



# IMMOnews

Schwarz Hausverwaltungen GmbH · Schloßstr. 11 · 71254 Ditzingen · Telefon: 07156 - 5711 · E-Mail: info@schwarz-hausverwaltungen.de

## Mehr Immobilienangebote – sinkende Nachfrage

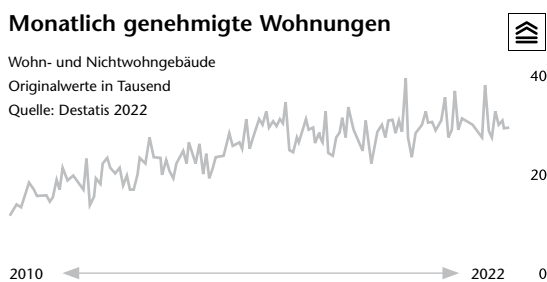
Der Immobilienmarkt reagiert schneller als erwartet auf die veränderten Rahmenbedingungen. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien steigen in Deutschlands Metropolen nur noch schwach, meldet ImmoScout24. Die Nachfrage habe sich um 36 Prozent reduziert, das inserierte Angebot sei um 46 Prozent gestiegen. Eigentumswohnungen im Bestand zeigen in München, Stuttgart und Hamburg eine Tendenz zur Stagnation.

## Lage im Wohnungsbau ist angespannt

Der Wohnungsbau sollte eigentlich der Motor der Bauwirtschaft sein. Doch die Lage ist angespannt. Teure Energie und die hohe Inflation treiben die Materialpreise in die Höhe, und die gestiegenen Zinsen erschweren die Finanzierung. Die Zahl der Baugenehmigungen sinkt. Aufträge werden storniert. Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser ging mit 16,1 Prozent besonders stark zurück. Bei den Zweifamilienhäusern blieb die Zahl genehmigter Wohnungen fast unverändert, bei den Mehrfamilienhäusern stieg sie um 7,1 Prozent.

### Monatlich genehmigte Wohnungen

Wohn- und Nichtwohngebäude  
Originalwerte in Tausend  
Quelle: Destatis 2022



## Finanzierung: Banken werden kritischer

Wegen der hohen Inflation und der Energiekrise passen Banken nicht nur die Bauzinsen den unruhigen Zeiten an. Auch die Bedingungen für die Kreditvergabe sind strenger geworden. Die Banken rechnen mit höheren Lebenshaltungskosten und erwarten bei der Haushaltsrechnung einen höheren Puffer. Außerdem prüfen sie die zu finanzierende Immobilie kritischer als früher. Mehr Eigenkapital ist derzeit nicht unbedingt gefordert. Kunden mit einem guten regelmäßigen Einkommen und überschaubaren Ausgaben sind weiterhin willkommene Kreditnehmer.

## Immobilien bieten Schutz vor Inflation



Die Inflation ist so hoch wie seit 40 Jahren nicht mehr. Immobilien können in dieser Zeit als Schutz vor Inflation dienen.

Der Markt für Immobilien erlebt einen deutlichen Wandel. Nach der rund zehn Jahre andauernden Niedrigzinsphase, in der die Preise für Immobilien unaufhörlich stiegen, beginnt jetzt eine neue Wirtschaftsphase. Sie bringt Änderungen für Eigentümer und Mietende, für Kaufinteressierte und Verkaufende mit sich. Immobilienfachleute sehen die Zukunft für Immobilienbesitzer optimistisch: Starke Wohnungsmärkte bleiben stark. Der Wandel vollzieht sich in ganz Europa. Während die Zahl der Immobilienveräußerungen in Deutschland, Irland, den Niederlanden und Schweden im zweiten Quartal zurückging, war in Großbritannien, Dänemark und Spanien ein deutlicher Anstieg der Marktaktivität zu verzeichnen. Wie ein Wandel des Marktes sich auf sehr drastische Weise vollziehen kann, ist gerade in Australien und Neuseeland zu beobachten. Das Handelsblatt berichtet, dass dort die Preise so stark einbrechen, wie nirgendwo sonst auf der Welt. Die Fachleute erwarten für Deutschland ein sich stabilisierendes Preisniveau und deutlich steigende Mieten.

## Macht Immobilieneigentum glücklich?

Eine Studie von Wirtschaftswissenschaftlern der Universität Basel hat untersucht, wie sich der Erwerb einer eigenen Immobilie auf die Lebenszufriedenheit auswirkt. Ein großer Garten, mehr Platz oder die Bewunderung von Freunden und Familie – die Gründe für ein Eigenheim mögen unterschiedlich sein. 800 Aussagen von zukünftigen Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern in Deutschland wurden ausgewertet. Das Ergebnis: Das Eigenheim macht im Durchschnitt glücklicher, allerdings nicht in dem selbst erwarteten Maße. Es zeigte sich, dass vor allem statusorientierte Menschen, denen Geld und Erfolg besonders wichtig sind, den Zugewinn an Lebenszufriedenheit durch den Immobilienerwerb überschätzen – intrinsisch motivierte Menschen, denen Familie und Freundschaften wichtiger sind, hingegen nicht.

# Die Zukunft der Wohnenergie



Foto: Th. G. Weckmann, Pixabay

Für die klimaneutrale Strom- und Wärmeversorgung in Wohnhäusern eignen sich Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen oder Wärmenetze besonders gut.

Deutschland will bis spätestens 2045 klimaneutral werden. So lange müssen und sollten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer aber nicht warten. Klimafreundlich heizen und Strom erzeugen funktioniert auch schon heute. Dafür stehen verschiedene Methoden zur Verfügung: Bei der Stromversorgung liegt die Lösung auf dem Dach. Photovoltaikmodule sind der einzige Bestandteil des Hauses, der mehr einbringt, als er kostet. Der Anschluss an ein Wärmenetz bietet sich an, wenn das vor Ort möglich ist. Wärmenetze werden in dicht bebauten Quartieren in den kommenden Jahren an Bedeutung gewinnen. Wärmepumpen erlauben dort, wo es kein Wärmenetz gibt, eine klimaneutrale Wärmeversorgung. Sie funktionieren auch im Bestand, hat das Fraunhofer-Institut aufgezeigt. Stückholz- oder Pelletkessel kommen in Betracht für Gebäude, die kein Niedertemperaturniveau erreichen können. Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist dies häufig die einzige Möglichkeit, ohne gut gedämmte Gebäudehülle annähernd klimaneutral zu heizen.

## Immobilien verschenken – Steuern sparen

Die hohen Immobilienpreise führen dazu, dass die Freibeträge für Erben schnell ausgeschöpft sind und hohe Erbschaftssteuern fällig werden. Damit Erben das Elternhaus wegen der drohenden Steuerlast nicht verkaufen müssen, können Immobilien zu Lebzeiten verschenkt statt vererbt werden. Zwar sind Freibeträge und Steuersatz beim Vererben und Verschenken identisch, doch beim Schenken können Beschenkte ihre Freibeträge mehrfach nutzen, denn sie gelten alle zehn Jahre neu. Für Kinder gilt beispielsweise ein allgemeiner Freibetrag von 400.000 Euro. Der ist bei den aktuellen Immobilienpreisen schnell überschritten. Für den darüberliegenden Betrag werden dann, je nach Höhe der Erbschaft, sieben bis 30 Prozent Erbschaftsteuer fällig. Beim Schenken sollte in einem notariellen Schenkungsvertrag geregelt werden, welche Rechte und Pflichten nach der Schenkung für beide Seiten gelten: Vereinbaren sie ein Wohnrecht oder einen Nießbrauch, dürfen die ehemaligen Eigentümer die Immobilie weiterhin bewohnen oder – beim Nießbrauch – vermieten.

## Bausparen wieder im Trend

Seit Jahresbeginn haben sich die Zinsen für Hypothekendarlehen verdreifacht. Die Standardrate für ein Darlehen über 300.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung und 80 Prozent Beleihungsauslauf lag im August bei 1.275 Euro. Vor einem Jahr zahlten Kreditnehmer für ein Darlehen dieser Größenordnung noch 788 Euro. Beim Immobilienkauf kommt es daher jetzt mehr denn je auf eine gute Finanzierung an. Vergleichen lohnt sich. Stiftung Warentest macht darauf aufmerksam, dass Bausparkassen gerade ein Comeback erleben. Aktuell verlangen sie meist 1,5 bis 2,5 Prozent als Darlehenszins – nicht mehr als im Jahr zuvor. Wichtig zu wissen: Für Sparer, die heute einen Bausparvertrag abschließen, werden diese Konditionen auch noch in fünf oder zehn Jahren gelten. Mehr Informationen unter [www.test.de/Bausparvertrag-Vergleich-5757018-0](http://www.test.de/Bausparvertrag-Vergleich-5757018-0).

## Was tun, wenn die Versicherung kündigt?

Bei Schadenversicherungen, wie zum Beispiel der Haftpflicht, darf die Versicherung nach einem Schadenfall den Vertrag kündigen. Unter Umständen entstehen dadurch Probleme bei einem Neuabschluss. Im schlimmsten Fall kommt gar kein neuer Vertrag zustande. Betroffene sollten alles daransetzen, die Kündigung durch den Versicherer abzuwenden. Eine Möglichkeit ist es, dem Versicherer zuvorzukommen und selbst zu kündigen.

Bei existenziellem Schutz, etwa der privaten Krankenversicherung, darf sich der Versicherer aber nicht ohne Weiteres vom Vertrag lösen.

## Wegenutzung ist kein Gewohnheitsrecht



Foto: Marzena, Pixabay

Wer ein gutes Verhältnis zu seinen Nachbarn pflegt, macht sich oft keine Gedanken über lange Zeit gewohnheitsmäßig genutzte Wege über das Grundstück des Nachbarn. Kommt es allerdings zum Streit oder wechselt der Eigentümer, kann dies schnell für Probleme sorgen. Laut Bundesgerichtshof kann ein Wegerecht nur über das Grundbuch verbindlich abgesichert werden. Eine schuldrechtliche Vereinbarung, also ein Vertrag, gilt nur zwischen den ursprünglichen Vertragspartnern. Wechselt einer der Eigentümer, ist die Regelung hinfällig. Ein Notwegerecht gilt bis zur Behebung des Mangels und muss gegebenenfalls gerichtlich durchgesetzt werden.

## Graue Energie – die große Unbekannte

Um die Nachhaltigkeit eines Gebäudes zu beurteilen, muss man den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes betrachten. Graue Energie ist dabei zum wichtigen Kriterium für umweltfreundliches Bauen und Modernisieren geworden. Mit dem Begriff bezeichnet man die Energie, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung beim Bau eines Gebäudes anfällt.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: [info@grabener-verlag.de](mailto:info@grabener-verlag.de), © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2022/2023  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

**Texte, Quellen, Bilder:** ImmoScout24, Immowelt-Group, Destatis, Handelsblatt, Colliers, Savills, Postbank, Universität Basel, ifo Institut, Dr. Klein, Qualitypool, Europace, Fraunhofer-Institut, Zukunft Altbau, Stiftung Warentest, Bundesgerichtshof, Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, ifo Institut, Bundesministerium Wirtschaft und Klimaschutz, forsa-Meinungsforschungsinstitut, Deutschlandfunk Kultur, Bayerische Staatsregierung, Neue-Energien-Forum Feldheim, Deutsche Bundesstiftung Umwelt, Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, Pixabay.com

**Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Magdalena Broda, Gunna Westphal  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Wasserschaden: Alle Eigentümer zahlen den Selbstbehalt

Bei einem Leitungswasserschaden, der im räumlichen Bereich des Sondereigentums eingetreten ist, tragen alle Eigentümer den im Gebäudeversicherungsvertrag vereinbarten Selbstbehalt – vorbehaltlich einer abweichenden Regelung – gemeinschaftlich. Im konkreten Fall ging es um eine Wohnanlage mit mehreren Wohnungen und einer Gewerbeeinheit. Die Klägerin, Eigentümerin der Gewerbeeinheit, wollte erreichen, dass der Selbstbehalt bei einem Schaden am Sondereigentum der Wohneinheiten allein von den Eigentümern der Wohneinheiten getragen wird. Sie selbst wollte davon ausgenommen werden. Das käme laut Bundesgerichtshof jedoch nur dann in Betracht, wenn eine unbillige Belastung der Klägerin vorliegen würde (BGH, 16.09.2022, Az.V ZR 69/21).

## Fellnasen erwünscht

Viele Vermieter befürchten, dass Haustiere die Wohnung beschädigen oder zu Ärger mit den Nachbarn führen. Doch es gibt auch Städte mit besonders tierfreundlichen Vermietern, wie eine Immowelt-Analyse zeigt. Auf Platz 1 des Rankings liegt Salzgitter. In Niedersachsen scheinen Vermieter überhaupt besonders tierlieb zu sein. Denn auf dem 2. Platz der Rangliste folgt Wolfsburg. Knapp dahinter liegt Berlin. Vermieter in den ostdeutschen Bundesländern sind ebenfalls sehr tierlieb. In 70 von 80 Großstädten sind Haustiere jedoch in weniger als jeder zehnten Mietwohnung ausdrücklich erlaubt.



Foto: Nikmatulloh Warsaid, Pixabay

## Weniger Geld für die Kaltmiete eingeplant

Die Inflation und insbesondere die steigenden Energiekosten sorgen dafür, dass vielen Haushalten immer weniger Geld zum Leben bleibt. Um die steigenden Kosten bewältigen zu können, werden bei der Suche nach einem neuen Zuhause Abstriche gemacht. Wohnungssuchende planen weniger ihres verfügbaren Einkommens für die Kaltmiete ein als noch vor einem Jahr. Die Menschen suchen vermehrt nach kleineren Wohnungen oder außerhalb der Metropolen und Ballungszentren. Einpersonenhaushalte geben in 23 von 80 Städten mindestens 25 Prozent ihres Gehaltes für die Kaltmiete aus. Die höchste Belastung wurde in München festgestellt. Dort frisst die Kaltmiete 42 Prozent vom Nettoeinkommen, in Frankfurt sind es 34 Prozent und in Berlin 33 Prozent.

## Sanierung: Bundesförderung mit neuem Schwerpunkt



Foto: Bruno/Germany, Pixabay

Die allermeisten Menschen leben in älteren Häusern. Diese jetzt zu sanieren, Fenster auszutauschen und die alte Gasheizung zu ersetzen hilft, Kosten zu sparen

Die Bundesregierung hat die Förderung der Energieeffizienz in Gebäuden neu geregelt. Schwerpunkt der Förderung ist die energetische Sanierung. Energiefresser wie alte Fenster, Türen und Gasheizungen sollen ausgetauscht, Wohnungen saniert und Energiekosten gespart werden. Die Anträge auf Förderung für Komplettsanierungen werden zukünftig nur bei der staatlichen Förderbank KfW gestellt. Anträge für Einzelmaßnahmen müssen dagegen beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gestellt werden. Die Neubauförderung wird in einem späteren Schritt für das Jahr 2023 umgestaltet. Hintergrund der Reform sind die hohen Preise infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine, die angespannte Lage bei der Energieversorgung und die Zuspitzung der Klimakrise. „Weniger Energie zu verbrauchen, ist der günstigste und effizienteste Beitrag zu mehr Unabhängigkeit und Klimaschutz und hilft, bei den Energiekosten zu sparen“, sagte der Robert Habeck, Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz. Damit möglichst viele zum Zuge kommen, wurden die Fördermittel für die Sanierung erhöht und die Fördersätze leicht reduziert.

## Homeoffice etabliert sich in Deutschland

Die Homeoffice-Nutzung unter Vollzeitbeschäftigten in Deutschland hat sich nach der Pandemie auf durchschnittlich 1,4 Tage pro Woche eingependelt. Im Nachbarland Frankreich sind es 1,3, in den USA 1,6 und in Japan 1,1 Tage. Damit hat Corona die Arbeitsbedingungen dauerhaft stark verändert. Das ist das Ergebnis einer Studie des ifo Instituts, die 27 Länder vergleicht. „Nie zuvor hat irgendein Ereignis in so kurzer Zeit derart umfassend das Arbeitsleben umgekrempelt“, sagt Mathias Dolls, einer der Autoren der Studie.

Die traditionelle Skepsis gegenüber dem Homeoffice hat offenbar abgenommen: So sagen über die Hälfte der befragten Beschäftigten, sie seien im Homeoffice produktiver, als sie es erwartet hätten. Je positiver die Beschäftigten ihre Produktivität im Verhältnis zu ihren vorherigen Erwartungen einschätzen, desto mehr Homeoffice-Tage bieten die Arbeitgeber an. Dieser Zusammenhang gilt in allen 27 untersuchten Ländern.

## Mieterhöhung nach Modernisierung

Der Bundesgerichtshof hat die formellen Anforderungen an Mieterhöhungserklärungen nach Modernisierungsmaßnahmen präzisiert. Der Fall: Die Vermieterin hatte den Mieterhöhungsschreiben eine als „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ bezeichnete Anlage beigefügt. Diese enthielt Angaben zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, die angefallenen Gesamtkosten, den nach Abzug der Instandhaltungskosten verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskostenanteil und die Berechnung der Mieterhöhung. Die Kläger halten die Mieterhöhungserklärungen aus formellen Gründen für unwirksam. Das Gericht hat entschieden, dass es ausreicht, wenn ein Vermieter die bei der Modernisierung angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist und einen in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich macht (BGH, 20.07.2022, VIII ZR 337/21 und VIII ZR 339/21 und VIII ZR 361/21).

## Leben auf dem Dorf – hochmodern und digital

Wer ländlich wohnt, muss keineswegs von der modernen Welt abgeschnitten sein. Zwei Gemeinden machen vor, wie man ländliches Leben mit hohen Ansprüchen an Versorgung und Infrastruktur verbindet. Im digitalen Dorf Spiegelau-Frauenau hat das Bayerische Wirtschaftsministerium in einem Pilotprojekt umgesetzt, was digitale Nachbarschaft bedeutet. Alle Lebensbereiche und Anwendungen sind digital vernetzt: Es gibt eine Rathaus-App mit Servicedienstleistungen, eine Schul-App zur Kommunikation zwischen Eltern und Lehrkräften, die Vereins-App für die Zusammenarbeit von Vereinen und Ehrenamt, Angebote zum Nahverkehr, Co-Working und den Livestream der Gottesdienste. Das brandenburgische Feldheim setzt den Schwerpunkt auf Energie: Das kleine Dorf ist eine der wenigen energieautarken Gemeinden Deutschlands. Strom und Wärme werden zu 100 Prozent vor Ort durch Windkraft- und Biogasanlagen kostengünstig und klimaneutral produziert.

## Zeit für Pullover und Decken



Foto: Ebowalker Canada, Pixabay

Die überwiegende Mehrheit der Deutschen ist bereit, im kommenden Winter ihr Verhalten in puncto Energieverbrauch zu ändern.

Zwei Drittel der Deutschen sind bereit, im kommenden Winter weniger zu heizen und stattdessen Pullover oder wärmende Decken zu nutzen, um einen Beitrag zu mehr Unabhängigkeit Deutschlands von Energielieferungen aus Russland zu leisten. Das ist das Ergebnis einer repräsentativen Umfrage des forsa-Meinungsforschungsinstituts. 65 Prozent der Befragten sind selbst zu Maßnahmen bereit. Die größte Zustimmung kommt von den 18- bis 29-Jährigen und den über 60-Jährigen. Bessere Dämmung, neue Fenster sowie energiesparende Geräte werden als Optionen genannt. 85 Prozent sind für den Einbau von Solaranlagen zur Eigenstromversorgung, 81 Prozent für den Austausch älterer Heizungsanlagen. Die Nutzung von Solarenergie zum Heizen und zur Warmwasseraufbereitung sowie die Installation einer Wärmepumpe, die mit Strom aus erneuerbaren Energien betrieben wird, wurden mit 52 Prozent genannt. Zwei Drittel der Befragten wünschen sich attraktive Förderbedingungen, 55 Prozent der Befragten bevorzugen einfachere Förderangebote.

## Mit dem Ressourcenpass zur Kreislaufwirtschaft

Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung ist die Einführung eines digitalen Gebäuderessourcenpasses vorgesehen. Der Bausektor ist mit rund 230 Millionen Tonnen pro Jahr einer der größten CO<sub>2</sub>-Verursacher in Deutschland. Daher steigt die Notwendigkeit, klimafreundliches Bauen neu zu definieren. Neben der Energieeffizienz soll zukünftig bei Gebäuden die Wiederverwendbarkeit von Baumaterialien eingeschätzt werden. Der Ressourcenpass erfasst die CO<sub>2</sub>-Emissionen und fokussiert auf die gesamte Nutzungsphase einer Immobilie. Ein Ziel ist es, auch im Gebäudebereich zu einer Kreislaufwirtschaft zu kommen. Im Ressourcenpass sollen individuell für jedes Gebäude die wesentlichen Informationen rund um den Ressourcenverbrauch, die Klimawirkung und die Kreislauffähigkeit transparent angegeben werden.

## Keine Grunderwerbsteuer für Weihnachtsbaumbepflanzung



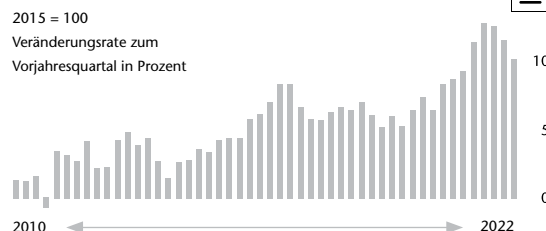
Foto: Agnieszka, Pixabay

Wer ein Grundstück mit einer Weihnachtsbaumkultur erwirbt, muss für den Teil des Kaufpreises, der auf die Bäume entfällt, keine Grunderwerbsteuer entrichten. Das hat der Bundesfinanzhof entschieden (BFH, 23.02.2022, II R 45/19). Normalerweise gehören zu einem Grundstück auch fest mit dem Grund und Boden verbundene Sachen wie Gehölze. Das betrifft aber nicht sogenannte Scheinbestandteile, die zweckbestimmt nur vorübergehend mit dem Grundstück verbunden sind.

## Immobilienpreise stagnieren

Die Preise für Wohnimmobilien stiegen im zweiten Quartal 2022 noch durchschnittlich um 10,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal; gegenüber dem Vorquartal waren es im Schnitt noch 2,5 Prozent, meldet das statistische Bundesamt. Allerdings verzeichnete der Europace Hauspreisindex bereits im Juli 2022 einen Preisrückgang für alle Segmente. Kaufinteressierte werden zurückhaltender. Anscheinend haben die Immobilienpreise ihren Höhepunkt vorerst erreicht.

### Häuserpreisindex



## Pkw-Dichte auf Rekordniveau

Der Autoverkehr dominiert die Wohnviertel unserer Städte. Noch nie gab es so viele und so große Autos wie heute. Sie beeinflussen die Lebensqualität und den Wert von Immobilien. In den vergangenen zehn Jahren ist die Pkw-Dichte immer weiter gestiegen. Im Jahr 2021 kamen auf 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner 580 Personenkraftwagen – ein Rekordwert. Im Jahr 2011 hatte die Pkw-Dichte noch bei 517 gelegen. Die Pkw-Dichte hat deutlich stärker zugenommen als die Bevölkerung.



Foto: Michi S., Pixabay