

blickpunkt



Auf ein Wort ...

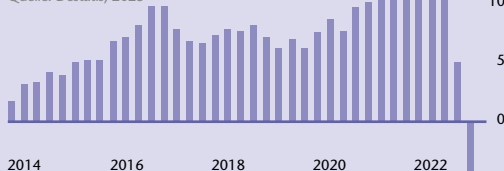
Preisrückgänge bei Immobilien bleiben moderat

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind erstmals seit rund zehn Jahren gesunken. Im 4. Quartal 2022 lagen sie um durchschnittlich 3,6 Prozent niedriger als im Vorjahresquartal. Im Jahr 2021 waren die Preise noch um 11,5 und im Jahr 2022 immerhin noch um 5,3 Prozent gestiegen. Es sei aber nicht davon auszugehen, dass die Preise noch viel stärker nachgeben, prognostiziert das IW-Institut Köln.

Häuserpreisindex

Veränderungsrate zum Vorjahresquartal in Prozent

Quelle: Destatis, 2023



„Nicht abschätzen lassen sich im Moment welchen Einfluss auf die Preise für Gebäude, die älter als 20/25 Jahre sind, die Sanierungspflicht seitens der EU sowie die Maßnahmen des GEG haben“, ergänzt Immobilien Berger.

Ihr



Mehr Kompromisse beim Immobilienkauf



Foto: Albrecht Fietz, Pixabay

Dem größer gewordenen Immobilienangebot steht eine stark gebremste Nachfrage gegenüber. Das grundsätzliche Interesse an Immobilien bleibt jedoch ungebrochen.

Die außergewöhnlichen Ereignisse der vergangenen Jahre haben Spuren auf dem Immobilienmarkt hinterlassen: Das Angebot an Wohnimmobilien zum Kauf steigt deutlich. Immobilieninteressenten zeigen dagegen eine gewisse Kaufzurückhaltung. Wichtige Ursachen für die Verschiebungen auf dem Immobilienmarkt sind die stark gestiegenen Zinsen und die inflationsbedingt hohen Lebenshaltungs- und Energiekosten. Die Präferenzen beim Immobilienkauf haben sich deutlich verändert. Das wichtigste Kriterium bei der Immobiliensuche ist jetzt der Preis und nicht mehr die Lage. Vor der Pandemie suchten die meisten Kaufinteressenten Immobilien in der Stadt. Seit der Pandemie ist das Umland die begehrteste Region bei der Immobiliensuche geworden. Auch das Interesse nach Wohneigentum auf dem Land ist gestiegen. Kaufinteressenten und Verkaufende sind inzwischen zunehmend zu Kompromissen und Abstrichen bereit. Verkaufsverhandlungen verlaufen zäher, besonders wenn es um nicht oder nur unzureichend sanierte Altbauten geht.

EU hat sich auf Sanierungspflicht verständigt

Der EU-Rat hat sich auf eine Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden verständigt. Die Hauptziele bestehen darin, dass alle neuen Gebäude in ganz Europa spätestens 2030 Nullemissionsgebäude sein und dass alle bestehenden Gebäude bis 2050 in Nullemissionsgebäude umgebaut werden sollen. Der Gebäudesektor ist von entscheidender Bedeutung für die Verwirklichung der Energie- und Klimaziele der EU für 2030 und 2050. Bessere und energieeffizientere Gebäude sollen die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger verbessern, gleichzeitig ihre Energiekosten senken und die Energiearmut verringern. Die von der Regierungskoalition in Deutschland beschlossene Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geht der Umsetzung der EU-Richtlinie voraus (siehe Seite 2).

Mieten und Kaufen bleiben teuer

Die Steigerungen sowohl der Mieten als auch der Immobilienpreise werden sich im Jahr 2023 weiter fortsetzen. Im Neubau stiegen die Angebotsmieten im Jahresvergleich um bis zu 19,9 Prozent. Die Angebotspreise für Wohnungen zum Kauf zogen wieder leicht an – im ersten Quartal 2023 um bis zu zwei Prozent im deutschlandweiten Durchschnitt.

Steuern: Behindertengerechter Gartenumbau ist keine außergewöhnliche Belastung

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass Aufwendungen für einen behindertengerechten Umbau des Gartens keine außergewöhnlichen Belastungen sind. Im Streitfall litt die Klägerin an einem Post-Polio-Syndrom, aufgrund dessen sie auf einen Rollstuhl angewiesen war. Um die vor dem Haus gelegenen Pflanzenbeete weiter erreichen zu können, ließen die Kläger den Weg vor ihrem Haus in eine gepflasterte Fläche ausbauen und Hochbeete anlegen. Als außergewöhnliche Belastungen können solche Aufwendungen aber nur anerkannt werden, wenn sie dem Steuerpflichtigen zwangsläufig entstehen. Zwar sei die Umbaumaßnahme eine Folge der Verschlechterung des Gesundheitszustands der Klägerin gewesen. Sie sei aber in erster Linie die Folge eines frei gewählten Freizeitverhaltens (BFH, VI R 25/20, 26.10.2022).

Wärmewende: Was gilt ab 2024?



Foto: Michal Krenovsky, Pixabay

Über die Umsetzung der Wärmewende wurde sehr kontrovers diskutiert. Jetzt hat sich die Bundesregierung nach zähen Verhandlungen auf einen Kompromiss geeinigt.

Die Bundesregierung hat Ende April die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, GEG, beschlossen. Ab 2024 muss beim Einbau neuer Heizungen konsequent auf erneuerbare Energien gesetzt werden. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen nennt die wichtigsten Eckpunkte des neuen Gebäudeenergiegesetzes: • Die Pflicht zum „erneuerbaren Heizen“ gilt nur für den Einbau neuer Heizungen. • Bestehende Heizungen können weiter betrieben werden. • Kaputte Heizungen können repariert werden. • Für den Fall, dass eine Erdgas- oder Ölheizung nicht repariert werden kann, gibt es Übergangslösungen und mehrjährige Übergangsfristen. • Für Gebäude, die sowohl mit Zentral- als auch mit Gasetagenheizungen versorgt werden, gibt es Übergangsregelungen von drei Jahren, um zu entscheiden, wie das gesamte Gebäude umgestellt wird, oder von zehn Jahren, wenn eine Zentralisierung der Heizung geplant ist. • In bestehenden Gebäuden können weiterhin Gasheizungen eingebaut werden, wenn sie mit 65 Prozent grünen Gasen oder in Kombination mit einer Wärmepumpe betrieben werden.

Versicherungen für Eigentümer von Immobilien

Wer eine eigene Immobilie besitzt, braucht eine Wohngebäudeversicherung. Wie preisgünstig oder teuer Versicherungen für Haus oder Wohnung sind, hat die Stiftung Warentest im Test verglichen. Untersucht wurden 195 Tarife für den Schutz von Wohngebäuden. 103 Tarife waren sehr gut, doch es gibt große Preisunterschiede. Abdecken sollte eine gute Police als Grundschutz beispielsweise grobe Fahrlässigkeit, Aufräumkosten und Überspannung, aber auch Transport- oder Lagerkosten für Hausteile, Mehrkosten durch Bauauflagen oder Dekontamination des Erdreichs durch Giftstoffe. Wer jetzt wechseln will, sollte nicht vorschnell handeln: Empfehlenswert ist es, erst den neuen Vertrag abzuschließen und dann den bisherigen zu kündigen. Manche Versicherer winken nämlich ab, wenn ein Haus alt ist oder es in der Vergangenheit viele Schäden gab.

Finanzierung: Inflation hält Bauzinsen weiterhin hoch



Foto: Steve Bulsinné, Pixabay

Die durchschnittlichen Zinsen für Baufinanzierungen gingen im März und April 2023 leicht zurück. Nach Ostern zogen die Zinsen aber wieder etwas an. Die Stimmung am Immobilienmarkt ist weiterhin angespannt, denn für viele Bau- und Kaufinteressierte sind die Preise für Immobilien zu hoch. Hinzu kommen häufig nicht unerhebliche Aufwendungen für Handwerker und Bauexperten. Um den Wunsch nach Wohneigentum umzusetzen, versuchen viele, die monatlichen Finanzierungskosten gering zu halten, beispielsweise durch einen anfänglich niedrigen Tilgungssatz. Voraussetzung dafür ist eine gute Bonität der Darlehensnehmer.

Sanierungspflicht nach dem Immobilienkauf

Laut Gebäudeenergiegesetz (GEG) besteht für Immobilienkäufer spätestens nach zwei Jahren die Pflicht zur Dämmung der obersten Geschossdecke zu einem unbeheizten Dachraum oder des Daches. Unabhängig von einem Eigentümerwechsel gilt: Über 30 Jahre alte Öl- und Gasheizkessel müssen erneuert werden, wenn sie nicht auf Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik basieren. Rohre für Heizwärme und Warmwasser in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden. Die EU bereitet neue Sanierungspflichten in Sachen Wärmedämmung vor. Dafür sind voraussichtlich weitere Arbeiten an der Gebäudehülle erforderlich. Käufer älterer Immobilien sollten den Mehraufwand für Sanierungen sorgfältig kalkulieren.



Foto: Michael Gaida, Pixabay

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2023
Redaktion: Astrid Grabener v.l.S.d.P., Ulf Matzen, Petra Matzen, Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Texte, Quellen, Bilder: IVD-Marktforschungsinstitut, Statistisches Bundesamt, Immovelt-Group, Institut der deutschen Wirtschaft IW Köln, Immobilien-Scout24, Stiftung Warentest, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Hypoport, Dr. Klein Baufinanzierung, BFH, Landesportal Schleswig-Holstein, BGH, Umweltbundesamt, VDIV Deutschland, Fraunhofer-Institut, TH Köln, HAW Hamburg, BHW Mediendienst, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW, Kiel Institut für Weltwirtschaft
Druck/Layout/Grafik/Online/Satz/Korrektur: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Petra Matzen, Leo Kont, Magdalena Broda, Gunna Westphal
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

BGH-Urteil: Beschlusszwang bei baulichen Veränderungen

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Wohnungseigentümer, der eine in der Gemeinschaftsordnung nicht vorgesehene bauliche Veränderung vornehmen will, einen Gestattungsbeschluss herbeiführen muss, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird – notfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage (BGH, 17.03.2023, V ZR 140/22). Im konkreten Fall ging es um den Bau eines Swimmingpools auf einer Sondernutzungsfläche eines im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstücks. Das Urteil ist auch im Hinblick auf Solaranlagen interessant. Wohnungseigentümer können nach Paragraph 20 Absatz 2 WEG zwar angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchsschutz und dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz dienen, nicht aber die Installation einer Solaranlage auf dem Balkon.

So viele Jahre Arbeit für eine Eigentumswohnung

Mit Arbeiten und Schlafen verbringen die Deutschen die meiste Zeit des Lebens. Die voraussichtliche Lebensarbeitszeit in Deutschland beträgt rund 38,8 Jahre. Eine aktuelle Auswertung hat berechnet, wie viel reine Arbeitszeit Kaufinteressierte investieren müssen, um den Kaufpreis einer Dreizimmerwohnung mit 80 Quadratmetern zu erarbeiten. In Baden-Württemberg und Bayern arbeiten Käufer einer Neubauwohnung dafür am längsten, im Schnitt knapp neun, bzw. acht Jahre. Für Bestandswohnungen sind es in beiden Ländern etwa sechs Jahre. Bremen und Hessen folgen ebenfalls mit rund acht Jahren für eine Neubauwohnung und 5,5 Jahren für eine Bestandswohnung. Kaufende in Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen brauchen nur etwa drei Jahre. Spitzenreiter unter den Metropolen ist München mit 11,2 Jahren.

Photovoltaik auf dem Balkon

Kleine Photovoltaik-Anlagen finden fast überall Platz und lassen sich leicht aufbauen – auf dem Camper, Segelboot oder Balkon. „Balkonkraftwerke“ speisen den Strom direkt in das Hausnetz ein, sodass er im Haus verbraucht oder gespeichert werden kann. Private Haushalte können mit steckerfertigen PV-Anlagen Energie erzeugen und damit ihren Strombezug aus fossilen Quellen minimieren. Das Einstecken einer PV-Anlage ist jedoch nicht mit dem Einstecken eines elektrischen Verbrauchsgerätes in eine herkömmliche Steckdose zu vergleichen und nur unter bestimmten Bedingungen zulässig.



Foto: Pajsa 1000, Pixabay

Hohe Wohnkosten verdrängen Menschen aus den Metropolen



Foto: Robert Allmann, Pixabay

Von der Metropole aufs Land: Die Wohnwünsche von Mietern und Immobilieninteressenten haben sich deutlich verändert.

Direkt in den Metropolen ist Wohnraum ein knappes und teures Gut. Das wird sich auch so schnell nicht ändern, denn die Bautätigkeit ist viel niedriger als von der Bundesregierung erwartet. Überdies steigt die Nachfrage – insbesondere durch die hohe Zuwanderung – weiterhin stark. Im Schnitt der sieben deutschen Metropolen suchen 44 Prozent der Mietsuchenden innerhalb der eigenen Stadt, 35 Prozent zieht es in den Speckgürtel und elf Prozent auf das Land. In München entfallen 43 Prozent der Suchanfragen nach einer Mietwohnung auf den Speckgürtel und zwölf Prozent auf den ländlichen Raum. Auch in Berlin wird der Speckgürtel immer beliebter: 29 Prozent suchen im direkten Berliner Umland, 2019 waren es nur 22 Prozent. Bei Kaufinteressierten nimmt die Suche im ländlichen Raum am stärksten zu. Bisher waren Immobilien in den günstigeren Speckgürteln deren verstärktes Ziel.

Kühle Gebäude im Sommer – so geht's

Der Klimawandel wird dazu führen, dass Innenräume immer öfter überhitzen. Sonnenschutzelemente, Fassadendämmung und andere Maßnahmen können diesen Effekt stark begrenzen. Durch intensives nächtliches Lüften und das Abschalten elektrischer Geräte können Menschen dazu beitragen, Räume kühl zu halten. Die Bauweise eines Gebäudes hat großen Einfluss auf die Raumtemperatur. Wenn Hitzetage und Tropennächte weiter zunehmen, werden kombinierte Maßnahmen notwendig sein, um Räume zu kühlen. Besonders effektiv sind außen liegender Sonnenschutz und intensive Nachtlüftung, kleinere Fensterflächen, massive Wände und Decken und wenige, möglichst effiziente elektrische Geräte. Wo das nicht reicht, können Sonnenschutzverglasung und passive Kühlung (Erdkälte, Verdunstungskühlung) sinnvoll sein.

Rücklagen der Wohnungseigentümergeinschaften überwiegend zu niedrig

Rund zehn Millionen Wohnungen, etwa 23 Prozent aller Wohnungen in Deutschland, befinden sich in Wohnungseigentumsanlagen. Auf sie kommt in den nächsten Jahren eine riesige Sanierungswelle zu, wenn die Klimaziele der Bundesregierung umgesetzt werden sollen. Eine Umfrage des VDIV Deutschland unter rund 1.600 Verwaltungsunternehmen hat ergeben, dass über 96 Prozent der Wohnungseigentümergeinschaften derzeit nicht in der Lage sind, umfassende energetische Sanierungen vorzunehmen. 87 Prozent der Verwaltungen schätzen, dass die Erhaltungsrücklagen nicht ausreichen, um ältere Heizungen auszutauschen. Weit über 90 Prozent der Verwaltungen gehen davon aus, dass Eigentümer nicht in der Lage sein werden, deutlich höhere Rücklagen zu leisten. Die notwendigen Sanierungsaufgaben werden nur durch massive staatliche Unterstützung zu bewältigen sein, mutmaßt der VDIV.

Wo Menschen glücklich und zufrieden sind

Die Vereinten Nationen publizieren jährlich einen World Happiness Report. Er beruht auf einer Befragung des Meinungsforschungsinstituts Gallup in knapp 150 Ländern rund um die Welt unter jeweils etwa 1.000 Männern und Frauen. Schon zum wiederholten Male schneiden die skandinavischen Länder am besten ab. Finnland, Dänemark, Island, Schweden und Norwegen liegen in dem Ranking der Vereinten Nationen traditionell unter den Top Ten. Auch Deutschland kann einige Regionen aufweisen, in denen die Menschen glücklicher sind als anderswo. Bei der Lebenszufriedenheit punkten vor allem Bayern und Schleswig-Holstein. Danach folgen Nordrhein-Westfalen, Hamburg und Brandenburg. Mittlere Plätze belegen Hessen, Baden-Württemberg, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Rheinland-Pfalz und Bremen. Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und das Saarland haben dagegen noch Nachholbedarf auf der Glücksskala.

Die Zukunft wird innovativ



Foto: Franck Barske, Pixabay

Dieses Haus heißt Futuro. Es wurde Ende der Sechzigerjahre des vorigen Jahrhunderts von dem finnischen Architekten Matti Suuronen entwickelt und symbolisiert, wie innovative, kreative Denker zu allen Zeiten mit Herausforderungen umgegangen sind.

Die meisten Deutschen halten es für richtig, jetzt wichtige Maßnahmen zur Klimawende einzuleiten. Das Wie bereitet angesichts der vielen Möglichkeiten aber noch Kopfzerbrechen. Längst wird an allen Ecken und Enden geforscht. Das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme erprobt derzeit neuartige solarthermische Fassadenelemente als geräuschlose, architektonisch gestaltbare und platzsparende Alternative zur Wärmepumpe. Die TH Köln entwickelt eine neue Methode für die Raumkonditionierung. Dabei geht es um einen bedarfsorientierten Ansatz, bei dem Heizung, Kühlung und Luftfilterung durch mobile Einheiten sichergestellt werden. Laut einer Studie der Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg könnten in Zukunft etwa zwei Drittel des Strombedarfs in der Freien- und Hansestadt durch Solaranlagen gedeckt werden. Das sind nur wenige Beispiele dafür, wie in Zukunft gebaut und saniert werden wird. In der Zusammenarbeit von Politik, Forschung und Wirtschaft steckt jede Menge Potenzial für eine lebenswerte Zukunft.

Gute Nachrichten aus der „Provinz“

Während im Jahr 2009 noch mehr Menschen aus den ländlichen Räumen in die Städte zogen, ist es heute umgekehrt. Dazu tragen autarke Energieversorgung, innovative Wohnformen und ökologische Bauweisen bei. Laut dem Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung legen Landgemeinden und Kleinstädte wieder an Einwohnern zu. Ländliches Wohnen mit guter Infrastruktur liegt vor allem bei Familien mit Kindern im Trend. Viele reizt die Möglichkeit, sich in ländlichen Gemeinden aktiv an der Planung ökologischer Projekte zu beteiligen. Auch Wohnprojekte stehen hoch im Kurs. Viele kleine Gemeinden fördern die Ansiedlung von Familien mit unbürokratischen Maßnahmen. Vielerorts ist es üblich, gemeinsam Eigenleistungen für den Bau oder Umbau zu erbringen, beispielsweise in Form von Baugemeinschaften.

Regionaler Nahverkehr und E-Mobilität

Das 9-Euro-Ticket führte in der Alltagsmobilität nicht dazu, dass heute mehr Menschen mit dem öffentlichen Personennahverkehr unterwegs sind. Das ist das Ergebnis einer Studie am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung. Zwar fahren wieder mehr Fahrgäste im Linienverkehr als in den Corona-Jahren, aber noch 14 Prozent weniger als im Vorkrisenjahr 2019. Der Umsatz der Autoindustrie stieg 2022 im Vergleich zum Vorjahr dagegen um fast ein Drittel. Mit 471.000 wurden 32,2 Prozent der Produktion als reine Elektroautos zugelassen.



Foto: Sikiu Andrade, Pixabay

Durchschnittsalter beim Immobilienkauf: 38 Jahre

Käufer und Bauherren sind durchschnittlich 38 Jahre alt, wenn sie sich für Immobilieneigentum entscheiden. Hamburger führen mit 41 Jahren den Ländervergleich an. In vier Bundesländern – Baden-Württemberg, Saarland, Sachsen-Anhalt und Rheinland-Pfalz – sind Käufer mit 37 Jahren ein Jahr jünger als der bundesweite Durchschnitt. Älter sind Erstfinanzierer in Brandenburg und Schleswig-Holstein (39 Jahre) sowie in Berlin und Mecklenburg-Vorpommern (40 Jahre).



Foto: PhotoMIX-Company, Pixabay

Niedrigere Grunderwerbsteuer fördert den Neubau

Eine niedrige Grunderwerbsteuer macht sich bezahlt. Sie führt in der Privatwirtschaft zu vermehrtem Wohnungsbau, der die Länder günstiger kommt, als über höhere Grunderwerbsteuersätze staatlichen Neubau in gleichem Umfang selbst zu finanzieren. Das zeigt eine Analyse des IfW Kiel anhand der beiden Bundesländer Bayern und Sachsen, die ihre Grundsteuer im Gegensatz zu allen anderen Bundesländern bislang noch nie erhöht haben. Die Analyse zeigt außerdem, dass Mehreinnahmen durch eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer in der Regel bei Weitem nicht ausreichen, um damit in dem Umfang staatlichen Wohnungsbau zu finanzieren, wie er durch die Erhöhung privatwirtschaftlich verloren geht.

