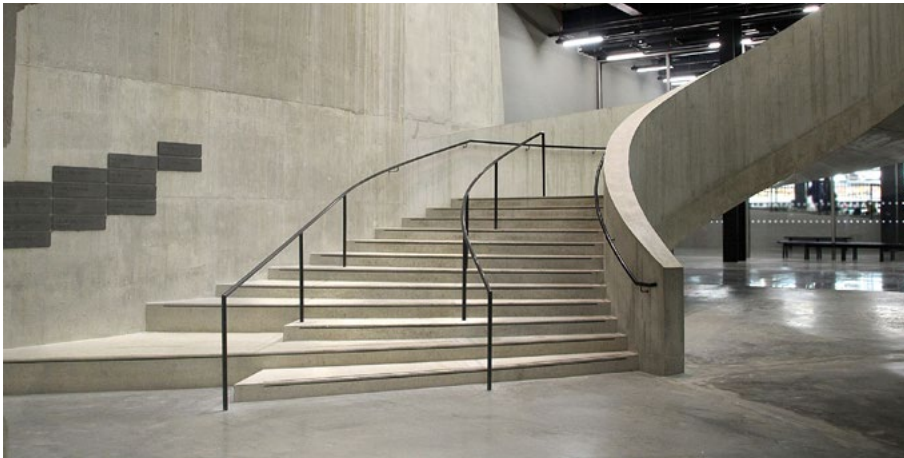


Immobilienmarkt: Institute testieren außergewöhnliche Situation



(Foto: © Heiko, Pixabay)

Die führenden Wirtschaftsinstitute in Deutschland sind sich weitgehend einig: Die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt ist außergewöhnlich. Die Zahlen zur Entwicklung der Immobilienpreise sprechen eine deutliche Sprache. Doch trotz Krise gibt es erste Lichtblicke.

Der bulwiengesa-Immobilienindex 2024 beschreibt zum 48. Mal in Folge die Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland. 18 Jahre lang wurden Steigerungsraten bei den Immobilienpreisen gemeldet. Nun wird erstmals von Stagnation, Preisrückgängen und kriselnden Projektentwicklermärkten berichtet. Der Teilindex Wohnen stieg nur noch um 1,0 Prozent. Selbst während der Lehman-Krise 2007-2009 lag das Wachstum zwischen 1,1 Prozent und 1,5 Prozent. Ab 2020 betrug das Wachstum mindestens 5,0 Prozent pro Jahr. Die Daten für 2023 zeigen jedoch erste Lichtblicke.

Nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) dürfte die Talsohle bei den Immobilienpreisen durchschritten sein: Sechs Quartale in Folge waren die Preise für Wohneigentum gesunken, nun steigen sie wieder. Im vierten Quartal 2023 waren Eigentumswohnungen bereits 0,8 Prozent und Häuser 0,6 Prozent teurer als im Vorquartal. Unter dem Strich bleibt ein Preisrückgang von gut acht Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2022. Besonders stark fielen die Preise in München (-13,2 Prozent), Stuttgart (-13 Prozent) und Hamburg (-12 Prozent), wobei energieeffiziente Häuser weniger an Wert verlieren. Anders sieht es bei den Mieten aus. Hier zeigt der Trend weiter nach oben: Im vierten Quartal 2023 waren die Mieten um 5,3 Prozent höher als ein Jahr zuvor.

Das jüngste Update des German Real Estate Index (GREIX) mit Daten für das 4. Quartal 2023 zeigt, dass sich der Preisverfall in der Breite nicht weiter fortgesetzt hat. Die Geschwindigkeit und das Ausmaß des aktuellen Preisverfalls für Immobilien in Deutschland sind jedoch historisch einmalig. Noch nie seit Beginn der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse in den 1960er Jahren sind die Immobilienpreise so schnell und so stark gefallen. Auf Jahressicht sanken die Verkaufspreise 2023 im Vergleich zum Vorjahr bei Eigentumswohnungen um 8,9 Prozent, bei Einfamilienhäusern um 11,3 Prozent und bei Mehrfamilienhäusern um 20,1 Prozent. Inflationbereinigt fällt der Wertverlust mit rund fünf Prozentpunkten noch deutlicher aus. Der Greix ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, von ECONtribute und des IfW Kiel.

Verkehrswende: Mehr Lebensqualität in den Städten



(Foto: © Nile, Pixabay)

Die Verkehrswende ist notwendig, das zeigt jeder Spaziergang durch eine Großstadt. Autos verbrauchen nicht nur einen großen Teil der städtischen Flächen, weil sie immer mehr Platz beanspruchen, sondern verursachen auch große Mengen klimaschädlicher Emissionen. Den Städten kommt daher eine zentrale Rolle zu, wenn es darum geht, die Lebensqualität zu verbessern. Lösungsansätze gibt es.

Die Städte müssen den urbanen Lebensraum unter veränderten klimatischen Bedingungen lebenswert erhalten. Gleichzeitig kämpfen viele Städte mit einer überlasteten Infrastruktur im motorisierten Individualverkehr und im öffentlichen Personennahverkehr. Dies hat Auswirkungen auf die städtische Umwelt, die Verkehrssicherheit sowie die Lebens- und Aufenthaltsqualität.

Ziel der Verkehrswende ist die weitgehende Verlagerung des Verkehrs auf umweltfreundliche Verkehrsmittel und die Vermeidung von unnötigem Verkehr bei gleichbleibender Mobilität. Übermäßiger Verkehr ist ein Relikt aus der Vergangenheit, als Städte autogerecht gestaltet werden sollten. Das Bild hat sich gewandelt: Heute sollen Städte funktionsfähig, klimafreundlich und lebenswert sein. Perspektivisch ist die Verkehrswende eine Herausforderung für Stadt und Land, denn die räumlichen Verflechtungen gehen über viele Regionen hinweg. Im Alltag bewegen sich viele Menschen täglich zwischen verschiedenen Räumen – zum Einkaufen, in der Freizeit und im Rahmen sozialer Beziehungen.

Autos dominieren immer mehr das Bild der Innenstädte und beanspruchen übermäßig viel Platz. Der städtische Raum kann mit der Größe und Anzahl der Autos nicht Schritt halten.

Die Neuorganisation des städtischen Parkens ist eine vordringliche Aufgabe. Tiefgreifende Veränderungen im Mobilitätsverhalten sind unumgänglich. Die Einwohner von Paris haben gerade beschlossen, das Parken für SUVs drastisch zu verteuern. Der öffentliche Raum wird so stark vom Auto dominiert, dass andere Nutzungen erschwert werden. Gleichzeitig muss der Ausbau des ÖPNV vorangetrieben werden. Verschiedene Studien kommen zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsleistung des ÖPNV verdoppelt werden muss, um die Klimaschutzziele zu erreichen.

Mehr zum Thema im Podcast der Bundeszentrale für politische Bildung www.bpb.de/545262.

Aktuelles BGH-Urteil: Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentum



(Foto: © Stephanie Albert, Pixabay)

Der Bundesgerichtshof hat auf der Grundlage des 2020 reformierten Wohnungseigentumsrechts über die Voraussetzungen baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum entschieden. In zwei Fällen ging es um barriere-reduzierende Maßnahmen, die von einzelnen Wohnungseigentümern verlangt wurden.

Die Kläger im ersten Fall sind Wohnungseigentümer einer in den Jahren 1911 und 1912 im Jugendstil errichteten und unter Denkmalschutz stehenden Wohnanlage. Die Wohnungen der Kläger befinden sich im dritten und vierten Obergeschoss des Hinterhauses, dessen Fassade und das schmale Treppenhaus im Vergleich zum Vorderhaus eher schlicht gehalten sind. Ein Personenaufzug ist nur für das Vorderhaus vorhanden. In der Eigentümerversammlung im Jahr 2021 wurde ein Antrag abgelehnt, das Hinterhaus barrierefrei zu erschließen. Dies sollte durch den Bau eines Personenaufzugs zum Innenhof auf eigene Kosten erfolgen.

Im zweiten Fall handelt es sich um eine Wohnanlage aus miteinander verbundenen Häusern mit Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss. Im rückwärtigen Teil der Wohnanlage befindet sich eine Gartenfläche. Ein Eigentümer möchte auf der Rückseite eines Gebäudes eine Rampe für einen barrierefreien Zugang errichten, eine Terrasse um ca. 65 cm aufschütten und das Doppelfenster im Wohnzimmer durch eine verschließbare Tür ersetzen.

Der Bundesgerichtshof hat in seinen Urteilen (BGH 09.02.2024 – V ZR 244/22 und V ZR 33/23) entschieden: Die Grenzen einer zulässigen Bebauung wurden eingehalten. Nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht können die Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung grundsätzlich auch dann beschließen, wenn die Beschlussfassung die Zuweisung einer ausschließlichen Nutzungsbefugnis an dem dafür vorgesehenen Gemeinschaftseigentum zur Folge hat.

Fazit: Jeder Wohnungseigentümer kann zumutbare bauliche Veränderungen verlangen, wenn sie der behindertengerechten Nutzung dienen. Nicht zulässig sind Änderungen, die eine Wohnanlage grundlegend verändern oder einen Wohnungseigentümer benachteiligen.

Gute Gründe für eine Sanierung



(Foto: Michal Jarmoluk, Pixabay)

Die Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU) gibt einen kompakten und unabhängigen Überblick zum Thema Sanieren. Die Initiative richtet sich an Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer, die ihr Ein- oder Zweifamilienhaus energetisch fit für die Zukunft machen wollen – von der Dämmung bis zur Photovoltaik.

Die Hauptziele der Sanierungsinitiative sind: weniger Kosten, weniger Energieverbrauch, weniger Treibhausgasemissionen und mehr Klimaschutz. DBU-Projektleiter Andreas Skrypietz weiß, dass sich gezielte Sanierungsmaßnahmen lohnen: „Sanierte Häuser verbrauchen bis zu 90 Prozent weniger Energie“. Das spart Heizkosten und steigert sowohl die Wohnqualität als auch den Wert des Hauses. Modernisierte Gebäude seien für potenzielle Käufer oder Mieter attraktiver und böten die Aussicht auf bessere Renditen.

Auch Investitionen in energieeffiziente Technologien und die Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. durch den Bau einer Solaranlage, sind sinnvoll. Die Vorteile sind Versorgungssicherheit und Unabhängigkeit von Preisschwankungen bei fossilen Brennstoffen.

Seit Januar ist das neue Gebäudeenergiegesetz, besser bekannt als „Heizungsgesetz“, in Kraft. Gleichzeitig wurden verschiedene Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) angepasst. Die KfW übernimmt nun die Förderung der Heizungsmodernisierung sowie die Kreditprogramme für die Sanierung des gesamten Gebäudes. Das Bafa fördert Energieberatungen und Einzelmaßnahmen am Gebäude.

Neben der Förderung können Hauseigentümer auch Sanierungsdarlehen in Anspruch nehmen. Seit Inkrafttreten des Heizungsgesetzes Anfang des Jahres wird der Einbau einer Wärmepumpe oder der Anschluss an eine Wärmenetz beispielsweise mit einer Basisförderung von 30 Prozent unterstützt. Ohnehin anstehende Modernisierungsmaßnahmen lassen sich oft gut mit einer energetischen Sanierung verbinden.

Jetzt ist ein guter Zeitpunkt, das eigene Haus auf den neuesten Stand zu bringen und damit den Immobilienwert zu sichern.

Informationen zur DBU-Initiative finden Sie unter www.zukunft-zuhause.net.

Grundsteuer: Ab 2025 gelten die neuen Grundsteuerwerte



(Foto: © Hans Rohmann, Pixabay)

Die Abgabe der Grundsteuererklärung hatte im Jahr 2022 für großes Aufsehen gesorgt, da sich viele Bürger vom Aufwand überfordert fühlten. Bis heute gibt es viele Kritiker, die die Ermittlung des Grundsteuerwertes nach dem Bundesmodell für verfassungswidrig halten und zudem eine massive Erhöhung der Steuer befürchten.

Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018 musste die Grundsteuer reformiert werden. Die neu berechnete Grundsteuer gilt ab dem Jahr 2025. Die Grundsteuer ist eine Realsteuer auf Grundstücke, aber auch auf Erbbaurechte, die vom Eigentümer zu zahlen ist. Sie kann auf die Mieter umgelegt werden und ist eine wichtige Einnahmequelle der Kommunen. Im Jahr 2022 lag das bundesweite Aufkommen bei rund 15 Milliarden Euro.

Rund ein Jahr nach Ablauf der Abgabefrist fehlen in Deutschland immer noch mehr als eine Million Grundsteuererklärungen. Ursprünglich war die Frist für die Abgabe der Grundsteuererklärungen auf Ende Oktober 2022 festgelegt, wurde aber in vielen Bundesländern verlängert. In Berlin, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen wurden mit Unterstützung von Haus & Grund Deutschland und dem Bund der Steuerzahler (BdSt) Klagen gegen die Grundsteuer bei den Finanzgerichten eingereicht. Darüber hinaus unterstützen beide Verbände ein Einspruchsverfahren als Musterverfahren gegen zwei Grundsteuermessbescheide wegen Zweifeln an der Verfassungsmäßigkeit der Bewertung. Diese Verfahren sind beim Bundesfinanzhof anhängig (BFH, Az.: II B 79/23 und II B 78/23).

Die Klagen vor den Finanzgerichten und das Verfahren vor dem Bundesfinanzhof richten sich gegen die Bescheide über die Feststellung des Grundsteuerwertes nach dem Bundesmodell. Eigentümer können sich auf diese Musterklage berufen und ggf. Einspruch gegen ihren Feststellungsbescheid beim Finanzamt einlegen sowie das Ruhen des Verfahrens aus Zweckmäßigkeitsgründen beantragen. Die Einspruchsfrist beträgt einen Monat.

Bis zu einer höchstrichterlichen Klärung der Frage der Verfassungsmäßigkeit werden die Gemeinden jedoch grundsätzlich die Grundsteuer zum 1. Januar 2025 auf der Grundlage der aktuell festgestellten Grundbesitzwerte und der sich daraus ergebenden Grundsteuermessbeträge neu festsetzen. Die festgestellten Werte sind zunächst von den Grundstückseigentümern zu zahlen.

Empathie für den Ort: Die Stadt ist für alle da



(Foto: © 422737, Pixabay)

In seinem monatlichen Newsletter erinnert der Vorstandsvorsitzende der Bundesstiftung Baukultur, der Architekt und Stadtplaner Reiner Nagel, an einen Satz von Luigi Snozzi: „Wenn du ein Haus baust, denke an die Stadt“. Nagel schlägt vor, den Satz umzuformulieren: „Wenn du umbaut, entwickle Empathie für den Ort“.

Die Bundesstiftung Baukultur ist eine unabhängige Einrichtung, die sich für die Belange der Baukultur einsetzt und die gebaute Umwelt zu einem Thema von öffentlichem Interesse machen will. Baukultur betrifft das einzelne Bauvorhaben ebenso wie den Umbau der Innenstädte, Großsiedlungen oder Einfamilienhausgebiete und den Um- und Ausbau der Infrastruktur.

„Aus flächenintensiven Parkplätzen lassen sich mit offenem Blick Ideen für deren Umnutzung ableiten. Der Raum und das Umfeld sind schon da – wir müssen, um das Projekt zu erkennen, nur genau hinsehen“, schreibt Reiner Nagel. In diesem Sinne wurden aus über 100 eingereichten Entwürfen zu dem Projektaufruf „10 m² Baukultur“ zehn Parkplatzzumutzungen ausgewählt. Sie unterstreichen die Überzeugung, dass weniger Blech im öffentlichen Raum einen Zugewinn an Lebendigkeit und Baukultur ermöglicht.

Einen ähnlichen Ansatz verfolgt die Technische Universität Dresden mit dem Co-Design-Tool U_CODE einer Forschungsgruppe. Das Forschungsteam entwickelte einen Workshop für Kinder und Jugendliche, um einen neuen Fokus zu erproben. In Schulen unter anderem in Dresden und Hamburg nahmen die Teilnehmenden ihren Schulweg unter die Lupe: Was sind markante Orte? Was ist an der Umgebung schön, laut oder gefährlich? Anschließend konnten sie in einem 3-D-Modell ihre Schulumgebung oder ihren Stadtteil neu planen: Welche Häuser würdest du hier bauen? Sollen Grünflächen entstehen? Fahrradwege? Ein Fußballplatz?

„Die Beiträge und Entwürfe zeigten immer wieder beachtlichen Ideenreichtum und Weitblick“, so Andreas Wilde vom U_CODE-Team. „Und sie gaben einen höchst spannenden Einblick in die Vorstellungswelt der Schüler:innen“. Ängste und Bedürfnisse kamen zur Sprache, etwa nach Sicherheit oder Raum für persönliche Entfaltung. Die Kinder und Jugendlichen erwiesen sich als sehr aufmerksame Stadtbewohner, die wie Seismographen Schwachstellen erkennen und gute Ideen entwickeln können.

So beantragen Sie die Heizungsförderung



(Foto: © Gerd Altmann, Pixabay)

Wer Fördermittel für die Heizungsanierung beantragen wollte, wurde auf eine harte Geduldsprobe gestellt. Doch nun geht es zumindest für Einfamilienhauseigentümer weiter. Dabei sind einige Neuerungen und Vorgaben zu beachten.

Die neue Heizungsförderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW ist attraktiv. Die Basisförderung beträgt bei Einhaltung der Förderbedingungen 30 Prozent der notwendigen Aufwendungen, weitere Zuschüsse können hinzukommen. Das neue Heizungsgesetz ist seit 1. Januar 2024 in Kraft. Allerdings konnte die KfW aus technischen Gründen noch keine Anträge auf Zuschüsse oder Förderkredite entgegennehmen. Zudem gilt noch eine Übergangsregelung bis zum 31. August 2024.

Hier ein Fahrplan, wie Sie Fördergelder zu beantragen:

- Angebote der beteiligten Handwerker einholen – von Heizungsbauern und ggf. von Handwerkern für notwendige Umbaumaßnahmen. Schließen Sie mit dem Handwerker einen Liefer- und Leistungsvertrag für eine neue förderfähige Heizung ab, ggf. unter dem Vorbehalt der Förderzusage.
- Sie können den Heizungstausch bis zum 31. August 2024 aber auch sofort durchführen lassen, allerdings auf eigenes Risiko! Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Förderung.
- Lassen Sie sich vom Heizungsbauer oder einem Energieberater eine Bestätigung zum Antrag (BzA) erstellen und beantragen Sie den Zuschuss im Rahmen der Übergangsregelung bis spätestens 30. November 2024 im Kundenportal KfW-Zuschussportal nachträglich.
- Oder Sie warten die Förderzusage ab und bauen erst danach. Eigentümer eines selbst genutzten Einfamilienhauses können ab dem 27.02.2024 einen Antrag bei der KfW stellen. Eigentümer von Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohnungseigentümergeinschaften können ab dem 03.05.2024 Anträge stellen, Vermieter von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen ab dem 06.08.2024.
- Bei der Antragstellung müssen Sie sich mit Ihrem Personalausweis ausweisen und einen Grundbuchauszug vorlegen. Nach Abschluss der Arbeiten benötigen Sie eine Bestätigung nach Durchführung (BnD) vom Heizungsbauer oder Energieberater. Sie müssen alle Kostenbelege einreichen. Nach Prüfung der Belege erhalten Sie den Zuschuss.
- Zusätzlich zum Zuschuss steht ein zinsgünstiger Ergänzungskredit für den Heizungstausch zur Verfügung. Dieser kann nur in Verbindung mit einer Förderzusage der KfW für die Heizungsförderung in Anspruch genommen werden.

Gutachten der Immobilienweisen – ernüchternd



(Foto: © Leonhard Niederwimmer, Pixabay)

Das Frühjahrgutachten der Immobilienweisen ist ernüchternd. Keine noch so gute Laune kann über die Auswirkungen von Inflation, hohen Zinsen und der daraus resultierenden viel zu geringen Bautätigkeit hinwegtäuschen. Die Immobilienbranche ächzt unter den schlechten Rahmenbedingungen.

Das Gutachten stellt fest: Bei den Wohnungsfertigstellungen ist ein dramatischer Einbruch absehbar, bis 2025 fehlen 720.000 Wohnungen, bis 2027 sogar 830.000. Gleichzeitig verzeichnet der Wohnungsbau eine Stornierungswelle – 20,7 Prozent der Unternehmen haben Projekte gestoppt. Die Akteure der Branche fühlen sich durch Kosten und Auflagen „geknebelt“. „Wer in dieser Lage Wohnraum baut, geht bankrott – 37 Prozent staatlich bedingter Abgaben auf Wohnen sind nicht mehr zu stemmen“, erklärt ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner.

Prof. Dr. Lars Feld, Immobilienweiser und Mitglied des Wissenschaftlichen Beirats des Bundesfinanzministeriums, beschreibt das Grundproblem so: „Aufgrund gestiegener Baukosten und Finanzierungsschwierigkeiten, ausgelöst durch das höhere Zinsniveau, sind viele Bauvorhaben nicht mehr rentabel und werden zurückgezogen.“ Prof. Feld analysiert in seinem Gutachten die gesamtwirtschaftliche Situation. Seine Einschätzung: Die Stornierungswelle könne sich „weiter fortsetzen, da die Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen vorerst ungünstig bleiben dürften“.

Das Frühjahrgutachten zeigt aber auch, dass trotz geopolitischer Risiken und wirtschaftspolitischer Unsicherheiten eine gesamtwirtschaftliche Aufhellung möglich ist und die Immobilienwirtschaft daran partizipieren kann.

Die Bundesregierung stellt in diesem Jahr eine Milliarde Euro für das Programm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigenergiehaus-Segment“ zur Verfügung. Das ist ein begrüßenswerter Schritt, der aber noch weiter gehen müsste: Ein KfW-Programm, das die Marktzinsen auf zwei Prozent senkt, würde den Wohnungsbau ankurbeln. Ein befristeter Verzicht auf die Grunderwerbsteuer wäre zusätzlich eine Erleichterung.

Fazit für private Immobilieninteressenten: Wenn die Talsohle erreicht ist, lohnt es sich, antizyklisch zu handeln. Bei weiter sinkenden Bauzinsen und niedrigeren Immobilienpreisen wird der Immobilienkauf wieder attraktiv.