

Immobilienmarkt / Trends / Politik

Immobilienmarkt in der Warteschleife



Foto: © Guillermo Gavilla, Pixabay

Der Immobilienmarkt in Deutschland bietet eine bunte Mischung guter Angebote und macht wieder neugierig. Doch viele Interessenten verharren noch in der Warteschleife und sind unentschlossen. Was sagen die Experten?

Die Stimmung auf dem Immobilienmarkt spiegelt sich in den aktuellen Minuszahlen wider: Von Januar bis Mai 2024 wurden 71.400 neue Wohnungen genehmigt, das sind 24,0 Prozent oder 22.600 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum, meldet das Statistische Bundesamt. Der Handel mit baureifen Wohnbauflächen ist deutlich zurückgegangen. Laut Gewos-Immobilienmarktanalyse gab es 2023 bundesweit 46.700 Kauffälle, 34,2 Prozent weniger als 2022. Die Zahl der Starts neuer Wohnprojekte lag im abgelaufenen Quartal um 75 Prozent unter dem bisherigen Höchstwert, berichtet Bulwiengesa-Chef Felix Embacher in der aktuellen Projektentwicklerstudie für das erste Halbjahr 2024.

Eine Aufbruchstimmung hat sich vor dem Hintergrund dieser negativen Zahlen noch nicht eingestellt. Selbst die Stiftung Warentest weist darauf hin, dass die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen in Deutschland kaum noch sinken. Für das laufende Jahr rechnen die Experten sogar mit einem leichten Anstieg. Die Stiftung Warentest hat für alle 400 deutschen Städte und Landkreise aufgeschlüsselt, ob sich ein Kauf angesichts immer höherer Mieten lohnt. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien sind seit dem Höchststand Mitte 2022 bis Anfang 2024 um durchschnittlich 8,6 Prozent gesunken. Im ersten Quartal 2024 gingen sie nur noch um 0,2 Prozent zurück.

Der europäische Wohnungsmarkt steht bis 2040 vor einem deutlichen Wachstum, berichtet eines der weltweit größten Immobilienberatungsunternehmen: Cushman & Wakefield geht auf Basis einer Studie davon aus, dass die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen im Einklang mit weitreichenden demografischen Veränderungen und spezifischen Einflussfaktoren wie Erschwinglichkeit, Urbanisierung, Alterung der Bevölkerung und höherer Bildungsbeteiligung weiter steigen wird.

Fazit: Worauf also sollen Kaufinteressenten jetzt noch warten? Einen viel günstigeren Zeitpunkt für den Immobilienkauf wird es kaum geben.

Finanzieren / Sparen / Vorsorgen

Zinspause: Bauzinsen vorerst unverändert



Foto: © James Qube, Pixabay

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat eine Zinspause beschlossen und die drei Leitzinsen unverändert gelassen. Finanzexperten hatten dies bereits erwartet. Für die Immobilienfinanzierung bleibt damit alles beim Alten. Der Kauf einer Immobilie ist derzeit weiterhin gut kalkulierbar.

In den letzten Monaten hat sich der Abwärtstrend der Inflation im Euroraum deutlich verlangsamt. Die Kerninflation, die besonders stark schwankende Preise ausklammert, liegt mit knapp drei Prozent weiterhin deutlich über der Zielmarke der EZB von zwei Prozent.

„Der Kampf der europäischen Währungshüter gegen zu hohe Inflationsraten ist noch nicht gewonnen“, sagt Heiner Herkenhoff, Hauptgeschäftsführer des Bankenverbandes. „Daher ist die Entscheidung der EZB völlig richtig, die Leitzinsen unverändert zu lassen.“ Auch ifo-Präsident Clemens Fuest begrüßte die Entscheidung der EZB, an der Zinspause festzuhalten. „Die Inflation bewegt sich derzeit auf das Ziel von 2,0 Prozent zu. Deshalb ist es richtig, die Zinsen nicht weiter zu erhöhen. Es wäre aber noch zu früh, die Zinsen schon wieder zu senken, weil es nach wie vor Inflationsrisiken gibt“.

Natürlich hatten viele auf eine Zinssenkung gehofft, die der deutschen Wirtschaft und insbesondere der Immobilien- und Bauwirtschaft Impulse gegeben hätte. Die durchschnittlichen Bestzinsen für Baufinanzierungen sind seit Mai leicht gestiegen: Für 10-jährige Zinsbindungen von 3,13 auf 3,30 Prozent, für 15-jährige von 3,28 auf 3,43 Prozent. Zu Jahresbeginn hatte der Markt hohe Erwartungen an die Notenbanken, erste Zinsschritte waren eingepreist. Derzeit fehlen Signale für sinkende Bauzinsen.

Experten raten: Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum ist heute deutlich besser als 2023. Die Einkommen sind auf breiter Front gestiegen, während die Immobilienpreise gesunken sind. Die Bauzinsen sind im historischen Vergleich der letzten Jahrzehnte relativ niedrig. Vor diesem Hintergrund – und auch weil davon auszugehen ist, dass die Immobilienpreise wieder steigen werden – ist jetzt ein guter Zeitpunkt für den Kauf einer Immobilie. Kaufinteressenten sollten die vorhandenen Verhandlungsspielräume nutzen.

Umwelt / Energie / Mobilität / Technologie

Zensus: Wohnungen überwiegend mit Gas oder Öl beheizt



Foto: © Stiebel Eltron

Nach dem medialen Hype um das Thema Heizen folgte die Ernüchterung. Das Gebäudeenergiegesetz, im Volksmund auch Heizungsgesetz genannt, wurde zum Ärgernis. Nun liefert der Zensus 2022 erste aktuelle Zahlen, wie in Deutschland geheizt wird und möglicherweise neue Impulse für den Austausch alter Heizungen.

Die Wirkungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) blieben weit hinter den Erwartungen zurück. Drei Viertel der Förderanträge wurden von Eigentümern von Einfamilienhäusern gestellt. Der Anteil der Eigentümer von Mehrfamilienhäusern und Wohnungseigentümergeinschaften wird auf 16 Prozent geschätzt. Nach Angaben des BMWK wurden bis Mai 2024 insgesamt 27.306 Förderzusagen für die neue Heizungsförderung erteilt.

Nach den jetzt vorliegenden Ergebnissen des Zensus 2022 werden 75 Prozent aller Wohnungen in Deutschland mit Gas (56 Prozent) oder Öl (19 Prozent) und weitere 15 Prozent mit Fernwärme beheizt. Erneuerbare Energien zur Beheizung von Wohngebäuden spielen im Gesamtbestand bisher eine untergeordnete Rolle. Nur vier Prozent aller Wohnungen werden mit Holz oder Holzpellets beheizt und drei Prozent mit Solarthermie, Geothermie, Umweltwärme oder Abluftwärme (Wärmepumpen).

Ermutigend sind die Zahlen im Neubau: Knapp zwei Drittel (64,6 Prozent) der im Jahr 2023 fertiggestellten Wohngebäude nutzen Wärmepumpen als primäre Heizung, bei den im vergangenen Jahr genehmigten Wohngebäuden wird der Anteil 76,3 Prozent betragen.

„Wer Heizkosten sparen möchte, sollte auch die weiter steigende CO₂-Abgabe für Gas im Blick behalten“, sagt Diplom-Ingenieur Henning Schulz von Stiebel Eltron. Nach einer aktuellen Analyse des Verbraucherportals Verivox zahlen Neukunden, die ein Einfamilienhaus beheizen, 38 Prozent mehr für das benötigte Gas als für den Strom, den eine Wärmepumpe benötigen würde, um die gleiche Menge Wärme bereitzustellen. Wichtige Gründe: Der Mehrwertsteuersatz für Gas liegt seit April wieder bei 19 Prozent und im Juli 2024 ist die Gasspeicherumlage gestiegen. Zudem steigt die CO₂-Abgabe für Gas weiter. Wer mit einer Wärmepumpe heizt, profitiert von speziellen Stromtarifen der Energieversorger. Die Preise schwanken, sind im Durchschnitt aber gut 20 Prozent günstiger als Haushaltsstrom.

Eigentumswohnung / WEG

Eigentümerversammlung wird digital



Foto: © Pexels, Pixabay

Eigentumswohnungen gibt es erst seit Anfang der fünfziger Jahre. Seitdem haben sie einen Siegeszug angetreten und sind heute eine beliebte Form des Immobilieneigentums. Das zugrunde liegende Wohnungseigentumsgesetz wurde mehrfach reformiert. Nach einer Änderung im Jahr 2007 wurde es zuletzt im Jahr 2020 einer weiteren, sehr umfassenden Reform unterzogen. Nun steht eine weitere Novellierung an.

Das Wohnungseigentumsgesetz ist mehr als 70 Jahre alt. Es trat 1951 in Kraft und stammt damit aus einer Zeit, in der Trümmerlandschaften und notdürftig gesicherte Wohngebäude das Bild vieler deutscher Innenstädte prägten. Nach einer Phase relativer Bedeutungslosigkeit stieg das Interesse an Eigentumswohnungen seit den 70er Jahren langsam an und hat inzwischen längst einen Siegeszug angetreten. Anfang 2018 besaßen knapp 14 Prozent aller Haushalte in Deutschland eine Eigentumswohnung.

Wohneigentum ist auch deshalb so beliebt, weil Wohnungseigentümer – anders als Mieter – das gemeinschaftliche Wohnen weitgehend selbst regeln und gestalten und mögliche Risiken gemeinsam tragen. Im Laufe der Jahrzehnte hat sich ein umfangreiches Regelwerk herausgebildet, das die Rechte und Pflichten der einzelnen Eigentümer festlegt. Die Wohnungseigentümerversammlung ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) das oberste Beschluss-, Willensbildungs- und Selbstverwaltungsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnungseigentümer beschließen über alle relevanten Angelegenheiten des gemeinschaftlichen Eigentums.

Die Corona-Pandemie war der Auslöser für weitere Veränderungen. In Zeiten des Social Distancing mussten sich die Wohnungseigentümer etwas einfallen lassen, um wichtige Entscheidungen treffen zu können. Die Verwaltverbände haben sich schon früh für die Einführung virtueller Eigentümerversammlungen eingesetzt, damit die Gemeinschaft auch unter besonderen Umständen beschlussfähig bleibt.

Der Bundestag hat nun beschlossen, dass die virtuelle Eigentümerversammlung als zusätzliche Versammlungsmöglichkeit eingeführt wird. Die Versammlungen können nun auch unterjährig häufiger stattfinden, was angesichts der steigenden Anforderungen und des zunehmenden Fachkräftemangels in den Verwaltungen unerlässlich ist.

Architektur / Stadtentwicklung / Wohnen

Gleichwertige Lebensverhältnisse in Deutschland



Foto: © 3418871, Pixabay

„Mein Haus, mein Auto, mein Boot“ ist ein legendärer Werbeslogan aus den 90er Jahren. Er macht auf den Wettbewerb im Privaten aufmerksam, aber auch auf die unterschiedlichen Lebensverhältnisse in Deutschland. Die Ungleichheit hat seitdem eher noch zugenommen. Doch was sind eigentlich gleichwertige Lebensverhältnisse?

Die Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft hat ein neues Positionspapier zur Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse mit Empfehlungen für die Raumplanung veröffentlicht. Schulen, Wasserversorgung, Einkaufsmöglichkeiten, hausärztliche Versorgung, aber auch Mobilität und Erreichbarkeit, Feuerwehr oder Internetanschluss – all das ist wichtig für die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung, gehört zur Daseinsvorsorge und ist zentral für die Lebensqualität vor Ort.

Nachhaltige Raumentwicklung strebt eine dauerhafte, großräumig ausgewogene Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen an. Wie wichtig dies ist, macht auch der gerade erschienene Gleichwertigkeitsbericht der Bundesregierung deutlich. Er zeigt in vielen Bereichen auf kommunaler Ebene eine Verringerung von Ungleichheiten, weist aber auch Schwächen und weiter anhaltende sozioökonomische Ungleichheiten nach. Zudem deckt sich die tatsächliche Situation nicht immer mit der Wahrnehmung vor Ort oder in der Region.

Gleichwertige Lebensverhältnisse sind eine politische Aufgabe. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen formuliert es so: „Gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen bedeutet, dass alle Menschen die Chance auf gesellschaftliche Teilhabe haben, also z.B. Zugang zu Arbeit, Bildung, Kultur, Gesundheit, Versorgung mit dem Lebensnotwendigen, unabhängig davon, ob sie in einer Großstadt oder auf dem Land leben“.

Für die Beurteilung der Lebensverhältnisse in den verschiedenen Regionen Deutschlands sind unterschiedliche Faktoren relevant. Einen guten Überblick bietet der Deutschlandatlas, der auf 75 interaktiven Karten die wichtigsten Fakten darstellt und detaillierte Vergleiche zwischen den Regionen ermöglicht: www.deutschlandatlas.bund.de.

Steuern / Versicherung

Wetterextreme werden immer bedrohlicher



Foto: © Albrecht Fietz, Pixabay

Wetterextreme mit Starkregen und Sturm werden auch in den Sommermonaten immer bedrohlicher. Wie kann man sich davor schützen? Brauchen jetzt alle Hausbesitzer eine Elementarschadenversicherung oder wäre das eine Überregulierung?

In Deutschland sind nur rund 54 Prozent aller privaten Wohngebäude gegen Schäden durch Naturgefahren wie Hochwasser und Überschwemmung versichert. Bereits 2023 stellten Bundesrat und Ministerpräsidentenkonferenz fest, dass die Absicherung gegen Elementarschäden in Deutschland unzureichend ist. Die jüngste Hochwasserkatastrophe in Bayern und Baden-Württemberg hat die Diskussion erneut entfacht. Die Bundesregierung hält derzeit an einer Angebotspflicht fest, während die Länder eine Pflichtversicherung fordern.

Schäden durch Sturm, Hagel und Blitzschlag sind durch die Gebäude- und Hausratversicherung abgedeckt. Um Schäden durch Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben oder auch Schneedruck abzusichern, ist eine Elementarschadenversicherung notwendig, die meist in Kombination oder als Erweiterung zur Gebäude- und Hausratversicherung abgeschlossen wird.

Die Verbraucherzentralen in Deutschland weisen darauf hin, dass die Versicherer über die Annahme eines Antrages auf Elementarschadenversicherung nach der Schadenhistorie der letzten Jahre oder Jahrzehnte entscheiden. Zudem müssen die Versicherten bestimmte Pflichten erfüllen, damit die Versicherung im Schadensfall auch tatsächlich zahlt. Ob eine Elementarschadenversicherung sinnvoll ist, hängt vom Einzelfall ab.

Durch den Klimawandel werden Extremereignisse wahrscheinlicher. Forscherinnen und Forscher des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) beschäftigen sich deshalb mit der Frage, wie Städte und Gemeinden die Versorgung und Sicherheit der Bevölkerung widerstandsfähiger gegen solche Krisen machen können. In den Fokus rücken dabei so genannte Microgrids. Das sind dezentrale Systeme zur Erzeugung, Speicherung und Verteilung von Energie. Sie sollen großflächige Stromausfälle im gesamten Stadtgebiet unwahrscheinlicher machen und die Funktion kritischer Infrastrukturen der Daseinsvorsorge sichern.

Bauen / Umbauen / Sanieren

Endlich einfacher und kostengünstiger bauen



Foto: © Frank Magdelyns, Pixabay

Die Baustandards in Deutschland sind im europäischen Vergleich hoch. Dänemark und die Niederlande haben längst flexiblere Bauvorschriften, Techniken und Methoden entwickelt. Doch nun soll der neue Gebäudetyp E in Deutschland für Verbesserungen sorgen und das Bauen einfacher und kostengünstiger machen.

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hat eine neue Leitlinie und Prozessempfehlung für den Gebäudetyp E erarbeitet mit dem Ziel, den Bau von bezahlbaren Wohnungen signifikant zu fördern. Dabei hat das Ministerium Konzepte und Ideen der Bundesarchitektenkammer und der Bundesingenieurkammer aufgegriffen.

Die „Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E“ soll Bauherrinnen und Bauherren sowie Planungs- und Baubeteiligte bei der Umsetzung des „einfachen Bauens“ unterstützen. Hinweise zur Formulierung von Vereinbarungen für Architekten- und Bauverträge helfen, das einfache Bauen in der Praxis rechtssicher umzusetzen. Der Leitfaden soll dazu anregen, künftig kreativer und kostengünstiger zu planen und zu bauen. Die Bundesregierung wird nun die notwendigen Änderungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) auf den Weg bringen, um das einfache und kostengünstige Bauen auch zivilrechtlich zu unterstützen.

Dazu Bundesbauministerin Klara Geywitz: „Bauen muss wieder einfacher und preisgünstiger gemacht werden, ohne Abstriche bei der Sicherheit. Heinrich Böckamp, Präsident der Bundesingenieurkammer, sagt: „Schneller und kostengünstiger Bauen, aber Sicherheit gewährleisten: Der Gebäudetyp E kann unseren planenden Berufen die dafür notwendigen rechtssicheren Gestaltungsspielräume ermöglichen.“ Und Andrea Gebhard, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer, betont: „Durch die Möglichkeit, mit der Einführung des Gebäudetyp E auf nicht notwendige Standards zu verzichten, können Bau- und Sanierungsprozesse nicht nur beschleunigt, sondern auch kostengünstiger und ressourcenschonender gestaltet werden.“

Das 70-seitige Praxisdokument gibt Hinweise von der Betonzwischendecke bis zur Steckdose und kann unter www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/bauen/gebaeudetyp-e-leitlinie.pdf heruntergeladen werden.

Umwelt / Energie / Mobilität / Technologie

Lebensqualität: Wohnen und Verkehr



Foto: © Pascal König, Pixabay

Weniger Verkehr in den Städten und eine klimafreundliche Mobilität – das ist der Wunsch vieler Bundesbürger auch in Bezug auf das Wohnen. Doch nicht alle Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität, die derzeit diskutiert werden, sind populär. Tempolimits werden weitgehend akzeptiert, eine City-Maut hingegen nicht, wie eine Umfrage des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung (RWI) zeigt.

In den letzten Jahren sind immer mehr Autos auf die Straße gekommen, die sehr groß sind, viel Sprit verbrauchen und schneller fahren können. Deutschland ist immer noch das einzige Land in Europa ohne Tempolimit. Umweltverbände und Verkehrssicherheitsorganisationen fordern deshalb die Einführung eines generellen Tempolimits auf deutschen Autobahnen. Bei einem Tempolimit von 120 km/h auf Autobahnen, 80 km/h auf Landstraßen und Tempo 30 innerorts würde der CO₂-Ausstoß sofort sinken, argumentiert der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland.

Die RWI-Studie untersuchte die Akzeptanz von 25 verkehrspolitischen Maßnahmen in der deutschen Bevölkerung für das Jahr 2024. Wenn die Verkehrspolitik Alternativen zum Auto attraktiver macht, stimmen die meisten Befragten zu. Wird der Autoverkehr dagegen teurer oder unattraktiver, sinkt die Zustimmung in der Bevölkerung.

Eine bisher umstrittene Maßnahme findet nun hohe Zustimmung: Die Einführung von Tempo 130 auf Autobahnen wird von 63 Prozent der Befragten befürwortet. Auch die Zustimmung zur Erhöhung der Parkgebühren ist gestiegen. Die Ergebnisse des RWI zeigen aber auch, dass die Zustimmung zu den 25 abgefragten Maßnahmen stark schwankt.

Die geringste Zustimmung unter den Befragten findet eine Autoabgabepremie – Geldzahlung gegen Abmeldung des Verbrenners – mit einer Zustimmungsrate von 19 Prozent. Ähnlich unbeliebt sind die City-Maut, ein Verbot von Neuwagen mit Verbrennungsmotor ab 2035 und eine generelle Pkw-Maut mit Zustimmungswerten zwischen 22 und 24 Prozent. Dagegen befürworten rund 73 Prozent der Befragten den Ausbau von Fahrradwegen. Die Fortführung des Deutschlandtickets findet mit rund 70 Prozent ebenfalls große Zustimmung. Dahinter folgt die Ausweisung von Bus- und Bahnspuren auf staubelasteten Straßen mit 67 Prozent.