

In diesen Städten lässt es sich gut wohnen



(Foto: © Paul Henri Degrande, Pixabay)

Die Corona-Phase und das Homeoffice haben viele Menschen dazu veranlasst, ihren Wohnort zu überdenken. Dies war vor allem bei ehemaligen Großstadtbewohnern der Fall. In jüngster Zeit spielen auch finanzielle Gründe eine immer wichtigere Rolle, sich räumlich zu verändern. Wo lässt es sich heute gut wohnen?

„Unter den Personen, die die Großstadt verlassen haben, zogen 38 Prozent in den Speckgürtel. 30 Prozent zogen in kleinere Großstädte zwischen 100.000 und 500.000 Einwohnern. Lediglich neun Prozent der ehemaligen Großstadtbewohner zogen in eine Kleinstadt und fünf Prozent in den ländlichen Raum“, sagt Mathias Dolls, stellvertretender Leiter des ifo Zentrums für Makroökonomik und Befragungen.

Gefragt nach Plänen für die kommenden zwölf Monate geben zehn Prozent der Großstädter- und Großstädterinnen an, einen grundlegenden Umzug zu planen. Davon zieht es 40 Prozent in eine kleinere Großstadt und 22 Prozent in den Speckgürtel. Kleinstädte und der ländliche Raum sind die am seltensten genannten Umzugsziele.

Finanzielle Gründe spielen eine immer wichtigere Rolle, sich räumlich zu verändern. Wesentliche Kostenfaktoren sind gestiegene Kaltmieten und höhere Energiepreise. Im Mai 2021 wurden die Wohnkosten noch von zwölf Prozent der Befragten als eine große finanzielle Belastung wahrgenommen. Im Herbst 2022 waren es bereits 20 Prozent. Vor der Energiekrise spielten finanzielle Gründe noch eine untergeordnete Rolle.

Wer jetzt eine Immobilie zum Kauf sucht, trifft auf ein großes Angebot mit Verhandlungsspielraum. Grund dafür ist die seit Mitte 2022 gedämpfte Nachfrage, die zu Preiskorrekturen im vierten Quartal führte.

Eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24 zeigt, welche deutschen Großstädten am attraktivsten sind für den Kauf einer Eigentumswohnungen und wo die Preise am deutlichsten gefallen sind: Danach bieten kleinere Großstädte aktuell größere Preissenkungen als Berlin oder München und punkten gleichzeitig mit langfristigem Wertzuwachs. Für Eigentumswohnungen im Bestand sinken die Angebotspreise in Erfurt, Jena, Braunschweig und Erlangen am stärksten. Die größten Preissenkungen für Neubau-Eigentumswohnungen gibt es in Mainz, Regensburg, Münster und Karlsruhe.

Wie geht es voran mit der Grundsteuer?



(Foto: © BMF, Bundesfinanzministerium, Hendel, Berlin, 2023)

Außer in Bayern sind die Erhebungen der Daten bei den Bürgern zum Grundeigentum überall abgeschlossen. Das südlichste Bundesland hat noch einmal Aufschub gewährt. Die Grundsteuerreform und die Mitwirkung der Immobilieneigentümer war in ganz Deutschland das Aufregerthema des Jahres 2022. Jetzt sind die Finanzämter an der Reihe.

Das Bundesverfassungsgericht hatte das alte System der grundsteuerlichen Bewertung im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte. Die Bundesregierung regelte die Grundsteuer neu und schlug dafür das sogenannte Bundesmodell vor. Bundesländer, die sich diesem Modell nicht anschließen wollten, wie beispielsweise Bayern und Hamburg, konnten aufgrund einer entsprechenden Grundgesetzänderung ein eigenes Grundsteuermodell einführen.

Die unliebsame Auskunftspflicht hatte bei Bürgerinnen und Bürgern vielerorts zur Verweigerung oder zumindest zu Verzögerungen geführt. Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts war ursprünglich auf den 31. Oktober 2022 befristet. Bis zu diesem Termin waren aber erst sehr wenige Steuererklärungen eingegangen. Daher wurde die Frist bis zum 31. Januar 2023 verlängert. Doch auch nach Ablauf der verlängerten Abgabefrist steht für ein Viertel der Grundstücke die Grundsteuererklärung immer noch aus.

Die Steuerbehörden der verschiedenen Bundesländer sind noch uneinig, wie sie mit säumigen Abgabepflichtigen umgehen wollen. Insgesamt wird von allen Seiten eine gewisse Nachsicht erwartet. Die Finanzämter wollen säumige Immobilieneigentümer anschreiben und auf mögliche Konsequenzen hinweisen. Grundsätzlich können die Ämter Verspätungszuschläge und Zwangsgelder erheben. Die Abgabe der Grundsteuererklärung ist unumgänglich. Wer bisher gezögert hat, sollte nun aktiv werden und sich unterstützen lassen.

Die Grundsteuerreform in Deutschland soll das Grundvermögen neu bewerten und wird gleichzeitig zum Anlass genommen, das Grundsteuerrecht digitalisierbar und damit effizienter zu gestalten. Aber auch die Umsetzung der beabsichtigten Digitalisierungsmaßnahmen in den Ämtern verläuft nur schleppend. Lediglich die Branche der Rechts- und Steuerberatung hat die geplanten Maßnahmen bereits abgeschlossen.

Immobilien – ein bedeutender Faktor bei der Klimawende



(Foto: © Stefan Steinbauer, Pixabay)

„Die Immobilie wird zum Ökosystem“, sagt Henning Koch, Vorstandsvorsitzender der Commerz Real AG. Alles dreht sich um Resilienz und Nachhaltigkeit. Nicht nur gewerbliche Bauten, sondern auch private Wohnimmobilien sind betroffen. Die Frage lautet: Wie kann es gelingen, aus dem gesamten Immobilienbestand eine Ressource zu machen, die dazu beiträgt, die Ökobilanz zu verbessern statt sie zu belasten.

In puncto Klimaschutz stehen Städte vor großen Herausforderungen. Ihr Umbau in Richtung Klimaneutralität verläuft vielerorts noch zu langsam. Gemeinsam mit dem Institut für Ressourcenmanagement inter 3 nimmt das Wuppertal Institut dafür in den nächsten fünf Jahren vielversprechende soziale Innovationen aus den Bereichen Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung in den Blick, denn technische Innovationen allein reichen nicht aus, um das Ziel zu erreichen.

Soziale Innovationen als eigene Form der Innovation sind bisher kaum im Bewusstsein der Menschen. Dabei treten sie an unterschiedlichen Stellen in unserer Gesellschaft auf und nehmen entscheidenden Einfluss auf unser Leben. Wohnkonzepte verändern beispielsweise die Art und Weise, wie wir zusammenleben, Telearbeit und Homeoffice wie wir zusammen arbeiten, Car-Sharing und Tauschläden beeinflussen, wie wir konsumieren. Für den klimagerechten Umbau von Städten können sie wichtige Impulsgeber und Multiplikatoren sein. Dabei haben sie auch das Potenzial, die Akzeptanz für die nötigen Transformationsprozesse in der Bevölkerung zu erhöhen. Eine zentrale Frage ist aber bisher noch weitgehend offen: Welche sozialen Innovationen haben wirklich das Zeug für den Mainstream?

Die Bundesregierung hat für die Sanierung des Altbaubestandes und auch für den Neubau ein umfangreiches Förderprogramm aufgelegt. Davon profitieren jetzt alle – Immobilieneigentümer und -eigentümerinnen sowie diejenigen, die es werden wollen.

Wer jetzt – oder jetzt erst recht – den Immobilienkauf unter den erschwerten Finanzierungsbedingungen durch die hohen Zinsen umsetzen will, ist gut beraten, nach älteren Objekten Ausschau zu halten. Die sind preisgünstiger als modernisierte Häuser, und Kaufende profitieren erheblich von der Sanierungsförderung. Mehr Informationen unter www.bafa.de bei einzelnen Maßnahmen zur Sanierung und unter www.kfw.de für Komplettsanierungen.

So wirken sich die hohen Finanzierungszinsen aus



(Foto: © Steve Buissinne, Pixabay)

Für viele Immobilieninteressenten fühlte sich das vergangene Jahr krisengetrieben an. Im Immobilien- und Baufinanzierungssektor sorgten rapide steigende Bauzinsen für einen drastischen Umbruch. Die Zinswende machte sich schleichend durch leicht sinkende Immobilienpreise zum Jahresende 2022 in einigen Regionen bemerkbar.

Doch trotz Energie-, Inflations- und Klimadilemma war der Wunsch nach den eigenen vier Wänden auch 2022 ungebrochen. Das zeigt eine Untersuchung des Kreditvermittlers Dr. Klein. Wer im letzten Jahr seinen Wunsch realisiert hat, sah sich allerdings nicht nur mit hohen Immobilienpreisen konfrontiert. Durch enorme Zinsanstiege waren auch Baufinanzierungen teurer geworden. Bundesweit drehen Darlehensnehmer daher merklich an der Summe, die sie für ihr Eigenheim aufnehmen: Im Vergleich zum Vorjahr sank die durchschnittliche Kreditsumme um fünf Prozent von 388.220 Euro auf 370.670 Euro.

In Hamburg war 2022 der deutlichste Rückgang bei der Entwicklung der Darlehenshöhe zu beobachten: minus acht Prozent zum Vorjahr. Dennoch werden hier nach wie vor die höchsten Kreditsummen für Eigentum aufgenommen. Ein Bundesland verzeichnet im gesamtdeutschen Vergleich dagegen einen deutlichen Anstieg bei der Darlehenshöhe: Thüringen. Das Finanzierungsvolumens erhöhte sich dort von 272.700 Euro im Jahr 2021 auf 284.420 Euro im Jahr 2022.

Laut Qualitypool GmbH ist im Anschluss an die jüngsten Zinsentscheidungen von EZB und Fed erst einmal Ruhe eingekehrt. Die Anleihen- und Zinsmärkte haben sich beruhigt. Die jüngste Entscheidung der Europäischen Zentralbank entsprach den Erwartungen, der Leitzins wurde Anfang Februar um 50 Basispunkte auf 3,0 Prozent angehoben.

Es könnte jetzt eine Zinspause folgen, in der die Europäische Zentralbank die Wirkung ihrer Maßnahmen analysiert. Das müsse aber nicht der Fall sein, falls keine deutlichen Erholungstendenzen der Verbraucherpreise absehbar sind. Im Januar ist die Inflation in Deutschland mit 8,7 Prozent höher ausgefallen als erhofft. Ein Zeichen dafür, dass die geldpolitischen Maßnahmen noch nicht im erwünschten Maß greifen. Die angestrebte Kerninflation von 2,0 Prozent liegt noch in weiter Ferne. Fazit laut Qualitypool: Die Bauzinsen verharren im verhaltenen Seitwärtstrend.

Frühjahrgutachten der Immobilienweisen weist den Weg



(Foto: © ZIA, Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.)

Das Frühjahrgutachten der Immobilienweisen findet deutliche Worte und warnt: 2025 werden Wohnungsbestände in der Größenordnung von Bremen plus Saarland fehlen – 1,4 Millionen Menschen hätten dann keine Wohnung. Investitionen seien unattraktiv wie lange nicht, drastisch gestiegene Baupreise und Zinsen „zerbröseln“ viele Bauprojekte.

Der gewerbliche Immobilienmarkt gilt in weiten Teilen als robust, doch beim Wohnungsbau spitzt sich nach Ansicht des ZIA, Zentraler Immobilien Ausschuss, die Lage zu. ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner: „Wenn wir weitermachen wie bisher, werden wir ein Wohnungs-Debakel in 2025 nicht mehr abwenden können“.

Im Frühjahrgutachten stellt Prof. Lars P. Feld die gesamtwirtschaftliche Entwicklung dar. Er geht davon aus, dass sich die bereits jetzt steigenden Mieten aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage weiter erhöhen. Eine staatliche Regulierung sei jedoch kontraproduktiv, weil dadurch die dringend benötigten Investitionen in den Wohnungsneubau abgewürgt würden. Gute Ansätze seien dagegen die Stärkung des seriellen Bauens, wie es im Koalitionsvertrag vorgesehen ist, und eine gemeinde- oder länderübergreifenden Vereinheitlichung oder Standardisierung der Bauvorschriften.

Prof. Harald Simons von empirica, Autor des Kapitels „Wohnimmobilien“, weist auf die hohe Nettozuwanderung von insgesamt knapp 1,5 Millionen Menschen hin. Die Nachfrage nach Wohnungen sei dadurch sprunghaft gestiegen. Die Wohnungsmieten im Bestand stiegen in der Folge mit plus 5,2 Prozent im Jahr 2022 etwas stärker als in den Vorjahren.

Der Neubau von Wohnungen ist durch hohe Baupreise, Grundstückskosten und Zwischenfinanzierungskosten „meist nicht mehr wirtschaftlich, da die erzielbaren Mieten unterhalb der Kostenmieten liegen und die Verkaufspreise aufgrund der höheren Zinsen von den Käufern nicht mehr finanziert werden können“, sagt Prof. Simons.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen gaben vom zweiten bis zum vierten Quartal 2022 bundesweit um insgesamt um 3,2 Prozent nach. In den A-Städten ist der Rückgang mit 2,1 Prozent bis 7,8 Prozent meist stärker gewesen, so Prof. Simons. Seine Prognose: Der hohe Bauüberhang habe den Wohnungsneubau 2022 noch gestützt und könnte dies auch 2023 noch tun. Zukünftig werde sich aber eine neue Neubaulücke auftun.

Ihre Rechte bei Schimmelbefall



(Foto: © Franz W., Pixabay)

Fliegenpilze sind giftig, das weiß jedes Kind. Auch Schimmelpilz an den Wänden schadet der Gesundheit. Das sollten vor allem diejenigen beherzigen, die in diesem Winter besonders sparsam geheizt und damit die Schimmelbildung in der Wohnung begünstigt haben.

„Wer die Heizung komplett abstellt, riskiert zu hohe Feuchte in den Wohnräumen, die zu Schimmel an den Wänden und in den Raumecken führt“, warnt der Sachverständigenverband BVS.

„Bei Raumtemperaturen unter 18 Grad sehen wir bereits die Gefahr von Schimmelbildung.“ Um Schimmel vorzubeugen, ist laut BVS eine gleichbleibende Raumtemperatur entscheidend: „Die Raumluft konstant bei rund 18 bis 22 Grad zu halten, ist energiesparender und günstiger, als die Heizkörper permanent an- und auszudrehen“, weiß Christiane Herget, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Schimmelpilze. Die Expertin empfiehlt, mindestens zwei bis drei Mal täglich zu lüften: „Das ist wichtig, um Feuchtigkeit aus der Raumluft abzuführen.“

Bei Mietwohnungen stellt sich die Frage, wer sich um die Beseitigung des Schimmels kümmert und wer sie bezahlt. Oft schieben sich Vermieter und Mieter gegenseitig die Verantwortung zu.

Mieter müssen durch Heizen und Lüften Schimmel vorbeugen.

Stiftung Warentest rät Mietern und Mieterinnen, dem Vermieter den Schimmelbefall umgehend zu melden und ihn zur Beseitigung des Schimmels und der Schimmelursache aufzufordern – aber ausdrücklich nur, wenn sicher ist, dass sie selbst alles unternommen haben, um Schimmel vorzubeugen.

Vermieter haften nur, wenn der Schimmel auf den Zustand des Gebäudes – etwa Risse in der Wand – zurückzuführen ist, und der Mieter die Schimmelbildung durch zumutbares Heizen und Lüften nicht verhindern konnte.

Wer die Miete mindern will, sollte sich unbedingt rechtlich beraten lassen. Der Gesamtbetrag aller Kürzungen darf eine Monatsmiete nicht überschreiten, sonst droht die Kündigung, falls der Schimmel vom Mieter selbst verursacht wurde. Im Fachhandel gibt es eine Reihe wirksamer Schimmelentferner. Lassen Sie sich auch in diesem Fall beraten.

Mobilitätsmonitor: Bevölkerung nimmt Klimaschutz ernst



(Foto: © Wikimedia Images, Pixabay)

Mobilität und Wohnen sind ein Tandem, wenn es um Klimaschutz und Wohnqualität geht. Wohnviertel mit wenig Autoverkehr nützen sowohl dem Klima als auch dem Wohnen: Sie sind kinderfreundlich und altersgerecht – und sie beeinflussen den Wert von Immobilien positiv.

Die Ergebnisse aus dem acatech Mobilitätsmonitor, einer Allensbach-Umfrage im Auftrag der Deutschen Akademie der Technikwissenschaften sind eindeutig. Die Erhebung zeigt Veränderungsbereitschaft bei den Menschen, aber auch Vorbehalte – mit deutlichen Unterschieden zwischen Stadt und Land, Ost und West, wohlhabend und arm.

Unter den wichtigsten Hebeln für den Klimaschutz nennen die Deutschen vor allem Veränderungen im Verkehr: Dem Ausbau des ÖPNV stimmen 71 Prozent zu. Das 49-Euro-Ticket wird von einer Zwei-Drittel-Mehrheit der Befragten positiv bewertet. Jede und jeder vierte kann sich den Kauf eines E-Fahrzeugs vorstellen.

Der Pkw ist nach wie vor mit Abstand das wichtigste Verkehrsmittel: 47 Prozent nutzen das Auto täglich, weitere 23 Prozent mehrmals in der Woche; das Fahrrad wird von 18 Prozent täglich genutzt, von weiteren 25 Prozent mehrmals in der Woche. Das Fahrrad wird von immer mehr Menschen häufig genutzt, während die Nutzung des Autos leicht rückläufig ist.

Für 72 Prozent der Bevölkerung ist das Auto unverzichtbar. 23 Prozent der Pkw-Nutzenden sehen den öffentlichen Nahverkehr als ernsthafte Alternative für ihr Fahrzeug. In Ostdeutschland sind es mit 17 Prozent noch weniger. In Dörfern ist dieser Wert mit 14 Prozent am niedrigsten – doch auch in Großstädten sind Bus und Bahn nur für 30 Prozent eine ernsthafte Alternative. Jedoch gibt es eine beachtliche Bereitschaft, verstärkt öffentliche Verkehrsmittel zu nutzen, wenn die Angebote preislich und von der Taktung her attraktiver werden. 48 Prozent der Bevölkerung sowie 52 Prozent der regelmäßigen Nutzer halten den ÖPNV zurzeit für teuer. Das 49-Euro Ticket begrüßen 64 Prozent der Befragten.

Eine Mehrheit ist überzeugt, dass sich in den kommenden zehn Jahren der Elektroantrieb durchsetzt, aber nur 22 Prozent halten das für wünschenswert. 68 Prozent glauben, dass wir in zehn Jahren immer mehr von zu Hause oder unterwegs arbeiten – aber nur 36 Prozent wünschen es.

Mehr Kompromisse beim Immobilienkauf



(Foto: © Gerd Altmann, Pixabay)

Die drastischen Ereignisse – Pandemie, Krieg, Inflation und Energiekrise – der vergangenen Jahre haben deutliche Spuren auf dem Immobilienmarkt hinterlassen. Die Präferenzen von Kauf- und Mietinteressenten haben sich verändert. Das wichtigste Kriterium bei der Immobiliensuche ist jetzt der Preis und nicht mehr die Lage.

Die Online-Umfrage eines Maklernetzwerkes ergab, dass die Lage einer Immobilie während der Pandemie bei 65,6 Prozent der Befragten das wichtigste Entscheidungskriterium war. Seit Beginn des Ukraine-Kriegs hat sich das geändert: Jetzt ist bei 61,8 Prozent der Befragten der Kaufpreis am wichtigsten.

Während vor der Pandemie die meisten Kaufinteressenten Immobilien in der Stadt suchten (54,7 Prozent), ist seit der Pandemie das Umland mit 55,7 Prozent die begehrteste Region bei der Immobiliensuche geworden. Die Nachfrage nach Wohneigentum auf dem Land lag vor der Pandemie bei nur 6,6 Prozent, während der Pandemie stieg das Interesse auf 17,9 Prozent, aktuell liegt der Wert bei 15,1 Prozent

Gewichtige Ursachen für die Verschiebungen auf dem Immobilienmarkt sind die stark gestiegenen Zinsen und die inflationsbedingt hohen Lebenshaltungs- und Energiekosten. Daraus resultierte zuletzt eine gewisse Kaufzurückhaltung bei Immobilien. Viele zögern, wägen ab und müssen neu kalkulieren. Dennoch bleibt der Wunsch nach eigenen vier Wänden ungebrochen.

Viele Immobilieninteressenten sind nun zu Kompromissen und Abstrichen bereit. Die Kompromissbereitschaft betrifft aber nicht nur Kaufwillige, die unter den neuen Bedingungen keine großen Sprünge machen können, sondern auch Verkaufende. Wer jetzt eine Immobilie verkaufen will, muss sich – was den Erlös angeht – den neuen Gegebenheiten anpassen.

Die Umfrageergebnisse werden durch eine Analyse des IVD bestätigt. „Die neue Realität am Immobilienmarkt in den deutschen BIG 7 ist durch ein größeres Objektangebot und längere Vermarktungszeiten gekennzeichnet“, berichtet Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Im Jahresvergleich nahm das Immobilienangebot im Januar 2023 im Durchschnitt der sieben größten Städte um 33 Prozent zu. Käufer stoßen auf ein erheblich größeres Angebot und haben die Chance, Immobilien zu erwerben, „die noch im Jahr 2021 nicht erreichbar waren“.