

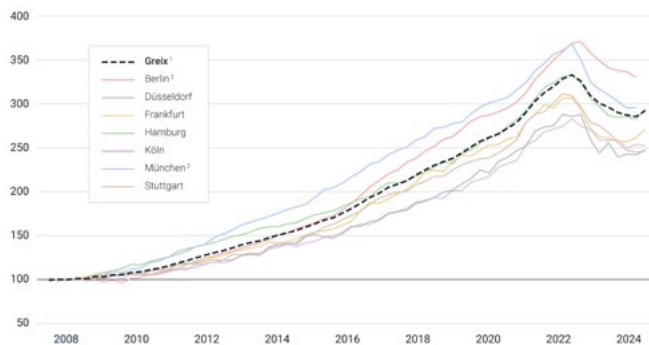
Immobilienmarkt / Trends / Politik

## Immobilienpreise – Beginn der Trendwende

### Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Top-7 Metropolen, Greix; Index 2008=100

**GREIX**



Der Greix ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 20 deutschen Städten und Regionen. \*Datenstand 1. Quartal 2024.

Foto / Grafik: © GREIX, Kiel Institut für Weltwirtschaft, ifw-kiel.de

**Die Immobilienpreise in Deutschland liegen erstmals seit rund zwei Jahren wieder im Plus. Im zweiten Quartal 2024 stiegen die Werte in allen Wohnsegmenten – also für Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser – gegenüber dem Vorquartal und übertreffen dabei auch die aktuellen Inflationsraten.**

Zu diesem Ergebnis kommt die jüngste Aktualisierung des German Real Estate Index (GREIX), einem Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und des IfW Kiel. Für Immobilieninteressenten ist das ein Signal, den Immobilienerwerb jetzt nicht mehr allzu lange aufzuschieben. Für Verkäufer und Eigentümer von Immobilien bedeutet es, dass Immobilien wieder stabile Werte aufweisen.

Im Vergleich zum Vorquartal (Q2 2024 gegenüber Q1 2024) sind die Preise für Eigentumswohnungen um 2,4 Prozent gestiegen. Einfamilienhäuser verteuerten sich um 2,0 Prozent. Mehrfamilienhäuser verteuerten sich sogar um 4,4 Prozent, nachdem die Preise im Vorquartal noch um rund 10,5 Prozent gefallen waren. Allerdings ist gerade in diesem Segment die Volatilität aufgrund geringer Transaktionszahlen hoch und die Aussagekraft begrenzt. Auch inflationsbereinigt, also gemessen an der aktuellen Kaufkraft, haben Immobilien erstmals seit zwei Jahren wieder an Wert gewonnen.

Im Vergleich zum Vorjahresquartal (Q2 2023) liegen zwar noch alle Wohnsegmente im Minus, dieses ist aber bereits zum dritten Mal in Folge rückläufig. Auch hierin sehen die Experten ein Zeichen der Stabilisierung. Die Zahl der Immobilientransaktionen steigt leicht an, bleibt aber auf niedrigem Niveau bei nur rund 60 Prozent des Durchschnitts der Jahre 2019 bis 2021. Bei Neubauten liegt das Niveau sogar nur bei rund 35 Prozent.

In den sieben größten deutschen Städten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart – ist die Stabilisierung deutlich spürbar. Die Preise für Eigentumswohnungen steigen im Vergleich zum Vorquartal durchweg an oder zeigen sich nach bereits erfolgten Anstiegen stabil. In Hamburg und Frankfurt ist der Preisanstieg mit 4,3 Prozent bzw. 3,7 Prozent am höchsten. Weitere Informationen zum German Real Estate Index (GREIX) finden Sie unter [www.greix.de](http://www.greix.de).

*Immobilienmarkt / Trends / Politik*

## **Kaufen statt mieten: Der Zeitpunkt ist günstig**



Foto: © wal\_172619, Pixabay

**Die Mietpreise steigen weiter, während die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Häuser derzeit stagnieren. Der einfache Grund: Es werden immer weniger Mietwohnungen angeboten, gleichzeitig ist die Nachfrage hoch. Vor allem in den deutschen Großstädten ist die Lage angespannt.**

In den Großstädten wird es immer schwieriger, eine Mietwohnung zu finden. Im Vergleich zu Anfang 2022 wurden im zweiten Quartal 2024 in den sieben größten deutschen Städten 27 Prozent weniger Mietwohnungen angeboten. In Leipzig hat sich die Zahl der inserierten Mietwohnungen sogar halbiert. Bundesweit wurden 18 Prozent weniger Wohnungen inseriert als zwei Jahre zuvor. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage hoch, die Lage auf dem Wohnungsmarkt spitzt sich weiter zu. Das zeigt der IW-Wohn-Index für das zweite Quartal 2024.

Wer eine Wohnung kaufen statt mieten will, hat bessere Aussichten: Die Zahl der zum Verkauf angebotenen Eigentumswohnungen ist gegenüber Anfang 2022 um zwei Drittel gestiegen. Die Zahl der zum Verkauf stehenden Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich sogar verdoppelt. Doch obwohl das Angebot stark gestiegen ist, bleibt die Nachfrage verhalten. Der Grund: Die Kaufpreise sind nach wie vor relativ hoch – ebenso die Finanzierungskosten.

„Dass sich die potenziellen Käufer so zurückhalten, zeigt, wie groß die finanziellen Belastungen bei der Finanzierung sind“, sagt Studienautor und IW-Immobilienexperte Pekka Sagner. „Wohnraum muss erschwinglicher werden – zielgerichtete staatliche Förderung ist angebracht.“ Das entlaste auch den Mietmarkt: Wer eigentlich Wohneigentum erwerben möchte, dies aber wegen der hohen Finanzierungskosten derzeit nicht kann, wohnt unfreiwillig in einer Mietwohnung. Ein Teil der Lösung sei der Neubau, vor allem in Ballungsräumen.

Dass sich die Situation nicht so schnell entspannen wird, zeigen die Prognosen der Forschungsgruppe EUROCONSTRUCT, zu der auch das ifo Institut gehört. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen wird europaweit sinken. Im Jahr 2024 werden es mit 1,6 Millionen 8,5 Prozent weniger sein als 2023. Für Deutschland wird ein Rückgang um 15 Prozent erwartet.

Kaufen / Verkaufen

## Erfolgreich handeln beim Immobilienkauf



Foto: © Tumisu, Pixabay

**Der Immobilienmarkt befindet sich in der Warteposition. Eigentlich würden viele Interessenten jetzt gerne kaufen wollen, zögern aber, weil der Kaufpreis hoch und die Finanzierung teuer ist. Wie verhandelt man am besten beim Immobilienkauf?**

Wer die passende Wohnung oder das richtige Haus gefunden hat, hat den wichtigsten Schritt zum Immobilieneigentümer bereits getan. Jetzt beginnen die Verhandlungen über den Preis und die Übergabemodalitäten. Dabei spielt auch der Zeitfaktor eine Rolle: Wann wird bezahlt, wann ist die Wohnung frei, welche Gegenstände werden übergeben, welche Umbauten sind notwendig, welche Sanierungen müssen durchgeführt werden?

Zu Beginn empfiehlt es sich, die wichtigsten Eckdaten und Unterlagen auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Wurde die Wohnfläche korrekt angegeben, d.h. möglichst nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV), die sich auch im frei finanzierten Markt etabliert hat? Wie sieht es mit der Energieeffizienz aus? Immobilien mit schlechter Energieeffizienz haben in den letzten Monaten am stärksten an Wert verloren. Kaufinteressenten können mit Hilfe eines Energieberaters die Kosten für eine energetische Sanierung abschätzen.

Sinnvoll ist auch die Prüfung der Erschließung. Ist der Anschluss an das öffentliche Straßennetz, die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Entwässerung gesichert? Grundstückskäufer sollten darauf achten, wie die Übernahme der Erschließungskosten im Kaufvertrag geregelt ist. Sind alle Bauten, ob komplett neu oder in einer bestehenden Immobilie, wie z.B. ein Dachgeschossausbau oder eine Einliegerwohnung, genehmigt? Im Idealfall liegen alle Genehmigungen vor und können vor dem Kauf eingesehen werden.

Um erfolgreich verhandeln zu können, sollten sich potenzielle Käufer einen Überblick über die Anzahl der Interessenten verschaffen. Je mehr Mitbewerber es gibt, desto schwieriger – und riskanter – werden die Verhandlungen über den Preis. Bei einem Verkauf über einen Makler ist mit einer größeren Anzahl von Mitbewerbern zu rechnen. Wird privat verkauft, können auch die Gründe für den Verkauf einen Hinweis auf den Verhandlungsspielraum geben.

Wohnungswirtschaft

## Energie – Thema des Jahres und der Zukunft



Foto: © Gerd Altmann, Pixabay

**Das Thema Energie hat die Wohnungswirtschaft im ersten Halbjahr 2024 intensiv beschäftigt. Die gute Nachricht: Es wird in Zukunft immer bessere Möglichkeiten geben, Energie zu nutzen, zum Beispiel durch Energy Sharing. Die schlechte Nachricht: Für Energieberatung gibt es in Deutschland seit kurzem deutlich weniger Fördermittel.**

Die Bundesregierung hat bei der Förderung von Energieberatungen den Rotstift angesetzt. Seit Anfang August 2024 gibt es für eine Energieberatung nur noch einen maximalen Fördersatz von 50 Prozent des Beratungshonorars, bisher waren es 80 Prozent. Bei Häusern ab drei Wohneinheiten gab es bisher eine Obergrenze von 1.700 Euro für den individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP). Bei Mehrfamilienhäusern (MFH) betragen die maximal förderbaren Kosten nun nur noch 850 Euro. Insgesamt bleibt die Sanierungsförderung aber attraktiv. Weitere Informationen unter: [www.kfw.de](http://www.kfw.de).

Immobilien Eigentümer werden sich auch in Zukunft mit dem Thema Energie auseinandersetzen müssen. Schließlich spielen Gebäude eine wichtige Rolle bei der Erreichung der Klimaziele. Überall wird mit Hochdruck an Verbesserungen der Energieerzeugung und des Energieverbrauchs gearbeitet. Die Verbraucher werden in Zukunft eine größere Auswahl an Möglichkeiten und Methoden haben, sich aktiv an der Klimawende zu beteiligen.

Ein wichtiges Stichwort in diesem Zusammenhang heißt Energy Sharing. Energy Sharing ermöglicht die gemeinschaftliche Nutzung erneuerbarer Energien vor Ort: Solarstrom von den Nachbarn oder Windenergie aus dem nahe gelegenen Windpark. Energy Sharing hat das Potenzial, die Akzeptanz für die Energiewende zu erhöhen, den Ausbau erneuerbarer Energien zu unterstützen und zu ihrer optimalen lokalen Nutzung beizutragen. In Deutschland ist das Modell unter Beteiligung etablierter Marktakteure bereits möglich. Der Bericht „Energy Sharing: Vom Konzept zur energiewirtschaftlichen Umsetzung“, den die dena gemeinsam mit dem Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung erstellt hat, zeigt auf, welche Erleichterungen es in Deutschland geben sollte.

In anderen EU-Ländern wie Österreich existieren bereits konkrete Regelungen für Energy Sharing und viele Bürgerinnen und Bürger partizipieren daran. In Deutschland braucht das europäische „Right to Energy Sharing“ nun einen praktikablen Rechtsrahmen.



Architektur / Stadtentwicklung / Wohnen

## Platz schaffen für neue Wohnungen in der Stadt



Foto: © Moersch, Pixabay

**„Not in my backyard, NIMBY“ heißt es oft, wenn es um Projekte geht, die zwar unbestreitbar wünschenswert sind, die aber niemand in seiner unmittelbaren Nachbarschaft haben möchte. Das ist zum Beispiel beim Thema Nachverdichtung der Fall. Dabei gibt es hervorragende Beispiele und Möglichkeiten.**

Wohnungen werden dringend gebraucht, keine Frage! Aber wo sollen sie gebaut werden? Eine Kurzstudie des Markt-, Regional- und Wirtschaftsforschungsinstituts Bulwiengesa hat für die deutschen Wachstumsstädte und -regionen ein Nachverdichtungspotenzial von 625.000 Wohnungen ermittelt. Im Fokus der Untersuchung standen Wohnquartiere aus den 1950er und 1960er Jahren: Viele Siedlungen aus dieser Zeit verfügen über großzügige Frei- und Grünflächen.

Bundesweit gibt es derzeit 24 Millionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. 67 Prozent davon befinden sich in den Baualtersklassen vor 1978. Am stärksten vertreten ist mit 29 Prozent – das sind knapp 6,8 Millionen Wohnungen – die Gruppe der Gebäude aus den Jahren 1949 bis 1968. Rund fünf Millionen dieser Wohnungen sind im Besitz von kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und privaten Wohnungsgesellschaften.

Die Vorteile der Nachverdichtung in den Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre: Kostenersparnis durch Nutzung vorhandener Grundstücke, schnellere Genehmigungsverfahren, weniger Zersiedelung, bereits vorhandene Infrastruktur, höhere Standortqualität gegenüber Neubausiedlungen. Natürlich bringt der Wohnungsneubau in bestehenden Siedlungen auch temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm, eventuell auch dauerhaft mehr Verschattung und weniger Freiflächen mit sich.

Die Nachverdichtung von Industriestandorten wird in der Regel besser akzeptiert. Ein positives Beispiel ist der geplante Bau eines modernen Wohnquartiers in der Berliner Siemensstadt. In Siemensstadt Square mit einer Fläche von 76 Hektar und einer Geschossfläche von über einer Million Quadratmeter sollen zukünftig rund 35.000 Menschen leben und arbeiten können. Das Projekt ist eines der größten europäischen Stadtentwicklungsprojekte und ein Modell dafür, wie Stadtentwicklung im Bestand erfolgreich gestaltet werden kann.

Umwelt / Energie / Mobilität / Technologie

## Dynamische Stromtarife für einige Verbraucher sinnvoll



Foto: © StockSnap, Pixabay

**Ein Musterhaushalt zahlt im teuersten Stromtarif fast 460 Euro mehr im Jahr als im günstigsten. Die Stiftung Warentest empfiehlt, genau nachzurechnen und hat die neuen dynamischen Stromtarife getestet, die sich für einige Verbraucher lohnen.**

Was ist ein dynamischer Stromtarif? Für wen ist er sinnvoll? Stiftung Warentest hat 20 dynamische Stromtarife getestet. Bei dynamischen Stromtarifen ändern sich die Preise stündlich. Die Idee dahinter ist einleuchtend: Tagsüber, wenn die Sonne scheint und viel erneuerbare Energie erzeugt wird, ist der Strom besonders günstig. Abends, wenn es dunkel wird und der Stromverbrauch in den Haushalten steigt, wird er teurer.

Ein dynamischer Stromtarif basiert auf dem sogenannten Day-Ahead-Markt der europäischen Strombörse Epex. Dieser Börsenstrompreis ist vor allem für Verbraucherinnen und Verbraucher interessant, die einen Großteil ihres Stromverbrauchs in eine "günstige" Zeit verlagern können, zum Beispiel um das Elektroauto an der eigenen Wallbox zu laden. Im günstigsten Tarif im Test kostete dies nur 10,5 Cent pro Kilowattstunde.

Dynamische Stromtarife werden Privatkunden ab 2025 häufiger antreffen. Dann ist jeder Versorger gesetzlich verpflichtet, einen solchen Tarif anzubieten. Noch sind dynamische Stromtarife nur für einen kleinen Kundenkreis empfehlenswert. Das liegt auch daran, dass ihre Nutzung an ein intelligentes Messsystem, das Smart Meter, gekoppelt ist. Dieses misst den Stromverbrauch im 15-Minuten-Takt, wird aber erst von 0,5 Prozent der privaten Haushalte genutzt. Ab 2025 kann jeder Haushalt über seinen Netzbetreiber ein Smart Meter installieren lassen. Das bringt aber erst etwas, wenn sich der Stromverbrauch vieler Geräte im Haushalt individuell steuern lässt.

Bis dahin sind dynamische Stromtarife vor allem für Verbraucherinnen und Verbraucher interessant, die hohe Stromverbräuche z.B. für das Elektroauto oder die Wärmepumpe in die günstige Mittagszeit verlegen können.

Der vollständige Test zu dynamischen Stromtarifen erscheint in der September-Ausgabe der Zeitschrift Finanztest und ist online verfügbar unter [www.test.de/dynamische-stromtarife](http://www.test.de/dynamische-stromtarife).

Ökologie / Nachhaltigkeit

## Dem Klimawandel in der Stadt vielfältig begegnen



Foto: © Tama66, Pixabay

**Die Sommer werden immer heißer und der Umgang mit zunehmenden Hitzeperioden ist eine große Herausforderung für unsere Städte. Vielversprechende Konzepte machen Mut und erste Umsetzungen weisen den Weg. Auch private Immobilieneigentümer können aktiv werden.**

Mit dem ersten bundesweiten Klimaanpassungsgesetz ist seit dem 1. Juli 2024 ein wichtiger Meilenstein im Kampf gegen die Folgen der Klimakrise in Kraft. Wichtige Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen sind unter anderem mehr Stadtgrün als natürliche Klimaanlage, Schwammstadtkonzepte als moderne städtebauliche Anpassung sowie Hitzeaktionspläne als Gesundheitsvorsorge.

Je grauer die Städte, desto höher die Temperaturen. Denn Beton und Asphalt heizen sich stark auf und geben diese Wärme an ihre Umgebung ab! Ganz anders dagegen Pflanzen. Sie kühlen ihre unmittelbare Umgebung aktiv über ihre Blätter, indem sie Wasser verdunsten. Große Pflanzen wie Bäume und Sträucher spenden zudem angenehmen Schatten, ebenso wie Kletterpflanzen, die eine Pergola begrünen.

Bäume mindern die Hitzebelastung an heißen Tagen, versorgen die Umwelt mit Sauerstoff und binden klimaschädliches CO<sub>2</sub>. Sie tragen entscheidend dazu bei, die Lebensqualität in Städten bei zunehmender Erderwärmung zu erhalten. Was ein Baum zum Wachsen braucht und wie er seine Umgebung beeinflusst, ist von Baumart zu Baumart unterschiedlich. Ein Team der Technischen Universität München (TUM) hat das Online-Tool „CityTree“ entwickelt. Damit können Städte, Gemeinden und Interessierte herausfinden, welche Baumarten für das Klima vor Ort besonders geeignet sind.

Die Stadt Dortmund hat mit dem „Grünen Zimmer“ in der Dortmunder Nordstadt ein wegweisendes Projekt geschaffen. Das „Grüne Zimmer“ ist eine temporäre Begrünung im öffentlichen Raum. Eine Vielzahl lokaler Akteure bot verschiedene Aktionen an. Im Mittelpunkt stand die Frage, was sich die Bewohnerinnen und Bewohner für ihr Wohnquartier wünschen, damit es auch an heißen Tagen einen angenehmen Aufenthalt bietet.



Verwaltung / Miete / Pacht

## Große Unterschiede zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten



Foto: © Sephelonor, Pixabay

**Noch nie war es für Studierende so schwer, ein Zimmer zu finden. Aber auch Familien haben es in deutschen Städten nicht leicht, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Schere zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten geht immer weiter auseinander.**

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und das vergleichsweise geringe Angebot haben in den letzten Jahren zu einem starken Anstieg der Neuvertragsmieten geführt. Die stärker regulierten Bestandsmieten konnten mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten. Vor allem in den Ballungszentren klafft daher eine erhebliche Lücke zwischen den angebotenen Neuvertragsmieten und den Mieten in bestehenden Mietverhältnissen.

Nach Berechnungen des amerikanischen Beratungs- und Managementunternehmens JLL ist die Differenz in München mit 8,03 Euro pro Quadratmeter und in Berlin mit 7,47 Euro pro Quadratmeter am höchsten. Es folgen Frankfurt, Hamburg, Köln und Stuttgart mit Differenzen zwischen 4,80 und 4,40 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt wurden 22 Städte mit jeweils mehr als 300.000 Einwohnern untersucht.

Die stark gestiegene Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten führt dazu, dass Mieterhaushalte Umzüge vermeiden, da sie bei einer Neuanmietung mit deutlich höheren Mieten rechnen müssen. In der Folge sinkt die Fluktuation und damit die Zahl der inserierten Mietangebote, was die Situation weiter verschärft. Die Wohnsituation deutscher Studierender unterscheidet sich zum Teil erheblich. Während ein WG-Zimmer in Chemnitz, Jena oder Dresden noch vergleichsweise günstig zu haben ist, liegen die Mieten in Berlin, Hamburg oder Köln meist weit über der BAföG-Wohnkostenpauschale. Die interaktiven Deutschlandkarten des Leibniz-Instituts für Länderkunde zeigen, wo Wohnen am teuersten ist und wo das Angebot an Wohnheimplätzen besonders groß ist.

Die 2015 eingeführte Mietpreisbremse erweist sich als wenig hilfreich. Der Grund: Ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse hat keine Konsequenzen. Das zeigen auch die aktuellen Zahlen des Portals Mietenmonitor.de, das das Mietpreisniveau bundesweit analysiert.