0,93	29.835,94	
Gladbacher Bank	02161 - 24 91 54	0,54	0,56	0,81	0,83	1,01	1,04	30.966,06	
Sparbank West	0211 - 23 93 23 93	0,60	0,60	0,85	0,85			32.470,70	
Volksbank im Bergischen Land	0212 - 2 22 11 99	0,61	0,63	0,88	0,90	1,08	1,10	33.597,70	
Stadtsparkasse Mönchengladbach	02161 - 27 90	0,72	0,72	0,99	0,99			37.718,28	
PSD Bank West	0800 - 2 99 39 92	0,89	0,92	0,99	1,00			37.718,28	
Stadtsparkasse Düsseldorf	0211 - 8 78 21 11	0,80	0,80	1,04	1,04	1,39	1,40	39.585,15	
Städtische Sparkasse zu Schwelm	02336 - 91 73 46	0,79	0,79	1,04	1,04			39.585,15	
PSD Bank Rhein-Ruhr	0211 - 17 07 99 22	0,72	0,74	1,02	1,04	1,22	1,24	38.838,87	
Finanzdienstleister (vermieteten Fremdkonditionen)									
Immo-Finanzcheck	0211 - 5 42 29 90	0,33	0,33	0,50	0,50	0,65	0,65	19.225,11	
FLEXHYPO	0211 - 6 30 60 30	0,40	0,40	0,55	0,58	0,78	0,80	21.128,23	
wa-finanz	0211 - 5 83 38 78	0,39	0,42	0,62	0,64	0,85	0,87	23.786,55	
MKB	030 - 6 40 88 10	0,57	0,57	0,66	0,66	0,87	0,87	25.302,45	
Baufi-Nord	0211 - 15 94 94 97	0,49	0,51	0,70	0,72	0,85	0,88	26.815,95	
Comdirect	04106 - 7 08 25 25	0,50	0,50	0,73	0,73	1,08	1,08	27.949,60	
DTW-Immobilienfin.	0621 - 86 75 00	0,46	0,46	0,75	0,75	0,88	0,88	28.704,53	
DAS BERATERHAUS24	02102 - 86 66 71	0,53	0,56	0,81	0,84	0,86	0,89	30.966,06	
Enderlein	0521 - 58 00 40	0,50	0,50	0,87	0,87	1,02	1,02	33.222,21	
Direktbanken bzw. Internetanbieter (ohne Filialen)									
1822direkt	069 - 5 05 09 30	0,49	0,51	0,74	0,77			28.327,08	
ING	069 - 50 50 01 09	0,72	0,76	1,05	1,08	1,18	1,20	39.958,21	
KZVK (Kirchl. Versorgungskassen)	0231 - 9 57 80	0,95	0,95	1,10	1,10	1,30	1,30	41.820,57	

*80% Beleihung, 100% Auszahlung, ohne Berücksichtigung von Gebühren wie Schätzkosten oder Bereitstellungszinsen, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzins beeinflussen. **bei 350.000 Euro Kreditsumme, Laufzeit 15 Jahre, 3,5% Tilgung. Angaben ohne Gewähr. Quelle: biallo.de

Das ändert sich zum Jahreswechsel

Umwandlungsverbot, WEG-Reform & Co.: Für Immobilienbesitzer und -käufer gelten ab 2021 in vielen Bereichen neue Regeln.

(rps) Zum Ende eines in jeder Hinsicht herausfordernden Jahres kommt auf Immobilienbesitzer und -käufer noch einmal ein umfangreiches Paket an Neuerungen zu. Ein Überblick:

Umwandlungsverbot: Am 4. November hat das Bundeskabinett das sogenannte Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen, mit dem auch das lange umstrittene Umwandlungsverbot – zeitlich befristet bis zum 31.12.25 – in Kraft treten würde. Bis auf wenige Ausnahmen dürfen Kommunen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen dann in angespannten Wohnungsmärkten untersagen. Mit Folgen insbesondere für Selbstnutzer, womit sich die Wahrscheinlichkeit für steigende Preise erhöhen dürfte. Zu-

dem kann das neue „Baugebot“ Grundstückseigentümer dazu verpflichten, freie Flächen im Rahmen bestimmter Fristen mit Wohnungen zu bebauen. Immerhin: Dank der neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohnen“ soll das Bauen am Ortsrand in einvernehmlichem Miteinander wieder unkomplizierter werden. Die Zustimmung des Bundestages zum Baulandmobilisierungsgesetz steht allerdings noch aus.

WEG-Reform: Bereits am 1. Dezember ist die WEG (Wohnungseigentumsgesetz)-Reform in Kraft getreten, mit der zahlreiche Neuregelungen im Wohnungseigentumsrecht einher gehen. Diese haben in erster Linie einen Abbau von Hürden für Umbauten und Sanierungen zur Folge. So kann

künftig schon ein einzelner Wohnungseigentümer Um- und Einbauten wie E-Ladestationen oder einen Glasfasersanschluss von den übrigen Eigentümern verlangen, muss die Kosten aber selbst tragen. Für umfangreichere Sanierungsarbeiten, zum Beispiel an der Fassade, muss in Zukunft die Mehrheit der Eigentümer stimmen. Wurde das Ergebnis mit einfacher Mehrheit erzielt, werden nur diejenigen Eigentümer an den Kosten beteiligt, die für die Maßnahme gestimmt haben. Bei einer Zweidrittelmehrheit, die mindestens die Hälfte der Miteigentumsanteile umfasst, werden alle Eigentümer zur Kasse gebeten. Zwar sind reine Online-Eigentümerversammlungen auch weiterhin nicht vorgesehen, allerdings kann einzelnen Eigentümern künf-

tig eine Online-Teilnahme ermöglicht werden.

Novelle der Makler-Courtag: In Bayern und weiteren neun Bundesländern ist sie längst gängige Praxis, im Rest der Republik gilt sie seit dem 23. Dezember: Die hälftige Teilung der Makler-Courtag zwischen Käufer und Verkäufer. Dies besagt das neue Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser. „Kaufinteressenten und Eigentümer mit Immobilien in den Bundesländern Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen und Niedersachsen, sollten die Neuregelung beachten, wenn Sie einen Makler beauftragen“, rät Rudolf Naßl, Mitglied des Vorstands der Hausbank München eG.