

Immobilienmarkt: Hohe Preise trotz steigender Zinsen?



KRÄNZEL

IMMOBILIEN
HAUSVERWALTUNG

(Foto: © Cocoparisienne, Pixabay)

Das Kaufinteresse an Immobilien hat auf Grund der enormen Finanzierungskosten massiv ab- und das Angebot stark zugenommen. Die aktuelle Wirtschaftslage veranlasst viele Interessierte vom Kauf- in den Mietmarkt zu wechseln. Von Preisverfall kann aber keineswegs die Rede sein und eine Wende hin zum Käufermarkt erkennen die meisten Fachleute auch noch nicht.

Eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) hat die Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen in 97 deutschen Städten untersucht. Danach sind die Immobilienpreise in Deutschland weiter gestiegen: Eigenheime und Eigentumswohnungen waren im Jahr 2022 im Durchschnitt um elf Prozent teurer als im vergangenen Jahr. Die Mieten nahmen gleichzeitig um vier Prozent zu und damit deutlich weniger.

Für immer mehr Regionen und Marktsegmente zeichnen sich spekulative Übertreibungen an. Diese könnten bald korrigiert werden, denn mit der hohen Inflation und den steigenden Zinsen hat sich das Finanzierungsumfeld des Immobilienmarktes eingetrübt. „Wir stehen in Deutschland zwar nicht vor dem Platzen einer riesigen Immobilienpreisblase“, sagt Dr. Konstantin Kholodilin von der Abteilung Makroökonomie des DIW. Wir werden also keine Krise wie in den USA oder in Spanien während der Finanzkrise erleben – aber Preiseinbrüche von bis zu zehn Prozent seien durchaus möglich.

JLL Germany sieht die Lage für einige Segmente des Immobilienmarktes deutlich negativer: Einer Analyse zufolge werden Gebäude mit schlechter Energiebilanz mit immer höheren Wertabschlägen bestraft. Die Preisdifferenz zu energieeffizienten Immobilien beträgt im ersten Halbjahr 2022 zwischen zwölf und 33 Prozent im Mittel. An Märkten mit hohem Angebotsüberhang und schlechterer Verhandlungsposition steige der Preisabschlag der Verkäufer auf fast 50 Prozent. Immobilien mit besserer Energieeffizienz reagieren weniger empfindlich auf die aktuelle Versorgungskrise. Bei den Nettokaltmieten fällt der Abschlag mit durchschnittlich 2,5 Prozentpunkten niedriger aus als bei den Kaufpreisen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Immobilienmarkt in Deutschland vergleichsweise stabil bleiben wird. Zwar verschlechtern sich die Finanzierungsbedingungen, doch eine extreme, übermäßig um sich greifende Verschuldung der privaten Haushalte ist nicht zu erwarten.

Immobilienkauf bei hohen Zinsen: Worauf kommt es an?



(Foto: © Alpay20, Pixabay)

Die Zinsen sind überraschend stark gestiegen. Viele Bau- oder Kaufinteressenten fragen sich, ob sie ihre Pläne für den Vermögensaufbau mit Immobilien jetzt noch umsetzen können. Dafür spricht: Immobilien sind Bestandteil einer langfristigen Anlagestrategie. Wer zurückschaut, erkennt, dass die aktuellen Zinsen immer noch unter dem langjährigen Durchschnitt liegen.

Das ist die aktuelle Ausgangslage: Die Standardrate, das ist die durchschnittliche monatliche Belastung durch ein beispielhaftes Baudarlehen, ist in den vergangenen Monaten gestiegen und erreichte im Oktober die 1.500-Euro-Marke. Innerhalb des letzten halben Jahres stieg die Standardrate um mehr als 400 Euro. Im Oktober 2021 lag sie noch bei 810 Euro.

In den vergangenen Wochen bewegten sich die Zinsen im Zickzack-Kurs. Im November lagen sie unter dem diesjährigen Höchstniveau von rund vier Prozent für zehnjährige Darlehen. Solange die Inflationsrate hoch ist, wird die Europäische Zentralbank mit weiteren Erhöhungen des Leitzinses reagieren müssen, was Erhöhungen der Bauzinsen nach sich ziehen wird.

Um die monatliche Rate zu senken, setzen viele Darlehensnehmer die Tilgung niedriger an. Im Februar 2022 lag sie noch auf dem Jahreshöchstwert von 2,78 Prozent, seither sank sie kontinuierlich auf 2,27 Prozent im Oktober. Vorsicht: Wer niedriger tilgt, zahlt länger ab.

Um das Zinsänderungsrisiko gering zu halten, entschieden sich Kreditnehmer Anfang des Jahres für eine möglichst lange Zinsbindung. In den Folge Monaten ging der Trend hin zu kürzeren Festschreibungen, weil damit günstigere Konditionen verbunden sind – allerdings auf Kosten der Sicherheit.

Für eine erfolgreiche Investition in Immobilien ist die Relation zwischen Immobilienpreisentwicklung und Finanzierungsbedingungen entscheidend. In den 1990er-Jahren lagen die Zinsen bei über neun Prozent, um die Jahrtausendwende waren es immer noch sieben Prozent, danach sanken die Zinsen kontinuierlich, zwischen 2020 und dem Frühjahr 2022 teilweise auf unter ein Prozent. Die Immobilienpreise stiegen währenddessen kontinuierlich – um die Jahrtausendwende zunächst nur sehr langsam, ab 2010 aber rasant. Bundesweit haben sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen allein zwischen 2010 und 2020 um rund 65 Prozent verteuert.

Steuern: Vererben oder verschenken wird 2023 teurer



(Foto: © Razor Max, Pixabay)

Nein, die Erbschaftsteuern sollen – entgegen mancher Gerüchte – nicht erhöht werden. Dennoch könnte sich die steuerliche Belastung bei der Übertragung von Immobilien erhöhen. Im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2022 soll das Bewertungsgesetz geändert werden. Dadurch könnte auch die Erbschaftsteuer für Immobilien steigen.

In einigen Bereichen des Steuerrechts hat sich neuer Gesetzgebungsbedarf ergeben. So ist es beispielsweise notwendig Anpassungen an das EU-Recht und die EuGH-Rechtsprechung sowie Reaktionen auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesfinanzhofs in die Gesetzgebung einzuführen. Diesem Zweck dient das Jahressteuergesetz 2022.

Das Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) selbst wird nicht angetastet. Der Gesetzgeber muss aber aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichtes die Besteuerung von Grundbesitz zum tatsächlichen Verkehrswert gewährleisten. Das Jahressteuergesetz 2022 enthält deshalb unter anderem geplante Änderungen des Bewertungsgesetzes (BewG). Dieses bildet die Grundlage für die Bewertung von Immobilien für erbschafts- und schenkungssteuerliche Zwecke. Durch die geplanten Änderungen kann es ab 2023 aufgrund der neuen Bewertung zu einer höheren steuerlichen Belastung bei der unentgeltlichen Übertragung von Immobilien kommen.

Nach den bisherigen Bewertungsverfahren wurden regelmäßig niedrigere Verkehrswerte für Immobilien ermittelt. Der Gesetzentwurf sieht eine Anpassung des Bewertungsverfahrens vor, damit der tatsächliche Verkehrswert präziser ermittelt werden kann. Auf diese Weise sollen die weiter steigenden Grundstückspreise bei der steuerlichen Bewertung besser berücksichtigt werden.

Kritiker bemängeln, dass das Finanzministerium auf diese Weise eine versteckte Steuererhöhung durchsetzen will. Sollte der Entwurf wie geplant in Kraft treten, gelten die Vorschriften für das neue Bewertungsverfahren ab dem 01.01.2023. Grundstücke, die unentgeltlich übertragen werden, könnten ab dann mit deutlich höheren Werten steuerlich zu berücksichtigen sein. Es empfiehlt sich, rechtzeitig zu prüfen, ob bereits geplante Übertragungen von der Gesetzesänderung betroffen sind.

Städte um Umbruch: Was bedeutet das für die Bewohner



(Foto: © Hermann Traub, Pixabay)

Städte in Deutschland sind seit Jahrzehnten ein Magnet für junge Menschen und auch für Touristen aus aller Welt. Die gewachsenen Altstädte, beliebte Wohnviertel, die Vielfalt des Angebots an Arbeit, Kultur, Unterhaltung und Wohnqualität waren bislang eine Garantie für Lebensqualität. Jetzt ändern sich die Städte. Ist das gut oder schlecht?

Was tun Deutschlands Städte für eine klimagerechte Stadt- und Mobilitätsentwicklung? Und auf welche Lösungen setzen Städte anderer europäischer Länder? Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) verglich in einer Studie Maßnahmen von zehn internationalen Städten und prüfte die Übertragbarkeit auf deutsche Kommunen.

Laut Studie wird der Mobilitätssektor von allen untersuchten Städten als wichtiger Hebel zur CO₂-Einsparung angesehen. Alle streben eine Verkehrsmittelverlagerung an durch eine Kombination aus Maßnahmen zur Stärkung von Fuß-, Radverkehr und ÖPNV sowie von Maßnahmen zur Reduzierung des Pkw-Verkehrs. Aber selbst die als Vorreiter geltenden internationalen Städte haben noch keine vollständige Verkehrswende erreicht.

Der stationäre Einzelhandel steht vor ähnlichen Herausforderungen wie der Verkehr. Die Einzelhändler müssen deutliche Umsatzrückgänge hinnehmen. Von Januar bis September 2022 machten Bekleidungsgeschäfte elf Prozent weniger Umsatz als 2019, Buchläden 21 Prozent, Spielwarengeschäfte 17,5 Prozent. Der Onlinehandel legte im selben Zeitraum um 31,2 Prozent zu. Die Passantenzahlen in deutschen Einkaufsstraßen gingen deutlich zurück. Jedes zehnte Ladengeschäft könnte binnen zehn Jahren geschlossen sein.

Die veränderte Mobilität und die Probleme im Einzelhandel sind die Hauptgründe dafür, dass die Städte ihr Gesicht in den kommenden Jahren deutlich verändern werden. Der zurückgedrängte Individualverkehr wird für bessere Luft und weniger Lärm sorgen. Der Wegfall von Verkehrsflächen macht Platz für andere Nutzungen. Dieser neue Freiraum ist begehrt: Denn durch den Bau neuer Wohnungen steigt auch das Bedürfnis nach grünen Erholungs- und Freizeitflächen. Die Frage ist: Werden und können Freizeitaktivitäten in der Mitte der Städte die bisher zentrale Funktion der Städte als Einkaufszentren ersetzen? Die Chancen für die Entstehung lebenswerter, menschenfreundlicher und lebendiger Städten erscheinen so groß wie nie zuvor – jetzt kommt es auf die Umsetzung an.

Eine neue Umbaukultur löst Umdenken aus



(Foto: © Manfred Antranias Zimmer, Pixabay)

Eine neue Umbaukultur passt Gebäude und Infrastrukturen den veränderten funktionalen und ästhetischen Ansprüchen an. Die Hinwendung zu umweltfreundlichen Energien, Bauweisen und Baumaterialien fordert ein generelles Umdenken. Statt Neubauten auf der grünen Wiese zu errichten, können Umbauten im Bestand mehrere Probleme gleichzeitig lösen.

Ein deutliches, aktives Umdenken fordert der neue Baukulturbericht 2022/23 der Bundesstiftung Baukultur. Jahrzehntlang galt Abriss und Ersatzneubau als ebenso selbstverständlich wie die Ausweisung von Bauland auf der grünen Wiese. Jetzt wird klar: Der Bausektor ist für einen Großteil der CO₂-Emissionen verantwortlich. Angesichts der sich verschärfenden Klimalage könne mit dem Umbau von Bauwerken ein wesentlicher Beitrag gegen den Klimawandel geleistet werden.

„Wir müssen den Gebäudebestand und die Quartiere in den Fokus nehmen, wenn es darum geht, Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig die Klimaresilienz und die Energieeffizienz zu steigern“, betont Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur. Die Baukultur in Deutschland sei hier bereits auf einem guten Weg, da immer mehr alte Gebäude erhalten und weiterentwickelt werden. Diesen Trend gelte es zu verstärken.

Umdenken und Umbauen sind aber nicht nur ein Thema auf höchstem kulturellen Niveau, sondern betreffen jeden Immobilieneigentümer derzeit ganz direkt. Die Energiekosten sind in den vergangenen Monaten drastisch gestiegen. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer nicht sanierter Wohngebäude wollen daher so schnell wie möglich energetisch sanieren. Doch ausgelastete Handwerksbetriebe und lange Lieferzeiten einzelner Materialien machen vielen einen Strich durch die Rechnung.

Wer ein altes Haus besitzt, kann auch selbst aktiv werden. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Einige Maßnahmen können Heimwerkerinnen und Heimwerker durchaus in Eigenregie durchführen, etwa die Fenster abdichten und die Kellerdecke dämmen. Die Vorlauftemperatur der Heizung kann dann niedriger eingestellt werden. Kompliziertere Sanierungsmaßnahmen wie die Dämmung der Fassade oder den Fenstertausch sollte man aber Fachleuten überlassen.

Städteranking zeigt, wo es sich gut leben lässt



(Foto: © Falco, Pixabay)

Fast ein Drittel der deutschen Bevölkerung lebt in den deutschen Großstädten. Sie stehen untereinander im Wettbewerb um Prosperität, Lebensqualität und wirtschaftliche Entwicklung. Im Auftrag von WirtschaftsWoche und ImmobilienScout24 hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln erneut die 71 deutschen kreisfreien Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern und Einwohnerinnen unter die Lupe genommen.

Das jährliche Städteranking unterscheidet bei der Bewertung die drei Kategorien Niveauranking, Dynamikranking und Nachhaltigkeitsindex. Im Vergleich mit den Vorjahren haben sich erwartungsgemäß wiederum Verschiebungen gezeigt. Über 100 Indikatoren aus den Bereichen Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt, Immobilienmarkt, Lebensqualität und Nachhaltigkeit gingen in die Bewertung ein.

Das Dynamikranking analysiert, welche Städte sich in den vergangenen fünf Jahren am besten entwickelt haben. So lässt sich zeigen, welche Stadt sich unabhängig von ihrer ökonomischen Ausgangslage erfreulich entwickelt. Das Nachhaltigkeitsranking lehnt sich an die UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung an und analysiert die ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit der Stadt. Da die positive Entwicklung eines Standortes nicht ohne Effekte auf die Immobilienpreise bleibt, ergänzt eine umfassende Miet- und Kaufpreisanalyse das Städteranking.

Die ausführlichen Ergebnisse stehen unter www.iwconsult.de/aktuelles/projekte/staedteranking-2022 zur Verfügung.

Städte bieten nicht nur Wohnungen, Arbeit und Kultur, sondern sind auch Heimat von Unternehmen, Forschungsinstituten und spezialisierten Dienstleistern. Siedelten sich internationale Großunternehmen seit der Wiedervereinigung Deutschlands vornehmlich im Westen und Süden des Landes an, so punkten in den letzten Jahren ostdeutsche Großstadtregionen.

Halle an der Saale und Leipzig, die im Dynamikranking sehr gut abschneiden, landen im Bereich Immobilienmarkt in den Top20. Rostock, das den größten Aufstieg im Dynamikranking hinlegt, schafft es im Bereich Immobilienmarkt sogar in die Top10. Eine ähnlich positive Entwicklung des Immobilienmarktes sei auch in Magdeburg zu erwarten. München liegt im Gesamtranking wiederum vorn.

Zensus 2022 liefert Daten zum Wohnen und zur Energie



(Foto: © Mirko Grisendi, Pixabay)

Im Mai dieses Jahres hat das statistische Bundesamt die aktuellen Daten für den Zensus 2022 erhoben. Ermittelt wird, wie viele Menschen in Deutschland leben, wie sie wohnen und arbeiten. Viele Entscheidungen in Bund, Ländern und Gemeinden beruhen auf Bevölkerungs- und Wohnungszahlen.

Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung wurden alle privaten Eigentümer von Wohnungen oder Gebäuden mit Wohnraum befragt, ebenso gewerblich tätige Mehrfacheigentümer und Verwalter. Die Gebäude- und Wohnungszählung erfasst aktuelle Daten zum Wohnraum sowie zur Wohnsituation in ganz Deutschland. Die Ergebnisse liefern einen Überblick über die Struktur der Gebäude nach Baujahr, Heizungsart und Energieträger der Heizung. Weiterhin sind die Daten zum Wohnungsleerstand eine wichtige Grundlage für sinnvolle wohnungsbaupolitische Maßnahmen.

Der Zensus 2022 liefert die Datengrundlage zum Thema Energie bei Wohngebäuden. Erstmals seit 2011 wird es erstmals wieder aktuelle, flächendeckende Zahlen zum Wohnraum geben. „Wo brauchen wir mehr familien-gerechte Wohnungen, wo mehr altersgerechten Wohnraum? Nur wenn wir belastbare Daten dazu haben, können wir bedarfsgerecht planen und entscheiden,“ sagt Dr. Georg Thiel, Präsident des Statistischen Bundesamtes.

Durch den Zensus können wichtige Faktoren des energetischen Zustands von Gebäuden und Wohnungen aufgezeigt werden. Bei den Energieträgern wird nach Gas, Öl, Pellets, Biomasse, Solar, Strom und Kohle unterschieden. Damit sind die Zensus-Ergebnisse eine wichtige Datengrundlage für Entscheidungen im Rahmen der Klima- und Energiepolitik in Deutschland.

Durch die Erfassung der Nettokaltmieten wird ein umfassender Überblick über die Höhe der Bestandsmieten möglich. So kommen die neuen Daten des Zensus 2022 dem zunehmenden Bedarf nach bundesweit vergleichbaren Informationen zu Mieten entgegen. Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsmangels kommt den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung eine weitere bedeutende Rolle zu: Die Ergebnisse zum Leerstand zeigen erstmals detailliert auf, welche Gründe insbesondere für längeren Leerstand vorliegen. Die anonymisierten Daten lassen keine Rückschlüsse auf einzelne Wohnungen oder Gebäude zu.

Wärmewende, klimaneutrale Gebäude und gratis Heizen



(Foto: © Peter H., Pixabay)

Der Bau- und Gebäudesektor ist für einen Großteil der CO₂-Emissionen verantwortlich. Maßnahmen zum Energiesparen und im Sinne der Kreislaufwirtschaft sind deshalb in diesem Bereich besonders wirksam. Es gibt bereits Beispiele für effiziente Sanierungen und Neubauten.

Der Betrieb der Gebäude verursacht in Deutschland etwa 35 Prozent des Endenergieverbrauchs und etwa 30 Prozent der CO₂-Emissionen werden durch Gebäude verursacht, das berichtet das Umweltbundesamt. Klimaneutralität im Gebäudebestand zu erreichen ist nicht nur ein Ziel, es ist auch eine große Herausforderung, vor der wir alle stehen.

„Bis 2050 sollen laut EU-Kommission sämtliche Gebäude in der EU klimaneutral sein. Für die Immobilienwirtschaft hat dies zur Folge, dass besonders ineffiziente Gebäude, die der Effizienzklasse G angehören bis 2030 renoviert werden müssen“, ergänzt Franziska Okunneck, Referentin für Standortpolitik der IHK zu Lübeck.

Zwei von vielen guten Beispielen: Das geplante Wohnquartier „Zur Alten Täschnerei“ im baden-württembergischen Kuppenheim erreicht durch den effizienten Einsatz von Wärmeenergie aus dem Fluss Murg, die großflächige Nutzung von Solarenergie sowie konsequente Niedrigenergiebauweise einen Energieautarkiegrad von über 70 Prozent. Etwa 143 Wohneinheiten entstehen ab 2023 in dem Ort nahe der französischen Grenze. In Düsseldorf sollen bis 2025 insgesamt rund 8.800 Quadratmeter klimafreundliche Büromietflächen errichtet werden. Das Besondere: Die Energie zum Beheizen und Kühlen des neuen Balanced Office Building BOB in der Airport City steht kostenlos aus regenerativen Quellen zur Verfügung. Über Erdwärme von unten und Photovoltaik auf dem Dach versorgt sich das Gebäude über das Jahr betrachtet zu 100 Prozent mit kostenloser Energie.

Wie die Zukunft moderner Gebäuden aussehen könnte, wird unter anderem an der Eidgenössische Technische Hochschule Zürich erforscht. Da geht es um innovative Technologien, neue Materialien und wegweisende Systeme. Bereits 2016 feierte das modulare Experimentalgebäude NEST auf dem Campus der Forschungsinstitution Eröffnung. Wer wissen will, was dort aktuell geschieht, kann das Projekt virtuell besichtigen: www.empa-virtual.ch/nest. Die Forschung soll dazu beitragen, dass sich nachhaltige Innovationen im Gebäude- und Energiebereich schneller verbreiten.