

Wo man heute noch gut und günstig wohnen kann



(Foto: © Hardy S., Pixabay)

Auf dem Land lebt es sich günstiger als in der Stadt – das ist klar. Doch wo sind Miete, Energie und Lebensmittel besonders günstig? Eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat die Lebenshaltungskosten in Deutschland untersucht.

Die Wissenschaftler haben die Lebenshaltungskosten in allen 400 Landkreisen und kreisfreien Städten erhoben. Heraus gekommen ist ein neuer Preisindex, der Wohn- und Lebenshaltungskosten wie Miete, Strom, Gas und Lebensmittel für alle 400 Kreise und kreisfreien Städte vergleicht.

Das Ergebnis: Genau im Bundesdurchschnitt liegen Braunschweig und der Landkreis Neumarkt in Bayern (Indexwert: 100). Am teuersten ist das Leben in München (Indexwert: 125), im Landkreis München (117), in Frankfurt (116) und Stuttgart (115), am günstigsten ist es im sächsischen Vogtlandkreis (Indexwert: 90), im thüringischen Greiz (90,5) sowie in Görlitz (90,6). Die günstigste Region im Westen ist Pirmasens in Rheinland-Pfalz (90,7).

Vor allem die Wohnkosten machen den Unterschied: Hier gibt es die größten Unterschiede zwischen den Regionen. Rechnet man sie heraus, reichen die Indexwerte von 98 (Landkreis Leer in Niedersachsen) bis 104 (Stuttgart). Besonders deutlich zeigt sich dieser Effekt im Vogtlandkreis: Hier ist das Wohnen 32 Prozent günstiger als im bundesdeutschen Durchschnitt, die sonstigen Kosten sind nur 0,3 Prozent niedriger – insgesamt lebt es sich in keiner deutschen Region noch günstiger.

Die Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten in Deutschland und Europa ähneln sich: Die Wohnungsmieten steigen fast überall deutlich, während die Preise für Wohneigentum weiter sinken. ImmoScout24 hat nun untersucht, wie viel Lebensqualität deutsche Großstädte zu bieten haben.

Das aktuelle Städteranking weist Mainz als dynamischste Stadt Deutschlands aus. Die Stadt am Rhein damit klettert auf Platz 2 im Niveauranking, das weiterhin vom langjährigen Spitzenreiter München angeführt wird. Heidelberg gewinnt bei der Nachhaltigkeit und verdrängt Wolfsburg von Platz 1. Hamburg ist der Aufsteiger des Jahres. Sechs von sieben Metropolen liegen in den Top 15, nur Stuttgart schneidet mit Rang 57 deutlich schwächer ab. Im Niveauranking landen drei von sieben Metropolen in den Top Ten – Berlin bleibt Schlusslicht.

Sanierungsbedarf in Deutschland gestiegen



(Foto: © Markus Winkler, Pixabay)

Der Sanierungsbedarf in Deutschland ist hoch ist. Das zeigt eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24. 42 Prozent der Immobilien haben eine Energieeffizienzklasse schlechter als D. Die Anzahl der sanierten Objekte geht seit 2019 deutlich zurück. Der Großteil der Immobilien erreicht nach einer Sanierung nur Mittelmaß.

Die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) leitet in Deutschland die Energiewende ein. Laut Gesetz für Erneuerbares Heizen wird ab 1. Januar 2024 der Umstieg auf Erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen verpflichtend. Schrittweise wird damit eine klimafreundliche Wärmeversorgung umgesetzt, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil ist.

„Wir beobachten aktuell bei der Sanierung von Immobilien noch eine Zurückhaltung. Das hat mehrere Gründe. Zum einen waren die KfW-Fördermittel zu schnell ausgeschöpft und zum anderen hat die Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz eine große Verunsicherung verursacht. Hinzu kommen die angeschlagene Bauwirtschaft, die hohen Materialpreise als auch die gestiegenen Zinsen, die die Kosten zusätzlich in die Höhe treiben“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24.

Ein Blick auf die Energieeffizienzklasse der bei ImmoScout24 angebotenen Immobilien zeigt, dass ein Fünftel der Objekte mit Klasse A oder B ausgewiesen ist und damit einen guten bis sehr guten energetischen Standard ausweist. Die mittleren Energieeffizienzklassen C und D machen 38 Prozent des Immobilienangebots aus. In den Klassen schlechter als D ordnen sich 42 Prozent der Immobilien ein. Der Sanierungsbedarf ist demnach hoch.

Je älter die Immobilien sind, desto höher fällt der Anteil der Immobilien aus, die in Zukunft eine energetische Sanierung erfordern. So weisen Altbauten mit Baujahr zwischen 1850 und 1949 zu 63 Prozent eine Energieeffizienzklasse schlechter als D auf. Hingegen liegt der unzureichend sanierte Anteil bei Immobilien mit Baujahr 1991 bis 2013 bei lediglich 17 Prozent.

Wenn Immobilien energetisch saniert werden, dann zum Großteil so, dass sie nach den Sanierungsmaßnahmen Energieeffizienzklasse D und damit der Zielvorgabe der EU-Richtlinie entsprechen: Immobilien, die auf dem Portal mit Energieeffizienzklasse E inseriert waren, wurden zu 73 Prozent so saniert, dass sie nun Klasse D erreichen.

Finanzierung: Immobilien kaufen, sanieren oder neu bauen in Zeiten hoher Zinsen



(Foto: Arek Socha, Pixabay)

Die hohen Zinsen verfestigen sich. Wie lange soll man noch warten, um den Traum vom Wohneigentum und/oder eine anstehende Sanierung umzusetzen? Nachdem die Immobilienpreise bundesweit gesunken sind, werden die Aussichten für Kaufinteressenten langsam besser.

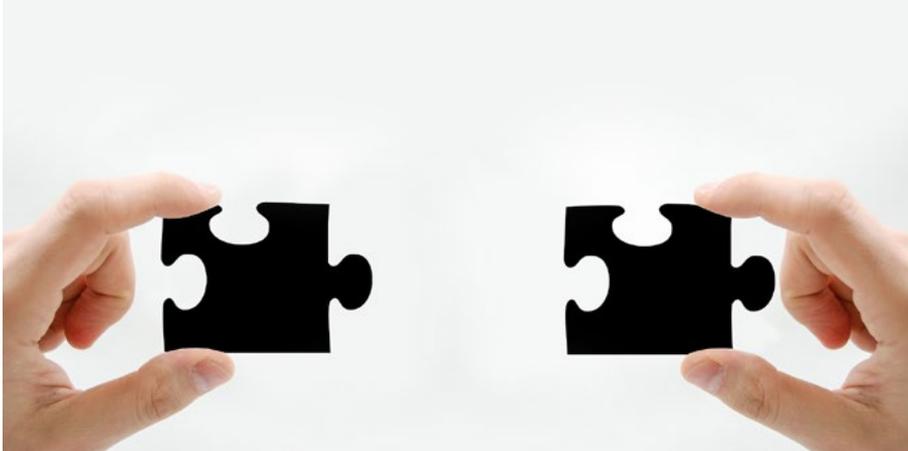
Die Preise für Immobilien stiegen in den vergangenen rund zehn Jahren für viele Interessenten ins Unerschwingliche. Da lag auch daran, dass die Finanzierungsbedingungen verlockend günstig waren. Nun hat sich die Situation umgekehrt: Die Preise für Immobilien sind vielerorts gesunken, aber die Finanzierung ist teuer geworden.

Eine solche Situation gab es in der Vergangenheit schon öfter, beispielsweise vor und nach der Jahrtausendwende. Noch heute schwärmen manche von den billigen Immobilienpreisen in dieser Zeit und vergessen, wie hoch die Zinsen für Baukredite damals waren – nämlich um die zehn Prozent. Mit etwas Abstand betrachtet, sieht die momentane Situation für Immobilieninteressenten also gar nicht so schlecht so. Da liegt es nahe, sich jetzt nach günstigem Wohneigentum umzuschauen und eine teuer erscheinende Finanzierung in Kauf zu nehmen, um später umzuschulden.

Ob das funktionieren kann, hat die Stiftung Warentest untersucht. Vor allem bei Jüngeren reicht das Eigenkapital meistens nicht, um 20 Prozent des Kaufpreises und alle Nebenkosten zu zahlen. Diese Vorgabe gilt bis heute als Standard für eine solide Finanzierung. Oft geht das ganze Eigenkapital bereits für Grunderwerbsteuer, Makler und Notar drauf. Da klingt es verlockend, eine Baufinanzierung ohne oder mit wenig Eigenkapital zu wagen. Solche Vollfinanzierungen bieten die meisten Banken heutzutage an, wenn das Einkommen stimmt. Kreditnehmer gehen damit aber ein höheres Risiko ein und werden kräftig zur Kasse gebeten.

Um die monatliche Belastung trotz gestiegener Zinsen so gering wie möglich zu halten, wählen viele Darlehensnehmer eine niedrigere anfängliche Tilgung – dieser Trend setzt sich seit dem Ende der Niedrigzinsphase fort. Wer am Kaufpreis für ein Haus oder eine Wohnung sparen will, wird zuerst bei älteren Immobilien fündig, muss aber zusätzlich Kosten für die Sanierung einplanen. 80 Prozent der Befragten wollen Handwerker mit der Modernisierung beauftragen. Knapp zwei Drittel planen, selbst mit anzupacken, und bei fast der Hälfte unterstützt die Familie.

Richtig verhandeln über den Immobilienpreis



(Grafik: © Gerd Altmann, Pixabay)

Immobilieninteressenten gewöhnen sich nur langsam an die veränderten Positionen von Käufern und Verkäufern auf dem Immobilienmarkt. Viele können nur schwer einschätzen, was eine Wohnung oder ein Haus jetzt wirklich wert ist. Im Verkaufsgespräch entscheiden die richtigen Argumente – aber welche sind das?

Dass die verhandelnden Parteien in einem Verkaufsgespräch gegensätzliche Interessen haben, liegt auf der Hand, wenn es um den Preis geht. Doch neben den rein finanziellen Interessen geht es um viel mehr. Der Standort spielt nach wie vor eine wichtige Rolle. Aber in den letzten Monaten sind neue Aspekte hinzugekommen. Dabei geht es vor allem um den Zustand des Hauses, seinen Energiebedarf, anstehende Sanierungen, die Art der Heizung, die Isolierung und die zukünftige Wertbeständigkeit.

Die Energiewende und das Gebäudeenergiegesetz beeinflussen die Erwartungen an die Immobilienpreisentwicklung derzeit stärker als die Wirtschaftslage, stellen die Marktexperten fest. Die Mehrheit der Kaufinteressenten geht davon aus, dass die Immobilienpreise in den nächsten zwölf Monaten sinken werden. Nur 7,2 Prozent erwarten steigende Preise.

Laut einer Umfrage ist für Immobilienkäufer die zu erwartende Wohnsituation am Standort des Kaufobjekts von höchster Bedeutung. Aber auch die Energieeffizienz gehört mittlerweile zu den wichtigsten Kriterien beim Immobilienkauf. Das Vorhandensein nachhaltiger Energieerzeuger wie Solaranlage, Wärmepumpe oder Fernwärmeanschluss gehört demnach zu den wichtigsten Kriterien bei der Immobiliensuche. Diesem Merkmal wird deutlich mehr Bedeutung beigemessen als der spezifischen Lage der Wohnimmobilie, die ansonsten weiter stark im Fokus steht.

Die Befragung ergab auch, dass die Energiewende und das Gebäudeenergiegesetz einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung der Immobilienpreise haben. Mehr als 70 Prozent der Befragten gaben an, dass diese Faktoren ihre Einschätzung stark beeinflussen, während nur etwas mehr als 50 Prozent den Einfluss der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in Deutschland als entscheidend einstufen.

Ein weiteres Ergebnis ist, dass die Baufinanzierungszinsen die Kaufentscheidung in allen Preissegmenten negativ beeinflussen. Besonders deutlich ist dieser negative Einfluss bei Käufern von Immobilien bis zu einem Wert von 250.000 Euro.

Neue Umbaukultur soll Erleichterungen schaffen



(Foto: © Bundesstiftung Baukultur, Reiner Nagel, Potsdam, 2023)

Anfang November hat die Bundesregierung ein neues Förderprogramm für bezahlbares Wohnen beschlossen. Das Maßnahmenpaket ergänzt den bereits im September 2023 vorgestellten 14-Punkte-Plan. Deutliche Erleichterungen und neue Chancen für Immobilienkäufer zeichnen sich nun bei der Sanierung und Erweiterung von Bestandsgebäuden ab.

Die Zukunft des Bauens liegt im Umbau des Bestandes. Davon ist Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, überzeugt. Er nennt verschiedene Hürden, die es beim Umbau zu überwinden gilt: Bisher gelten für den Umbau die gleichen gesetzlichen Vorgaben wie für den Neubau. Das bedeutet, dass ein bestehendes Gebäude an Vorschriften angepasst werden muss, die erst nach seiner Errichtung in Kraft getreten sind. Dies ist naturgemäß mit Schwierigkeiten verbunden. Mit dem Verzicht auf die Stellplatzpflicht bei künftigen Umbauten und Aufstockungen wird nun ein weiteres Hemmnis für die Sanierung und Erweiterung bestehender Gebäude beseitigt.

Der Baukulturbericht „Neue Umbaukultur“ identifiziert die größten Hemmnisse für den Umbau. Dazu gehören neben den Stellplatzvorschriften auch die Wärmestandards. Letztere hat die Bundesregierung bereits im September mit der Aussetzung des Neubaustandards EH40 geregelt. Weitere Themen sind Schallschutz, Barrierefreiheit, Abstandsflächen und auch Brandschutz. Auch die Vereinfachung der Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken und der Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnimmobilien sowie das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ werden Umbauvorhaben weiter erleichtern.

Gleichzeitig eröffnen die Leitlinien für den Gebäudetyp E neue Spielräume. Als verbindliche Grundlage für bauliche Maßnahmen sollten künftig nur noch die technischen Baubestimmungen und baurechtlichen Normen dienen. DIN-Normen sollten dagegen nur ergänzend vereinbart werden. Diese Vorgabe müsste in einem nächsten Schritt auf die „Neue Umbaukultur“ übertragen werden. Erste Vorschläge, wie eine Musterbauordnung für den Bestand aussehen könnte, hat die Bundesarchitektenkammer bereits im Frühjahr 2023 erarbeitet und dem Bauministerium übergeben.

Mit den eingeführten Erleichterungen für den Umbau zeichnet sich zum ersten Mal eine Kehrtwende hin zu der dringend benötigten Umbaukultur ab.

Steuern sparen bei Vermietung – aber nicht in jedem Fall



(Foto: © Bundesfinanzhof, Daniel Schvarcz)

Immobilienbesitz dient manchmal dazu, Steuern zu sparen. Dies ist in den allermeisten Fällen durchaus legitim. Manche Steuergestaltungsmodelle schießen jedoch weit über das Ziel hinaus. Hier hat der Bundesfinanzhof jetzt einen Riegel vorgeschoben.

Der Bundesfinanzhof hat mit seinem Urteil (BFH, 20.06.2023 - IX R 17/21) entschieden: Wird ein Objekt mit einer Wohnfläche von mehr als 250 Quadratmetern vermietet, können Verluste aus der Vermietung nicht ohne Weiteres mit anderen Einkünften des Steuerpflichtigen verrechnet werden.

Im Streitfall hatten die Steuerpflichtigen, ein Elternpaar, insgesamt drei Villengebäude mit einer Wohnfläche von jeweils mehr als 250 Quadratmetern erworben. Sie vermieteten die Objekte unbefristet an ihre volljährigen Kinder. Aus der Vermietung erzielten die Steuerpflichtigen jährliche Verluste zwischen 172.000 Euro und 216.000 Euro. Diese Verluste verrechneten sie mit ihren übrigen Einkünften. Dies führte zu einer erheblichen Einkommensteuerersparnis.

Eine Verrechnung der Verluste mit anderen Einkünften und die damit verbundene Steuerersparnis ließ der BFH nicht zu. Werde eine Immobilie mit einer Wohnfläche von mehr als 250 Quadratmetern vermietet, müsse der Steuerpflichtige nachweisen, dass die Vermietung mit der Absicht erfolgt, einen finanziellen Überschuss zu erzielen. Kann er diesen Nachweis nicht erbringen, weil er über einen längeren Zeitraum Verluste erwirtschaftet, handelt es sich bei der Vermietungstätigkeit um eine steuerlich unbeachtliche sogenannte Liebhaberei. Bei Liebhaberei seien Verluste aus dieser Tätigkeit nicht mit anderen positiven Einkünften ausgleichsfähig.

Mit dieser Entscheidung bestätigt der BFH seine bisherige Rechtsprechung, wonach bei der Vermietung aufwendig gestalteter oder ausgestatteter Objekte nicht automatisch mit steuerlichen Vorteilen zu rechnen ist. Es handelt sich um Objekte, bei denen die Marktmiete den besonderen Wohnwert nicht angemessen widerspiegelt und die aufgrund der damit verbundenen Kosten häufig auch nicht kostendeckend vermietet werden können. Für solche Objekte muss im Rahmen der steuerlichen Einkommensermittlung nachgewiesen werden, dass über einen Zeitraum von 30 Jahren ein positives Ergebnis erzielt werden kann.

Winter: Wer erledigt die Räum- und Streupflicht?



(Foto: © Rebecca Holm, Pixabay)

Spätestens wenn es nachts wieder empfindlich kalt wird, müssen sich Hauseigentümer um die Räum- und Streupflicht kümmern. Dabei sind einige Besonderheiten zu beachten. In jedem Fall muss jemand verbindlich mit diesen Arbeiten beauftragt werden.

Grundsätzlich ist die Gemeinde für die Räum- und Streupflicht zuständig. Diese überträgt jedoch in der Regel diese Pflicht per Satzung auf die Grundstückseigentümer. Wird der Winterdienst nicht ordnungsgemäß durchgeführt, kann dies zu einem Ordnungswidrigkeitsverfahren mit empfindlichen Bußgeldern führen.

Hauseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sind dazu verpflichtet, ihre Immobilie und das Grundstück so zu unterhalten, dass niemand zu Schaden kommt. Dazu gehört auch die Räum- und Streupflicht im Winter. Wird die sogenannte Verkehrssicherungspflicht missachtet, haften die Verantwortlichen für Verletzungen und können sich Schadensersatzansprüchen ausgesetzt sehen (BGH VI ZR 126/07).

Hauseigentümer, die ihre Wohnungen vermieten, können die Räum- und Streupflicht durch eine Regelung im Mietvertrag oder in der Hausordnung auf den Mieter übertragen (LG Karlsruhe, 30.05.2006, Az. 2 O 324/06).

Bei Schneefall oder Glättebildung beginnt die Räum- und Streupflicht an Werktagen um 7.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen um 9.00 Uhr und endet jeweils um 20.00 Uhr. Bei starkem Schneefall muss nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs im Zweifelsfall mehrmals täglich geräumt und gestreut werden (BGH VI ZR 49/83). Bei Glatteisbildung besteht eine sofortige Streupflicht, insbesondere bei Blitzeis.

Grundsätzlich müssen der Gehweg vor dem Haus, der Hauseingang und oft auch der Weg zu den Mülltonnen verkehrssicher sein. Auch private Wege und Zufahrten, die von Besuchern benutzt werden müssen, um ein Grundstück zu erreichen, unterliegen der Räumspflicht. Welche Streumittel zu verwenden sind, kann in der kommunalen Straßenreinigungssatzung geregelt sein. In der Regel ist Granulat oder Splitt ausreichend. Nur in besonderen Fällen, z.B. bei starkem Gefälle, ist der Einsatz von Salz erforderlich (LG Rottweil, 2 O 312/07; OLG Thüringen, 4 U 218/05).

Neue Wohnungen bauen – wichtiger denn je



(Foto: © Hardy S., Pixabay)

Ein Umdenken ist erforderlich, wenn der große Bedarf an Wohnraum in Deutschland möglichst schnell gedeckt werden soll. An vielen Stell-schrauben kann gedreht werden. Es geht um neue Verfahren und Materialien, digitalisierte Prozesse, Deregulierung, praktikable Grundrisse und staatliche Maßnahmen.

„Die aktuelle Lage bietet die Chance auf eine echte Bauwende“, zeigt sich BFW-Präsident Dirk Salewski optimistisch. „Mit Deregulierung können wir das Schlimmste verhindern: Fachkräfteverlust in der Bauwirtschaft, wachsendes Wohnungsdefizit und die steigende Zahl von Unternehmensinsolvenzen. Die Grunderwerbssteuer gehört stark reduziert oder vorübergehend ausgesetzt, denn sie verteuert das Bauen künstlich“, so Salewski weiter.

Eine neue Ära des nachhaltigen Bauens will der gemeinsame Sonderforschungsbereich „Additive Manufacturing in Construction“ der TU Braunschweig und der TU München einläuten. Herkömmliche Bauprozesse sind durch ineffizienten Materialeinsatz, hohe Umweltbelastungen und stagnierende Produktivität gekennzeichnet. Vor dem Hintergrund einer wachsenden Weltbevölkerung und eines steigenden Bedarfs an Wohnraum stößt die Bauwirtschaft an ihre Grenzen. Die Frage ist: Wie können wir mehr Wohnraum und Infrastruktur mit weniger Material und weniger Emissionen schaffen?

Bauen muss neu gedacht werden: Der 3D-Druck, auch additive Fertigung genannt, ist die digitale Schlüsseltechnologie für die Baubranche. Die Technologie ermöglicht nicht nur den dreidimensionalen Aufbau von Bauteilen, sondern auch die nahtlose Integration von Material und Fertigungsprozess. Die Forschungsergebnisse haben das Potenzial, die Baubranche grundlegend zu verändern. Ziel ist es, mit 3D-Drucktechnologien die Anforderungen von Ökonomie und Ökologie zu vereinen und das Bauen produktiver, umweltfreundlicher und bezahlbarer zu machen.

Die neuen Ideen sind keine Utopie, sondern zum Teil bereits Realität. So haben ETH-Forschende ein Verfahren entwickelt, mit dem ein autonomer Bagger eine sechs Meter hohe und 65 Meter lange Trockenmauer bauen kann. Der Schreitbagger greift und scannt jeden Brocken, um ihn an die richtige Stelle zu setzen.

Die Zukunft beginnt jetzt und bietet neue Chancen in einer als krisenhaft empfundenen Zeit des Umbruchs.