

Immobilien bieten Schutz vor Inflation



(Foto: © Kerstin Herrmann, Pixabay)

Bieten Immobilien in Krisenzeiten Schutz vor Wertverlusten? Wie entwickeln sich die Preise für Immobilien in Phasen hoher Inflation und hoher Zinsen? Spezialisten sehen die Zukunft für Immobilienbesitzende optimistisch: Starke Wohnungsmärkte bleiben stark.

Der Markt für Immobilien erlebt gerade einen deutlichen Wandel. Nach der rund zehn Jahre andauernden Niedrigzinsphase, in der die Preise für Immobilien unaufhörlich stiegen, beginnt jetzt eine neue Wirtschaftsphase. Sie bringt Änderungen mit sich für Eigentümer und Mietende, für Kaufinteressierte und Verkaufende.

Dieser Wandel vollzieht sich nicht nur in Deutschland, sondern in ganz Europa. Das Dienstleistungsunternehmen Savills berichtet: Während die Anzahl der Immobilienveräußerungen in Deutschland, Irland, den Niederlanden und Schweden im zweiten Quartal zurückgingen, war in Großbritannien, Dänemark und Spanien ein deutlicher Anstieg der Marktaktivität zu verzeichnen. Investoren mit höherem Fremdkapitaleinsatz haben sich vorübergehend zurückgezogen, um die Entwicklung der Zinssätze, Inflation und Baukosten abzuwarten.

Wie ein Wandel des Marktes sich auf sehr drastische Weise vollziehen kann, ist gerade in Australien und Neuseeland zu beobachten. Das Handelsblatt berichtet, dass dort die Preise so stark einbrechen wie nirgendwo sonst auf der Welt. In der neuseeländischen Hauptstadt Wellington lag der mittlere Hauswert in der Metropole im Februar 2022 noch bei 995.000 Neuseeland-Dollar, inzwischen ist er auf 780.000 Neuseeland-Dollar abgesackt.

Starke Wohnungsmärkte bleiben stark. So lautet die Überzeugung des Beratungsunternehmens Colliers: „Anziehende Zinsen und Baupreise führen derzeit zu einer stark rückläufigen Neubautätigkeit. Die gleichbleibend hohe Nachfrage wird deshalb das Angebot noch deutlicher übersteigen als dies bislang der Fall ist. Wir erwarten ein sich stabilisierendes Preisniveau, deutlich steigende Mieten und im Ergebnis steigende Mietrenditen.“

In Deutschland verlaufen die Immobiliengeschäfte derzeit verlangsamt, haben aber weiterhin eine stabile Tendenz. In Berlin stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im ersten Quartal 2022 um 4,3 Prozent, in Frankfurt am Main wurden Neubauwohnungen um drei Prozent teurer. In München waren rund zehn Prozent mehr Transaktionen zu verzeichnen.

KRÄNZEL

IMMOBILIEN
HAUSVERWALTUNG

BGH-Urteil: In Eigentumsgemeinschaften stehen alle für alle ein



(Foto: © William Sang Hyun Cho, Pixabay)

Wenn Schäden am Eigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft entstehen, stellt sich schnell die Frage nach der Versicherung. Generell ist die Gemeinschaft bei Wasserschäden verantwortlich für das ganze Haus. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) jetzt entschieden.

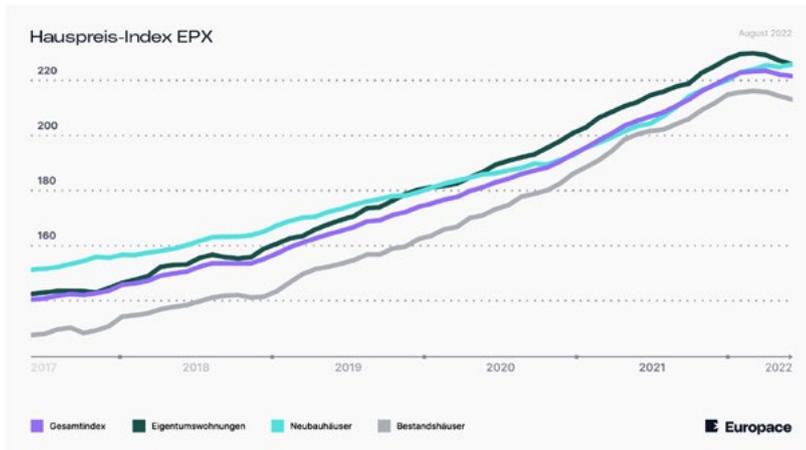
Bei einem Leitungswasserschaden, der im räumlichen Bereich des Sondereigentums eingetreten ist, tragen alle Wohnungseigentümer den im Gebäudeversicherungsvertrag vereinbarten Selbstbehalt – vorbehaltlich einer abweichenden Regelung – gemeinschaftlich. Das können im Einzelfall einige tausend Euro sein.

Im konkreten Fall ging es um eine Wohnanlage mit mehreren Wohnungen und einer Gewerbeinheit. Die Gemeinschaft unterhält eine Gebäudeversicherung, die neben anderen Risiken auch Leitungswasserschäden abdeckt, eine sogenannte verbundene Gebäudeversicherung. Der Versicherungsschutz besteht für das gesamte Gebäude, ohne dass zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum unterschieden wird. In der Vergangenheit traten aufgrund mangelhafter Leitungen (Kupferrohre) wiederholt Wasserschäden in den Wohnungen auf, die sich allein im Jahr 2018 auf rund 85.000 Euro beliefen. Die Gemeinschaft macht deshalb bereits seit geraumer Zeit vor Gericht Ansprüche gegen das Unternehmen geltend, das die Leitungen verlegt hat.

Bislang beauftragte die Verwalterin bei einem Wasserschaden ein Fachunternehmen mit der Schadensbeseitigung und beglich die Kosten über das Gemeinschaftskonto. Sie nimmt die Versicherung in Anspruch und legt die Kosten unter Abzug der Versicherungsleistung nach Miteigentumsanteilen um – und zwar bei Schäden im Bereich des Sondereigentums. Wegen der Schadenhäufigkeit erstattet die Versicherung nur noch etwa 25 Prozent der Kosten.

Die Klägerin, die Eigentümerin der Gewerbeinheit, wollte erreichen, dass der Selbstbehalt bei einem Schaden am Sondereigentum der Wohneinheiten allein von den Eigentümern der Wohneinheiten getragen wird. Das käme laut Gericht jedoch nur dann in Betracht, wenn eine unbillige Belastung der Klägerin vorliegen würde (BGH, 16.09.2022, Az.V ZR 69/21).

Preise für Immobilien sind stabil, teilweise rückläufig



(Foto / Grafik: © Europace)

Wo kann man in Krisen sicher investieren? Wie entwickeln sich die Preise für Immobilien? Das fragen sich in dieser Zeit besonders Immobilieneigentümer und -eigentümerinnen, die kaufen wollen oder sich mit Verkaufsgedanken tragen. Abwarten oder Handeln?

Um die Situation auf dem deutschen Immobilienmarkt abzuschätzen, lohnt sich ein Blick auf den Europace Hauspreis-Index EPX. Dieser basiert auf tatsächlichen Immobilienfinanzierungs-Transaktionsdaten des Europace Finanzierungsmarktplatzes. Über Europace werden über 20 Prozent aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland abgewickelt. Der EPX wurde im Jahr 2005 gemeinsam mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR entwickelt und wird seitdem monatlich erhoben. Er umfasst Bestands- und Neubauhäuser sowie Eigentumswohnungen.

Der Europace Hauspreisindex zeigte bereits im Juli einen Preistrückgang für alle Segmente. Die Preise für Eigentumswohnungen fallen um minus 0,86 Prozent auf 228,65 Indexpunkte. Innerhalb der vergangenen zwölf Monate waren die Preise noch um 7,93 Prozent gewachsen.

Auch die Preise für neue Ein- und Zweifamilienhäuser sinken erstmals leicht mit einem Rückgang von -0,26 Prozent. Im Vorjahresvergleich lag das Wachstum mit 11,65 Prozent noch über der Zehn-Prozent-Marke. Nach den Eigentumswohnungen sinken die Preise für Bestandsimmobilien am zweitstärksten. Das Segment verzeichnet eine Abnahme von -0,69 Prozent und einen Abstieg auf 215,63 Indexpunkte. Innerhalb der vergangenen zwölf Monate stiegen die Preise für Bestandshäuser um 8,03 Prozent.

„Käufer:innen werden in der aktuellen Lage, aufgrund der hohen Inflation und der steigenden Energiepreisen, etwas zurückhaltender. Wir sehen aber auch, dass die Immobilienpreise vorerst einen Höhepunkt erreicht haben und gerade leicht abfallen. (...) Verkäufer:innen sind derzeit wieder eher bereit, über Kaufpreise zu sprechen und zu verhandeln. Das bedeutet, es bieten sich trotz des Zinsanstiegs auch neue Möglichkeiten für die Verbraucher:innen,“ erklärt Stefan Münter, Co-CEO und Vorstand von Europace.

Wohnungsbau bleibt zurück



(Foto: © F. Muhammad, Pixabay)

Der Wohnungsbau sollte eigentlich der Motor der Bau- und Immobilienwirtschaft sein. Neue Wohnungen werden vor allem in den Metropolen dringend gebraucht. Doch die Lage ist angespannt. Teure Energie und die hohe Inflation treiben die Materialpreise in die Höhe, Lieferengpässe sorgen für Verzögerungen und die gestiegenen Zinsen machen die Finanzierung schwerer. Die Zahl der Baugenehmigungen geht zurück. Aufträge werden storniert.

Von Januar bis Juli 2022 wurden insgesamt 187.561 Wohnungen genehmigt. Das waren zwei Prozent oder 3.807 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser ging mit 16,1 Prozent besonders stark zurück. Dazu hat vor allem das Auslaufen des Baukindergeldes beigetragen. Familien mit Kindern konnten staatliche Fördermaßnahme beantragen, wenn sie bis Ende März 2021 eine Baugenehmigung für selbst genutztes Wohneigentum erhalten hatten. Das Baukindergeld trug dazu bei, dass im Zeitraum von Januar bis März 2021 fast 7.400 Einfamilienhäuser mehr genehmigt worden waren als in den ersten drei Monaten des Jahres 2022. Bei den Zweifamilienhäusern blieb die Zahl genehmigter Wohnungen fast unverändert. Bei den Mehrfamilienhäusern stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen um 7,1 Prozent.

Im Wohnungsbau kommt es weiterhin vermehrt zu Auftragsstornierungen. Im August waren 11,6 Prozent der befragten Unternehmen betroffen. Das geht aus der Umfrage des ifo Instituts hervor. Sehr viele Betriebe befürchten Geschäftsrückgänge. Der Erwartungsindikator fiel auf minus 48,3 Punkte und markiert damit den niedrigsten Stand seit Beginn der Erhebung 1991. Die Lieferengpässe bei Baustoffen haben sich etwas gebessert. „Dennoch ist das Material weiterhin vielerorts knapp und damit teuer“, stellt ifo-Forscher Felix Leiss fest. Die hohen Energiepreise verteuerten das – in der Herstellung oft energieintensive – Baumaterial zusätzlich. Sehr viele Bauunternehmen planen vor diesem Hintergrund weitere Preiserhöhungen.

Ursprünglich sollten jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen errichtet werden, damit Engpässe abgebaut werden und der Markt sich stabilisiert. Die in den vergangenen Jahren enorm starken Preissteigerungen von Immobilien werden jetzt durch die hohen Zinsen gebremst, Wohnungen werden aber weiterhin knapp und teuer sein.

Die Zukunft der Wohnenergie – Photovoltaik, Wärmepumpe, Wärmenetze, Geothermie ...



(Foto: © Klimahaus Bremerhaven, Erich Westendarp, Pixabay)

Die Strom- und Wärmeversorgung in Wohnhäusern soll künftig vollständig erneuerbar sein. Deutschland will bis spätestens 2045 klimaneutral werden. So lange müssen und sollten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer aber nicht warten. Klimafreundlich heizen und Strom erzeugen geht auch schon heute.

Photovoltaikanlagen erzeugen klimaneutral Strom; Wärmepumpen, Wärmenetze und andere erneuerbare Energien heizen umweltfreundlich und sind inzwischen auch für Bestandsgebäude geeignet. Bei der Wärmeversorgung sollte das Haus zuerst fit für die Erneuerbaren gemacht werden. „Damit sind Maßnahmen am und im Gebäude gemeint, etwa eine Dämmung und ein hydraulischer Abgleich der Heizung“, erklärt Frank Hettler von Zukunft Altbau.

Bei der Stromversorgung liegt die Lösung auf dem Dach. Photovoltaikmodule sind der einzige Bestandteil des Hauses, der mehr einbringt, als er kostet. Die Photovoltaikanlage muss nicht zwingend Richtung Süden ausgerichtet sein. Auch eine Ost- oder West-Ausrichtung liefert gute Erträge.

Der Anschluss an ein Wärmenetz bietet sich an, wenn das vor Ort möglich ist. Wärmenetze werden in dicht bebauten Quartieren in den kommenden Jahren an Bedeutung zunehmen. Die Wärme stammt überwiegend aus erneuerbaren Wärmequellen – etwa aus Solarthermie oder Bioenergieanlagen.

Wärmepumpen erlauben dort, wo es kein Wärmenetz gibt, eine klimaneutrale Wärmeversorgung. Dass die Wärmeerzeuger auch im Bestand gut funktionieren, hat das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE aufgezeigt. Den überwiegenden Teil der Energie gewinnen die Geräte aus ihrer direkten Umwelt, der Luft, dem Erdreich oder dem Grundwasser.

Stückholz- oder Pelletkessel kommen in Betracht für Gebäude, die kein Niedertemperaturniveau erreichen können. Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist dies häufig die einzige Möglichkeit, ohne gut gedämmte Gebäudehülle annähernd klimaneutral zu heizen.

Die Tiefe Geothermie hat durch die Erdwärmennutzung großes Potenzial für Nah- und Fernwärmenetze im urbanen Raum, bleibt allerdings bisher oft in Planung und Bürokratie stecken.

Wie sich Energieverbrauch und Kosten senken lassen



(Foto: © Pasja1000, Pixabay)

Die Energiekrise stellt eine große Herausforderung dar. Die derzeitige Situation erfordert zügiges Handeln in den kommenden Wintermonaten – insbesondere in Bezug auf die erwartete Gasknappheit. Mit vielen kleinen Tricks lassen sich Strom- und Heizkosten um über Tausend Euro im Jahr senken.

Wie sich die Gaskrise und die Energieversorgung in den nächsten Wochen und Monaten entwickeln könnte, hat das Institut für Betriebs- und Technologiemanagement (IBT) am Umwelt-Campus Birkenfeld untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass zum Erhalt der Versorgungssicherheit in den nächsten Monaten sofortige Maßnahmen erforderlich sind.

Derzeit wird vielerorts an Methoden zum Energiesparen gearbeitet. Die neue Webseite „Energiekrisen-Lotse“ zeigt, wie sich mit kleinen und großen Schritten kurz- bis langfristig Energie einsparen und die Kosten mindern lassen. Über 100 Tipps befassen sich mit dem Einsparen von Heizenergie und Strom, der energieeffizienten Nutzung von Gebäuden und einer nachhaltigen Mobilität: www.kea-bw.de/energiekrisen-lotse.

Stiftung Warentest empfiehlt, da zu sparen, wo am meisten verbraucht wird – beim Duschen und beim Heizen. Mit einem Sparduschkopf kann eine dreiköpfige Familie auf eine Ersparnis von 707 Euro im Jahr kommen. Beim Sparen von Heizkosten helfen programmierbare Thermostate. Sie drosseln nachts oder wenn niemand zu Hause ist, die Temperatur. Durch eine zeitweise um vier Grad niedrigere Temperatur werden sieben Prozent der Heizkosten gespart. Weitere Spartipps gibt es online unter www.test.de/energiesparen.

Dreht man die Heizung nur um ein Grad herunter, können die Bewohner bis zu sechs Prozent Heizkosten einsparen. Beim Lüften gilt: Mehrmals am Tag wenige Minuten querlüften und Kipplüftung unbedingt vermeiden.

Um Heizkosten zu sparen, kann man kleine Maßnahmen selbst durchführen. Beispielsweise alte, zugige Fenster durch Kunststoff-Profile, Dichtbänder oder selbstklebende Schaumstoffbänder abdichten, nachts die Rollos herunterlassen und hinter den Heizkörpern Reflexionsfolien anbringen. Ein hydraulischer Abgleich der Heizung durch Fachleute lohnt sich ebenfalls.

Baudarlehen: Vergleichen lohnt sich



(Foto: © Filip Filipovic, Pixabay)

Seit Jahresbeginn haben sich die Zinsen für Hypothekendarlehen verdreifacht. Beim Immobilienkauf kommt es daher jetzt mehr denn je auf eine gute Finanzierung an. Die Konditionen unterscheiden sich nicht nur je nach Institut, sondern auch in der Art der Finanzierung. Vergleichen lohnt sich.

Schwankungen bei den Baufinanzierungszinsen sorgten für einen kleinen Lichtblick bei Darlehensnehmern. Im Sommer 2022 zeigte sich sogar ein temporärer Rückgang in der Zinsentwicklung. Baugeld wurde etwas günstiger. Die durchschnittliche Darlehenshöhe stieg wieder etwas an und beträgt jetzt durchschnittlich 300.000 Euro. Die Standardrate für ein Darlehen über 300.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung und 80 Prozent Beleihungsauslauf lag im August bei 1.275 Euro. Vor einem Jahr zahlten Kreditnehmer für ein Darlehen dieser Größenordnung noch 788 Euro – das waren nur rund 62 Prozent der jetzigen Rate. Dieser Unterschied wirkt sich inzwischen auf den Immobilienmarkt aus. Kaufinteressenten verhandeln hartnäckiger über den Preis, Immobilienverkaufende müssen ihre Preiserwartungen anpassen.

Wer jetzt ein Neubauvorhaben, eine Sanierung oder den Kauf einer Immobilie finanzieren will, hat mehrere Möglichkeiten die monatliche Belastung zu beeinflussen. Eine davon ist die Zinsbindung. Darlehensnehmer sichern ihren Zinssatz inzwischen für einen deutlich kürzeren Zeitraum als im Vorjahr. Ein längere Zinsbindung kostet einen Zinsaufschlag, ist aber auch sicherer als eine kurze. Um trotz höherer Bauzinsen und weiterhin hoher Immobilienpreise den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen, starten Darlehensnehmer vermehrt mit einer niedrigeren Tilgung. Die durchschnittliche Tilgung liegt derzeit knapp über zwei Prozent. Trotz höherer Darlehenssummen bleibt der Beleihungsauslauf, das ist der fremdfinanzierte Anteil am Beleihungswert, weiterhin konstant bei rund 81 Prozent. Käufer bringen also weiterhin verhältnismäßig viel Eigenkapital in die Finanzierung ein.

Stiftung Warentest macht darauf aufmerksam, dass Bausparkassen gerade eine Comeback erleben. Aktuell verlangen sie meist 1,5 bis 2,5 Prozent als Darlehenszins – nicht mehr als im Jahr zuvor. Wichtig zu wissen: Für Sparer, die heute einen Vertrag abschließen, werden diese Konditionen auch noch in fünf oder zehn Jahren gelten. Mehr Information: www.test.de/Bausparvertrag-Vergleich-5757018-0

So viele Autos wie noch nie



(Foto: © Michi S., Kiel, Pixabay)

Hand aufs Herz – an was für einer Straße möchten Sie wohnen? Mehrspurige Straße in der Stadt, Einbahnstraße, Anliegerstraße, Spielstraße, Fahrradstraße, Landstraße? Der Autoverkehr dominiert die Wohnviertel unserer Städte immer mehr. Noch nie gab es so viele Autos wie heute. Sie beeinflussen die Lebensqualität und den Wert von Immobilien.

In Deutschland gibt es trotz öffentlicher Debatten über eine Verkehrswende immer mehr und immer größere Autos. In den vergangenen zehn Jahren ist die Pkw-Dichte weiter gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, kamen im Jahr 2021 auf 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner 580 Personenkraftwagen – ein Rekordwert. Im Jahr 2011 hatte die Pkw-Dichte noch bei 517 gelegen. Die Pkw-Dichte hat deutlich stärker zugenommen als die Bevölkerung.

Die regionalen Unterschiede bei der Pkw-Dichte sind groß: Am höchsten ist sie in den westlichen Flächenländern Saarland, Rheinland-Pfalz und Bayern. Die niedrigste Pkw-Dichte weisen die Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen auf – auch aufgrund eines dichten ÖPNV-Netzes.

Die Pkw-Dichte hat in allen anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union zugenommen. Deutschland lag zuletzt auf Platz 8 der Staaten mit der höchsten Pkw-Dichte. Die meisten Autos im Verhältnis zur Bevölkerungszahl gab es in Luxemburg, Italien und Polen. Am niedrigsten war die Pkw-Dichte in Rumänien, Lettland und Ungarn.

Autos mit Elektroantrieb sind auf dem Vormarsch. Bei den von Januar bis Juli 2022 neu zugelassenen Autos betrug der Anteil der Fahrzeuge, die ausschließlich mit Elektromotor angetrieben werden, bereits 13,6 Prozent.

Bei den privaten Haushalten geht der Trend in den vergangenen zehn Jahren zum Zweit- oder Drittwagen. Der Anteil der Haushalte, die mindestens ein Auto besitzen, lag 2021 bei 77,0 Prozent.

Dabei sollen unsere Städte nach dem Wunsch von Stadtplanern in Zukunft doch eigentlich immer grüner werden. Gebäude, Straßen und Natur sollen miteinander verschmelzen. Wie soll das gehen mit so vielen Autos? Was in Städten wie Kopenhagen schon Realität ist, lässt in Deutschland auf sich warten.