

# GARANTIERT INFORMIERT

Wir sind als regionale Experten auch bei Ihnen vor Ort: [www.garant-immo.de/standorte](http://www.garant-immo.de/standorte)

AUSGABE 37-2024

## EDITORIAL Chefsache

### Liebe Leserinnen und Leser von GARANTIERT INFORMIERT!



Foto: © Garant Immobilien

Hans Moser Gründer und Inhaber von GARANT Immobilien.

Heute möchte ein Thema ansprechen, über das die meisten Menschen nicht gerne nachdenken oder reden möchten. Es geht um das Thema Erbschaft. Gerade wenn es hier auch um Immobilien geht, wird es ein schwieriges und komplexes Thema. Wir erleben immer wieder Fälle, in denen im Vorfeld viele Dinge nicht beachtet worden sind.

Im Moment haben wir folgenden Fall: Vor 40 Jahren wurde ein Haus

zur Hälfte an zwei Kinder vererbt. Jeder bekam eine Wohnung zur Nutzung. Vor 30 Jahren starb eines der Kinder, die Ehefrau erbte den Anteil. Nun starb das andere Kind. Erbe in diesem Fall eine Gruppe von 7 Personen, die sich, wie wir es oft erleben müssen, nicht einig sind. Da das Haus damals leider aufgrund von Unwissenheit nicht real geteilt wurde, droht jetzt im schlimmsten Fall die Teilungsversteigerung. Eine nette über 70-jährige Dame könnte ihre Wohnung verlieren. Deshalb ist es sinnvoll sich Gedanken zu machen und sich von Experten beraten zu lassen. Welche Möglichkeiten gibt es im Vorfeld zu beachten? Eine vorzeitige Schenkung mit Absicherung durch ein Wohnrecht könnte z. B. überlegt werden. Der nächste Punkt ist die Erbschaftssteuer, welche für einige Erben durchaus ein Problem werden kann. Vor allem in Fällen, in denen aufgrund des Verwandtschaftsgrades die Freibeträge niedrig sind und damit bei einer Immobilie sehr schnell erreicht sind.

Sollten Sie Fragen zum Thema Erbschaft oder Schenkung haben, stehen die Experten von Garant Immobilien Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Wir beraten Sie über die bestehenden Möglichkeiten und helfen Ihnen auch bei der Umsetzung.

Selbstverständlich beraten wir Sie auch zu allen anderen Themen rund um die Immobilie und wünschen Ihnen zunächst viel Spaß beim Lesen von GARANTIERT INFORMIERT.

Ich wünsche Ihnen eine erholsame Zeit!

Ihr Hans Moser

## INFOS in Kürze

### Bauzinsen auf stabilem Niveau

Die Zinsen für Baufinanzierungen bewegen sich derzeit kaum. Beständigkeit – kaum ein anderes Wort beschreibt die Bauzinsen derzeit besser, denn sie verharren seit Jahresbeginn auf nahezu unverändertem Niveau. Die Inflationsrate gibt der Europäischen Zentralbank noch keinen Anlass für Zinssenkungen. Experten gehen mehrheitlich davon aus, dass sich die Bauzinsen für zehnjährige Darlehen in den kommenden Monaten zwischen 3,5 und vier Prozent bewegen werden. Zinssenkungen bis zum Jahresende gelten als wahrscheinlich.

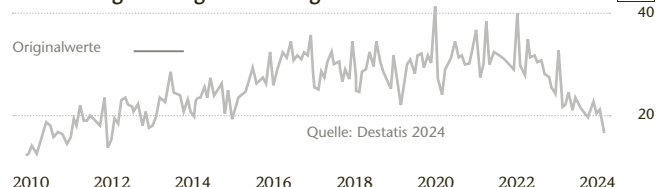
### Inflationsrate geht weiter zurück

Gute Nachrichten für Wirtschaft und Verbraucher: Die Inflationsrate in Deutschland lag im März 2024 bei plus 2,2 Prozent. Im Jahresdurchschnitt 2023 hatte sie noch bei plus 5,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr gelegen. Damit nähert sich die Inflationsrate jetzt der Zielmarke von 2,0 Prozent. Dies könnte die Europäische Zentralbank dazu veranlassen, auf ihrer nächsten Zinssitzung die Leitzinsen zu senken – was der Wirtschaft und insbesondere dem Immobiliensektor Auftrieb geben dürfte.

### Viel zu wenig neue Wohnungen

In Deutschland müssten deutlich mehr Wohnungen gebaut werden, um den aktuellen Engpass zu beseitigen. Doch die jüngsten Zahlen des Statistischen Bundesamtes sind ernüchternd: Im Januar 2024 wurde in Deutschland der Bau von 16.800 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, waren das 23,5 Prozent oder 5.200 Baugenehmigungen weniger als im Januar 2023. Im Vergleich zum Januar 2022 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen sogar um 43,4 Prozent oder 12.900.

#### Monatlich genehmigte Wohnungen



# Immobilienmarkt: Aussichten verbessern sich zusehends



Auf dem Immobilienmarkt haben sich die Chancen für Kaufinteressenten wieder verbessert.

Nach eineinhalb Jahren sinkender Immobilienpreise passt sich der Immobilienmarkt langsam an die veränderten Rahmenbedingungen an. Mit sinkenden Hypothekenzinsen steigt die Kaufkraft potenzieller Käufer wieder. Die in den letzten Monaten schwache Nachfrage belebt sich. Nach wie vor treffen Kaufinteressenten auf wenig Konkurrenz bei steigendem Angebot. Laut immowelt Preiskompass sind die Angebotspreise für Bestandswohnungen im 4. Quartal 2023 im bundesweiten Durchschnitt nur noch um 0,2 Prozent gesunken. Ein Ende des Preisrückgangs ist in Sicht.

In 30 von 75 untersuchten Großstädten sind die Kaufpreise im letzten Quartal sogar wieder gestiegen – in der Spitze um 4,2 Prozent. Steigende Preise gab es in Berlin, Hamburg und Köln, sinkende in München, Frankfurt und Stuttgart. Auf dem Mietwohnungsmarkt zeigt sich dagegen ein völlig anderes Bild. Der Nachfragedruck ist enorm und führt dazu, dass die Mieten zuletzt stark gestiegen sind.

## ENTWICKLUNG Neue Chancen für den Wohnungsbau per Gesetz

Das Wachstumschancengesetz soll Unternehmen wettbewerbsfähiger machen und den Standort Deutschland stärken. Das Bürokratieentlastungsgesetz soll weitere Entlastungen bringen. Bürokratische Hürden sollen abgebaut und die Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen verbessert werden. Unternehmen profitieren von verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten. Es gibt steuerliche Anreize für den Wohnungsneubau und eine Verbesserung des steuerlichen Verlustabzugs. Alles, was das Bauen in Deutschland günstiger macht, ist richtig und dringend notwendig. Darin sind sich Politik und Fachleute einig. Ein wichtiges Ziel ist es, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und der Verantwortung für den Klimaschutz gerecht zu werden.

## TENDENZ Stimmung der Immobilienbranche bleibt noch verhalten

Eine aktuelle Expertenbefragung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zeigt, dass sich die Stimmung am Immobilienmarkt kaum verbessert hat. Für das erste Halbjahr 2024 rechnen 77 Prozent der Befragten mit sinkenden Fertigstellungszahlen im Mietwohnungsbau. Die Aussichten für den Mietwohnungsmarkt stellen sich wie folgt dar: 86 Prozent der Befragten erwarten für das laufende Jahr weiter steigende Wohnungsmieten. Steigende Mieten und sinkende Kaufpreise für Wohnimmobilien könnten erste Anzeichen für einen Stimmungsumschwung sein. .

## TIPP Flächenheizung: Energiesparen und Wohlfühlen

Flächenheizungen für Boden, Wand und Decke werden immer beliebter. Das Raumklima wird schnell behaglich. Die niedrige Vorlauftemperatur senkt die Betriebskosten und spart Energie. Bei der Finanzierung hilft der Staat mit Fördermitteln. Jedes zweite Ein- und Zweifamilienhaus ist bereits mit einer Flächenheizung ausgestattet. Sie kostet zwar in der Anschaffung etwa 20 bis 30 Prozent mehr, dafür sind die Betriebskosten niedriger: Bei einer Raumtemperatur von 22 Grad spart man etwa zwölf Prozent Energie.

## TIPP KfW-Förderung richtig beantragen

Die neue Heizungsförderung der KfW ist äußerst attraktiv. Es lohnt sich, jetzt Angebote einzuholen und die neue Heizung zu planen. Auch der Abschluss eines Liefer- und Leistungsvertrages für eine förderfähige neue Heizung ist bereits möglich. Bei einem Vorhabenbeginn bis 31.8.2024 kann der Antrag bis 30.11.2024 nachgeholt werden – auf eigenes Risiko, denn ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Eigentümer sollten sich bis spätestens 30. November 2024 im Kundenportal „Meine KfW“ registrieren. Weitere Informationen: [www.kfw.de](http://www.kfw.de).



Foto: © Gerd Altmann, Pixabay

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel, E-Mail: [info@grabener-verlag.de](mailto:info@grabener-verlag.de), © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2024  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Herausgeber: Zeitungskopf  
**Texte, Quellen, Bilder:** bulwienges, Institut der deutschen Wirtschaft, immowelt.de, ImmoScout24, Dr. Klein Privatkunden AG, Immobilienverband Deutschland IVD, Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V. VDIV, Bundesregierung, Deutsche Industrie- und Handelskammer DIHK, Bundesjustizministerium, Statistisches Bundesamt, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR, Postbank, BHW Bausparkasse, Bundesfinanzhof, Stiftung Warentest, Energieberater.de, KfW, Techem, Bundesgerichtshof, Deutscher Mieterbund, Prognos, Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung DASL, Bauhaus-Universität Weimar, Bertelsmann Stiftung, Pixabay  
**Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** Astrid Grabener, Leo Kont, 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.

## **RECHT** Zweitwohnungssteuer bei doppelter Haushaltsführung

Der Bundesfinanzhof (BFH, VI R 30/21, 13.12.2023) hat entschieden, dass die Zweitwohnungssteuer für eine im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung genutzte Wohnung dem Höchstbetrag von 1.000 Euro monatlich unterliegt. Ist der Höchstbetrag bereits ausgeschöpft, können diese Aufwendungen nicht zusätzlich als Werbungskosten abgezogen werden, was insbesondere für Zweitwohnungsnutzer in teuren Metropolregionen nachteilig ist. Die Klägerin hatte in München für zwei Jahre eine Zweitwohnung angemietet. Die hierfür gezahlte Zweitwohnungssteuer in Höhe von 896 Euro bzw. 1.157 Euro machte sie neben weiteren Kosten für die Wohnung in Höhe von jeweils über 12.000 Euro im Jahr als Aufwendungen für eine doppelte Haushaltsführung geltend. Das Finanzamt berücksichtigte die Aufwendungen jedoch nur mit dem Abzugshöchstbetrag von 12.000 Euro. Der Bundesfinanzhof bestätigte diese Vorgehensweise.

## **RECHT** Veränderungen am Gemeinschaftseigentum

Der Bundesgerichtshof hat auf der Grundlage des 2020 reformierten Wohnungseigentumsrechts über bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum entschieden. Dabei ging es um barriere-reduzierende Maßnahmen, die von einzelnen Wohnungseigentümern verlangt wurden. Im ersten Fall ging es um die Veränderung einer denkmalgeschützten Wohnanlage durch den Einbau eines Personenaufzugs im Innenhof. Im zweiten Fall verlangte ein Eigentümer eine Aufschüttung im rückwärtigen Bereich des Gebäudes, um einen barrierefreien Zugang zu erhalten. Der Bundesgerichtshof hat entschieden (BGH 09.02.2024, V ZR 244/22 und V ZR 33/23): In beiden Fällen waren die Änderungen zu genehmigen. Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, wenn sie der behindertengerechten Nutzung dienen. Unzulässig sind Änderungen, die die Wohnanlage grundlegend verändern oder einen Eigentümer benachteiligen.

## **UMWELT** Die Zukunft des Bauens ist ökologisch

Die Deutschen wünschen sich mehrheitlich Maßnahmen für klimafreundliches Bauen. Doch wie das Bauen in Zukunft aussehen soll, ist umstritten – wie die Debatte um das neue Gebäudeenergiegesetz zeigt. 68 Prozent der Befragten einer Bausparkassen-Umfrage fordern, dass möglichst jedes Haus eine Solaranlage auf dem Dach haben sollte. Und die Städte sollen mehr Vorsorge gegen spürbare Klimaveränderungen treffen. Über das langfristige Ziel klimafreundlicher Häuser herrscht weitgehend Konsens. 74 Prozent der Deutschen sind der Meinung, dass die Wende zum nachhaltigen Bauen nur mit gut ausgestatteten Förderprogrammen erreicht werden kann. Dabei sollte die Baupolitik die persönlichen Entscheidungen so wenig wie möglich einschränken, sagen 68 Prozent. Für 74 Prozent gibt es zu viele Auflagen der Baubehörden.

## **EXTRA** Mietpreisbremse verlängert

Die Mietpreisbremse wurde im Jahr 2015 eingeführt. Der Grund waren stark steigende Mieten vor allem in Ballungsräumen wie Hamburg, München oder Berlin. Sie sollte ursprünglich Ende 2025 auslaufen, wird nun aber nach einer Einigung der Bundesregierung bis 2029 verlängert. Danach darf die Miete bei Neu- und Wiedervermietungen in angespannten Wohnungsmärkten nur noch zehn Prozent über der ortsüblichen Miete liegen. Ausgenommen sind Neubauten und umfassend sanierte Wohnungen. Die Mietpreisbremse gilt in 415 deutschen Städten und Gemeinden.

Die Mietpreisbremse ist umstritten. Je nach politischer Ausrichtung wird die Mietpreisbremse als Investitionshemmnis für den Wohnungsbau gesehen oder als nicht ausreichend kritisiert, um den Anstieg der Mieten zu stoppen.

## Haus oder Wohnung geerbt? Was jetzt zu tun ist



Foto: © Manfred Antranias, Pixabay

Erbschaften führen oft zu Streit. Wer das vermeiden will, sollte sorgfältig planen. Das ist gut für den Familienfrieden und kann auch die Steuerlast mindern.

Das Thema Erben und Vererben ist oft von Emotionen geprägt – insbesondere wenn es um Immobilien geht. Gefühle haben ihre Berechtigung, aber aus steuerlicher, rechtlicher und finanzieller Sicht ist eine gehörige Portion Vernunft gefragt. Wer eine Immobilie erbt, sollte sich frühzeitig mit den damit verbundenen Aufgaben, Rechten und Pflichten auseinandersetzen. Dabei spielen nüchterne Fragen eine Rolle: In welchem Zustand ist die Immobilie? Ist die Immobilie finanziell belastet? Gibt es Umstände, die sofortiges Handeln erfordern? Welche Instandhaltungspflichten bestehen? Sind mehrere Erben beteiligt, müssen sich alle einigen. Liegen die Interessen der Erben zu weit auseinander, kann es sinnvoll sein, die Immobilie zu verkaufen. Geld lässt sich leichter aufteilen als Immobilien. Die Erbschaft muss dem Finanzamt gemeldet werden. Dafür bleiben drei Monate Zeit, nachdem man von der Erbschaft erfahren hat. Die Erben sollten sich in Ruhe überlegen, was sie wollen: selbst einziehen, vermieten oder verkaufen.



# Bauen: Hoch, höher, am höchsten

Foto: © Dominic Wunderlich, Pixabay



Die meisten Wolkenkratzer mit einer Höhe von mindestens 350 Metern stehen in China (44), gefolgt von den Vereinigten Arabischen Emiraten (14) und den USA (11).

Hochhäuser gehören nicht zu den besonderen Merkmalen der Baukultur in Deutschland. Es gibt ganz andere Regionen in der Welt, in denen der Hochhausbau geradezu auf die Spitze getrieben wurde. Der Burj Khalifa in Dubai, Vereinigte Arabische Emirate, ist mit 828 Metern und 163 Stockwerken aus dem Jahr 2010 immer noch das höchste Gebäude der Welt. Das zweithöchste Gebäude ist der Merdeka PNB 118 Tower in Kuala Lumpur, Malaysia, mit 679 Metern und 118 Stockwerken aus dem Jahr 2023, gefolgt vom Shanghai Tower, China, mit 632 Metern und 128 Stockwerken aus dem Jahr 2015.

Aber auch in Deutschland sind hohe Meisterwerke der Architektur zu bewundern. Die zwölf höchsten Gebäude Deutschlands stehen alle in Frankfurt. Alle sind über 150 Meter hoch und gelten damit als Wolkenkratzer. Der Commerzbank Tower ist bis heute das höchste Gebäude Deutschlands. Er wurde 1997 eröffnet, ist 259 Meter hoch, hat 56 Stockwerke und wurde von dem britischen Architekten Norman Foster entworfen. Er überragt deutlich sichtbar die Frankfurter Skyline.

## **TENDENZ** Baupreise steigen nicht mehr so stark wie bisher

Die Preise für neue Wohngebäude waren im Mai 2022 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 17,6 Prozent gestiegen. Diese enorme Preisentwicklung ab Mitte 2022 hat sich nun abgeschwächt. Im Februar 2024 stiegen die Neubaupreise nur noch um 2,8 Prozent gegenüber Februar 2023. Im November 2023, dem vorherigen Berichtsmontat der Statistik, waren die Preise noch um 4,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

## **PERSPEKTIVE** Bauen für eine lebenswerte Zukunft

Bezahlbarer Wohnraum, der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudesektors, die Lebensqualität in Stadt und Land – mit diesen aktuellen Herausforderungen beschäftigt sich unter anderem die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung. Urbane Räume brauchen mehr Wasser, mehr Bäume und mehr Schatten. Doch anders als viele glauben, ist die Entwicklung einer blaugrünen Stadt weniger ein technologisches als ein gesellschaftliches Projekt. Es ist wichtig, systemisch und über das Lokale hinaus zu denken. Nur durch vorausschauendes planerisches Handeln von Gemeinden, Städten und Ländern kann die räumliche und bauliche Entwicklung so gesteuert werden, dass gesellschaftspolitische Werte für zukünftige Generationen umgesetzt werden.

## **TIPP** Anschlussfinanzierung rechtzeitig sichern

Wer in der Niedrigzinsphase der vergangenen Jahre eine Baufinanzierung abgeschlossen hat, benötigt in der Regel irgendwann eine Anschlussfinanzierung. Da die Zinsen für Hypothekendarlehen seither deutlich gestiegen sind, ist es wichtig, sich rechtzeitig zu informieren. Insider gehen davon aus, dass die Zinsen in den nächsten Monaten konstant bleiben. Mit weiteren Zinssenkungen ist erst Ende dieses oder Anfang nächsten Jahres zu rechnen. Für eine Anschlussfinanzierung, die erst in einigen Jahren ansteht, kann ein Bausparvertrag eine sinnvolle Option sein.

## **UMWELT** Warum Sanieren sinnvoll ist

Mit der Informationskampagne „Zukunft Zuhause – Nachhaltig sanieren“ gibt die Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU) einen unabhängigen Überblick zum Thema Sanieren. Zielgruppe sind Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer, die ihre Immobilie energetisch fit für die Zukunft machen wollen. Ziele sind niedrigere Kosten, weniger Energieverbrauch, weniger Treibhausgasemissionen und mehr Klimaschutz.

Foto: © Addison11, Pixabay



Sanierete Häuser verbrauchen bis zu 90 Prozent weniger Energie, bieten Versorgungssicherheit in Krisenzeiten und sind besser für die Gesundheit. Zudem gibt es eine großzügige staatliche Förderung. Informationen zur DBU-Initiative finden Sie hier: [www.zukunft-zuhause.net](http://www.zukunft-zuhause.net)