



## WOHNINVESTMENTMARKT IN DER FINDUNGSPHASE

**Die Parameter für Investments am Wohnungsmarkt haben sich seit Anfang 2022 grundlegend geändert – und damit auch der Markt. Es gibt wieder Grundstücke und Projektentwicklungen im Angebot, die Preise für Zinshäuser und Eigentumswohnungen sinken – gute Zeiten für eigenkapitalstarke Anleger. Eine platzende Blase ist nicht zu befürchten.**

Im Jahr 2021 hat der Markt für Zinshäuser und Eigentumswohnungen noch einmal richtig Gas gegeben. Allseits steigende Preise zu Zinsen unter 1 %. Die Vorverkaufsquoten im Neubau waren hoch, denn das Angebot war knapp.

### **Zinsen haben sich vervierfacht**

Das ist jetzt anders, denn die Welt ist eine andere. Seit Anfang 2022 haben sich die Hypothekenzinsen von knapp 1 % auf über 4 % vervierfacht. Das ist das Niveau von 2011. Seitdem allerdings sind die Preise deutlich gestiegen. Aktuell ist die Finanzierung von Wohnimmobilien mit hohem Fremdkapitalanteil für private wie auch professionelle Käufer schwierig – zumal die Geldinstitute höhere Eigenkapitalquoten verlangen.

Für Investments in Wohnimmobilien ergeben sich aus diesen Rahmenbedingungen verschiedene Konsequenzen. In den vergangenen zwölf Monaten sind

die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand in Hamburg gesunken, während sie im Umland teils deutlich, teils moderat stiegen – ebenso wie in ländlichen Regionen mit deutlich niedrigeren Wohnungspreisen.

Innerhalb Hamburgs sind besonders schwache Lagen anfällig für sinkende Preise, zunehmend auch mittlere Lagen. Hochpreisige Standorte zeigen sich am stabilsten, denn dort investieren meist Anleger mit hohem Eigenkapitalanteil. Im Trend weichen dabei die Käufer nicht innerhalb Hamburgs von einer mittleren in eine schwache Lage



aus, sondern kaufen lieber in der guten und damit wertstabilen Lage einer Mittelstadt im Umland. Eigennutzer entscheiden sich zunehmend für entferntere Standorte, wenn das Jobprofil, die digitale und ÖPNV-Infrastruktur des neuen Wohnorts Homeoffice an mehreren Tagen der Woche erlauben.

#### Käuferklientel konsolidiert

Doch die Käuferklientel – das gilt für Erwerber von Eigentumswohnungen wie Zinshäusern – konsolidiert. Nicht nur die Zinsen sind gestiegen, auch die Risikoanforderungen der Banken. Mindestens 20 % Eigenkapital wird verlangt, die Werthaltigkeit der Immobilie sehr viel kritischer in Augenschein genommen, ebenso wie die Liquidität des Käufers.

Für Investoren mit ausreichend Eigenkapital ergeben sich zunehmend Chancen. Während die Angebotspreise für Eigentumswohnungen bis dato eher moderat um 5 % bis 10 % gesunken sind, hat der Zinshausmarkt mit Abschlägen von 15 % bis 25 % schneller und damit auch professioneller reagiert. Einige Verkäufer erkennen, dass es fatal ist, dem Markt hinterherzurennen. Deren Devise lautet: Rechtzeitig verkaufen, bevor die Preise noch weiter sinken. Andere sind noch nicht so weit.

#### Käufer warten auf sinkende Preise

Diese Perspektive verfolgen allerdings auch die Käufer – und warten auf weiter sinkende Werte. Von Projektentwicklern, die etwa 2021 ein Grundstück teuer erworben, aber das Projekt noch nicht entwickeln oder durchfinanzieren konnten, kommen zunehmend Flächen auf den Markt. Dabei sind vermehrt auch Verluste zu erwarten. Eine platzende Blase hingegen nicht, denn die Nachfrage ist grundsätzlich vorhanden – ebenso, wie das Kapital, das nach Investitionsmöglichkeiten sucht. Da zahlreiche in der Planungsphase befindliche Neubaulprojekte gestoppt sind, richtet sich das Interesse verstärkt auf den Bestand. Gleichzeitig nimmt der Druck auf den Wohnungsmarkt durch die zahlreichen Flüchtlinge wieder deutlich zu. Während Hamburg 2021 nur aufgrund des Geburtenüberschusses ein Bevölkerungswachstum von rund 1.500 Einwohnern verzeichnete, dürfte 2022 allein der positive Wanderungssaldo fünfstellig sein.

#### Politik muss den Wohnungsbau pushen

Wenn der Bedarf an Wohnfläche wächst, gleichzeitig aber der Wohnungsbau deutlich zurückgeht, muss die Politik aktiv werden. Der Hambur-

ger Senat setzt sich auf Bundesebene dafür ein, dass energetische Standards für den Neubau nicht weiter verschärft werden. Zudem werden Förderprogramme und Darlehenshöfe in Hamburg gefüllt, um die Sanierungsquote zu erhöhen.

Das ist löblich, reicht aber nicht. Fatal etwa ist die Vereinbarung mit den Volksinitiativen (s. Artikel „Volksinitiativen setzen 100 Jahre Mietbindung durch“) zum grundsätzlichen Verbot des Verkaufs städtischer Wohngebäudeflächen. Neben den steigenden Zinsen erschwert damit künftig auch noch das als Sicherheit fehlende Eigentum am Grundstück die Finanzierung – für gewerbliche Entwickler wie private Bauherren.

#### Wohneigentum fördern

Der Erwerb von Wohneigentum wurde durch die niedrigen Zinsen gerade in Regionen mit moderaten Preisen für breitere Bevölkerungsschichten finanzierbar. Diese Tür schließt sich nun wieder. Umso wichtiger ist die rasche Umsetzung der Pläne zur Wohneigentumsförderung – etwa der Vorhaben im Abschlusspapier des im Oktober auf Bundesebene konstituierten „Bündnisses bezahlbarer Wohnraum“.

2023 eingeführt werden sollen eigenkapitalersetzende, zinsvergünstigte KfW-Darlehen für Ersterwerber mit mittlerem Einkommen aus Schwellenhaushalten. In der Prüfung sind Instrumente wie die Vorsparförderung, Tilgungszuschüsse, Zinsverbilligungen, weitere Optionen zur Unterstützung der Bildung von Eigenkapital oder Mietkaufmodellen.

Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) plant eine Milliarde Euro für die Förderung von Wohneigentum einzusetzen. Davon sollen 350 Mio. Euro für die Unterstützung junger Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind und einem maximalen Haushaltseinkommen von 60.000 Euro jährlich reserviert sein. In der Diskussion ist auch ein Bürgschaftsprogramm, mit dem die öffentliche Hand einen Teil der Baukosten oder das Eigenkapital absichert. Zudem soll den Bundesländern künftig freigestellt werden, die Grunderwerbsteuer zur Eigentumsförderung für bestimmte Zielgruppen zu senken.

Es gibt viele Instrumente. Wenn sie konsequent eingesetzt werden, sorgen sie nicht nur für eine bessere Altersvorsorge der Menschen, die damit Eigentum erwerben können, sondern für die Belebung der Bauwirtschaft, der gerade zahlreiche Aufträge wegbrechen.



## EXKURS ZINSEN

Treiber der Zinsen ist die Inflation, die sich inzwischen bei 10 % einpendelt. Zunächst – mit Blick auf die Staatsverschuldung südeuropäischer EU-Staaten – zaghaft, dann entschlossener, hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins auf inzwischen 2 % erhöht und es ist möglich, dass zum Jahresende ein weiterer Zinsschritt folgt.

Es gibt allerdings Stimmen, die den Einfluss von Zinserhöhungen auf die Inflation für gering achten als es die klassische Lehre verheißt. Klassisch, d.h.: Die Preise steigen durch starken Konsum. Die Anhebung der Zinsen macht die Waren teurer und das Sparen attraktiver. Die Preise steigen, die Nachfrage und die Inflation sinken.

Nach einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) allerdings wird die Preisdynamik in dem für die Berechnung der Teuerungsrate zusammengestellten Warenkorb aktuell zu 52 % von Gütern bestimmt, deren Preissteigerungen auf gestiegene Energie- und Rohstoffkosten sowie lückenhafte Lieferketten zurückzuführen sind. Auf die Ursachen – den Krieg in der Ukraine, Corona sowie die Null-Covid-Strategie Chinas – haben die Zinserhöhungen aber keinen Einfluss.

Andererseits: Da für Europa und speziell Deutschland in Folge der Energiekrise eine Rezession erwartet wird, notiert der Kurs des Euros gegenüber dem Dollar nahe seinem Tiefststand. Zahlreiche Rohstoffe, wie etwa Öl, werden jedoch mit Dollar abgerechnet und verteuern sich durch den schwachen Euro. Steigen die Leitzinsen im Euroraum werden hier Anlagen attraktiver. Die Nachfrage nach Euro lässt den Euro-Kurs steigen und die Rohstoffpreise sinken.

# HAMBURGER WOHNUNGEN SOLLEN FÜR 32 MRD. EURO KLIMANEUTRAL WERDEN

**Der Hamburger Wohnungsbestand soll nach dem Klimaplan des Senats bis 2045 klimaneutral werden. Nach einer Studie der ARGE Kiel wird das mindestens 32 Mrd. Euro kosten. Die Sanierungsquote muss dazu auf 1,7 % des Wohnungsbestands jährlich steigen. 210 Mio. Euro sollen zunächst bis 2026 zusätzlich fließen – insbesondere in niedriginvestive Maßnahmen mit großer Wirkung.**

Der rotgrüne Hamburger Senat hat das Institut ARGE Kiel mit einer Machbarkeitsstudie zur Klimaneutralität der Wohngebäude an Elbe und Alster bis 2045 beauftragt. Dazu haben die Wissenschaftler den Wohnungsbestand erfasst und in zwölf Kategorien differenziert. Zu diesen Kategorien gibt es Datenblätter, die auflisten, welche Auswirkungen einzelne Sanierungsmaßnahmen in Kombination mit Varianten der Wärmeversorgung auf Kosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen haben.

## „Deutschlandweit einzigartig“

Damit stehe ein Vollfinanzierungstool zur Ermittlung sämtlicher Investitionskosten einer energetischen Sanierung zur Verfügung, begeisterte sich Dorothee Stapelfeldt (SPD), Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, bei der Vorstellung der Studie. „Das ist deutschlandweit einzigartig.“

Der Fokus von Wissenschaft und Politik richtet sich zunächst auf Mehrfamilienhäuser. Denn auf sie entfallen 67 % der Nutzfläche, 65 % des Endenergieverbrauchs sowie 68 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Nicht oder nur gering saniert ist etwa ein Drittel dieser Gebäude bzw. 87.000 Häuser, teilweise saniert ein weiteres Drittel.

Das Gros dieser Immobilien ist zwischen 1949 und 1978 entstanden und bietet das größte Potenzial, um allein mit geringinvestiven Maßnahmen – hydraulischer Abgleich, Rohrdämmungen, Thermostate oder Hocheffizienzpumpen – 20 % Einsparungen zu erreichen.

## Sanierungsquote von 1 % auf 1,7 % steigern

Um die Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, ist eine Erhöhung der jährlichen Sanierungsquote von derzeit 1 % des Gebäudebestandes auf 1,7 % nötig. Dazu wird die Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) Programme zur Förderung geringinvestiver Maßnahmen mit hoher Effizienz, zur Optimierung von Hei-

zungen, zur Erstellung von Sanierungsfahrplänen für Wohngebäudeportfolio sowie zur Modernisierung von Mietwohnungen mit höherer Einkommens- und Mietpreiskappungsgrenze auflegen.

Der Senat reicht dafür erneut zusätzliche Fördermillionen aus. Anfang des Jahres war die Förderung über alle Programme zum Ausgleich der Baukostensteigerungen des Jahres 2021 um 12 % angehoben worden. Weitere 21 Mio. Euro flossen zur Kompensation der im Februar ausgefallenen KfW-55- und KfW-40-Förderung.

## Förderdarlehen zu Zinssätzen weit unter dem Marktniveau

„Die Studie informiert uns nun, dass sich die Baukosten 2022 bis dato um weitere 10 % erhöht haben“, so Stapelfeldt. „Wir wollen die Förderung so weit erhöhen, dass wir Ende 2022 die gleiche Wirtschaftlichkeit gewährleisten können wie Anfang des Jahres.“ Insgesamt 210 Mio. Euro sollen bis 2026 zusätzlich zur Umsetzung der Klimaschutzziele bereitgestellt werden. Geprüft wird derzeit zudem eine deutliche Ausweitung der Förderdarlehen zu Zinssätzen weit unter dem Marktniveau. Mit den Förderbanken der Länder Brandenburg und Rheinland-Pfalz hat die IFB im September erstmals einen gemeinsamen Social Bond emittiert. Das Volumen umfasst 500 Mio. Euro und zielt auf institutionelle Anleger. Die Erlöse werden zur Refinanzierung von Projekten im sozial geförderten Wohnungsbau eingesetzt.

Auf Bundesebene will sich Stapelfeldt gegen eine weitere Erhöhung der Ener-

giestandards aussprechen und kommentiert die geplante Novellierung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). „Eine Standarderhöhung bei gleichzeitiger Reduzierung der Fördermittel wird uns nicht ans Ziel bringen – deshalb hoffe ich sehr, dass das Bundeswirtschaftsministerium hier noch einlenken wird.“

## Hamburg lehnt Erhöhung der Effizienzstandards ab

Mit Blick auf die 14,5 Mrd. Euro, die der Bund 2022 bis 2026 für die soziale Wohnraumförderung bereitstellen will, erklärte die Senatorin: „Dabei wird Hamburg zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor auf einen technologieoffenen Zielerreichungsplan bei der notwendigen Verringerung der Treibhausgasemissionen und einen Quartiers- und Flottenansatz bei der energetischen Betrachtung des Gebäudesektors achten.“

Wie Studienmitautor Dietmar Walberg betonte auch Stapelfeldt, dass „der Neubau relativ wenig Auswirkungen auf Einsparziele hat, aber einen unverhältnismäßig hohen Anteil an den Kosten“. Nach Zahlen der ARGE sind die Neubaukosten inklusive Grundstück seit 2020 um 28 % auf rund 5.000 €/m<sup>2</sup> gestiegen.

Trotzdem müsse gebaut werden. Stapelfeldt: „Bis 2035 müssen wir Raum für über 70.000 Haushalte schaffen. Wir haben 43.000 Menschen in öffentlicher Unterbringung und 13.000 unversorgte Haushalte. Daher gibt es keine ernsthafte Alternative zum Neubau.“



# VOLKSINITIATIVEN SETZEN 100 JAHRE MIETBINDUNG DURCH



**Ab 2024 sollen jährlich 1.000 Wohnungen in Hamburg mit einer Mietbindung von 100 Jahren gebaut und das Verbot des Verkaufs von städtischen Flächen in der Verfassung verankert werden. Darauf haben sich SPD und Grüne mit zwei Volksinitiativen zum Thema „Keine Profite mit Boden und Miete“ geeinigt. Die Wohnungswirtschaft ist entsetzt.**

In Hamburg waren 2019 zwei Volksinitiativen unter dem Motto „Keine Profite mit Boden und Miete“ angetreten. Seit Februar 2021 verhandeln SPD und Grüne mit den Initiativen „Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig“ sowie „Boden & Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten“ über einen Kompromiss, da die Regierungsparteien fürchten, eine Volksabstimmung dazu könnte Erfolg haben. Anfang November hatten SPD und Grüne die Vereinbarung vorgestellt.

## **1.000 Wohnungen mit 100 Jahren Mietpreisbindung**

„Wir garantieren für mindestens 1.000 neue Wohnungen pro Jahr eine 100-jährige Sozialbindung, in Kombination mit einer an Inflation und Lohnniveau gebundenen Mietpreisentwicklung“, erläuterte Dominik Lorenzen, Vorsitzender der Grünen Fraktion Hamburg, den ersten von zwei Kernpunkten der Vereinbarung, die ab September 2024 gelten soll.

Dafür soll die Stadt Hamburg ein Drittel der für den Wohnungsbau ausgewiesenen städtischen Flächen vorhalten. 200 dieser 1.000 Wohnungen werden für vordringlich Wohnungssuchende errichtet. Die Grundstücke für dieses Sonderprogramm werden im Erbbaurecht mit 100-jähriger Laufzeit vergeben, die Wohnungen 50 Jahre gefördert. Nach dem

Auslaufen der Förderung gelten in den weiteren 50 Jahren Mietpreisbindungen entsprechend der im Erbbaurechtsvertrag fixierten Werte.

## **Grundsätzliches Verkaufsverbot für städtische Wohnungsbauflächen**

Der zweite Kernpunkt betrifft das grundsätzliche Verkaufsverbot für städtische Wohnungsbauflächen, das auch Verfassungsrang erhalten soll. Ausnahmen muss daher künftig die Bürgerschaft billigen. „Als Stadt sind wir in der Pflicht, Erbbaurechte auch in wohnungspolitisch schwierigen Zeiten attraktiv zu halten“, betont Finanzsenator Andreas Dressel (SPD). Er hatte im Oktober in Aussicht gestellt, die Erbbauzinsen stabil zu halten: 1,5 % für Wohnungsgrundstücke und 1,7 % für Gewerbeflächen.

Die Wohnungswirtschaft reagierte umgehend mit einer gemeinsamen Stellungnahme von BFW Nord, IVD Nord, Grundeigentümergeverband und VNW. „Der Kompromiss mit den Volksinitiativen gefährdet den Bau von geförderten und frei finanzierten Wohnungen auf den Grundstücken der Stadt erheblich. Insofern halten wir ihn für eine dramatische Fehlentscheidung.“

## **Finanzierung unwahrscheinlich**

„Man blendet hier jeglichen wohnungswirtschaftlichen Sachverstand aus“, erklärt Sönke Struck, Vorsitzender des BFW Nord, unmissverständlich. Er kritisiert, dass Finanzierungen über 100 Jahre ohne öffentliche Förderung unkalkulierbar seien. „Je älter das Gebäude, desto höher die Investitionen. Ohne Förderung müssen angemessene Mietsteigerungen möglich sein, um die Gebäude zu erhalten.“

Zudem werde es kaum Geldinstitute geben, die bei diesen Rahmenbedingungen bereit seien, die Immobilien zu finanzieren – zumal die Grundstücke bei ausschließlicher Vergabe städtischer Flächen im Erbbaurecht als Sicherheit entfielen.

## **Soziale Probleme wie in den Großsiedlungen der 1960er und 1970er**

Und schließlich fürchten die Wohnungsverbände durch eine Ballung von öffentlich geförderten Wohnungen – samt solcher für vordringlich Wohnungssuchende – soziale Spannungen, wie sie in den Großsiedlungen der 1960er bis 1970er bis heute bestehen. „Der Hamburger Drittmix ist ein richtig gutes Konstrukt“, so Struck. „Davon wenden wir uns gerade ab.“

Matthias Saß, neu gewählter Vorsitzender des Vereins Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften, hat bereits angekündigt, „dass unter den neuen Rahmenbedingungen in den kommenden Jahren keine Genossenschaft auf städtischem Boden neue Wohnungen errichten wird“. Und auch Jan Petersen, stellvertretender Landesvorsitzender des BFW Nord und Geschäftsführer bei Aug. Prien, erklärte: „Wir werden unter diesen Bedingungen nicht mehr investieren.“

Trotzdem wurde der Antrag zum Bau von Sozialwohnungen mit hundertjähriger Bindung am 16. November mit den Stimmen von SPD, Grünen und Linken in der Bürgerschaft angenommen. Da für die Vereinbarung zur Bodenpolitik eine Verfassungsänderung nötig ist, wurde dieser Antrag an den Verfassungsausschuss überwiesen und wird Anfang 2023 in die Bürgerschaft eingebracht.



## VERMIETER MÜSSEN AB 2023 BIS ZU 95 % DER CO<sub>2</sub>-ABGABE ZAHLEN

**Die CO<sub>2</sub>-Abgabe wird ab dem 1. Januar 2023 zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt. Je schlechter der energetische Standard des Gebäudes, desto höher der Vermieteranteil – maximal 95 %.**

Der Bundestag hat am 10. November das CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz verabschiedet. Ab dem 1. Januar 2023 soll die CO<sub>2</sub>-Abgabe, die in diesem Jahr bei 30 €/t liegt, bei Wohngebäuden zwischen Vermieter und Mietern aufgeteilt werden. Bisher hatten die Mieter die CO<sub>2</sub>-Abgabe getragen.

### Ermittlung über die Heizkostenabrechnung

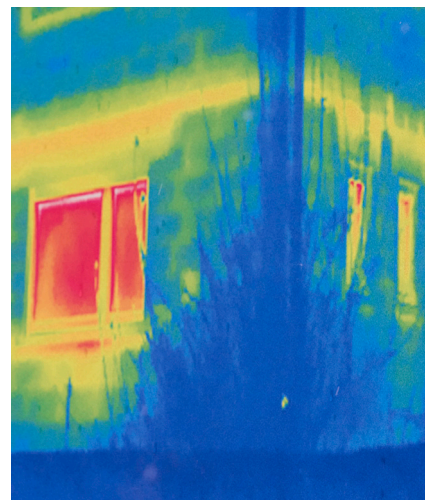
In einem Stufenmodell steigt der Vermieteranteil an der CO<sub>2</sub>-Abgabe, je schlechter die energetische Qualität des Gebäudes ist. Bei besonders emissionsreichen

Wohnimmobilien soll der Vermieter 95 % der CO<sub>2</sub>-Abgabe tragen. Das Stufenmodell orientiert sich am jährlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß je Quadratmeter Wohnfläche und soll über die Heizkostenrechnung ermittelt werden.

Die klimapolitische Zielstellung der Neuverteilung der Lasten ist, die Mieter weiterhin zu sparsamem Energieverbrauch anzuhalten und die Vermieter zu motivieren, verstärkt in die energetische Modernisierung zu investieren.

### Lenkungswirkung wird diskutiert

Es gab Forderungen angesichts der ohnehin stark gestiegenen Energiepreise, die CO<sub>2</sub>-Abgabe auszusetzen. Marktteilnehmer bemängeln die fehlende Lenkungswirkung mit Verweis auf den geringen Anteil an den Gaskosten. So errechnete die Deutsche Unterneh-



mensinitiative Energieeffizienz, dass die CO<sub>2</sub>-Abgabe bei einem Gaspreis von 30 ct/kWh weniger als ein Cent und damit nur 2 % der Gaskosten ausmache.

## WOHNGELD KÜNFTIG FÜR 4,5 MIO. MENSCHEN



**Mit dem vom Bundestag beschlossenen Wohngeld-Plus-Gesetz erweitert sich der Kreis der Wohngeldempfänger ab dem 1. Januar 2023 auf 2 Mio. Haushalte mit 4,5 Mio. Menschen. Im Mittel führt die Novellierung zu einer Verdoppelung des monatlichen Wohngelds.**

Die Zahl der Haushalte, die Wohngeld empfangen, steigt von aktuell 620.000 auf 2 Mio. Haushalte, die Zahl der potenziell unterstützten Menschen von 1,4 Mio. auf 4,5 Mio. Durch die Erweiterung der Einkommensgrenzen, der dauerhaften Heizkostenkomponente und der Klimakomponente summiert sich die Erhöhung je berechtigtem Haushalt um 190 Euro auf 370 Euro im Mittel.

Die Wohngeldberechtigung und -höhe ergibt sich aus einem Mix aus Einkom-

men, Miete, Haushaltsgröße und Wohnort. Bezieher von Grundsicherung oder Sozialhilfe erhalten kein Wohngeld, weil die Unterkunftskosten bereits in ihrer Unterstützung enthalten ist. 5 Mrd. Euro stehen für das Wohngeld-Plus im Jahr 2023 zur Verfügung.

### Verfahrenserleichterungen geplant

Damit die Zielgruppe die Leistungen tatsächlich in Anspruch nehmen kann, sind gesetzliche Verfahrenserleichterungen vorgesehen, die in der Konkretisierung des parlamentarischen Prozesses noch erweitert werden sollen. Zudem will der Bund in Abstimmung mit den Ländern Verwaltungsvereinfachungen auf untergesetzlicher Ebene in den Kommunen auf den Weg bringen.

Das scheint auch dringend erforderlich,

denn der Deutsche Städtetag hat bereits auf die Mehrfachbelastung der Kommunen verwiesen – etwa durch die aktuell noch ungeklärte Einführung des Bürgergelds oder die Verteilung des zweiten Heizkostenzuschusses für Wohngeldberechtigte in Höhe von 360 Mio. Euro. Einpersonenhaushalte erhalten einmalig 415 Euro Heizkostenzuschuss, Zweipersonenhaushalte 540 Euro und für jede weitere Person gibt es 100 Euro.

### Ein Drittel der Haushalte nimmt Anspruch auf Wohngeld nicht wahr

Andreas Breitner, Direktor des VNW, weist darauf hin, dass nach wissenschaftlichen Studien derzeit nur jeder dritte anspruchsberechtigte Haushalt tatsächlich Wohngeld erhält – v.a. durch fehlende Kenntnis des Anspruchs. Nach VNW-Zahlen spart Hamburg dadurch aktuell 10,8 Mio. Euro jährlich – bei Ausgaben von 32,7 Mio. Euro. 13.225 Haushalte in der Hansestadt erhielten Ende 2020 Wohngeld. Das sind 1,4 % der Haushalte an Elbe und Bille.

Damit alle Anspruchsberechtigten tatsächlich Wohngeld erhalten, empfiehlt Breitner die Erstellung einer jährlich aktualisierten Liste der Wohngeldberechtigten durch eine Kooperation von Finanzämtern und Wohngeldstellen durch Nutzung der steuerlichen Identifikationsnummer.

## GAS- UND STROMPREISBREMSE KOMMEN



**Es wird einen Gas- und einen Strompreisdeckel für je 80 % des Vorjahresverbrauchs in Deutschland geben. Für private Gaskunden und kleine Unternehmen übernimmt der Staat im Dezember die Abschlagszahlung für Gas. Voraussichtlich ab Januar 2023 kommt ein Gaspreisdeckel in Höhe von 12 ct/kWh. Ab Januar ist ein Strompreisdeckel in Höhe von 40 ct/kWh vorgesehen.**

Nach langen Diskussionen werden die Vorschläge der Gaskommission zum Umgang mit hohen Energiekosten weitgehend umgesetzt. Aus dem 200-Mrd.-Euro-Paket des Wirtschafts- und Stabilisierungsfonds (WSF) werden Gas- und Strompreisdeckel finanziert.

### Einmalzahlung Dezember 2022

Zur Sofortentlastung privater Haushalte sowie kleiner und mittlerer Unternehmen (unter 1,5 Mio. kWh Gasverbrauch jährlich) übernimmt der Staat im Dezember den Abschlag für die Gasversorgung. Wer mehr als 75.000 Euro im Jahr verdient, soll diese Entlastung jedoch im Veranlagungszeitraum 2023 versteuern, hat der Wirtschaftsausschuss des Bundestags beschlossen.

### Gas- und Strompreisdeckel 2023

Spätestens ab März 2023, mit rückwirkender Geltung zum 1. Januar, wird ein Gaspreisdeckel für private Haushalte sowie kleine und mittlere Unternehmen (unter 1,5 Mio. kWh Gasverbrauch jährlich) eingeführt. Für 80 % des Vorjahresverbrauchs gilt bis Ende April 2024 ein Preisdeckel in Höhe von 12 ct/kWh. Für die Industrie gibt es diesen Deckel bereits zum 1. Januar 2023 und zwar in Höhe von 7 ct/kWh.

Ebenfalls für 80 % des Vorjahresverbrauchs wird zum 1. Januar 2023 für private Haushalte sowie kleine und mittlere Unternehmen ein Strompreisdeckel bei 40 ct/kWh eingeführt. Für die Industrie gilt ein Deckel von 7 ct/kWh für 70 % des Vorjahresverbrauchs.

Auch die Netzentgelte, die Teil des Strompreises sind, sollen gedämpft werden. Die Refinanzierung soll über die teilweise Abschöpfung von Zufallsgewinnen der Stromkonzerne erfolgen.

Die 80 %-Regelung soll die Verbraucher anhalten, ihr Heizverhalten zu optimieren, damit in der Summe Deutschland mit seinen Gasvorräten über den Winter kommt.

### Mieter und Vermieter / WEG

Wenn die Vermieter bei den Energiekosten in Vorleistung gehen und die Differenz zum monatlichen Abschlag mit der jährlichen Heizkostenabrechnung verrechnet wird, läuft es bei der Einmalzahlung für Dezember ähnlich. Der Vermieter soll den Mieter im Dezember über die Höhe der Einmalzahlung informieren – ggfs. auch als Schätzung des Betrags. Die Verrechnung erfolgt dann mit der Heizkostenabrechnung, in welcher der Betrag jedoch gesondert ausgewiesen werden muss.

Ähnlich ist es für Wohneigentümergemeinschaften vorgesehen. Die Hausverwaltung muss die Eigentümer informieren und den erstatteten Dezember-Betrag mit der nächsten Abrechnung verrechnen. Auch hier sind die Beträge konkret auszuweisen. Ist die Eigentumswohnung vermietet, hat der Eigentümer den Mieter zu informieren, sobald ihm die Höhe des Erstattungs Betrags bekannt gemacht wurde.

Für Mieter mit einer Gasetagenheizung und eigenem Vertrag mit dem Gasversorger läuft es wie bei Eigentümern von Einfamilienhäusern: Entweder der Versorger verzichtet auf den Einzug des Dezemberbetrags oder erstattet ihn bis Ende Januar 2023.

**ImmoLotse  
PODCAST**

Hören Sie die Artikel dieser Ausgabe und weitere spannende Themen rund um den Hamburger Immobilienmarkt als Podcast – auf [zht-k.de/podcasts](https://zht-k.de/podcasts) oder bei Spotify.

## VERPASSEN SIE ZUKÜNFTIG KEINE INFORMATIONEN ÜBER DEN HAMBURGER IMMOBILIENMARKT

In unserem **E-Mail-Newsletter** informieren wir regelmäßig über aktuelle Themen des Hamburger Immobilienmarktes. Melden Sie sich dafür ganz einfach auf unserer Website [zht-k.de](https://zht-k.de) an.