

Immobilienmarkt: Der richtige Zeitpunkt zum Kauf



(Foto: © Dimitris Vetsikas, Pixabay)

Wer Geld in Immobilien investieren will, braucht einen weiten Horizont, um einzuschätzen, in welcher Phase des Immobilienmarktes sich eine Investition lohnt. Die Frage lautet: Wann ist der richtige Zeitpunkt, um ein Haus oder eine Wohnung zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage zu kaufen?

Dabei spielt auch das Alter der Kaufinteressenten eine Rolle, denn mit Beginn des Ruhestands sollte die Immobilie abbezahlt sein. Im Jahr 2023 waren Käuferinnen und Bauherren in Deutschland durchschnittlich 38 Jahre alt, als sie sich für eine eigene Immobilie entschieden.

Eine neue Prognose von empirica umfasst den Zeitraum von 2023 bis 2045. Der längere Prognosehorizont ist deshalb von Bedeutung, weil ab Mitte der 2030er Jahre ein weiterer kleiner demografischer Umbruch stattfinden wird. Die Prognose basiert auf den empirica-Regionalprognosen zu Haushaltszahlen, Neubaunachfrage und Wohnungsleerstand.

Wie viele Wohnungen fehlen? 800.000, wie die Verbände sagen, oder nur 170.000, wie das Forschungsinstitut empirica berichtet? Das hängt vom Prognosehorizont und der weiteren Entwicklung ab. Auch auf dem Immobilienmarkt gilt: Knappes Gut gleich hoher Preis. Aber auch die Bezahlbarkeit spielt derzeit eine wichtige Rolle. Eine aktuelle ImmoScout24-Analyse der 40 größten Städte in Deutschland zeigt, wie viel Wohnfläche für eine monatliche Kaltmiete von 1.000 bis 1.200 Euro im Vergleich zu einer Eigentumswohnung bei gleicher monatlicher Finanzierungssumme zu haben ist.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist derzeit 21-mal höher als die nach Eigentumswohnungen. In der Hälfte der Städte ist der Wohnflächenunterschied zwischen Eigentums- und Mietwohnungen gering. In neun von 40 Städten finden Interessenten für ihr Budget mehr Wohnfläche zum Kauf als zur Miete. Für ein monatliches Budget von 1.000 bis 1.200 Euro stehen in den 40 größten Städten Deutschlands durchschnittlich 90 Quadratmeter Mietwohnfläche und 83 Quadratmeter Eigentumswohnfläche zur Verfügung.

► **Fazit:** Die Chancen, Wohneigentum zu erwerben, sind im Vergleich zum Wohnen zur Miete deutlich gestiegen. Die Gunst der Stunde für den Immobilienerwerb rückt näher.

Kaufen / Verkaufen

Immobilienkauf: Sinkende Zinsen und sinkende Preise



(Foto: © 472301, Pixabay)

Die Immobilienpreise nähern sich der Talsohle, der Kaufmarkt ist weniger umkämpft, sinkende Zinsen erhöhen die Kaufkraft der Immobilienkäufer und niedrigere Preise machen den Immobilienkauf wieder attraktiver.

Die Preise für energieeffiziente Immobilien steigen bereits wieder. Dies zeigt eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24. Die Preise für Immobilien der Klassen A und B steigen im Jahresvergleich um zwei Prozent, während die Preise für Immobilien der Klassen C bis H um rund sieben Prozent sinken. Der Sanierungsbedarf in Deutschland ist nach wie vor hoch. Das ist für Kaufinteressenten wichtig. Denn neben dem Kaufpreis fallen nach dem Kauf auch Sanierungskosten an.

Die Verlangsamung des Abwärtstrends bei den Immobilienpreisen macht sich langsam auf dem Immobilienmarkt bemerkbar. Die in den letzten Monaten schwache Nachfrage belebt sich etwas. Nach wie vor stoßen Kaufinteressenten auf wenig Konkurrenz bei einem gestiegenen Angebot. Auf dem Mietwohnungsmarkt sieht die Situation dagegen ganz anders aus. Der Nachfragedruck ist enorm – teilweise kommen mehrere hundert Anfragen auf ein Mietangebot.

Die Angebotspreise für Bestandswohnungen sind laut immowelt Preiskompass im 4. Quartal 2023 deutschlandweit im Schnitt nur noch um 0,2 Prozent gesunken. Ein Ende des Preisverfalls ist in Sicht. In 30 von 75 untersuchten Großstädten sind die Kaufpreise im letzten Quartal sogar wieder gestiegen – in der Spitze um 4,2 Prozent. Steigende Preise sind in Berlin, Hamburg und Köln zu verzeichnen, sinkende in München, Frankfurt und Stuttgart.

Nach eineinhalb Jahren sinkender Immobilienpreise hat sich der Immobilienmarkt 2023 langsam an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Mit den sinkenden Hypothekenzinsen steigt auch die Kaufkraft der potenziellen Käufer wieder.

► **Fazit:** Die Niedrigzinsphase hatte zu einem außergewöhnlichen Boom auf dem Immobilienmarkt geführt. Die Immobilienpreise stiegen immer schneller. Immobilien wurden für breite Bevölkerungsschichten unerschwinglich. Jetzt bieten sich wieder Chancen für Kaufinteressenten.

Recht / Gesetz

BGH-Urteil: Während der Corona-Pandemie mit Vollmacht gefasste WEG-Beschlüsse sind wirksam



(Foto: © Jo Miletzki, BGH)

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass während der Corona-Pandemie gefasste Beschlüsse einer Wohnungseigentümergeinschaft nicht deshalb nichtig sind, weil die Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung nur durch Erteilung einer Vollmacht an den Verwalter teilnehmen konnten. Die Frage, ob sich allein daraus ein Beschlussanfechtungsgrund ergibt, blieb offen.

Die Kläger sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Deren Verwalterin lud während der Corona-Pandemie schriftlich zur Eigentümerversammlung ein, verbunden mit der Aufforderung, ihr Vollmacht und Weisungen für die Stimmabgabe zu erteilen.

Dieser Aufforderung kamen fünf von vierundzwanzig Wohnungseigentümern nach. Die Kläger erteilten keine Vollmacht. Nach der Versammlung teilte die Verwalterin mit, dass die Wohnungseigentümer in der von ihr allein durchgeführten Versammlung aufgrund der erteilten Vollmachten vertreten worden seien. Gleichzeitig übersandte sie eine Niederschrift über die gefassten Beschlüsse.

Der BGH prüfte nur die Nichtigkeitsgründe, weil die Kläger die einmonatige Klagefrist des § 45 Satz 1 WEG versäumt hatten, und kam zu dem Ergebnis, dass die Beschlüsse „nicht nichtig“ sind.

Allerdings habe die Einberufung und Durchführung der Eigentümerversammlung nicht den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes entsprochen. Denn eine Wohnungseigentümerversammlung setzt grundsätzlich eine körperliche Zusammenkunft der Wohnungseigentümer voraus.

Eine so genannte Vertreterversammlung ist nur zulässig, wenn alle Wohnungseigentümer damit einverstanden sind und den Verwalter zur Teilnahme und Stimmabgabe bevollmächtigen. Nach § 23 Abs. 4 WEG ist ein Beschluss jedoch nur dann nichtig, wenn er gegen eine gesetzliche Vorschrift verstößt, auf deren Einhaltung nicht wirksam verzichtet werden kann. Die Formvorschriften für die Einberufung und Durchführung einer Eigentümerversammlung gehören jedoch nicht dazu.

Architektur / Stadtentwicklung / Wohnen

Städteplanung: Ein besseres Leben für alle



(Foto: Falco, Pixabay)

Bezahlbarer Wohnraum, der CO₂-Ausstoß des Gebäudesektors, die Lebensqualität in Stadt und Land – mit diesen aktuellen Herausforderungen beschäftigen sich unter vielen anderen die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung sowie die Stadtplanerinnen und Stadtplaner in den Kommunen.

Es geht darum, die Lebensbedingungen in Städten und Gemeinden zu verbessern und z.B. an die Folgen der Klimakrise anzupassen. Städtische Räume brauchen mehr Wasser, mehr Bäume und mehr Schatten. Doch anders als viele glauben, ist die Entwicklung einer blaugrünen Stadt weniger ein technologisches als ein gesellschaftliches Projekt. Es ist wichtig, systemisch und über das Lokale hinaus zu denken. Nur durch vorausschauendes planerisches Handeln von Gemeinden, Städten und Ländern kann die räumliche und bauliche Entwicklung so gesteuert werden, dass gesellschaftspolitische Wertvorstellungen über eine angemessene Lebensumwelt heute und für zukünftige Generationen umgesetzt werden.

Das Baugesetzbuch stammt aus dem Jahr 1960. Es wurde zwar immer wieder ergänzt und verbessert, wird aber den Herausforderungen des 21. Dazu gehören Klima- und Umweltschutz, Klimaanpassung, Ressourcenschutz, Flächensparen, Umbau im Bestand. Es besteht Handlungsbedarf, wenn die Lebensqualität der Menschen auch in Zukunft erhalten und verbessert werden soll. Die Zeiträume für die Transformation zur Nachhaltigkeit sind eng. Das Ziel ist ein besseres Leben für alle. Im Mittelpunkt stehen die Menschen mit ihren unterschiedlichen wirtschaftlichen Möglichkeiten.

„Das Wohlbefinden in Wohn- und Arbeitsräumen gewinnt zunehmend an Bedeutung. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an multifunktionale Raumkonzepte, die hohen Energie- und Umweltstandards gerecht werden müssen“, erklärt Prof. Dr.-Ing. Conrad Völker, Leiter des Fachgebiets Bauphysik an der Bauhaus-Universität Weimar. Im Fokus der Bauphysiktag 2024 standen Themenfelder wie Energieversorgung, Sanierung, Wärme- und Feuchteschutz, Brandschutz, Raumklima sowie Bau- und Raumakustik.

► **Fazit:** An der Entwicklung unserer Städte sind alle beteiligt, nicht nur Stadtplaner, Architektinnen und Ingenieure, sondern auch und ganz besonders die Bewohner der Stadt. Diese an den Entwicklungsprozessen in Form Beteiligungsforen zu beteiligen, hat daher eine große Bedeutung.

Ökologie / Nachhaltigkeit

Baulücken, Siedlungs- und Verkehrsflächen



(Foto: © Djedj, Pixabay)

Deutschland ist ein dicht besiedeltes Land. Deshalb ist es wichtig, mit den Flächenressourcen für Städte, Siedlungen, Verkehr und Gewerbe sorgsam umzugehen. Freiflächen und Baulücken haben eine besondere Bedeutung für Lebensqualität und Ressourcenverbrauch.

In Deutschland leben etwa 85 Millionen Menschen. Die Bevölkerung ist in den letzten Jahren um durchschnittlich 0,3 Millionen Menschen gewachsen. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland wuchs nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Zeitraum 2019 bis 2022 um durchschnittlich 52 Hektar pro Tag. Die Bevölkerungsdichte in Deutschland ist mit 238 Einwohnern pro Quadratmeter etwa so hoch wie in Liechtenstein (239), aber doppelt so hoch wie in Frankreich (123). Auch in den Niederlanden leben viele Menschen auf relativ engem Raum (521), aber bei weitem nicht so viele wie in Malta (1.615).

Die Europäische Union und die Bundesregierung streben bis 2050 einen Netto-Null-Flächenverbrauch an. Für Siedlungs- und Verkehrszwecke sollen netto keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden. Bis 2030 soll der Flächenverbrauch in Deutschland auf unter 30 Hektar pro Tag sinken. Die Innenentwicklung ist dabei ein zentraler Baustein. Auch in ländlichen Regionen sind Baulücken von Bedeutung.

In einer Studie der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf wurden vier Siedlungstypen unterschieden: historische Ortskerne, Nachkriegssiedlungen, Siedlungen der 1980er- bis 1990er-Jahre und Neubaugebiete ab 2000. In allen Siedlungstypen gab es eine hohe Zustimmung für den Erhalt älterer Gebäude.

Auf der Grundlage der Studie schlagen die Forscherinnen eine maßgeschneiderte Unterstützung unter Berücksichtigung sozialer Aspekte für die Eigentümer von Baulücken vor. In zentral gelegenen Mehrfamilienhäusern könnten kleinere Wohneinheiten für die breite Bevölkerung, insbesondere für Seniorinnen und Senioren, angeboten werden. Dies würde denjenigen helfen, die kein Einfamilienhaus benötigen oder es sich nicht leisten können. Auch die Grünflächenplanung sollte berücksichtigt werden: Ältere Baulücken, die begrünt sind, könnten als Parks oder Grünflächen aufgewertet werden oder zu Kühleffekten in der Stadt beitragen.

Finanzierung / Sparen / Vorsorge

Immobilienfinanzierung stabilisiert sich



(Foto: © Fabian Holtappels, Pixabay)

Die Baufinanzierungszinsen bewegen sich derzeit kaum. Die Konjunktur- und Inflationsdaten geben der Europäischen Zentralbank (EZB) noch keinen Anlass für Zinssenkungen. Der Markt gewöhnt sich durch Preisanpassungen langsam an die veränderte Situation.

Ein wichtiger Indikator für die Entwicklung der Baufinanzierungszinsen ist der Leitzins der EZB. Der Zinssatz, den die Notenbanker regelmäßig neu festlegen, hängt wiederum stark von der aktuellen Inflationsrate ab. Diese ist zu Jahresbeginn gesunken und lag laut Eurostat im Januar im Euroraum bei 2,8 Prozent. Obwohl die Teuerungsrate auf gutem Weg ist, die Zielmarke von zwei Prozent zu erreichen, halten die Währungshüter die Zinsen nach einer Serie von Erhöhungen seit September 2023 konstant und setzen auf Geduld.

Finanzexperten gehen davon aus, dass ein erster Zinsschritt nicht vor Ende des zweiten oder Anfang des dritten Quartals erfolgen wird. Bis Ende 2023 ging man noch von fünf bis sechs kleinen Zinssenkungsschritten im Jahr 2024 aus. Jetzt rechnen die Marktteilnehmer nur noch mit etwa drei Schritten bis zum Jahresende.

Inzwischen haben erste Immobilieninteressenten ihre Zurückhaltung beim Immobilienkauf aufgegeben. Der Grund: Die gesunkenen Immobilienpreise machen den Immobilienkauf wieder attraktiver. Die Verhandlungsbereitschaft der Verkäufer ist gestiegen – das sollten Käufer nutzen.

Die veränderten Kaufbedingungen sind eine Chance für Kaufinteressenten. Deshalb hat Finanztest die Angebote von 81 Banken verglichen: Die Unterschiede sind enorm. Für das gleiche Darlehen zahlen Kreditnehmer bei einer günstigen Bank rund 200 bis 330 Euro weniger im Monat als bei einem teuren Anbieter. Am Ende der Zinsbindung kann das einen Unterschied von mehr als 83.000 Euro ausmachen.

Wie teuer ein Kredit wird, hängt aber nicht nur davon ab, ob die Bank günstig ist. Ebenso wichtig ist, dass das Finanzierungskonzept stimmt. Dabei geht es zum Beispiel darum, wie viel Eigenkapital die Kreditnehmer einbringen können, wie hoch die Tilgung ist und wann das Darlehen zurückgezahlt sein soll. Weitere Informationen unter www.test.de/immobilienkredite.

Anlage / Vermögen

Wichtige Regeln beim Erben und Vererben von Immobilien



(Foto: © Manfred Antranas Zimmer, Pixabay)

Das Thema Erben und Vererben ist oft von Emotionen geprägt – insbesondere wenn es um Immobilien geht. Gefühle haben ihre Berechtigung, aber in steuerlicher, rechtlicher und finanzieller Hinsicht ist eine gehörige Portion Vernunft gefragt. Hier die wichtigsten Regeln:

Wer eine Immobilie erbt, sollte sich frühzeitig mit den damit verbundenen Aufgaben, Rechten und Pflichten auseinandersetzen. Dabei spielen nüchterne Fragen eine Rolle: In welchem Zustand ist die Immobilie? Ist die Liegenschaft finanziell belastet? Gibt es Umstände, die sofortiges Handeln erfordern? Welche Instandsetzungspflichten bestehen?

Sind mehrere Erben beteiligt, müssen sich alle einigen. Liegen die Interessen der Erben zu weit auseinander, kann es sinnvoll sein, die Immobilie zu verkaufen. Geld lässt sich leichter aufteilen als Immobilien. Die Erbschaft muss dem Finanzamt gemeldet werden. Dafür bleiben drei Monate nach dem Erbfall Zeit. Die Erben sollten sich in Ruhe überlegen, was sie wollen: selbst einziehen, vermieten oder verkaufen.

Im Jahr 2022 wurden Immobilien im Wert von rund 23,7 Milliarden Euro vererbt. Die Einnahmen des Staates aus der Erbschaft- und Schenkungsteuer beliefen sich auf rund 11,4 Milliarden Euro. Wie hoch die Steuer für die Erben ausfällt, hängt vom Verwandtschaftsgrad und vom Wert des Erbes ab. Außerdem sind Pflichtteilsansprüche eventuell enterbter Angehöriger zu berücksichtigen.

Erbschaften sind oft Anlass für Streit in der Familie. Wer das vermeiden will, sollte möglichst sorgfältig und vorausschauend planen. Das ist nicht nur gut für den Familienfrieden, sondern mindert auch die Steuerlast. Ohne Testament erbt derjenige, der dem Erblasser verwandtschaftlich am nächsten steht. Das sind in erster Linie Ehepartner und Kinder, dann Eltern und Geschwister und schließlich andere Verwandte.

► **Fazit:** Rechtzeitige Vorsorge lohnt sich. Denn die in den letzten Jahren stark gestiegenen Immobilienwerte haben dazu geführt, dass der Fiskus seine Bewertungsmethode für Immobilien geändert hat. Dadurch kann „Omas Häuschen“ plötzlich einen Wert haben, der über den Freibeträgen liegt und möglicherweise hohe Erbschaftssteuern nach sich zieht.

Verwaltung / Miete / Pacht

Mietmarkt von Immobilienpreisen entkoppelt



(Foto: © Karsten Paulick, Pixabay)

Über viele Jahre hinweg befanden sich die verschiedenen Teilmärkte der Immobilienwirtschaft im Gleichgewicht. Die krisenhaften Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit haben zu Veränderungen geführt. Während die Preise für Wohnimmobilien in den letzten eineinhalb Jahren erstmals sanken, stiegen die Mieten kontinuierlich an.

Die Entwicklung der Mietpreise, insbesondere der Neu- und Wiedervermietungsmieten, hat spätestens seit Anfang 2023 mit zweistelligen Steigerungsraten eine ungewöhnliche Dynamik angenommen. Nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sind die Mieten inserierter Bestandswohnungen in Deutschland im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um durchschnittlich 7,6 Prozent auf 10,21 Euro pro Quadratmeter nettokalt gestiegen. In den kreisfreien Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern stiegen sie sogar um elf Prozent auf 13,30 Euro. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Wohnungs-, Miet- und Baukrise ist eine Trendwende nicht absehbar, im Gegenteil: Nahezu alle Experten gehen von weiter steigenden Mieten aus.

Der Deutsche Mieterbund, DMB, befürchtet „bei einer Trendfortsetzung mit zweistelligen Mietpreissteigerungen letztlich (einen) Zusammenbruch des Mietmarktes. (...) Denn die hohen Angebotsmieten von heute fließen in die Mietspiegel und damit in die Bestandsmieten von morgen ein“, so DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. Der DMB fordert daher vom Gesetzgeber eine wirksame Begrenzung der Mieterhöhungsspielräume.

Das Auseinanderdriften von Mieten und Immobilienpreisen ist eine Folge der vorangegangenen Corona- und Energiekrise. Diese führten zu einer hohen Inflationsrate und einem außergewöhnlichen Zinsanstieg. Auf dem Immobilienmarkt sind die Preise gefallen, der Bauwirtschaft fehlen Aufträge, die Neubauzahlen gehen drastisch zurück, auf dem Mietmarkt fehlen mehrere hunderttausend Wohnungen.

Die aktuelle Situation verunsichert sowohl Miet- als auch Kaufinteressenten. Der laufende Prozess wird sich mit der Stabilisierung der Zinssituation wieder normalisieren. Bis dahin ist Geduld gefragt. Wer jetzt dringend eine neue Wohnung braucht, sollte sich sowohl auf dem Miet- als auch auf dem Kaufmarkt nach Immobilienangeboten umsehen.