

Immo news

04/2024

Nachrichten für Kunden
und Geschäftsfreunde



Der Immobilienmarkt stabilisiert sich

Nach zwei Jahren mit teils deutlichen Preisrückgängen hat sich der Immobilienmarkt in den vergangenen Monaten wieder stabilisiert. Im Vergleich zum 2. Quartal 2024 wurden nur noch bei älteren Gebäuden mit niedrigen Energiestandards weitere Preisrückgänge beobachtet. Dies gilt für Häuser gleichermaßen wie für Wohnungen. Die Nachfrage hat wieder deutlich zugenommen, wenn auch die Käuferseite weiterhin sehr preisbewusst agiert.

Da von den Experten fallende Zinsen erwartet werden, bieten sich derzeit wieder interessante Marktbedingungen – sowohl für Käufer, wie auch für Verkäufe.

Immobilienpreisentwicklung

Häuserpreisindex (2015 = 100)



Wohneigentum wieder deutlich leichter zu finanzieren

Der Erwerb von Wohneigentum ist für viele Menschen ein wichtiges Ziel. Doch die richtige Finanzierung zu finden, war zuletzt eine große Hürde. Jetzt gibt es deutliche Anzeichen dafür, dass sich die Rahmenbedingungen für den Immobilienerwerb verbessern. Die beispielhaft errechnete monatliche Kreditrate für den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung ist so niedrig wie seit zwei Jahren nicht mehr. Bei einer Baufinanzierung von 300.000 Euro beträgt die monatliche Rate bei zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf und zehn Jahren Zinsbindung 1.395 Euro. Die Kaufnachfrage erholt sich spürbar. Der Rückgang der Preise für Wohneigentum stabilisiert sich.

Wohnanlage „Maximilians“ kurz vor Fertigstellung

Die wohl schönste Wohnanlage in Krumbach entsteht derzeit in der Mindelheimer Straße und wird im Frühjahr 2025 fertig gestellt sein.



Beste Lage mit ansprechender, moderner Architektur und alle Wohnungen mit großzügigen Wohnbereichen und Sonnenbalkonen ausgestattet, lädt diese Wohnanlage zum „Schönen Wohnen in Krumbach“ ein.

Noch stehen 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung zur Auswahl – sowohl im Erdgeschoss mit kleinem Garten, wie auch im 2. OG mit toller Aussicht in die Auen des Krumbächles.

Der hohe Energiestandard und die hohe Bauqualität garantieren günstige Verbrauchskosten. Ideal für Eigenbezieher und Kapitalanleger. Gerne beraten wir Sie ausführlich.



Wir wünschen unseren
Kunden und Geschäftspartnern
frohe Weihnachten und
ein glückliches neues Jahr!

Ihr Team Müller Immobilien



Extreme Wetterereignisse werden immer wahrscheinlicher



Foto: ©, Albrecht Fietz, Pixabay

Der Klimawandel macht sich immer deutlicher bemerkbar.

Wetterextreme mit Starkregen und Stürmen werden zu allen Jahreszeiten immer bedrohlicher. Wie kann man sich davor schützen? In Deutschland sind nur rund 54 Prozent aller privaten Wohngebäude gegen Schäden durch Naturgefahren wie Hochwasser und Überschwemmung versichert. Bereits 2023 stellten Bundesrat und Ministerpräsidentenkonferenz fest, dass die Absicherung gegen Elementarschäden in Deutschland unzureichend ist. Die Bundesregierung spricht sich für eine Angebotspflicht aus, während die Länder eine Pflichtversicherung fordern. Schäden durch Sturm, Hagel und Blitzschlag sind durch die Gebäude- und Hausratversicherung abgedeckt. Um Schäden durch Überschwemmung, Erdbeben oder auch Schneedruck abzusichern, ist eine Elementarschadenversicherung notwendig, die meist in Kombination zur Gebäude- und Hausratversicherung abgeschlossen wird.

Endlich einfacher und kostengünstiger bauen

Die Baustandards in Deutschland sind im europäischen Vergleich hoch. Dänemark und die Niederlande haben längst flexiblere Bauvorschriften, -techniken und -methoden entwickelt. Nun soll der neue Gebäudetyp E auch in Deutschland für Verbesserungen sorgen und das Bauen einfacher und kostengünstiger machen. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen (BMWSB) hat eine neue Leitlinie für den Gebäudetyp E erarbeitet, um den Bau bezahlbarer Wohnungen deutlich zu fördern. Dabei hat das Ministerium Konzepte und Ideen der Bundesarchitektenkammer und der Bundesingenieurkammer aufgegriffen.

Die „Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E“ soll Bauherren und Bauherren sowie Planungs- und Baubeteiligte bei der Umsetzung des „einfachen Bauens“ unterstützen. Hinweise zur Formulierung von Vereinbarungen für Architekten- und Bauverträge helfen, das einfache Bauen in der Praxis rechtssicher umzusetzen. Der Leitfaden soll dazu anregen, kreativer und kostengünstiger zu planen und zu bauen.

Energie – Thema des Jahres und der Zukunft

Das Thema Energie hat die Wohnungswirtschaft im ersten Halbjahr 2024 intensiv beschäftigt. Die gute Nachricht: Es wird in Zukunft immer bessere Möglichkeiten geben, Energie zu nutzen, zum Beispiel durch Energy Sharing. Die schlechte Nachricht: Für Energieberatungen gibt es in Deutschland seit kurzem deutlich weniger Fördermittel. Seit Anfang August 2024 gibt es für eine Energieberatung nur noch einen maximalen Fördersatz von 50 Prozent des Beratungshonorars, bisher waren es 80 Prozent. Für Häuser ab drei Wohneinheiten gab es bisher eine Obergrenze von 1.700 Euro für den individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP). Bei Mehrfamilienhäusern (MFH) betragen die maximal förderbaren Kosten nur noch 850 Euro. Insgesamt bleibt die Sanierungsförderung aber attraktiv. Weitere Informationen finden Sie unter: www.kfw.de.

Dynamische Stromtarife sind für einige Verbraucher sinnvoll

Ein Musterhaushalt zahlt im teuersten Stromtarif fast 460 Euro mehr im Jahr als im günstigsten. Die Stiftung Warentest empfiehlt, genau nachzurechnen und hat die neuen dynamischen Stromtarife getestet. Bei dynamischen Stromtarifen ändern sich die Preise stündlich. Ein dynamischer Stromtarif orientiert sich am so genannten Day-Ahead-Markt der europäischen Strombörse Epex. Dieser Börsenstrompreis ist vor allem für Verbraucherinnen und Verbraucher interessant, die einen Großteil ihres Stromverbrauchs in eine „günstige“ Zeit verlagern können, zum Beispiel um das Elektroauto an der eigenen Wallbox zu laden. Im günstigsten Tarif im Test kostete dies nur 10,5 Cent pro Kilowattstunde.



Foto: © Stock Snap, Pixabay

Niedrigere Inflationsrate lässt Zinsen sinken



Foto: © mevs2b9d3l, Pixabay

Die Inflationsrate lag im September 2024 bei 1,6 Prozent. Bereits im August 2024 war die Veränderungsrate mit 1,9 Prozent unter die Zielmarke von zwei Prozent gefallen. Diese Entwicklung spricht dafür, dass sich die Finanzierungsbedingungen für Immobilien weiter verbessern. Teure Finanzierungen haben den Wunsch nach Wohneigentum zuletzt erschwert. Wer die Rechnung aufmacht und die monatliche Miete den Kosten für die Finanzierung einer eigenen Immobilie gegenüberstellt, erkennt erste Lichtblicke. Wie teuer die Immobilienfinanzierung wird, hängt wesentlich von den finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Die EZB hat den Leitzins bereits zweimal in Folge gesenkt und beeinflusst damit die Kreditkosten – und indirekt auch die Kaufpreise für Immobilien.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Niemmannsweg 8, 24105 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2024
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Herausgeber: Zeitungskopf
Quellen, Bilder: Real Estate Index, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute, IHW Kiel, Destatis, VDIV Deutschland, Bundesministerium der Justiz, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stiftung Warentest, Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Deutsche Energie-Agentur (dena), ifo-Institut, Bankenverband, Europäische Zentralbank EZB, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), ImmobilienScout24, Bundesministerium Justiz, Statista, JLL Germany, Leibniz-Institut, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), Fraunhofer IEG, Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung, Bulwiengesa, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BIB), Pixabay
Druck/Layout/Grafik/Satz: Saxoprint; Astrid Grabener, Petra Matzen
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Bundesrat stimmt virtuellen Eigentümerversammlungen zu

Mit der Gesetzesänderung erhalten Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) eine zusätzliche Option bei der Durchführung ihrer Versammlungen. Die virtuelle Versammlung eröffnet die Möglichkeit, Beschlüsse unkompliziert und kostengünstig zu fassen. Lange Anfahrtswege oder die Anmietung zusätzlicher Räumlichkeiten entfallen. Zudem können Personen teilnehmen, für die eine Teilnahme aufgrund räumlicher Entfernung, familiärer Verpflichtungen oder eingeschränkter Mobilität bisher nur schwer möglich war. Die Wohnungseigentümergeinschaft muss die Einführung einer virtuellen Versammlung mit einer Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen beschließen.

Kaufen statt mieten

In den Großstädten wird es immer schwieriger, eine Mietwohnung zu finden. Im Vergleich zu Anfang 2022 wurden im zweiten Quartal 2024 in den sieben größten deutschen Städten 27 Prozent weniger Mietwohnungen angeboten. In Leipzig hat sich die Zahl der inserierten Mietwohnungen sogar halbiert. Bundesweit wurden 18 Prozent weniger Wohnungen inseriert als zwei Jahre zuvor. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage hoch, die Lage auf dem Wohnungsmarkt spitzt sich weiter zu. Das zeigt der IW-Wohn-Index für das zweite Quartal 2024.

Wer eine Wohnung kaufen statt mieten will, hat bessere Aussichten: Die Zahl der zum Verkauf angebotenen Eigentumswohnungen ist gegenüber Anfang 2022 um zwei Drittel gestiegen. Die Zahl der zum Verkauf stehenden Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich sogar verdoppelt. Doch obwohl das Angebot stark gestiegen ist, bleibt die Nachfrage verhalten.

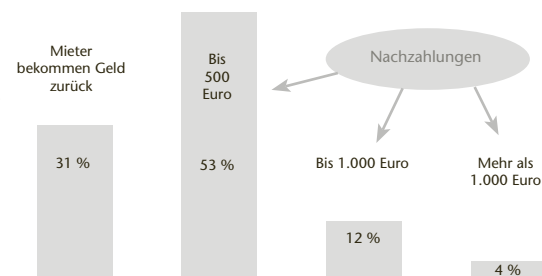
Mietnebenkosten ziehen an

Zwei von drei privaten Vermietern (69 Prozent) werden in diesem Jahr Nachzahlungen von ihren Mietern verlangen müssen. Die Mehrheit (53 Prozent) bleibt bei Nachforderungen unter 500 Euro. Zwölf Prozent verlangen mehr als 500 Euro und vier Prozent sogar mehr als 1.000 Euro. 31 Prozent der privaten Vermieter werden zu viel gezahlte Betriebskosten erstatten.

Jeder zweite private Vermieter wird künftig eine höhere Nebenkostenpauschale empfehlen. 19 Prozent erhöhen die Betriebskostenvorauszahlungen um 20 Prozent und mehr. Rund ein Drittel (35 Prozent) nimmt moderate Anpassungen um zehn Prozent vor und fast die Hälfte (47 Prozent) will die Nebenkosten nicht erhöhen.

Nebenkosten: Nachzahlung oder Erstattung

Wieviel Nebenkosten zahlen Mieter und Mieterinnen im Schnitt nach?

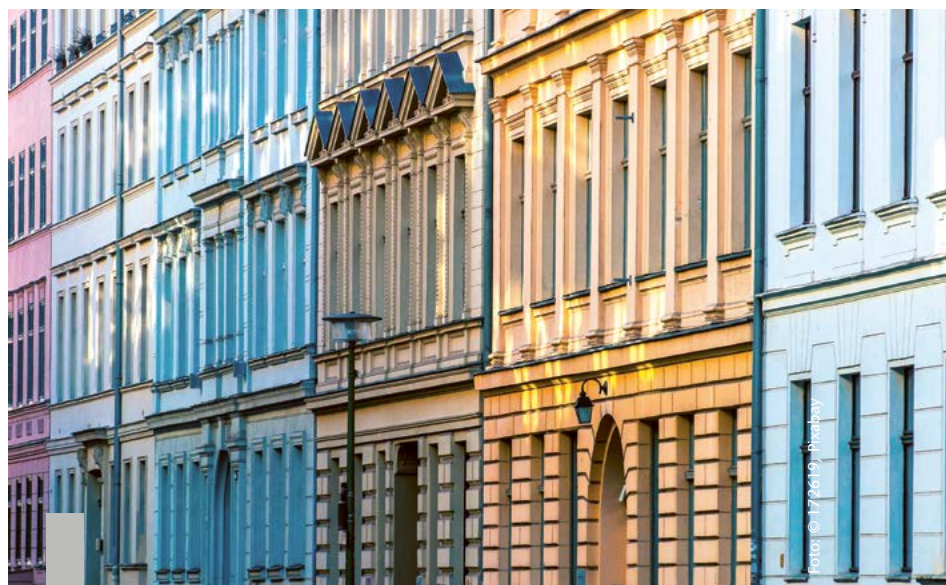


Wohnungen in Deutschland werden überwiegend mit Gas oder Öl beheizt

Nach den jetzt vorliegenden Ergebnissen des Zensus 2022 werden 75 Prozent aller Wohnungen in Deutschland mit Gas (56 Prozent) oder Öl (19 Prozent) und weitere 15 Prozent mit Fernwärme beheizt. Erneuerbare Energien zur Beheizung von Wohngebäuden spielen im Gesamtbestand bisher eine untergeordnete Rolle. Nur vier Prozent aller Wohnungen werden mit Holz oder Holzpellets und drei Prozent mit Solarthermie, Geothermie, Umweltwärme oder Abluftwärme (Wärmepumpen) beheizt.

Ermutigend sind die Zahlen im Neubau: Knapp zwei Drittel (64,6 Prozent) der im Jahr 2023 fertiggestellten Wohngebäude nutzen Wärmepumpen als primäre Heizung, bei den im letzten Jahr genehmigten Wohngebäuden wird der Anteil bei 76,3 Prozent liegen.

Neuvertragsmieten stark gestiegen



Mieterhaushalte vermeiden Umzüge, weil eine neue Wohnung deutlich teurer wäre.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und das vergleichsweise geringe Angebot haben in den letzten Jahren zu einem starken Anstieg der Neuvertragsmieten geführt. Die stärker regulierten Bestandsmieten konnten mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten. Vor allem in den Ballungszentren klappt daher eine erhebliche Lücke zwischen den angebotenen Neuvertragsmieten und den Mieten in bestehenden Mietverhältnissen. Die stark gestiegene Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten führt dazu, dass Mieterhaushalte Umzüge vermeiden, da sie bei einer Neuanmietung mit deutlich höheren Mieten rechnen müssen. In der Folge sinkt die Fluktuation und damit die Zahl der inserierten Mietangebote, was die Situation weiter verschärft. Noch nie war es für Studierende so schwer, ein Zimmer zu finden. Aber auch Familien haben es in deutschen Städten nicht leicht, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Wohneigentum: Deutschland auf vorletztem Platz

Die Menschen in Deutschland wünschen sich Wohneigentum – denn damit verbinden sie mehr Selbstbestimmung und Entfaltungsmöglichkeiten. Doch Wunsch und Wirklichkeit klaffen weit auseinander. Das zeigt die Wohneigentumsquote. Deutschland unterscheidet sich deutlich von anderen EU-Ländern: 46,7 Prozent der Haushalte in Deutschland lebten 2022 im Wohneigentum. Das ist der niedrigste Wert in der EU. Unter dem Titel „Generation Miete“ hat das Institut der deutschen Wirtschaft eine neue Studie zum Thema Wohneigentum veröffentlicht. Demnach können sich immer weniger Menschen in Deutschland eine eigene Immobilie leisten. Im Jahr 2022 wurden 44 Prozent aller Wohnungen von ihren Eigentümern bewohnt. 2011 waren es noch 0,9 Prozentpunkte mehr. In allen westdeutschen Bundesländern ist die Wohneigentumsquote gesunken, am stärksten in Bremen und Schleswig-Holstein.

Jobwechsel: Umziehen oder pendeln?

Wenn Menschen einen neuen Job in einer anderen Region annehmen, stehen sie vor der Entscheidung, wie sie von ihrem Wohnort zur Arbeit gelangen. In einer aktuellen Studie haben Forscher untersucht, unter welchen Bedingungen sich Menschen für tägliches Pendeln, wöchentliches Pendeln oder einen Umzug entscheiden. Entscheidend für die Wahl der Mobilitätsform ist zunächst die Entfernung zum Arbeitsplatz.

Bei kurzen Distanzen ist das tägliche Pendeln die bevorzugte Option, mit zunehmender Distanz nimmt diese Präferenz jedoch stark ab. Ab einer Entfernung von etwa 150 Kilometern wird das tägliche Pendeln nur noch selten gewählt und die Entscheidung tendiert deutlich in Richtung Umzug oder Wochenpendeln. Bei einer Entfernung zwischen 50 und 100 Kilometern entscheiden sich rund 86 Prozent für das tägliche Pendeln, bei Entfernungen zwischen 150 und 200 Kilometern sind es nur noch knapp neun Prozent.

Im Verkaufsgespräch gut verhandeln



Wer den Verkaufspreis geschickt verhandelt, kann viel gewinnen.

Wer die richtige Immobilie gefunden hat, ist seinem Ziel einen großen Schritt näher gekommen. Jetzt beginnen die Verkaufsverhandlungen. Zu Beginn empfiehlt es sich, die wichtigsten Eckdaten auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Stimmt die Wohnfläche? Wie sieht es mit der Energieeffizienz aus? Sind alle Umbauten, z.B. eine Einliegerwohnung, genehmigt? Um erfolgreich verhandeln zu können, sollten sich Kaufinteressenten einen Überblick über die Anzahl der Mitbewerber verschaffen. Je mehr Mitbewerber es gibt, desto riskanter werden die Preisverhandlungen. Beim Verkauf über einen Makler ist mit einer größeren Anzahl von Mitbewerbern zu rechnen. Bei Privatverkäufen können auch die Gründe für den Verkauf einen Hinweis auf den Verhandlungsspielraum geben. Für den Preis einer Immobilie sind auch folgende Fragen entscheidend: Wie gut ist die Infrastruktur, z.B. öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte? Verfügt die Immobilie über die übliche Ausstattung, z.B. Einbauküche, Balkon, Stellplatz? Gibt es ein Verkehrswertgutachten, Marktanalysen oder Vergleichswerte, an denen man sich orientieren kann?

Platz schaffen für neuen Wohnraum in der Stadt

„Not in my backyard, NIMBY“ heißt es oft, wenn es um Projekte geht, die zwar unbestritten wünschenswert sind, die aber niemand in seiner unmittelbaren Nachbarschaft haben möchte. Das ist zum Beispiel beim Thema Nachverdichtung der Fall. Eine Kurzstudie des Forschungsinstituts Bulwiengesa hat für wachsende Städte ein Potenzial von 625.000 Wohnungen ermittelt. Im Fokus standen Wohnquartiere aus den 1950er und 1960er Jahren, die über großzügige Frei- und Grünflächen verfügen. Die Nachverdichtung von Industriestandorten stößt in der Regel auf größere Akzeptanz. Ein positives Beispiel ist der geplante Bau eines modernen Wohnquartiers in der Berliner Siemensstadt, in dem künftig rund 35.000 Menschen leben und arbeiten können.

Wohnen und Verkehr



Foto: © Pascal König, Pixabay

Weniger Verkehr in den Städten und eine klimafreundliche Mobilität – das ist der Wunsch vieler Bundesbürger auch in Bezug auf das Wohnen. Doch nicht alle Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität, die derzeit diskutiert werden, sind populär. Tempolimits werden weitgehend akzeptiert, eine City-Maut hingegen nicht, wie eine Umfrage des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung (RWI) zeigt. In den letzten Jahren sind immer mehr Autos auf die Straße gekommen, die sehr groß sind, viel Sprit verbrauchen und schneller fahren können. Im Jahr 2024 kamen auf 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner 580 Personenkraftwagen.

Jedes Jahr müssten 372.600 Wohnungen neu gebaut werden

Wohnen ist eines der zentralen Themen unserer Zeit. Die eigenen vier Wände sind ein Rückzugsort und existenziell, niemand kann nicht wohnen. Doch die Nachfrage ist deutlich größer als das Angebot: Bundesweit müssten jährlich rund 372.600 Wohnungen neu gebaut werden, um den Bedarf zu decken. Fertiggestellt wurden in den vergangenen drei Jahren aber nur rund 294.400 Wohnungen pro Jahr. Besonders groß ist der Mangel in den Großstädten: Allein in den sieben größten deutschen Städten fehlen in diesem und im nächsten Jahr jeweils 72.200 neue Wohnungen. In Berlin sind es 31.300 neue Wohnungen, in Hamburg 12.400, in München 8.900 und in Köln 7.500.

Baugenehmigungen stark zurückgegangen

Die Baugenehmigungen sind in den ersten drei Quartalen 2024 stark zurückgegangen. Im Juli 2024 wurden in Deutschland 17.000 neue Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 19,2 Prozent oder 4.000 Baugenehmigungen weniger als im Juli 2023. Gegenüber Juli 2022 sank die Zahl der Baugenehmigungen sogar um 44,6 Prozent oder 13.700 Wohnungen. Von Januar bis Juli 2024 wurden 123.600 Wohnungen genehmigt. Das waren 20,8 Prozent oder 32.500 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. In diesen Ergebnissen sind sowohl Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden als auch für neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden enthalten.

Monatlich genehmigte Wohnungen

Wohn- und Nichtwohngebäude in Tausend

