

Neues Gesetz zur Maklerprovision weithin akzeptiert



(Foto: © Aymanejat, Pixabay)

Seit rund einem Jahr gelten die neuen Regeln zur Maklerprovision bei der Immobilienvermittlung: Käufer- und Verkäuferseite teilen sich die Provision bei privaten Veräußerungsgeschäften seitdem je zur Hälfte. Die Zufriedenheit mit der neuen Honorarordnung ist hoch – sogar auf Verkäuferseite. Das zeigt eine aktuelle Umfrage des Makler-Software-Anbieters onOffice unter seinen Kunden.

Das neue Gesetz zur Maklerprovision hat erstmals für ganz Deutschland einheitliche Regeln eingeführt. Je nach Region hatten sich bis dahin verschiedene Modelle etabliert, die Verkaufende ganz oder teilweise von der Zahlung freistellten. Viele Maklerunternehmen befürchteten, dass sich Verkäufer:innen von Wohnungen oder Häusern nicht mit der Neuregelung anfreunden könnten, weil sie jetzt – wie die Käuferseite – für die Vermittlungsarbeit zahlen müssen.

Die Befragung ergab Überraschendes.

Am meisten Zustimmung bekundeten naturgemäß Käufer und Käuferinnen. Sie zeigten sich allgemein zufriedener – insbesondere mit der Höhe der Provision. Nur 6,5 Prozent äußerten negative Einschätzungen. Auch die Verkäufer und Verkäuferinnen reagierten überwiegend positiv, aber nicht alle waren glücklich über die Höhe der Provision. 25 Prozent aller Maklerunternehmen haben in diesem Zusammenhang mit der Verkäuferseite gute Erfahrungen gemacht, 21 Prozent schlechte. Knapp zehn Prozent der Befragten gaben an, dass es negatives Feedback von Verkaufenden gebe, ebenso viele meinten, dass sich Verkaufende jetzt besser beraten fühlen.

Schon vor der Einführung des neuen Gesetzes verlangten viele Maklerbüros eine so genannte Innenprovision – also einen Teil des Honorars von der Verkäuferseite. In diesen Fällen fiel die Umstellung auf das neue System offenbar leichter.

Das neue Modell ist weithin akzeptiert, weil es mehr Klarheit und Gerechtigkeit bietet. Dass jetzt auch Verkäufer und Verkäuferinnen für die Dienstleistung zahlen, ist für die überwiegende Mehrheit nachvollziehbar, weil das Maklerunternehmen in großem Maße die Interessen der Verkäuferseite vertritt.

Neues Bauen: Werden Häuser jetzt industriell vorgefertigt?



(Foto: © Nick Photoarchive, Pixabay)

Serielles Bauen ist schon lange keine Nische mehr. Längst werden typisierte Module beispielsweise im Klinik-, Schul- oder Kindergartenbau eingesetzt. Die Ergebnisse können sich sehen lassen und reduzieren die Baukosten erheblich. Die Industrie ist auf dem besten Weg, diese Art der Produktion auch häufiger im Wohnungsbau einzusetzen.

Eine Gigafactory im Bereich modulares Bauen ist beispielsweise die Idee von Capital Bay und Daiwa House Modular Europe. Ziel der Zusammenarbeit ist der Aufbau einer industriellen Produktion sowie eines Vertriebs von Gebäudemodulen und Micro Apartments. Zielgruppen für die Nutzung und den Betrieb der Gebäude sind unter anderem Anbieter aus den Bereichen Micro Living und Senior Living.

Wenn man vom Wortgetöse der Werbeaussagen einmal absieht, erscheint das Konzept vielversprechend. „Modulares, industrielles und letztendlich digitalisiertes Bauen ist die Bauform der Zukunft“, sagt George Salden, CEO der Capital Bay Group. „Durch komplett vorgefertigte Gebäudemodule, die auf der Baustelle nur noch zusammengesetzt werden müssen, können wir 30 bis 50 Prozent Bauzeit einsparen sowie Kosten signifikant senken.“ Überzeugend klingt auch das Statement von Harry van Zandwijk, CEO von Daiwa House Modular Europe: „Wir haben den Anspruch, den ökologischen Fußabdruck beim Bauen möglichst gering zu halten. Durch unsere kreislaufbasierte Bauweise werden die einzelnen Module nach Ende der Nutzungsphase ohne Probleme für neue Bauvorhaben demontiert und wieder verwendet.“

Möglicherweise regt sich Widerstand bei Individualisten, die sich ein einzigartiges Architektenhaus wünschen. Aber heute käme auch niemand mehr auf die Idee, ein Auto als Unikat herzustellen. Um die hohe Wohnungsnachfrage zu decken und den Immobilienmarkt in Deutschland zu entspannen, werden hohe Fertigstellungszahlen gebraucht. Wenn das mit industriellem Bauen gelingt, damit zugleich Umweltstandards „serienmäßig“ erfüllt und eine optimierte Gestaltung ermöglicht wird, sieht das nach einer guten Lösung aus.

Ferienwohnungen wieder stark nachgefragt – Zweckentfremdung vermeiden



(Foto: © Hans Braxmeier, Pixabay)

Die Reiselust steigt wieder. Wer eine Ferienwohnung vermieten möchte, sollte sich jedoch vorher genau informieren. Angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt wächst in einigen Städten der Widerstand gegen die Zweckentfremdung von Wohnungen durch Ferienvermietung – nicht nur in Deutschland. In Venedig, Barcelona und Amsterdam finden Einheimische kaum noch bezahlbaren Wohnraum.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung hat festgestellt: Durch eine zusätzliche Airbnb-Unterkunft steigen in Berlin die Angebotsmieten im direkten Umfeld um durchschnittlich 13 Cent je Quadratmeter. Ein Zweckentfremdungsverbot könne den Mietwohnungsmarkt zwar beeinflussen, aber Wohnungsknappheit und Mietpreisanstieg kaum verringern.

Der Stadt Berlin ist die Vermietung an Touristen schon lange ein Dorn im Auge. Wer in Berlin eine Wohnung über Airbnb anbieten will, braucht dafür seit 2014 eine Genehmigung. Nach dem „Gesetz über das Verbot von Zweckentfremdung von Wohnraum“ können neue Ferienwohnungen nur noch mit Genehmigung des Bezirksamtes entstehen. Es gibt scharfe Kontrollen. Wer nur ein Zimmer vermieten möchte, braucht dafür seit 2018 eine Registriernummer. Der Verwaltungsakt zur Vergabe der Nummern verläuft äußerst schleppend. Bußgelder in Millionenhöhe gegen Anbieter ohne Nummer verstärken die Maßnahme. In Hamburg werden Registriernummern im Online-Verfahren zügiger vergeben.

Auch in anderen Bundesländern wurden in jüngster Zeit Maßnahmen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum mit angedrohten Bußgeldern von bis zu 500.000 Euro beschlossen.

Amsterdam hat im Kampf gegen illegale Ferienwohnungen aktuell einen riesigen Erfolg erzielt. Das Airbnb-Angebot ist nach Einführung einer Registrierungspflicht um 80 Prozent geschrumpft. Vermieter müssen eine Wohnung, die sie an Touristen vermieten wollen, jetzt vorher anmelden. Sie erhalten eine Nummer, die auf der Plattform angegeben werden muss. Airbnb entfernte daraufhin alle Anzeigen ohne diese Nummer. Es sei aber damit zu rechnen, dass sich die Zahlen nach einer Übergangszeit wieder erhöhen werden.

Radverkehr: Auf den Straßen wird es enger



(Foto: © A. Krebs, Pixabay)

Die Klimapolitik ist ein Schwerpunkt der neuen Bundesregierung. Sie setzt auf den technischen Fortschritt, unter anderem durch Elektromobilität, autonomes Fahren und öffentliche Verkehrsmittel aber auch auf den Beitrag des Radverkehrs zur Verkehrswende. Welches verkehrspolitische Potenzial der Radverkehr hat, zeigt eine aktuelle Veröffentlichung des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) in Berlin.

Das Fahrrad hat sich zu einem wichtigen Instrument der Verkehrswende entwickelt. Dazu beigetragen hat auch die Coronapandemie. Viele Menschen sind während des Lockdowns auf das Fahrrad umgestiegen. Die in dieser Zeit entstandenen Pop-Up-Radwege sind ein sichtbares Zeichen im Stadtbild für den Fahrradhype. „Die Zeit war für den Radverkehr nie so günstig“, lautet die Einschätzung von Tilman Bracher, Leiter des Difu Forschungsbereichs Mobilität.

Die Wende geht bislang sehr langsam voran.

Obwohl die Fördermittel des Bundesverkehrsministeriums für die Jahre 2020 bis 2023 1,4 Mrd. Euro betragen, fehlt es vielerorts noch an umsetzbaren Projekten, Personal oder notwendigen Eigenmitteln. Das Straßenverkehrsrecht und andere Normen blockieren Veränderungen, die den Vorrang des Autoverkehrs einschränken und den notwendigen Wandel einleiten könnten.

Die Veröffentlichung der Difu zum Thema „Radverkehr und Verkehrswende. Eine Geschichte von Gegenwind und Rückenwind“ erläutert, wie der starke Fokus auf das Auto in der aktuellen Straßenverkehrsordnung zustande kam. Die Publikation verdeutlicht außerdem, warum eine Stärkung des Radverkehrs nicht ausreichen wird, solange der Autoverkehr seine Privilegien behält.

Das Institut ordnet hochaktuelle Veränderungen im Radverkehr in den historischen und wissenschaftlichen Kontext ein. Die neue Difu-Veröffentlichung bietet fundiertes Wissen zum Thema Radverkehr und Verkehrswende. Sie zeichnet nach, wie der Radverkehr von heute aus den Entscheidungen von gestern entstanden ist und was das für das zukünftige Handeln bedeutet. Mehr Information unter difu.de.

Stadt der Zukunft: Urbane Megatrends setzen Maßstäbe



(Foto: © Julius Silver, Pixabay)

In Deutschland verbreitet sich Aufbruchstimmung. Ob alles, was gedacht wird, auch umgesetzt werden kann, muss sich noch erweisen. Sicher ist: Städte stehen im Wettbewerb untereinander und entwickeln sich nach ihren Möglichkeiten. Außergewöhnliche Städtebau- und Stadtentwicklungsprojekte weltweit zeigen Chancen auf.

Im Rahmen der Studienreihe „Future Cities“ hat die Unternehmensberatung FTI-Andersch fünf Städte weltweit analysiert – Songdo City in Südkorea, Bergen in Norwegen, Woven City in Japan, Masdar City in Abu Dhabi und Paris in Frankreich – und aus den Ergebnissen Makro-Trends für die Stadt der Zukunft abgeleitet.

Diese Trends werden die Zukunft der Städte bestimmen:

- **Digitalisierung aller Lebensbereiche:** Weltweit experimentieren Städte damit, wie die digitale Vernetzung dabei helfen kann, das Leben lebenswerter und zugleich nachhaltiger zu machen. Das betrifft beispielsweise den Energieverbrauch, das Müllaufkommen oder den Online-Handel.
- **Dezentralisierte Stadtkonzepte:** Dafür ist das Konzept „Stadt der Viertelstunde“ aus Paris beispielhaft. Alle notwendigen Bedürfnisse sollen innerhalb eines Umkreises von 15 Gehminuten befriedigt werden können.
- **Veränderung der urbanen Mobilität:** Dazu gehören ÖPNV, E-Car-Sharing, Pooling, Leih- und Lastenräder. Der klassische Individualverkehr wird mittelfristig nicht verschwinden, aber das Autofahren wird zurückgedrängt und durch alternative Angebote ersetzt.
- **Stadt und Natur sind kein Gegensatz:** Auch in der Stadt kann man im Grünen wohnen. Wenig Verkehr und viel Grünflächen sollen für bessere Luft und ein gesundes Wohnklima sorgen.
- **Neuer Branchen- und Sektormix:** Die Corona-Pandemie hat das Gesicht vieler Innenstädte verändert. Infrastruktur, die nicht mehr benötigt wird, kann umgewidmet werden.
- **Stark im Wettbewerb mit ausgefallenen Ideen:** Städte sind heute auf der Suche nach Sinn, Zweck und Ziel – und dem Weg, wie sie diese am besten kommunizieren.

Während Deutschland an der Verbesserung im Detail arbeitet, droht es die großen Trends zu verpassen. Jetzt mit Veränderungen zu beginnen, könnte lohnend sein, lautet ein Ergebnis der Studie.

Grunderwerbsteuer auf Instandhaltungsrücklage



(Foto: © Bundesfinanzhof, Daniel Schvarcz, 20170825_077)

Wer eine Eigentumswohnung kauft, muss außer den Nebenkosten für Makler, Grundbuchamt und Notar auch Grunderwerbsteuern zahlen. Diese beträgt in einigen Bundesländern bis 6,5 Prozent vom Kaufpreis und kann sich auf mehrere zehntausend Euro summieren – oft der Grund, Gestaltungsmodelle in Erwägung zu ziehen.

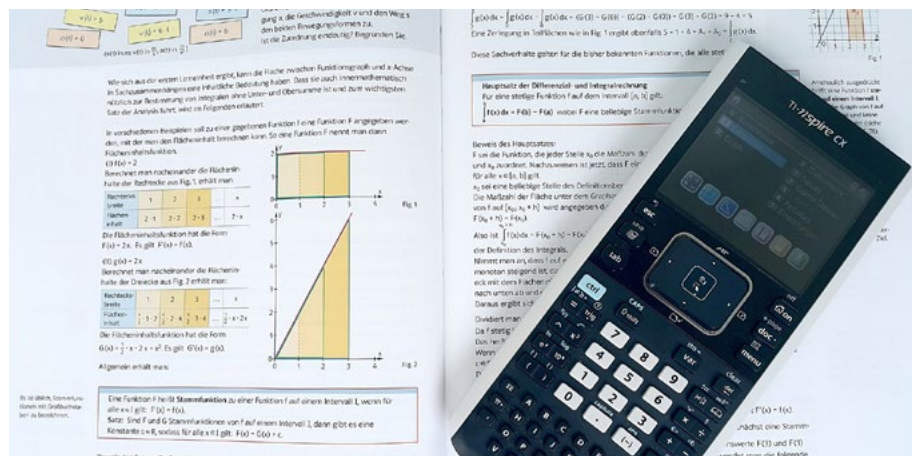
Um Grunderwerbsteuer zu sparen, war es bisher weit verbreitete Praxis, den Kaufpreis einer Eigentumswohnung im notariellen Kaufvertrag rechnerisch um die Instandhaltungsrücklage zu verringern. Oft führt der Notar auch mit verkaufte Gegenstände auf, die nicht dauerhaft mit Grund und Boden verbundenen sind. Nicht dazu gehören allerdings Heizung, Sanitäreobjekte, Sauna, Carport, Einbauküche, Einbaumöbel und fest installierte Markisen. Ein verminderter Kaufpreis hat dann eine verminderte Grunderwerbsteuer zur Folge. Dem hat der Bundesfinanzhof – jetzt jedenfalls teilweise – ein Ende bereitet.

Das Urteil des Bundesfinanzhofes: Beim rechtsgeschäftlichen Erwerb von Teileigentum ist der vereinbarte Kaufpreis als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer nicht um die anteilige Instandhaltungsrückstellung zu mindern (BFH, 16.09.2020, II R 49/17).

Die Begründung lautet: Die anteilige Instandhaltungsrückstellung ist Teil des Verwaltungsvermögens der Wohnungseigentümergeinschaft und gehört nicht zum Vermögen des Wohnungseigentümers. Diese Regelung betrifft laut Bundesfinanzhof nicht das mit übergebene „Zubehör“, das weiterhin abziehbar bleibt.

Der Fall: Im Streit mit dem Finanzamt wollte ein Immobilienkäufer erreichen, dass die Instandhaltungsrücklage bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer berücksichtigt wird. Er hatte im Jahr 2016 vier zu einer Wohnungseigentumsanlage gehörende Gewerbeeinheiten sowie neun Parkplätze erworben. Der Anteil des Verkäufers an der Instandhaltungsrücklage sollte laut Kaufvertrag auf den Käufer übergehen. Das Finanzamt berechnete die Grunderwerbsteuer aber auf Basis des vollen Kaufpreises ohne Abzug der Instandhaltungsrücklage und bekam Recht.

Kein Immobilienverkauf ohne Marktwertgutachten



(Foto: © Jürgen Eick., Pixabay)

Sowohl beim Kauf als auch beim Verkauf von Immobilien dreht sich alles um den Preis. Käufer wollen nicht zu viel bezahlen, Verkäufer wollen einen angemessenen Betrag erzielen. Der Kaufpreis wirkt sich auf die Finanzierung, den Verkaufsprozess und die Nebenkosten aus. Ein falsch angesetzter Angebotspreis kann sich für beide Vertragsparteien als schädlich erweisen.

In der Realität sind private Immobilienverkäufer meistens damit überfordert, den Angebotspreis richtig zu berechnen. Begriffe wie Beleihungswert, Bodenwert, Ertragswert oder Herstellungswert wirken auf Laien oft verwirrend. Daher lassen sich viele vor Beginn der Verkaufsbemühungen ein Verkehrswertgutachten erstellen.

Der Verkehrswert, auch Marktwert genannt, spielt beim Immobilienverkauf eine wesentliche Rolle.

Damit ist der Preis einer Immobilie gemeint, der auf dem freien Markt bei einem Verkauf erzielbar wäre. In die Berechnung des Verkehrswertes fließen die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften und die allgemeine Beschaffenheit ein. Der Verkehrswert wird im Erbrecht, beim Zugewinnausgleich nach einer Scheidung, bei der Zwangsversteigerung oder beim Verkauf gebraucht. Gutachter und Immobilienmakler können verschiedene Methoden zur Berechnung nutzen, zum Beispiel das Vergleichswertverfahren.

Der Berechnung des Verkehrswertes liegen rechtliche Regeln zugrunde.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurde zuletzt im Juli 2021 geändert und tritt zum 1. Januar 2022 in Kraft. Ziel der Neuregelung ist es, dass die Ermittlung der Bodenrichtwerte, die wiederum Grundlage zur Berechnung des Verkehrswertes sind, bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen erfolgt. Ob das Haus oder die Wohnung schließlich zum Verkehrswert angeboten wird, hängt von der aktuellen Situation und den regionalen Gegebenheiten ab. Der Spezialist oder die Spezialistin vor Ort kann auf Grund von Erfahrung abschätzen, wie groß der Verhandlungsspielraum ist.

Energiewende: Deutschland steht ein teuer Winter bevor



(Foto: © Maria Godfrida, Pixabay)

Die ungewöhnlich hohen Energiepreise werden die Heiz- und Stromkosten in die Höhe treiben. Immobilieneigentümer und Mieter wollen wissen, wie die Kostenexplosion entstanden ist und wie man ihr begegnen kann.

Die aktuell hohen Gas- und Strompreise sind eine große Herausforderung für private Haushalte. Als Gründe für die hohen Preise werden unter anderem die stark gestiegene Nachfrage nach Gas und Strom in Folge der wirtschaftlichen Erholung nach der Pandemie sowie ein Rückgang der Gasimporte in den europäischen Markt angegeben. Die hohen Gaspreise schlagen direkt auf die Strompreise durch, da derzeit noch viele Kraftwerke konventionell mit Gas betrieben werden, um die Stromnachfrage zu befriedigen.

Eine Stellungnahme des Kopernikus-Projektes SynErgie nimmt die aktuelle Situation auf dem Strommarkt in den Fokus und zeigt auf, wie sich mittel- bis langfristig hohe Strompreise vermeiden lassen. Dabei geht es um ein intelligentes, nachhaltiges und bezahlbares Stromsystem der Zukunft. Eine zielgerichtete Weiterentwicklung des Strommarktdesigns könnte einer Verschärfung der Preisentwicklungen mittel- bis langfristig vorbeugen. Es müsste von allen Akteuren des Energiesystems getragen werden und die Integration erneuerbarer Energien in das Stromsystem bestmöglich unterstützen.

Zukünftig wird es noch mehr darauf ankommen, auch kleinteilige Lösungen in ein Gesamtkonzept einzubinden. Jeder Immobilieneigentümer und Mieter kann dazu beitragen, zum Beispiel durch die sinnvolle und vernünftige Nutzung moderner Heizsysteme.

Noch passen die einzelnen Komponenten, die für die Energiewende notwendig sind, nicht richtig zusammen. So können beispielsweise Photovoltaik-Dachanlagen bis 100 Kilowattpeak aktuell nur mit Eigenverbrauch wirtschaftlich betrieben werden. Wird der gesamte erzeugte Strom ins Netz eingespeist, lohnt sich die Investition in Solarzellen nicht. Der Vergütungssatz müsste um etwa fünf Cent pro Kilowattstunde höher liegen, hat das Öko-Institut ausgerechnet.