SEIT 1989

KRÄNZEL

IMMOBILIEN
HAUSVERWALTUNG

Das ist neu im Jahr 2023

(*Foto: © Gerd Altmann, Pixabay)*

Mit dem Jahreswechsel treten viele Änderungen in Kraft. Neue Gesetze und Regeln gibt es überwiegend im Steuerrecht, bei staatlichen Unterstützungen und für den Umgang mit Energie. Betroffen sind Immobilieneigentümer und Eigentümerinnen sowie Mieterinnen und Mieter.

Preisbremsen bei Gas, Strom und Fernwärme sollen Verbraucher und Verbraucherinnen entlasten. Sie treten ab März 2023 in Kraft treten, wirken aber rückwirkend zum 1. Januar 2023. Auch für Haushalte, die mit Heizöl, Pellets oder Flüssiggas heizen, gibt es eine rückwirkende Entlastung.

Das Wohngeld wird ab dem 1. Januar 2023 deutlich erhöht. Es soll etwa zwei Millionen Menschen unterstützen statt bisher rund 600.000 und beträgt durchschnittlich rund 190 Euro pro Monat und Haushalt.

Das bundesweite, dauerhafte 49-Euro-Ticket im öffentlichen Nahverkehr folgt im Frühjahr 2023 dem 9-Euro-Ticket des Sommers 2022.

Wohngebäudeversicherungen werden vermutlich teuer. Als Begründung wird die Flutkatastrophe von 2021 genannt.

Die EU-Verbandsklage tritt als Erweiterung der Musterfeststellungsklage am 25. Juni 2023 in Kraft. Mit dieser neuen Sammelklage können Verbände direkt Schadensersatz oder Rückzahlungsansprüche für Verbraucher und Verbraucherinnen einklagen.

Mit dem Jahressteuergesetz wurden verschiedene Steueränderungen für das neue Jahr auf den Weg gebracht: • Über die Homeoffice-Pauschale können ab 2023 statt wie bisher 600 Euro jetzt maximal 1.260 Euro angerechnet werden. • Für ein Arbeitszimmer kann eine Jahrespauschale in Höhe von 1.260 Euro angesetzt werden, wenn kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht. • Einnahmen aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen auf Einfamilienhäusern von bis zu 30 kW werden steuerfrei gestellt, ebenso Photovoltaikanlagen auf Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Gebäuden mit einer Gesamtleistung von bis zu 15 kW pro Wohn- und Gewerbeeinheit. • Der lineare AfA-Satz zur Abschreibung von Wohngebäuden wird von zwei auf drei Prozent angehoben. Damit werden zukünftig alle Gebäude grundsätzlich über einen Zeitraum von 33 Jahren abgeschrieben. • Die Änderung des Bewertungsgesetzes für Immobilien verteuert unentgeltliche Übertragungen von Immobilien bei Schenkungen oder Erbschaften.

Tipps zum Heizen, Lüften und Schimmel vermeiden

(Foto: © Christelle Olivier, Pixabay)

Das in jedem Winter regelmäßig wiederkehrende Thema „Heizen und Lüften“ ist in diesem Jahr besonders brisant. Die Regierung hat zum Einsparen von Energie aufgerufen. Weniger heizen kann aber schnell zu mehr Feuchtigkeit im Raum führen und womöglich sogar Schimmelbildung verursachen.

Wenn die Energiepreise explodieren, wollen viele sparen. Das ist verständlich. Am einfachsten lassen sich Energiekosten beim Heizen sparen. Das Herabsetzen der Raumtemperatur hat jedoch einen unangenehmen Nebeneffekt. Wer seine Heizung zu sehr drosselt, riskiert damit eine erhöhte Gefahr zur Schimmelbildung, warnt der Bundesverband für Gesundheitsinformation und Verbraucherschutz (BGV).

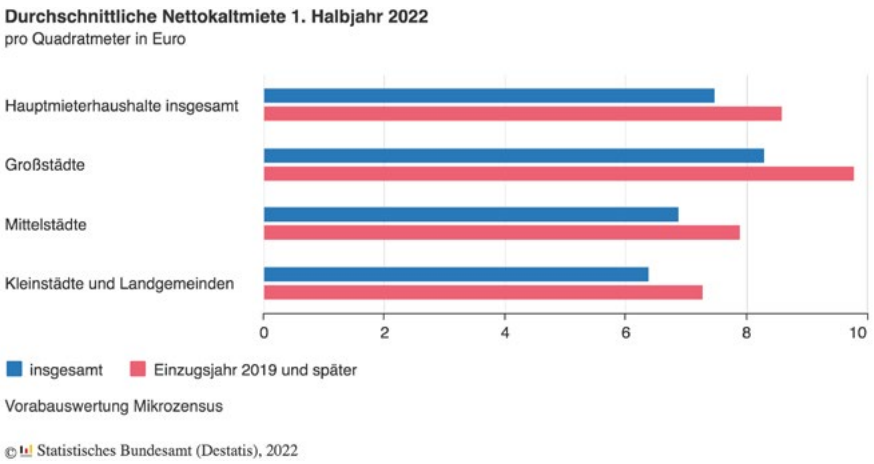
Die Ursachen sind schnell genannt: In jeder Wohnung wird Feuchtigkeit gebildet allein schon dadurch, dass Menschen sich in den Räumen aufhalten – durch die Atemluft, durch Kochen und Duschen. Ein Vier-Personen-Haushalt gibt pro Tag zwischen sechs und zwölf Liter Wasser an die Raumluft ab.

Warme Raumluft kann mehr Feuchtigkeit aufnehmen als kalte. Überschüssige Feuchtigkeit, die die Luft nicht mehr aufnehmen kann, schlägt sich an den kältesten Stellen im Raum nieder. Dort kann dann Schimmel entstehen.

Deshalb sollte man „klug heizen“. In Räumen, in denen man sich aufhält wie Wohnzimmer oder Arbeitszimmer, ist eine Raumtemperatur von mindestens 18 Grad ideal. In nicht oder wenig genutzten Räumen kann man die Temperatur gegebenenfalls auch auf 16 Grad drosseln, weil dort auch weniger Luftfeuchtigkeit anfällt. Feuchte Luft sofort nach dem Baden, Duschen und Kochen austauschen. Auch das Schlafzimmer sollte gleich nach dem Aufstehen gut gelüftet werden.

Mithilfe eines Hygrometers kann man die Luftfeuchtigkeit messen. Sie sollte idealerweise zwischen 40 und 60 Prozent liegen. Um dies zu erreichen ist regelmäßiges Lüften unbedingt notwendig. Es empfiehlt sich, dreimal täglich stoßweise zu lüften, das heißt: Fenster für zehn Minuten weit öffnen. Im Winter bei großen Temperaturunterschieden können auch schon fünf Minuten ausreichend sein.

Raus aus der Stadt – ein Trend verfestigt sich



(Grafik: © Statistisches Bundesamt, 2022)

Schon während der Coronakrise zeichnete sich ab, dass Menschen wieder vermehrt der Stadt den Rücken kehren. Dafür gibt es verschiedene Gründe, unter anderem hohe Preise und das knappe Wohnungsangebot in der Stadt gegenüber hoher Lebensqualität und mehr Platz auf dem Land.

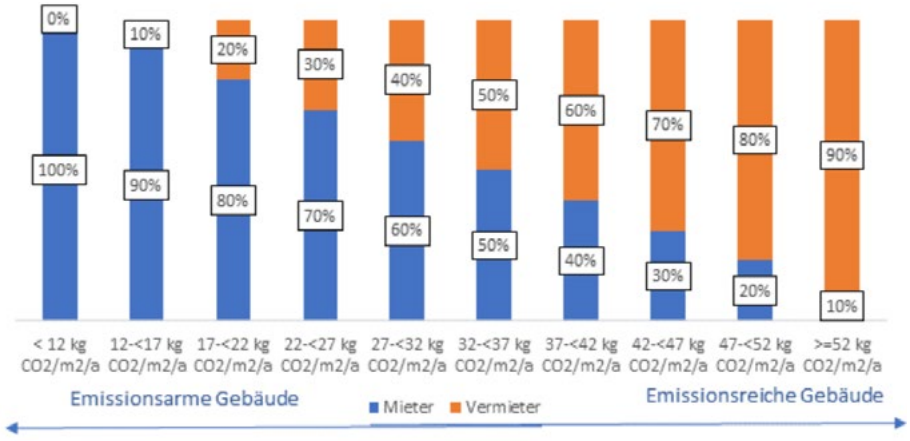
Wer in einer Großstadt lebt, muss deutlich höhere Mieten zahlen als in mittelgroßen Städten oder in ländlichen Regionen. Haushalte in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zahlten im 1. Halbjahr 2022 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 8,30 Euro pro Quadratmeter. Das waren 30 Prozent mehr als in Kleinstädten und ländlichen Gemeinden, wo die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,40 Euro lag.

Die steigenden Bauzinsen wirken sich auch auf die Mieten aus, das zeigen neue Zahlen des Instituts der deutschen Wirtschaft. „Vor allem zwei Faktoren treiben die Entwicklung“, sagt IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer. „Zum einen versuchen Vermieter, die hohe Inflation auszugleichen und über ihre Mieteinnahmen zumindest teilweise zu kompensieren. Zum anderen gelingt ihnen das aber nur, weil der Mietmarkt sich weiter zugespitzt hat: Wer bisher kaufen wollte, kann sich jetzt durch die hohen Zinsen oft kein Eigentum mehr leisten, entsprechend schauen sich diese Menschen nun auf dem Mietmarkt um.“

Deutsche Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern haben im Jahr 2021 durch Umzüge so deutlich an Bevölkerung verloren wie zuletzt 1994. Die Zahl der Fortzüge aus den kreisfreien Großstädten in kleinere Städte und ländliche Regionen ist im Vergleich zu 2019 um 1,8 Prozent gestiegen, gleichzeitig sanken die Zuzüge in die Großstädte um 5,4 Prozent. Das meldet das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB). Die Ergebnisse belegen einen anhaltenden und verstärkten Trend zur Suburbanisierung in Deutschland.

Die Zeiten der starken Zuzüge in die Kernstädte dürfte erstmal vorbei sein, legt der CBRE-empirica-Leerstandsindex 2022 nahe. Dies zeige nicht zuletzt die seit Jahren zunehmende Abwanderung junger Familien ins Umland sowie eine allmählich rückläufige Landflucht bei Studierenden oder Berufseinsteigern. Die niedrigsten Leerstandsquoten mit Werten nahe Null weisen München, Frankfurt/M., Münster und Freiburg sowie Ingolstadt auf.

CO2-Kosten tragen Vermietende und Mietende gemeinsam



(Grafik: © Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2022)

Seit 2021 wird für das Heizen mit Öl oder Erdgas eine CO2-Abgabe erhoben. Mieterinnen und Mieter mussten diese Kosten bisher allein tragen. Mit dem neuen Gesetz zur Aufteilung der CO2-Kohlendioxid-Kosten will die Bundesregierung Vermieterinnen und Vermieter ab 2023 nach einem Stufenmodell stärker beteiligen – je nach energetischem Zustand des Hauses.

Das neue Gesetz regelt die faire Aufteilung der CO2-Kosten zwischen Vermietenden und Mieterinnen und Mietern. Es ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Die Bundesregierung begründet die notwendige Beteiligung der Vermietenden an den Kosten so: „Je schlechter die Fassade eines Gebäudes gedämmt ist, je älter die Heizung oder die Fenster sind, desto mehr Energie wird zum Heizen benötigt und desto höher sind die CO2-Kosten. Mieterinnen und Mieter haben im Gegensatz zu Eigenheimbesitzern auf diese Rahmenbedingungen keinen Einfluss. Sie können die Kosten nur senken, indem sie sparsam und effizient heizen."

Die neue Regelung betont die Aufgabe von Vermieterinnen und Vermietern, Mietshäuser mit klimafreundlichen Heizsystemen auszustatten und für eine gute Dämmung zu sorgen. Die Eigenverantwortung von Mieterinnen und Mietern bleibt bestehen, möglichst sparsam und effizient zu heizen, indem ein Teil der CO2-Kosten weiterhin auf sie umgelegt wird.

Nach dem Stufenmodell gilt: Je weniger klimafreundlich das Haus ist, desto höher ist der Kostenanteil der Vermietenden. Das können bei einem sehr hohen Kohlendioxidausstoß pro Quadratmeter bis zu 95 Prozent des CO2-Preises sein. Vorgesehen sind insgesamt zehn Stufen, in denen der Anteil der Vermietenden immer weiter abnimmt. Bei sehr effizienten Gebäuden sollen Mietende die Kosten weiterhin allein tragen.

Die Berechnung erfolgt mit der Heizkostenabrechnung. Auf der Basis von CO2-Menge und Wohnfläche wird der Emissionsgrad errechnet. Damit wird die Immobilie einer Stufe im Zehn-Stufenmodell zugeordnet, aus dem sich der jeweilige Anteil für Mietende und Vermietende ergibt.

Bei Nichtwohngebäuden gilt übergangsweise eine hälftige Teilung des CO2-Preises. Ein Stufenmodell wie bei Wohngebäuden eignet sich derzeit noch nicht, da diese Gebäude in ihren Eigenschaften zu verschieden sind.

Immobilienfinanzierung: Wie geht es weiter im neuen Jahr?

(Foto: © ProfessionalPhoto, Pixabay)

Die Europäische Zentralbank hat den Leitzins ein weiteres Mal angehoben und stellt weitere Erhöhungen in Aussicht. Was der Bekämpfung der Inflation dient, zieht andererseits hohe Ausleihezinsen bei der Immobilienfinanzierung und einen Dämpfer der Konjunktur nach sich.

Die Erhöhung des Leitzinses erfolgte im Dezember 2022 nur um 0,5 Prozent und nicht wie ursprünglich angenommen um 0,75 Prozent. Die Notenbanker wollen weitere Zinsschritte von der jeweiligen „Datenlage“ abhängig machen – also von der Inflationsrate und der Entwicklung der Wirtschaft.

Nachdem die Wirtschaftsleistung im Jahr 2022 um mehr als 1,5 Prozent gewachsen war, werde die Wirtschaftsleistung im Jahr 2023 um 0,75 Prozent sinken, prognostiziert das Institut der deutschen Wirtschaft (IW). Das Ifo Institut ist optimistischer. Es rechnet mit einer milderen Winterrezession als erwartet. Die Wirtschaftsleistung 2023 werde nur um 0,1 Prozent schrumpfen. Die Inflationsrate werde von 7,8 Prozent im Jahr 2022 auf 6,4 Prozent im Jahr 2023 sinken. Beide Zahlen sind deutlich niedriger als noch im Herbst angenommen, weil sie nun die Strom- und Gaspreisbremse berücksichtigen.

Die anhaltend schlechten Rahmenbedingungen haben bei den deutschen Immobilienfinanzierern zu einem spürbaren Stimmungsabfall geführt. Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (Difi), ein quartalsweise erhobener Stimmungsindikator, ist zum vierten Mal in Folge gesunken. Der Wohnungssektor ist von der wirtschaftlichen Lage besonders stark betroffen. Die Finanzierungsinstitute handhaben die Kreditvergabestandards strenger.

Aus der Datenanalyse des Dr. Klein Trendindikators für Baufinanzierungen geht hervor, dass Erst- sowie Anschlussfinanzierungen im November 2022 durchschnittlich mit einem anfänglichen Tilgungssatz von 1,98 Prozent aufgenommen wurden. Darlehensnehmer wählen in Zeiten höherer Zinsen vermehrt eine niedrige Tilgung, um die monatliche Darlehensrate so gering wie möglich zu halten. Kreditinstitute bieten wieder niedrigere anfängliche Tilgungssätze an und erwarten nicht mehr unbedingt eine Mindesttilgung von zwei Prozent. Kreditnehmer sollten dennoch die mögliche Tilgung sorgfältig prüfen: Je niedriger die Tilgung angesetzt ist, umso länger dauert es, bis das Darlehen zurückgeführt ist.

Die Lage am Immobilienmarkt: Kaufen oder nicht kaufen?

(Foto: © Gerd Altmann, Pixabay)

Der Immobilienmarkt zeigt sich zu Beginn des Jahres 2023 gegenüber den Vorjahren stark verändert. Kaufinteressierte sind verunsichert, ob sie ihre Kaufabsichten jetzt schnellsten umsetzen oder lieber noch abwarten sollen. Die Zeiten des billigen Baugelds von einem Prozent oder weniger sind endgültig vorbei. Der Immobilienmarkt ist im Umbruch.

Der weiter erwartete Zinsanstieg ist ein Argument, das für das schnelle Zugreifen beim richtigen Objekt spricht. Zwar sind die Faktoren, die Einfluss auf die Zinsen haben, zurzeit schwer vorherzusagen. Wie es mit der Inflation, der Wirtschaftskraft und den Energiepreisen weitergeht, weiß auch niemand genau. Aber wer das richtige Objekt gefunden hat, wird es später wohl nicht noch einmal angeboten bekommen.

Für ein Abwarten spricht, dass sich das Immobilienangebot in Zukunft vermutlich stark erhöhen wird und die Preise für bestimmte Immobilien sinken werden, etwa für sanierungsbedürftige Immobilien mit schlechter Energieeffizienz. Der Energieverbrauch ist zu einem kritischen Faktor bei der Immobiliensuche geworden Die Preise für renovierte Immobilien in guten Lagen werden voraussichtlich stabil bleiben.

Die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes hängt von verschiedenen Faktoren ab, unter anderem von der Zinsentwicklung, der Preisentwicklung, den Neubauzahlen, der Nachfrage und derzeit auch von der Energiepolitik.

Hohe Neubauzahlen vergrößern das Wohnungsangebot und mildern die Anspannung auf den Wohnungsmärkten – insbesondere in den Großstädten. Zuletzt blieben die Baufertigstellungen jedoch weit hinter dem politischen Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr zurück. Bauunternehmen waren von einer Stornierungswelle betroffen, weil Bauherrn wegen der oft kaum noch zu kalkulierenden Baukosten und der rasch steigenden Bauzinsen das Handtuch warfen. Projekte wurden zurückgestellt oder ganz gestrichen.

Fazit: Der Immobilienmarkt für gebrauchte Häuser und Wohnungen befindet sich in einer Phase der Anpassung und des Abwartens. Die neuen Rahmenbedingungen sorgen für eine Verschiebung der Nachfrage von Kauf zu Miete. Daraus resultiert eine schwächere Dynamik der Kaufpreisentwicklung.

Ausblick in die weite Zukunft: So werden wir 2050 leben

(Foto: © Wokandapix, Pixabay)

Der Beginn eines neuen Jahres ist ein guter Zeitpunkt, einen Blick in die Zukunft zu wagen. Aus den Ereignissen des vergangenen Jahres und den sich abzeichnenden Trends hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR, Perspektiven für die nächsten 30 Jahre bis zum Jahr 2050 abgeleitet.

Megatrends wie der Klimawandel, die zunehmende Alterung der Gesellschaft, die Digitalisierung und die internationale Migration werden die nächsten Jahrzehnte prägen. Es geht dabei um die Frage, wie Deutschland sich unter diesen Rahmenbedingungen in den nächsten 30 Jahren entwickeln könnte und welche regionalen Unterschiede sich abzeichnen.

Die Fachzeitschrift IzR (Informationen zur Raumentwicklung) hat die Ergebnisse der BBSR-Untersuchung veröffentlicht. Die Beiträge zeigen auf Grundlage wissenschaftlicher Erkenntnisse Chancen und Risiken auf, die sich aus heutiger Sicht ergeben.

Danach werden bis Mitte der 2030er-Jahre Millionen Erwerbspersonen aus der so genannten Babyboomer-Generation das Renteneintrittsalter erreichen. Immer weniger junge stehen einer zunehmenden Zahl älterer Menschen gegenüber. Das wird sich nicht nur auf das Fachkräfteangebot auswirken, auch der Pflegebedarf steigt. Die Altersarmut kann in manchen Regionen zunehmen. Digitalisierung und ökologischer Wandel spielen auch für die Mobilität eine wichtige Rolle: Elektrofahrzeuge und autonomes Fahren werden etwas Alltägliches sein, Zufußgehen, Radfahren und der öffentliche Verkehr sowie eine Vernetzung der verschiedenen Optionen werden an Bedeutung gewinnen.

Die aufgezeigten Entwicklungen haben eine große Bedeutung für den Immobilienmarkt und die Immobilienwirtschaft. Eine Befragung von immoverkauf24 kommt zu ähnlichen Aussagen wie das BBSR. Das Ratgeberportal hat auf Basis von rund 13.300 Kundengesprächen festgestellt, dass die Bevölkerungsalterung schon heute ein wichtiger Faktoren dafür ist, welche Immobilien auf den Markt kommen. Die demografische Entwicklung in Deutschland werde mittel- und langfristig das Verhältnis von Angebot und Nachfrage stärker prägen und sich deutlich auf die Marktpreise auswirken. Schon jetzt seien Altersaspekte einer der häufigsten Gründe für den Verkauf von Immobilien.

Das waren die höchsten Immobilienpreise im Jahr 2022

(Foto: © Tonlonkhu, Pixabay)

Der Immobilienmarkt steuert seit rund zehn Jahren seinem Höhepunkt zu. Im Jahr 2022 erzielten Luxusimmobilien Höchstpreise. Aber auch die Durchschnittspreise stiegen weiter. Wegen der durch den Zinsanstieg und die Inflation geänderten Rahmenbedingungen erwarten Fachleute für die Zukunft stagnierende oder fallende Immobilienpreise.

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland waren im dritten Quartal 2022 noch um durchschnittlich 4,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen. Die Steigerung der Häuserpreise hat sich damit innerhalb eines Jahres nahezu halbiert. Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser waren im Vergleich zum vorigen Quartal des Jahres 2022 im Schnitt aber bereits um 0,4 Prozent günstiger, teilte das Statistische Bundesamt (Destatis) mit.

Im Luxussegment sind die gemeldeten Zahlen beachtlich. Käufer zahlten für Luxusimmobilien in Deutschland in diesem Jahr schwindelerregende Preise. Das teuerste Haus wurde für 15 Millionen Euro angeboten, die luxuriöseste Wohnung kostete 8,9 Millionen Euro. Das zeigt ein Ranking der jeweils zehn teuersten Häuser und Wohnungen, die zwischen Januar und November 2022 auf immowelt.de inseriert wurden. Während sich unter den exklusivsten Häusern besonders viele Domizile an den oberbayerischen Seen befinden, dominieren Objekte aus Berlin, München und Hamburg die Rangliste der teuersten Wohnungen.

Eine luxuriöse Altbauwohnung mit Dachterrasse, acht Zimmern und 437 Quadratmeter Wohnfläche im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf für 8,9 Millionen Euro liegt ganz vorne im Ranking der teuersten Wohnungen. Auf Platz zwei folgt ein 454 Quadratmeter großes Penthouse in unmittelbarer Nähe zum Brandenburger Tor, das für acht Millionen Euro angeboten wurde. Insgesamt befinden sich vier der zehn teuersten Wohnungen in der deutschen Hauptstadt.

Die kostspieligste Wohnung in München war ein Penthouse am Englischen Garten mit 258 Quadratmeter Wohnfläche für 7,95 Millionen Euro. Die teuerste Wohnung in Hamburg wurde für 7,9 Millionen Euro angeboten. Für diesen Preis konnten Käufer eine Bleibe im Herzen der HafenCity mit 314 Quadratmeter Wohnfläche und Blick auf die Elbe erwerben.