

EU-Sanierungspflicht stößt auf geteiltes Echo



(Foto: © Michael Gaida, Pixabay)

Der EU-Rat hat sich auf eine Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden verständigt. Die Hauptziele der Überarbeitung bestehen darin, dass alle neuen Gebäude spätestens 2030 Nullemissionsgebäude sein sollen und dass alle bestehenden Gebäude bis 2050 in Nullemissionsgebäude umgebaut werden sollen.

Kommission, Parlament und Mitgliedsstaaten müssen den Plänen noch zustimmen. Darum geht es: Der Gebäudesektor ist von entscheidender Bedeutung für die Verwirklichung der Energie- und Klimaziele der EU für 2030 und 2050. Bessere und energieeffizientere Gebäude sollen die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger verbessern, gleichzeitig ihre Energiekosten senken und die Energiearmut verringern.

Ab 2030 sollen alle neuen Gebäude Nullemissionsgebäude sein. Für einige Gebäude sind Ausnahmen möglich. Für bestehende Gebäude haben sich die Mitgliedstaaten darauf geeinigt, Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz einzuführen, die der maximalen Menge an Primärenergie entsprechen, die Gebäude jährlich pro Quadratmeter verbrauchen können.

Dies soll Renovierungen anstoßen und dazu führen, dass es mit der Zeit keine Gebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz mehr gibt. Der durchschnittliche Primärenergieverbrauch eines Wohngebäudebestands soll bis 2033 mindestens dem Niveau der Gesamtenergieeffizienzklasse D entsprechen, bis 2040 mindestens einem noch zu bestimmenden nationalen Wert und bis 2050 soll ein Nullemissionsgebäudebestand erreicht sein. Das Potenzial aller Gebäude zur Erzeugung von Solarenergie soll optimiert werden. Nationale Gebäuderenovierungspläne sollen einen Fahrplan mit Zielen für 2030, 2040 und 2050 vorgeben.

Der Mieterbund begrüßt eine sozialverträgliche Ausgestaltung der neuen Richtlinie. Sie habe „das Potential, Energiearmut zu verringern und bezahlbares Wohnen für alle Einkommensgruppen zu gewährleisten“. Der IVD Bundesverband der Immobilienberater sieht die geplante Richtlinie skeptischer: Es stehe die Befürchtung im Raum, dass hohe Sanierungskosten auf viele Hauseigentümer zukommen könnten. Der Eigentümerverband Haus & Grund warnt vor einem dramatischen Wertverlust bei älteren Gebäuden.

KRÄNZEL

IMMOBILIEN
HAUSVERWALTUNG

Immobilienklima im Frühling 2023 nicht in Hochform



(Foto: © Analogicus, Pixabay)

Das Deutsche Immobilienklima bildet die Stimmung auf dem Immobilienmarkt ab. Dabei handelt es sich um ein „seismografisches Instrument“, das konjunkturelle Wendepunkte im Immobilienmarkt frühzeitig erkennt und wichtige Informationen liefert.

Das Immobilienklima basiert auf einer Befragung von 1.200 deutschen Marktexperten und wurde speziell für die Immobilienwirtschaft entwickelt. Die Analyse zeigt, dass sich der Markt trotz wirtschaftlicher und geopolitischer Herausforderungen behaupten kann.

Die Stimmung sei allerdings gedämpft. In der aktuellen Monatsbefragung geht das Deutsche Immobilienklima das zweite Mal in Folge um 2,2 Prozent auf 72,5 Zählerpunkte zurück. Der Index liegt damit etwa auf dem Niveau von Januar 2021. Für das einzelne Segment Wohnen beträgt der Rückgang jedoch nur 0,6 Prozent. Die größte Veränderung musste das Handelsklima mit 14,3 Prozent hinnehmen.

Für durchschnittliche Immobilieninteressenten bleiben diese Zahlen eher abstrakt. Wer eine Immobilie kaufen oder verkaufen will, interessiert sich in erster Linie für den Preis. In dieser Hinsicht herrscht bei Laien derzeit eine gewisse Unsicherheit. Diese resultiert in erster Linie aus den deutlich veränderten Finanzierungsbedingungen.

Kaufinteressenten können nicht mehr alles finanzieren, brauchen mehr Eigenkapital, müssen höhere Lebenshaltungskosten durch die Inflation und überdies höhere Energiekosten kalkulieren. Immobilienverkäufer können auf ihren Wunschverkaufspreis nicht noch ein kleines Extra aufschlagen und sich den Käufer oder die Käuferin nicht mehr unter mehreren Bewerbern aussuchen, was lange Jahre übliche Praxis war. Die Verkaufsgespräche laufen viel zäher als noch vor einigen Monaten.

Mit etwas Verhandlungsgeschick, regionalen Marktkenntnissen und guten Argumenten sind jedoch immer noch gute Preise zu erzielen. Dazu trägt die große Wohnungsknappheit in den Städten bei, die auch auf längere Zeit nicht durch hohe Neubauzahlen gemildert werden wird. Überdies gibt es eine gut situierte Erbgeneration, die durchaus über Reserven verfügt, um sich Immobilieneigentum leisten zu können.

Bauen: Tiefststand bei Baugenehmigungen, Stornierungen im Wohnungsbau



(Foto: © Stock Snap, Pixabay)

Dem hohen Bedarf an Wohnungen steht in Deutschland kein ausreichendes Angebot gegenüber. Der Wohnungsneubau wird auf absehbare Zeit auch keine Abhilfe schaffen können. Stark gestiegene Baupreise und hohe Hypothekenzinsen sind für viele unbezahlbar geworden. Abstriche bei den Wohnwünschen sind die Folge.

Wer derzeit eine neue Wohnung braucht, muss möglicherweise umdenken. Viele Interessenten können sich Immobilieneigentum unter den neuen Finanzierungsbedingungen nicht mehr leisten. Sie suchen stattdessen eine Wohnung zur Miete. Dadurch steigt die ohnehin schon große Mietnachfrage in den Städten weiter und zieht Mietsteigerungen nach sich.

Schon im Bau oder noch in der Projektphase befindliche Bauvorhaben werden derzeit verzögert oder sogar gestoppt, weil sie nicht mehr finanzierbar sind. Aus einer Umfrage des ifo Instituts geht hervor, dass 14,3 Prozent der Unternehmen im Februar abgesagte Aufträge meldeten, nach 13,6 Prozent im Januar. Das ist ein Desaster, weil Neubauten die Lage entspannen könnten. „Im Mittel sind die Auftragsbücher zwar immer noch gut gefüllt, aber etliche Unternehmen klagten bereits über einen Auftragsmangel“, sagt ifo-Forscher Felix Leiss.

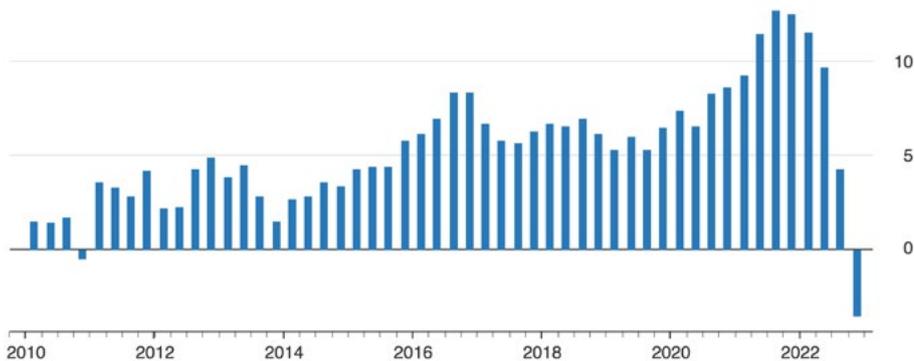
Die Zahl der Baugenehmigungen sank Anfang 2023 auf einen absoluten Tiefststand: Im Januar 2023 wurden in Deutschland 21.900 Wohnungen genehmigt. Das waren laut statischem Bundesamt 26,0 Prozent oder 7.700 Baugenehmigungen weniger als im Vorjahresmonat. In den vergangenen zehn Jahren stieg die Zahl der Baugenehmigungen kontinuierlich. Im Januar 2010 lag sie noch bei monatlich 12.200, erreichte im Dezember 2019 den Höhepunkt von 42.000, um danach auf 21.900 Tausend im Januar 2023 abzufallen. Diese Entwicklung läuft den Zielen der Bundesregierung deutlich zuwider, die ursprünglich 400.000 neue Wohnungen pro Jahr anstrebte.

Eine neue Difu-Studie zeigt, dass Kommunen zunehmend städtebaurechtliche Instrumente einsetzen, um dem Wohnungsmangel zu begegnen. „Diese anspruchsvolle Aufgabe braucht einen langen Atem (...) und nicht zuletzt innovative Bauherren“, kommentiert Difu-Projektleiterin Ricarda Pätzold. Eine schnelle Lösung ist derzeit wohl eher nicht in Sicht.

Preisrückgänge bei Immobilien bleiben vorerst moderat

Häuserpreisindex (2015 = 100)

Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal, in %



(Foto: © Statistisches Bundesamt, Destatis, 2023)

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind erstmals seit rund zehn Jahren gesunken. Im 4. Quartal 2022 lagen sie um durchschnittlich 3,6 Prozent niedriger als im Vorjahresquartal. Es sei aber nicht davon auszugehen, dass die Preise noch viel stärker nachgeben, prognostiziert das IW-Institut Köln.

Die Immobilienpreise waren im Jahr 2021 noch um 11,5 und im Jahr 2022 immerhin noch um 5,3 Prozent gestiegen, teilt das statische Bundesamt mit. Die Preiswende setzte um den Jahreswechsel 2022 / 2023 ein. Sowohl in den Städten als auch in ländlichen Regionen waren bereits im 4. Quartal 2022 Preisrückgänge zu verzeichnen. Dabei sanken die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stärker als die Preise für Eigentumswohnungen.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den kreisfreien Großstädten gingen um 5,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal zurück, während die Preise für Eigentumswohnungen in den Städten lediglich um ein Prozent abnahmen. In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen waren Ein- und Zweifamilienhäuser 5,5 Prozent günstiger. Eigentumswohnungen waren dort sogar ein Prozent teurer als im Vorjahresquartal.

Das IW-Institut in Köln kommentiert die aktuelle Immobilienpreisentwicklung: „Zwischen 2010 und 2021 kannten die Wohnimmobilienpreise nur eine Richtung, nämlich nach oben. Seit 2015 sind die Preise für bestehende Wohnimmobilien um mehr als 65 Prozent gestiegen. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung waren das robuste Wirtschaftswachstum, die starke Zuwanderung und vor allem stetig fallenden Zinsen.“

Und weiter: Es sei nicht davon auszugehen, dass die Preise noch viel stärker nachgeben. Dafür sprechen insgesamt drei Gründe: Wenn die Teuerungsraten zurückgehen, sinken auch die Zinsen wieder. Wie schnell dies gelingt, sei schwer zu prognostizieren. Der Rückgang der Neubautätigkeit verstärkt die Knappheit im Markt und erhöht die Nachfrage. Eine ähnliche Wirkung habe die hohe Zuwanderung. Die Bevölkerung ist um 1,2 Millionen Menschen gewachsen, was einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von rund 600.000 Wohnungen entspricht. Die Knappheit im Wohnungsmarkt wirkt stabilisierend auf die Preise. Insgesamt sei eher von einer Seitwärtsbewegung der Preise als von einem Preiseinbruch auszugehen.

BGH-Urteil: Beschlusszwang der Wohnungseigentümer bei baulichen Veränderungen bestätigt



(Foto: © QuinceCreative, Pixabay)

Der Bundesgerichtshof, BGH, hat entschieden, dass Wohnungseigentümer nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz für eine in der Gemeinschaftsordnung nicht vorgesehene bauliche Veränderung notfalls einen Gestattungsbeschluss im Wege der Beschlussersetzungsklage herbeiführen müssen, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird.

Zur Sache: Die Streitenden wohnen in einer Wohnungseigentümergeinschaft mit zwei Doppelhaushälften. Das Doppelhaus steht auf einem im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstück. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach dem Gesetz: Jedem Wohnungseigentümer steht ein Sondernutzungsrecht an dem vor der jeweiligen Haushälfte liegenden Garten zu. Für Reparaturen und Instandhaltungen sind die Eigentümer gemeinsam verantwortlich und kostenpflichtig.

Die beklagte Partei möchte gegen den Willen der anderen Partei einen Swimmingpools auf der eigenen Gartenhälfte bauen. Als der Bau begann, erhoben die Nachbarn eine Unterlassungsklage. Der Streit ging durch die Vorinstanzen und landete beim BGH – auch deshalb, weil die Klage noch unter dem alten Recht erhoben worden war.

Der BGH urteilte: Den Beklagten steht zwar ein Sondernutzungsrecht an dem hälftigen Grundstück zu. Dieses Sondernutzungsrecht berechtigt aber nicht zu grundlegenden Umgestaltungen, die wie der Bau eines Swimmingpools über die übliche Nutzung hinausgehen. Es ist Sache des bauwilligen Wohnungseigentümers, einen Gestattungsbeschluss gegebenenfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG) herbeizuführen, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird. (UBGH, 17.03.2023, V ZR 140/22).

Das Urteil ist auch interessant im Hinblick auf Solaranlagen. Wohnungseigentümer können nach Paragraph 20 Absatz 2 WEG zwar angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz und dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen, nicht aber die Installation einer Balkonsolaranlage.

Test: Versicherungen für Eigentümer von Immobilien im Vergleich



(Foto: © Tumisu, Pixabay)

Wer eine eigene Immobilie besitzt, braucht eine Wohngebäudeversicherung. Wie preisgünstig oder teuer Versicherungen für Haus oder Wohnung sind, hat die Stiftung Warentest im Test verglichen. Man sollte nicht am falschen Ende sparen, empfehlen die Experten.

Versicherungen wurden dieses Jahr deutlich teurer. Doch dafür übernehmen sie den Schutz vor Schäden durch Leitungswasser, Feuer, Sturm oder Überschwemmung. Versichert ist das Gebäude außerdem zum jeweiligen Wert des Neubaus. Weil die Kosten für Bauen stark gestiegen sind, verteuern sich auch die Tarife. Eine sehr gute Versicherung muss trotzdem nicht die teuerste sein, berichten die Finanzexperten der Stiftung Warentest.

Die Stiftung hat 195 Tarife für den Schutz von Wohngebäuden untersucht. 103 Tarife waren sehr gut, doch es gibt große Preisunterschiede. Abdecken sollte eine gute Police als Grundschatz beispielsweise grobe Fahrlässigkeit, Aufräumkosten und Überspannung aber auch Transport- oder Lagerkosten für Hausteile, Mehrkosten durch Bauauflagen oder Dekontamination des Erdreichs durch Giftstoffe. Zusatzleistungen in den Angeboten wurden im Test positiv bewertet. Dazu gehören etwa die Übernahme von Kosten für Hotel, Sachverständige, Rauch- und Rußschäden oder Schäden durch den Anprall von Fahrzeugen.

Wer jetzt wechseln will, sollte nicht vorschnell sein: Empfehlenswert ist es, erst den neuen Vertrag abzuschließen und dann den bisherigen zu kündigen. Manche Versicherer winken nämlich ab, wenn ein Haus beispielsweise alt ist oder es in den vergangenen Jahren viele Schäden gab. Auch was den Umfang der Versicherung angeht, gibt Finanztest klare Empfehlungen: Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel plus Elementarschäden sollten immer abgedeckt sein. Wer sparen will, kann mit einem Selbstbehalt den Beitrag senken.

Anhand einer Checkliste kann man den eigenen aktuellen Schutz überprüfen und mit einer Schritt-für-Schritt-Liste den Anbieter wechseln. Der Test „Wohngebäudeversicherungen“ findet sich in der April-Ausgabe 2023 der Zeitschrift Finanztest oder kostenpflichtig unter www.test.de/wohngebäudeversicherung.

Lebensqualität: Das Glück liegt im hohen Norden



(Foto: © Peggychoucair, Pixabay)

Der Weltglücksbericht weist jedes Jahr im Frühjahr darauf hin, dass der Erfolg von Ländern am Glück des Volkes gemessen werden sollte. Seit der Veröffentlichung des ersten World Happiness Report sind über zehn Jahre vergangen. Maßgeblich für die Lebensqualität und das Glück sind der soziale Zusammenhalt, Gesundheit und Wohlstand.

Die Rangliste der glücklichsten Länder wird regelmäßig von einer Initiative der Vereinten Nationen publiziert. Die Grundlage dafür bildet eine Erhebung des Meinungsforschungsinstituts Gallup. Das Institut befragt in knapp 150 Ländern jedes Jahr rund um die Welt jeweils rund 1.000 Männer und Frauen. In den Fragen geht es darum, wie die Menschen ihr eigenes Leben bewerten.

Die Zeitschrift Spektrum der Wissenschaft hat darüber berichtet, wo die Menschen am glücklichsten sind: „Finnland, Dänemark und auch Schleswig-Holstein belegen auf den Ranglisten der Glücksforschung regelmäßig die vorderen Plätze.“ Auch, Island, Schweden und Norwegen liegen in dem Ranking der Vereinten Nationen traditionell unter den Top Ten.

In den nordischen Ländern ist eine weitaus höhere allgemeine Zufriedenheit mit den Lebensumständen festzustellen, als in anderen Regionen dieser Welt. Dazu sagt der Glücksforscher Uwe Jensen, Professor für Statistik und Ökonometrie an der Universität Kiel: „Das Glückserleben schwankt; Zufriedenheit ist dagegen unabhängiger von kurzfristigen Einflüssen“. Jensen nennt die Glücksspende im Alltag, dazu gehören: Zeit mit Menschen verbringen, Bewegung, Natur erleben und Gutes tun.

In den verschiedenen Bundesländern Deutschlands gibt es Unterschiede bei der Lebensqualität: Während Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und das Saarland noch deutlichen Nachholbedarf auf der Glücksskala haben, gehören die Bewohner von Schleswig-Holstein und Bayern zu den glücklichsten Bundesbürgern, gefolgt von Nordrhein-Westfalen, Hamburg, und Brandenburg. Mittlere Plätze belegen Hessen, Baden-Württemberg, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Rheinland-Pfalz und Bremen.

Zinsentwicklung entscheidet über den Wohlstand



(Foto: © Gerd Altmann, Pixabay)

Die Europäische Zentralbank in Frankfurt am Main, EZB, erzielt in Krisenzeiten regelmäßig große Aufmerksamkeit. Ganz Europa hat ein Interesse an ihren Entscheidungen, von denen die weitere Entwicklung der Inflation, der Zinsen und auch des Immobilienmarktes abhängt.

Der EZB-Rat tagt in der Regel zweimal pro Monat. Er bewertet die wirtschaftliche und monetäre Entwicklung und fasst alle sechs Wochen seine geldpolitischen Beschlüsse. Zuletzt war die Insolvenz der Silicon Valley Bank in den USA mit Sorgen über eine mögliche neue Finanzkrise verbunden. Das sorgte für Unruhe vor dem EZB-Zinsentscheid im März 2023. Die Europäische Zentralbank blieb bei ihrer ursprünglichen Ankündigung und erhöhte den Leitzins um 50 Basispunkte auf 3,5 Prozent. Die Übernahme der Credit Suisse durch die schweizerische UBS wirkt auf den Kreditmarkt nicht gerade beruhigend. Dass in den nächsten Monaten weitere Zins-schritte bei EZB und Fed folgen werden, gilt als sicher.

Die EZB stützte sich in ihrer letzten Entscheidung auf die ökonomische Grundsituation, die sich kaum verändert hat. Die Zentralbank begründete ihre Entscheidung damit, dass sich der Bankensektor des Euroraums widerstandsfähig zeigt und Kapital- und Liquiditätspositionen solide seien. Über den Ausgang des nächsten Zinsentscheids im Mai wird aber bereits spekuliert.

Die durchschnittlichen Bestzinsen für Baufinanzierungen vollzogen bis Mitte März eine leichte Aufwärtsbewegung. Die 10-jährigen Zinsbindungen stiegen von 3,25 auf 3,49 Prozent, die 15-jährigen von 3,46 auf 3,67 Prozent. Die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihen fiel allerdings seit Anfang März um rund 0,5 Prozent.

Auf dauerhaft niedrigere Zinsen kann der Finanzierungsmarkt vorerst noch nicht hoffen. Laut Bundesbank war das Volumen für Immobilienfinanzierungen im Januar weiter rückläufig. Zugleich mehren sich die Zeichen, dass sich der Immobilienmarkt deutlicher bewegen wird. Laut einer Studie der Bundesbank sind „Wohnungen in Großstädten deutlich übersteuert“. Damit sich wieder mehr Menschen für Immobilien interessieren, müssten die Preise merklich nachgeben. Doch solange der Wohnungsbedarf und die Reserven der Bundesbürger hoch sind, bleiben Preisrückgänge bei Immobilien relativ moderat.