

Grundsteuerreform geht in die nächste Phase



(Foto: © Michael Gaida, Pixabay)

In der nächsten Phase der Grundsteuerreform sind jetzt alle Grundstückseigentümer gefragt. Sie müssen zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022 elektronisch eine Steuererklärung abgeben, auf deren Basis die neue Grundsteuer berechnet wird. Darin werden Angaben zur Immobilie sowie zum Steuerpflichtigen verlangt, unter anderem die Steuernummer, Angaben zu Miteigentumsanteilen (bei Eigentumswohnungen), die Grundbuchblattnummer, die Flurstücknummer und die Flächengrößen.

Im April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht den Gesetzgeber aufgefordert, die Bemessung der Grundsteuer neu zu regeln. Das war notwendig geworden, weil diese sich bis dahin noch auf uralte Grundstückswerte, die sogenannten Einheitswerte von 1964 im Westen und 1935 im Osten, bezogen hatte. Das neue Gesetz wurde im November 2019 beschlossen. Die Umsetzung muss bis 2025 abgeschlossen sein.

Wie hoch die Steuer zukünftig sein wird, kann nicht einheitlich gesagt werden. Weil das vorgeschlagene Bundesmodell wegen seiner Kompliziertheit umstritten war, konnten die Bundesländer mittels einer Öffnungsklausel eigene Modelle entwickeln. Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben diese Möglichkeit genutzt. Im Saarland und in Sachsen wurde das Bundesmodell nur leicht modifiziert. Für alle gilt: Die geforderten Angaben beziehen sich auf die Eigentumsverhältnisse zum ersten Januar 2022.

In fast jedem Bundesland gilt also etwas anders. Nach dem Bundesmodell berechnen die Finanzämter mithilfe der elektronisch eingereichten Daten den ersten Wert. Dieser wird anschließend mit den Steuermesszahlen multipliziert. Die Kommunen bestimmen am Ende mit dem Hebesatz, wie hoch die Belastung jedes einzelnen Grundeigentümers ist. Den Kommunen stehen die Einnahmen aus der Grundsteuer zu. Das waren bisher rund 15 Milliarden Euro. Das Aufkommen als Ganzes soll gleich bleiben, aber die Steuerbelastung wird sich verschieben. Die Wohnnutzung wird gegenüber gewerblicher Nutzung günstiger, Einfamilienhauseigentümer mit großem Grundstück müssen voraussichtlich mehr bezahlen als Bewohner einer Eigentumswohnung.

Energiesparen ist jetzt für jeden und alle wichtig



(Foto: © Gerd Altmann, Pixabay)

Ungewöhnliche Zeiten erfordern ungewöhnliche Maßnahmen. Eine frühere Bundesregierung wäre vermutlich kaum auf die Idee gekommen, jeden einzelnen Bundesbürger zum Energiesparen aufzufordern. Zu sehr stand bisher die Devise im Vordergrund, dass Konsum der Wirtschaft nützt und ein Kennzeichen von Wohlstand ist. Das ist jetzt – zumindest in Hinsicht auf den Energieverbrauch – anders.

Energiesparen ist das Gebot der Stunde – und zwar für alle. Eine gesetzlich vorgeschriebene Drosselung der Heizungstemperatur für den Wohnungsbereich ist jedoch aus Sicht des Deutschen Mieterbundes (DMB) der völlig falsche Weg. Sie trifft insbesondere diejenigen, die beispielsweise aufgrund ihres Alters oder einer Erkrankung auf höhere Wohnungstemperaturen angewiesen sind. Zudem werde eine solche Maßnahme dem heterogenen Gebäudebestand in keiner Weise gerecht. Nach wie vor müssen diejenigen am meisten Energiekosten tragen, die in den Häusern mit dem schlechtesten energetischen Zustand wohnen, betont der Deutsche Mieterbund.

Der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland hält dagegen den Vorschlag, die Mindesttemperatur abzusenken, für sinnvoll. Man müsse sich jetzt auf alle Eventualitäten vorbereiten. Ein Grad weniger Raumtemperatur bedeute sieben Prozent weniger Energieverbrauch. Alle Verbraucher, ob Mieter oder selbstnutzende Eigentümer, sind aufgefordert, ihr Heizverhalten zu optimieren.

Die Abkehr von Öl, Gas und Kohle ist noch lange nicht vollzogen, der Umstieg auf erneuerbare Energien besonders nötig. Holzenergie, Großwärmepumpen und solarthermische Großanlagen sollen grüne Wärme zukünftig in die Leitungen der Wärmenetze einspeisen und so die Abhängigkeit von Öl und Gas verringern. Immerhin geht es voran: In 50,6 Prozent der im Jahr 2021 fertiggestellten Wohngebäude wurden bereits Wärmepumpen als primäre Heizung eingebaut. 2015 hatte der Anteil noch bei 31,4 Prozent gelegen. Gasheizungen kommen immer seltener zum Einsatz: Sie werden in 34,3 Prozent der Neubauten als primäre Heizung genutzt, 2015 lag der Anteil noch bei 51,5 Prozent. Insgesamt stieg nach Angaben des statistischen Bundesamtes der Anteil erneuerbarer Energien als Heizenergiequelle zwischen 2015 und 2021 von 61,5 auf 70,7 Prozent.

Der Immobilienmarkt baut sich um



(Foto: © S. Hermann und F. Richter, Pixabay)

Die großen Portale für Immobilienangebote merken es zuerst: Der Immobilienboom geht jetzt langsam zu Ende. In Großstädten stagnieren die Kaufpreise oder sinken bereits. Die Kauflaune in Metropolen wie Düsseldorf, Frankfurt am Main und Hamburg geht drastisch zurück.

Die hohe Inflation in Deutschland schlägt immer stärker auf den Immobilienmarkt durch, meldet Immoscout24. In fünf der sieben deutschen Top-Metropolen ist die Nachfrage nach Luxus-Neubauwohnungen von Januar bis April 2022 im Vergleich zum Vorjahr zum Teil stark gesunken. Für die Analyse wurden Neubau-Eigentumswohnungen mit Quadratmeterpreisen ab 10.000 Euro im Zeitraum Januar bis April 2022 berücksichtigt.

Die Quadratmeterpreise für Neubau-Eigentumswohnungen waren in den vergangenen fünf Jahren in Deutschlands Metropolen kontinuierlich gestiegen. Die Teuerungsrate von 2017 bis 2022 lag zwischen 25 Prozent in München und bis zu über 70 Prozent in Berlin oder Düsseldorf. Jetzt ist die Nachfrage, gemessen in Kontaktforderungen pro Woche, in Düsseldorf im Schnitt um 73 Prozent, in Köln um 46 Prozent, in Frankfurt am Main um 44 Prozent und in Hamburg um 26 Prozent zurückgegangen. Insgesamt ist die Nachfrage nach Immobilien zum Kauf im ersten Quartal 2022 als Folge der drastischen Zinsentwicklung um 17 Prozent eingebrochen.

Die Immowelt-Group prognostiziert ein Ende des Immobilienbooms noch in diesem Jahr. Gestiegene Bauzinsen, Unsicherheiten durch den Krieg in der Ukraine und die hohe Inflation führen besonders bei älteren sanierungsbedürftigen Immobilien zu einem Nachfragerückgang.

Ein genauer Blick auf die Kaufbedingungen in den einzelnen Regionen Deutschland lohnt sich, sagen die Fachleute des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts HWWI. Künftige Preisanstiege erwarten sie noch in vielen Großstädten, dem Hamburger und Berliner Umland sowie im Weser-Ems-Gebiet, sinkende Preise dagegen in weiten Teilen Ostdeutschlands. Wer jetzt in Immobilien investieren will, sollte auf zwei Faktoren achten: auf moderate Kaufpreise im Vergleich zur Nettokaltmiete und auf die zu erwartende Wertentwicklung.

Wohnen in der Stadt – lebenswert und nachhaltig



(Foto: © Djedj, Pixabay)

In den beiden vergangenen Jahrzehnten zogen die Menschen in die Städte, weil sie dort ein größeres Kulturangebot und attraktivere Arbeitsplätze vermuteten. Die Coronapandemie hat ein Umdenken eingeleitet. Städtisches Wohnen gilt grundsätzlich als umweltfreundlich und bietet Vorteile gegenüber einer zunehmenden Zersiedelung der Landschaft. Aber ist es auch lebenswert und nachhaltig?

Der Klimawandel macht vor den Städten nicht halt. Jahrzehntelange Fehler in der Stadtplanung wie zu enge Bebauung, das Fehlen von Frischluftschneisen und die Versiegelung von Grünflächen verstärken den Klimawandel wie ein Negativ-Turbo. Eine systematische Begrünung von Fassaden und Dächern kann die Umgebungstemperatur im Sommer um bis zu fünf Grad Celsius senken. Gleichzeitig binden Pflanzen Feinstaub und wandeln Kohlendioxid in Sauerstoff um. Es gibt hervorragende Umsetzungsbeispiele in Deutschland. Auch der Blick zu unseren europäischen Nachbarn lohnt sich.

Um die wachsenden Herausforderungen zu meistern, setzen immer mehr Metropolen auf eine nachhaltige Stadtentwicklung. Der „Sustainable Cities Index 2022“ des Planungs- und Beratungsunternehmens Arcadis schlüsselt auf, in welchen Großstädten das besonders gut gelingt. Das umfassende Nachhaltigkeitsranking analysiert insgesamt 100 internationale Metropolen aus 47 Ländern, darunter auch vier deutsche. Berlin gehört zu den Vorreitern in der Nachhaltigkeitsentwicklung und schafft es unter die Top fünf im Ranking. Die Bundeshauptstadt zählt damit zu den nachhaltigsten Städten der Welt. Die Frankfurt belegt Rang 16, München Rang 19 und Hamburg Rang 21. Die ersten Plätze belegen Oslo, Stockholm, Tokio und Kopenhagen.

Zu einer prosperierenden Stadt gehören nicht nur ökonomisches Wachstum, sondern mehr denn je auch die ökologische und soziale Performance einer Stadt. Eine aktuelle Umfrage macht Mut. 71 Prozent der Hausbesitzenden in Deutschland finden bepflanzte Gebäude schön. Besonders Menschen in Großstädten schätzen es, wenn mehr Grün in ihre Viertel kommt. 2019 haben die Deutschen immerhin über sieben Millionen Quadratmeter Dachfläche und etwa 90.000 Quadratmeter Fassade neu begrünt.

Schöne neue Fernsehwelt



(Foto: © Alexander Antropov, Pixabay)

Die Zeit, in der Fernsehzuschauer mit drei Programmen zufrieden waren, gehört der Vergangenheit an. Die Technik der Empfangsgeräte ist in hohem Maße ausgefeilt. Die Auswahl der Programme scheint unbegrenzt und auch die Wege, auf denen die Signale auf den Bildschirm kommen, haben sich vervielfacht. Eine kurze Übersicht:

Kaum noch jemand empfängt die Fernsehprogramme über eine Antenne. Nur noch zehn Prozent der privaten Haushalte empfangen im Jahr 2021 auf diese Weise ihr Fernsehprogramm. In der Rangliste der häufigsten TV-Anschlüsse dominierten 2021 die Satelliten- und Kabel-Anschlüsse: 45 Prozent beziehungsweise 43 Prozent aller Privathaushalte besaßen diese Anschlussarten. Im Vergleich zu 2019 veränderte sich der Anteil der Haushalte mit Satelliten- und Kabelfernsehen kaum: Satellitenfernsehen verzeichnete ein Plus von 0,3 Prozent, Kabelfernsehen ein Minus von 1,3 Prozent.

Fernsehen über das Internet gewinnt in Deutschland an Bedeutung. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, konnten im Jahr 2021 bereits 19 Prozent der privaten Haushalte über ihren Breitbandanschluss fernsehen. Auch wenn das Internetfernsehen bei den Fernsehempfangsarten 2021 noch an dritter Stelle stand, verzeichnete es im Vergleich zum Jahr 2019 als einziges einen deutlichen Zuwachs. 2019 hatte der Anteil der Haushalte mit Internet-TV noch bei 15 Prozent gelegen. Seitdem hat Internetfernsehen um vier Prozent zugelegt.

Insgesamt verfügten 17 Millionen Haushalte im Jahr 2021 über Satelliten-TV- und 16 Millionen Haushalte über Kabel-TV-Anschluss. Internet-TV hatten sieben Millionen Privathaushalte, vier Millionen Haushalte hatten einen Antennen-TV-Anschluss.

Die Wohnsituation hat großen Einfluss auf die Art des TV-Empfangs: Gut die Hälfte der Haushalte, die zur Miete wohnten, hatten 2021 einen Kabelanschluss. Lebte der Haushalt in den eigenen vier Wänden, so betrug der Anteil nur 28 Prozent. Demgegenüber verfügten weniger als ein Drittel der Mieterhaushalte über einen Satelliten-TV-Anschluss. Im Wohneigentum betrug der Anteil der Haushalte mit Satelliten-TV dagegen fast zwei Drittel. Internetfernsehen war in beiden Fällen etwa gleich häufig vorhanden.

Ferienhaus auf dem Land – Etagenwohnung in der Stadt



(Foto: © Gundula Vogel, Pixabay)

Wunschwelt und Wirklichkeit lassen sich manchmal nicht in einer einzigen Immobilie realisieren. Das Bedürfnis nach ländlicher, ruhiger und gesunder Atmosphäre steht der Notwendigkeit eines guten Arbeitsplatzes in der Stadt gegenüber. Im Urlaub immer wieder woanders ein Ferienhaus zu mieten, ist ein Weg. Ein eigenes Ferienhaus zu kaufen, es selbst zu nutzen oder zu vermieten wäre ein anderer.

Der Deutsche Ferienhausverband ist jedenfalls äußerst optimistisch. Er beobachtet eine große Reiselust und starke Buchungseingänge für den Sommer 2022. 90 Prozent der Teilnehmer der aktuellen DFV-Branchenumfrage erwarten mindestens einen Sommer auf dem Niveau von 2021, 60 Prozent gehen davon aus, dass der Sommer 2022 trotz gestiegener Energie- und Lebenshaltungskosten die Buchungen vom Vorjahr übertreffen wird.

Deutschland bleibt weiterhin das beliebteste Reiseziel deutscher Ferienhausurlauber. Zu den meist gebuchten Regionen gehören Ostsee, Nordsee, die Mittelgebirge wie Harz oder Sauerland sowie die Region rund um den Bodensee und die Alpen.

Viele Menschen träumen von einer Wohnung am Meer oder in den Bergen. Ob das Wohnen in deutschen Ferienregionen überhaupt noch bezahlbar ist, hat eine Immowelt-Analyse ermittelt. Sie hat die Angebotspreise von Eigentumswohnungen in 63 ausgewählten Ferienorten untersucht. Am meisten zahlen Wohnungskäufer auf Sylt, wo der Quadratmeter 14.300 Euro kostet. Damit ist Wohneigentum auf Sylt teurer als am beliebten Tegernsee.

Auch auf anderen Nordseeinseln zahlen Wohnungskäufer Spitzenpreise. Wer eine Eigentumswohnung auf Norderney sucht, muss mit 13.850 Euro pro Quadratmeter rechnen. Die ostfriesische Insel liegt im Preisranking unmittelbar hinter Sylt. Die räumliche Beschränkung und das geringe Wohnungsangebot sorgen für die hohen Preise auf den Inseln. Günstigere Wohnungen an der Nordsee finden Käufer auf dem Festland.

Wer die bayerischen Alpen vorzieht, muss sich ebenfalls auf hohe Wohnungspreise einstellen. In dem beliebten Wintersportort Garmisch-Partenkirchen kosten Eigentumswohnungen 6.710 Euro pro Quadratmeter. Günstigere Wohnungen finden Bergfreunde dagegen im Allgäu.

Teuer gewordene Immobilienfinanzierung schafft Fakten



(Foto: © Annca Pictures, Pixabay)

Die Folgen der Zinswende machen sich auf dem Immobilienmarkt bemerkbar. Laut Savills, einem auf Immobilienberatung spezialisierten Dienstleister, hat die Aktivität im Investmentsektor in den letzten Wochen rasant abgenommen. Roland Lenz, Spezialist für Baufinanzierung von Dr. Klein in Stuttgart, prognostiziert eine abflachende Preisentwicklung, aber keinen Verfall der Immobilienpreise.

Während die Zinssteigerung noch nicht auf die Preise durchschlägt, seien bei den Finanzierungen schon direkte Auswirkungen zu sehen, so der Fachmann von Dr. Klein: „Knappe Finanzierungen gehen nicht mehr. Die Banken verschärfen ihre Kriterien.“ Wegen der steigenden Lebenshaltungskosten werde ausreichend Eigenkapital vorausgesetzt.

Immobilienkäufer und -käuferinnen müssen mit deutlich höheren Belastungen rechnen. Den Tilgungssatz zu senken, ist eine Möglichkeit, um die monatliche Rate zu reduzieren – allerdings ist hier Vorsicht geboten: Denn je niedriger die Tilgung ist, desto länger dauert es, bis das Darlehen zurückgezahlt ist. Die anfängliche Tilgung sollte zwischen zwei und drei Prozent betragen – je höher, desto besser.

Der Beleihungsauslauf zeigt an, mit wie viel Fremdkapital eine Immobilie finanziert werden kann. Dieser orientiert sich am Beleihungswert der Immobilie, der nicht identisch ist mit dem Kaufpreis, weil die Banken noch Sicherheitsabschläge berechnen. Je niedriger der Beleihungswert ist, desto mehr Eigenkapital steckt in der Finanzierung der Immobilie – und desto günstiger ist der Zinssatz, den Banken anbieten. Es lohnt sich, im familiären Umfeld nach Unterstützung zu fragen – zum Beispiel in Form eines privaten Darlehens oder eines vorzeitigen Erbes. So können Darlehensnehmer die Konditionen ihrer Finanzierung verbessern.

Wie teuer es geworden ist, sich Geld von der Bank zu leihen, zeigt die sogenannte Standardrate. Sie macht Zinsänderungen vergleichbar anhand einer Musterfinanzierung über 300.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf und zehn Jahren Zinsbindung. Im Mai 2022 stieg die Standardrate auf 1.190 Euro. Im Vorjahresmonat waren es noch 793 Euro gewesen.

Wohnhäuser gegen Extremwetter schützen



(Foto: © Markus Distelrath, Pixabay)

Die Flutkatastrophe in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen im vergangenen Jahr ist nicht vergessen. Bis heute ist in ganz Deutschland nur ein kleiner Teil der Wohngebäude an extreme Wetterereignisse wie Hitze und Starkregen angepasst. Die Folgen des Klimawandels werden immer spürbarer. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat deshalb eine neue Broschüre veröffentlicht, die sich an Bauwillige, Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer sowie an fachlich Interessierte richtet.

„Es gibt bereits viele kluge Ansätze für einen klimaangepassten Wohnungsbau“, sagt der Leiter der Abteilung Wohnungs- und Bauwesen im BBSR, Robert Kaltenbrunner. „Die Herausforderungen liegen in der Umsetzung. Dazu gehört die Sensibilisierung von Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern. Viele schätzen die Gefahren durch Extremwetter falsch ein. Auch Planende und Fachleute sind gefordert: Sie sollten – neben dem Klimaschutz – auch die Anpassung an den Klimawandel in der Gebäudeplanung weitaus stärker als bisher mitdenken.“

Im Mittelpunkt stehen technische und naturbasierte Lösungen für einen besseren Schutz vor Extremwetter. Bereits kleine Anpassungen und Maßnahmen erzielen eine gute Wirkung. So helfen beispielsweise gegen Hitze in Wohnräumen flexible Sonnenschutzelemente vor Fenstern. Auch richtiges Lüften im Sommer ist nützlich. Über Tag die Fenster schließen und nachts lüften schafft Abkühlung. Helle Fassadenoberflächen und Außenwände sorgen durch ihre thermischen Eigenschaften ebenfalls dafür, dass die Hitze draußen bleibt. Auch Gebäudegrün erfüllt eine wichtige Funktion: Gründächer, bepflanzte Fassaden sowie Bäume und Sträucher auf dem Grundstück spenden Schatten und kühlen durch die Verdunstung die Umgebung. Bei Starkregen speichern sie Wasser und geben es zeitlich verzögert ab. Die Broschüre zeigt darüber hinaus, welche Maßnahmen vor Überflutungen, Hagel und Sturm schützen.

Die Broschüre des BBSR mit dem Titel „Klimaangepasste Gebäude und Liegenschaften“ entstand in einem Projekt der Universität Stuttgart. Sie ist kostenfrei erhältlich per E-Mail wb6@bbr.bund.de und auf der Website des BBSR unter www.bbsr.bund.de abrufbar.