

Frühjahrgutachten 2022 der Immobilienweisen



(Foto: © Gerd Altmann, Pixabay)

Alljährlich erstellt der Rat der Immobilienweisen das Frühjahrgutachten für die Immobilienbranche. Darin werden Zustand und Zukunft sowie die Entwicklung der Teilsegmente des Immobilienmarktes beleuchtet: Wohn- und Gewerbeimmobilien, Hotel-, Büro und Logistik sowie Unternehmens- und Hotelimmobilien.

Das gerade erschienene, aktuelle Gutachten sieht Gefahren für den Bereich Handel und Hotel, während der Wohnsektor, insbesondere die Nachfrage nach größeren Wohnungen, weiter wächst.

Die Mieten für Wohnungen im Bestand sind im Jahr 2021 weiter gestiegen und haben durchschnittlich 8,46 Euro pro Quadratmeter pro Monat erreicht. Der Anstieg war mit plus 3,7 Prozent ähnlich dynamisch wie im Vorjahr. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben ihren Anstieg im Jahr 2021 weiter beschleunigt. Im bundesweiten Mittel sind sie im Vergleich zu 2020 um 14,3 Prozent auf 3.140 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Eine Kurzfassung des Gutachten finden Sie unter: www.zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2022/02/Fruhjahrgutachten-2022-kurz.pdf.

Der Handel und die damit verbundenen Immobilienunternehmen blicken in eine Zukunft mit großen Unsicherheiten. Insolvenzen, Filialschließungen und Entlassungen wirken sich auf die Innenstädte aus. Zukunftsfähige Innenstädte brauchen neue Mobilitätskonzepte und einen vielfältigen Nutzungsmix aus Wohnen, Bildung, Kultur, Handwerk, Kleingewerbe und Kommunikation.

Die Bauwirtschaft bildet nach wie vor eine verlässliche Stütze der Branche, ohne jedoch für zusätzliche Impulse gesorgt zu haben. Die Materialknappheit in der Branche dürfte im Laufe des Jahres 2022 überwunden sein, sodass sich die Bautätigkeit vor allem im Wohnungsbau nun weiter dynamisch entwickeln kann.

Beim Neubau von Wohnungen überstieg die Zahl der Fertigstellungen 2020 mit 306.000 Wohnungen erstmals seit 20 Jahren wieder die Schwelle von 300.000. Auch in den nächsten Jahren dürfte der Neubau weiter steigen. Die Zielmarke von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr dürfte in dieser Legislaturperiode aber kaum erreichbar sein.

Wie entwickeln sich die Immobilienpreise? Ist der Immobilienmarkt überhitzt?



(Foto: © Gerd Altmann, Pixabay)

Immobilien bieten nicht nur ein Zuhause, sondern auch Sicherheit – und sie sind ein Baustein für die Altersvorsorge. Doch viele zweifeln bei den hohen Preisen daran, ob ein Kauf jetzt noch sinnvoll ist. Die Debeka, eine der größten Versicherungsgruppen und Bausparkassen in Deutschland, hat aus diesem Grund eine Prognose gestellt.

Der Immobilienmarkt boomt vor allem deshalb, weil es – begünstigt durch die Niedrigzinsphase – an Anlagealternativen mangelt. Bei der Preisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Dazu gehören Lage und Infrastruktur, Alter und Zustand, Wohnfläche und Grundstücksgröße. Entscheidend ist aber die aktuelle Situation am Markt. Die Nachfrage nach Immobilien ist deshalb so stark, weil die Zinsen für ein Darlehen niedrig sind und der nötige Wohnraum knapp ist.

Einige Käufer und Käuferinnen sind sogar bereit, überteuerte Summen zu zahlen, selbst wenn der Gegenwert der Immobilie dem Kaufpreis gar nicht entspricht. Gerade bei privaten Verkäufen bezieht sich der Angebotspreis oftmals nicht auf den eigentlichen Marktwert, weil die notwendigen Bewertungsunterlagen von Fachleuten gar nicht vorliegen. Daher liegen die Preise bei zehn bis 30 Prozent aller Wohnungen und Häuser über dem, was die Daten für Bodenwert und Region eigentlich aussagen.

So lange Immobilien so immens gefragt und Kaufwillige bereit sind, überteuerte Summen zu zahlen, werden die Preise erst einmal nicht fallen. Im Gegenteil: Die Preise steigen weiterhin, allerdings nur in manchen Regionen und mit einer abgeschwächten Wachstumsrate.

Die Bundesregierung will der Entwicklung durch den forcierten Bau von Wohnungen entgegen steuern. Sie plant den Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Ob dieses Ziel schnell zu erreichen ist, bezweifeln Experten aber angesichts der Knappheit von Baugrundstücken, dem Engpass in der Bauwirtschaft und der überbordenden Bürokratie. Mit dem richtigen Quäntchen Glück und einer sicheren Finanzierung ist der Immobilienkauf aber immer noch eine empfehlenswerte Sache.

Risiken rund ums Haus optimal versichern



(Foto: © Günther 3011, Pixabay)

Die vergangenen Frühjahrsstürme haben es wieder deutlich gezeigt – die Natur ist nicht beherrschbar. Umso wichtiger ist es, die richtige Vorsorge zu treffen und mögliche Schäden finanziell abzusichern.

Die Wohngebäudeversicherung ist ein wichtiger Schutz für Hauseigentümer. Sie ersetzt Schäden durch Sturm und Hagel, wenn Sturm mit versichert ist. Die Versicherung zahlt für abgedeckte Dächer, abgeknickte Schornsteine oder Schäden am Haus durch umgestürzte Bäume aber nur, wenn ein Sturm mindestens Windstärke acht erreicht hat. Der zusätzliche Schutz durch eine Elementarversicherung gegen sogenannte Naturgefahren wie Überschwemmungen, Erdbeben, Lawinen oder Erdbeben wird immer wichtiger. Wetterexperten rechnen damit, dass schwere Unwetter zunehmen.

Welche Versicherungen außerdem wichtig sind, hängt von der individuellen Lebenssituation ab. In Deutschland geben die Haushalte jedes Jahr durchschnittlich 1.500 Euro, also rund 125 Euro monatlich für Versicherungsverträge aus. Nicht mitgerechnet sind dabei die Beiträge zu Lebens- und Rentenversicherungen oder zur privaten Pflege- und Krankenversicherung. Stiftung Warentest hat Gründe analysiert, die es sinnvoll machen, die eigenen Versicherungen regelmäßig zu überprüfen.

Neue Lebenssituation: Immer, wenn wesentliche Änderungen im Leben eintreten, wird es Zeit zu prüfen, ob die abgeschlossenen Versicherungen noch ausreichen, also etwa beim ersten Job, bei der Geburt eines Kindes, dem Hauskauf oder zum Rentenbeginn.

Geld sparen bei besserer Leistung: Neue Verträge bieten oftmals bessere Leistungen. Zum Beispiel bieten Privathaftpflichtverträge von heute oftmals einen viel größeren Schutzzumfang und sind manchmal gleichzeitig günstiger.

Faustformel: Jede und jeder sollte sich den größtmöglichen Schaden vorstellen, den eine Versicherung abdecken würde. Wenn dieser Schaden nicht aus eigener Tasche zu finanzieren wäre, ist die Versicherung sinnvoll.

Wohnimmobilien in kleineren Städten langfristig rentabler



(Foto: © Elke Detmold, Pixabay)

Wohnimmobilien in Großstädten sind begehrt und teuer. Investoren drängen in die Metropolen, weil sie dort die besten Renditeaussichten vermuten. Aber weit gefehlt: Forscher an der Universität Bonn haben Daten zu Immobilienrenditen ausgewertet, die zeigen: Langfristig brachten Wohnimmobilien in Großstädten im Schnitt weniger Rendite ein als Immobilien in kleineren Städten.

Die Forscher werteten Daten zu Hauspreisen und Mieten von 27 ausgewählten Großstädten in 15 Ländern aus. Die Ökonomen verglichen die Renditen in den Großstädten mit den durchschnittlichen Renditen im Rest des Landes. Neben internationalen Metropolen, wie London, New York oder Tokio, untersuchte das Team auch deutsche Städte wie Berlin, Frankfurt oder Hamburg.

Ergebnis: Wohnimmobilien erwirtschafteten in den untersuchten Großstädten in den vergangenen 150 Jahren jährlich durchschnittlich etwa ein Prozent weniger Gesamtrendite. Dieser Effekt zeigt sich auch, wenn man kürzere Zeiträume, zum Beispiel die vergangenen 70 oder 30 Jahre, betrachtet.

Entscheidend für hohe Renditen sind laut der Studie die Mieteinnahmen, die sich relativ konstant entwickelten: „Die Hauspreise stiegen zwar zeitweise stärker an, schwankten aber auch mehr“. Insgesamt machten die Mieteinnahmen fast 70 Prozent der Gesamtrendite von Wohnimmobilien über die vergangenen 150 Jahre hinweg aus. In Relation zum Kaufpreis sind die Mieten im Schnitt außerhalb der Ballungszentren höher.

Dass Wohnimmobilien außerhalb der Großstädte langfristig mehr Rendite abwerfen, erklären die Forschenden außerdem mit einem erhöhten Risiko, das Investierende in kleineren Städten eingehen. In Großstädten sind Immobilien liquider, sprich können mit höherer Wahrscheinlichkeit zu jedem beliebigen Zeitpunkt verkauft werden. Währenddessen kann es in kleineren Orten schwieriger sein, Immobilien schnell zu veräußern.

Die Studie räumt mit dem Vorurteil auf, dass ein Immobilieninvestment in Großstädten am attraktivsten ist. Großinvestoren denken bereits um und investieren zunehmend in Mietimmobilien in kleineren Städten.

Bauen: Eine Alternative zum Immobilienkauf



(Foto: © Ralphs Fotos, Pixabay)

Bauen ist das letzte Abenteuer in einer hoch zivilisierten Welt, sagen gestandene Fachleute und erfahrene Bauherren. Zwischen Planung und fertigem Haus liegen etliche Zwischenschritte, die über das Gelingen des Projektes und den Preis entscheiden. Erfahren Sie, welche Möglichkeiten es gibt, das Ergebnis und die Kosten positiv zu beeinflussen.

Ob Fertig- oder Architektenhaus – es kommt entscheidend darauf an, sich über den eigenen Bedarf klar zu werden. Das zahlt sich auch bei der Finanzierung und im Bauprozess aus. Wichtige Kostenfaktoren sind Bauzeit, Wohnfläche, Baukörperform sowie das passende Energiekonzept. Wer Materialien und Ausstattung geschickt auswählt, kann beim Bauen viel Geld sparen, ohne Einbußen beim Wohnkomfort oder bei der Gestaltung machen zu müssen.

Stiftung Warentest bietet den umfangreichen Ratgeber „Günstig bauen“ an. Auf 224 Seiten informiert das Buch für 34,90 Euro darüber, wie man ein eigenes Haus gut und kostengünstig baut. Auch die Nebenkosten kommen nicht kurz. Die Kosten für Gutachten, Fachplaner, Energieberatung oder Architektenhonorar können einen deutlichen Anteil an den Gesamtbaukosten ausmachen.

Änderungen der ursprünglichen Pläne während der Bauphase sind oft ein kostentreibender Faktor. Beim Kauf eines Fertighauses können beträchtliche Zusatzkosten entstehen, wenn man von der Standardversion abweicht. Das größte Sparpotenzial liegt in der Größe des Hauses. Man sollte sich daher kritisch fragen, welche Raumgrößen wirklich benötigt werden. Viel sparen kann man auch durch die Form des Gebäudes. Schlichte, geradlinige Baukörper sind mit weniger Arbeits-, Material- und Energieaufwand verbunden als solche, die Rücksprünge, Erker oder Dachgauben aufweisen.

An der Qualität des Materials sollte man nach Möglichkeit nicht sparen. Ansonsten ist mit langfristigen Mehrkosten zu rechnen durch vorzeitige Reparaturen oder schnellere Abnutzung. Nachhaltige Materialien sind nicht nur im Hinblick auf die Umwelt empfehlenswert, sondern wirken sich langfristig auch positiv auf den Wiederverkaufswert des Hauses aus.

Förderung geht weiter: Attraktive Zuschüsse für Sanierung



(Foto: © Harry Strauss, Pixabay)

Die Bundesregierung hat der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) weitere Fördermittel zur Verfügung gestellt. Seit dem 22.02.2022 können wieder Anträge zur energieeffizienten Sanierung über die KfW gestellt werden. Die Zuschussförderung für Einzelmaßnahmen der BEG steht über das BAFA weiterhin zur Verfügung. Auf welche Weise der Neubau künftig gefördert werden soll, ist noch nicht entschieden.

Die gesamte staatliche Unterstützung läuft im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Die BEG gilt für alle energetischen Baumaßnahmen bei Wohnhäusern und Nichtwohngebäuden, sowohl im Neubau als auch für die energetische Sanierung. Förderfähig sind Gesamtsanierungen aber auch Einzelmaßnahmen in Bestandsgebäuden.

Die Bundesregierung hatte Ende Januar 2022 einen Förderstopp für Effizienzhäuser verkündet. Betroffen waren die Förderprogramme der KfW-Bank. Zuschüsse für Einzelsanierungsmaßnahmen über das Bundesamt BAFA konnten weiter beantragt werden. Grund für den Stopp war der ausgeschöpfte Fördertopf.

Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer können jetzt wieder bis zu 50 Prozent Förderung für umfassende energetische Sanierungen erhalten. Wer das eigene Haus auf den anspruchsvollsten Standard Effizienzhausklasse 40 saniert, erhält maximal 75.000 Euro. Im Neubau ist die Effizienzhausklasse 55, wie schon länger vorgesehen, weggefallen. Die Effizienzhausklasse 40 soll künftig ebenfalls weiter gefördert werden. Ab wann und wie hoch, ist jedoch noch unklar.

Die Effizienzhaus-Standards 100, 85, 70, 55 und 40 für sanierte Bestandsgebäude bestehen unverändert weiter. Die Förderung liegt wie bislang zwischen 27,5 und 45 Prozent Tilgungszuschuss. Hinzu kommt ein Bonus für die überwiegende Nutzung von erneuerbaren Energien. Die EE-Klasse bringt fünf Prozentpunkte mehr Fördergeld. Mit ihr steigen auch die förderfähigen Kosten von 120.000 auf 150.000 Euro pro Wohneinheit an. Beim Standard Effizienzhaus 40 mit der EE-Klasse kommt man daher auf bis zu 75.000 Euro Fördergeld je Wohnung.

Stadt-Land-Studie: Mehr Kultur in der Stadt



(Foto: © Andreas Glöckner, Pixabay)

Zog es die Menschen in den vergangenen Jahrzehnten vermehrt in die Großstädte, kehren nun viele den Metropolen wegen der hohen Wohnkosten den Rücken. Was hat die Großstadt zu bieten – außer Arbeit? Welchen Stellenwert hat die Kultur? Eine Stadt-Land-Studie gibt Aufschluss.

Wer in einer Großstadt wohnt, nutzt kulturelle Angebote stärker als die Bevölkerung im ländlichen Raum. Das gilt für fast alle Sparten, besonders aber für klassische Konzerte und Kunstausstellungen. Großstädter gehen mehr als doppelt so häufig in diese Veranstaltungen wie die Bewohnerinnen und Bewohner ländlicher Gebiete.

„Der Wohnort spielt eine wesentliche Rolle dafür, ob und wie häufig kulturelle Angebote genutzt werden“, erklärt Prof. Dr. Gunnar Otte, Leiter der Studie an der Johannes Gutenberg-Universität Mainz (JGU).

Die Versorgung von ländlichen Gebieten gerät immer mehr in den Fokus der gesellschaftlichen Diskussion.

In der Gesundheitsversorgung aber auch in anderen Bereichen wie der Kultur wird eine Tendenz zu ungleichen Lebensverhältnissen festgestellt.

Die Studie hat die Versorgung der Gemeinden mit Kultureinrichtungen wie Opernhäusern und Kinos anhand offizieller Statistiken ermittelt und sich dabei auf sechs Kulturformen fokussiert: Klassikkonzerte und Oper, Konzerte von Pop-, Rock- und elektronischer Musik, Schlager- und Volksmusikkonzerte, Theater, Kino und Kunstausstellungen.

Die Ergebnisse: Das Kulturangebot nimmt mit der Gemeindegröße zu und zwar um das 15- bis 20-fache. Ebenso steigt mit der Größe des Wohnorts die Nutzungshäufigkeit der kulturellen Angebote. Am häufigsten gehen die Menschen ins Kino, die großstädtische Bevölkerung 4,2 Mal im Jahr, die ländliche Bevölkerung 2,7 Mal im Jahr. Dass Großstädter das kulturelle Angebot vor Ort häufiger nutzen, liegt nicht am Wohnort allein. Vor allem Bildung aber auch Einkommen und Alter beeinflussen die Kulturnutzung. Auch wenn die Zusammensetzung der Bevölkerung in den Städten und auf dem Land identisch wäre, würde die Landbevölkerung Kulturangebote seltener wahrnehmen. Der Grund dafür wird in der schlechteren Erreichbarkeit und dem geringeren Angebot vermutet.

Die Rolle des Notars beim Immobiliengeschäft



(Foto: © Brett Hondow, Pixabay)

Der Besuch im Notariat schließt den Verkaufsprozess einer Immobilie ab. Der Notar oder die Notarin beurkundet den Verkauf beziehungsweise Kauf von Grundbesitz und sorgt für die notwendigen Eintragungen beim Grundbuchamt. Ohne die Beurkundung wäre der Kaufvertrag nicht gültig.

Wenn sich die Vertragsparteien des Immobiliengeschäftes über die wichtigsten Modalitäten wie etwa Kaufpreis, Übergabezeitpunkt und Umfang des Verkaufsgegenstandes verständigt haben, macht der Notar die Absprachen mit Hilfe des Notarvertrags amtlich. Oft leistet eine erfahrene Immobilienmaklerin oder ein Immobilienmakler im Vorweg praktische Unterstützung – nicht nur im Einigungsprozess, sondern auch bei der Beantwortung offener organisatorischer oder rechtlicher Fragen.

Der Notar oder die Notarin bespricht, meist durch den Käufer oder die Maklerin beauftragt, zunächst die Vorstellungen beider Parteien und berät sie über die Umsetzung. Diese umfasst die Prüfung des Grundbuches auf mögliche Belastungen. So muss beispielsweise die Übernahme eines Nießbrauchsrechtes durch den Käufer zwingend im Vorfeld geklärt werden. Auch mögliche Wegerechte für Nachbarn oder sogenannte Leitungsrechte für Versorgungseinrichtungen haben eine wichtige Bedeutung für Kaufende. Diese müssen in der Regel übernommen werden und können nicht aus dem Grundbuch gelöscht werden.

Der Notar erstellt einen Vertragsentwurf, welcher die Rechte und Pflichten beider Parteien abbildet. Die Beurkundung des Kaufes erfolgt in der Regel in Anwesenheit aller Beteiligten. Nach der Verlesung des Vertrags unterzeichnen die Vertragsparteien den Vertrag.

Nach Unterzeichnung des Kaufvertrages leitet der Notar oder die Notarin die notwendigen Schritte zur Abwicklung des Geschäfts ein. Dazu gehören unter anderem die Eigentumsübertragungsvormerkung im Grundbuch, Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen oder Löschungsunterlagen für die Bank und schließlich die Fälligkeitsmitteilung an den Käufer. Erst nach der Bezahlung des Kaufpreises und der Grunderwerbssteuer beim Finanzamt kann der neue Eigentümer in das Grundbuch eingetragen und der Eigentumswechsel vollzogen werden.