

GARANTIERT INFORMIERT

Wir sind als regionale Experten auch bei Ihnen vor Ort: www.garant-immo.de/standorte

AUSGABE 39-2024

EDITORIAL Chefsache

Liebe Leserinnen und Leser von GARANTIERT INFORMIERT!



Foto: © Garant Immobilien

Hans Moser Gründer und Inhaber von GARANT Immobilien.

Ich begrüße Sie herzlich zur 39. Ausgabe der Kundenzeitschrift von GARANT Immobilien.

Für einen Immobilienverkauf gibt es zahlreiche Gründe: ein beruflicher Neuanfang in einer anderen Stadt, die Vergrößerung der Familie oder der Wunsch nach einer pflegeleichten Immobilie im Alter. Unabhängig von den Motiven ist der Verkaufsprozess mit einigen Fragen und Entscheidungen verbunden.

Für viele Eigentümer ist das eine organisatorische Herausforderung, denn die emotionale Bindung zur Immobilie sowie der Zeitaufwand bedeuten Stress und sind oft der Grund für schlaflose Nächte. Tun Sie sich das nicht an!

Wir übernehmen alles rund um den Verkauf Ihrer Immobilie. Sie können sich zurücklehnen und über einen marktgerechten Verkaufserlös freuen. Sprechen Sie mit uns!

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 besinnliche Zeit!

Ihr Hans Moser

INFOS in Kürze

Wohneigentum 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.

Balkonkraftwerke sind privilegierte Maßnahmen

Der Einsatz von Steckdosen-Solaranlagen, die zur dezentralen Energieerzeugung beitragen, wird einfacher. Diese kleinen Solaranlagen werden einfach in die Haushaltssteckdose gesteckt und leisten so einen weiteren Beitrag zur Energiewende. Mieter haben nun einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zum Aufstellen der Anlagen, weil diese als privilegierte Maßnahme gelten. Dies gilt auch für Wohnungseigentümer gegenüber der Eigenterversammlung. Anmelden muss man Plug-In-Solaranlagen nur noch online bei der Bundesnetzagentur und nicht mehr beim Netzbetreiber.

Immobilienpreisentwicklung



Im Vergleich zum 1. Quartal 2024 wurde nur noch für Wohnungen in dünn besiedelten ländlichen Regionen ein Preisrückgang beobachtet. Dagegen sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Durchschnitt aller Regionen gegenüber dem Vorquartal gestiegen.

Trendwende: Immobilienpreise steigen wieder



Foto: © Hans Lang, Pixabay

In Hamburg und Frankfurt ist der Preisanstieg mit 4,3 Prozent bzw. 3,7 Prozent am höchsten. Weitere Informationen zum German Real Estate Index (GREIX) finden Sie unter www.greix.de.

Erstmals seit rund zwei Jahren sind die Immobilienpreise in Deutschland wieder gestiegen. Im zweiten Quartal 2024 stiegen die Werte in allen Wohnungssegmenten – also für Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser – gegenüber dem Vorquartal und liegen damit auch über den aktuellen Inflationsraten. Zu diesem Ergebnis kommt der German Real Estate Index, ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und des IfW Kiel. Für Immobilieninteressenten ist dies ein Signal, den Immobilienerwerb nicht mehr allzu lange aufzuschieben. Für Immobilienverkäufer und -eigentümer bedeutet es, dass Immobilien wieder wertstabil sind. Im Vergleich zum Vorjahresquartal befinden sich zwar noch alle Wohnungssegmente im Minus, dieses ist aber bereits zum dritten Mal in Folge rückläufig. In den größten deutschen Städten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart – ist die Stabilisierung deutlich spürbar.

ENTWICKLUNG Klimafreundlich bauen im Niedrigpreissegment

Am 1. Oktober 2024 startete das neue Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN), das die soziale Wohnraumförderung und die energetische Förderung „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) ergänzt. Im Mittelpunkt stehen die Begrenzung der Baukosten, die Reduzierung der CO₂-Emissionen und die Optimierung der Wohnfläche. So wird neuer Wohnraum nicht nur bezahlbar, sondern auch klimafreundlich. In diesem Jahr stehen für das Programm 350 Millionen Euro zur Verfügung, im kommenden Jahr weitere 1,65 Milliarden Euro. Voraussetzung für die Förderung ist unter anderem die Einhaltung der energetischen Standards Effizienzhaus 55 bzw. Effizienzhaus 40, der Verzicht auf fossile Brennstoffe und die Einhaltung der Anforderungen an die Treibhausgasemissionen.

TIPP 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.

TREND Niedrigere Inflationsrate lässt Zinsen sinken



Foto: © mevs2b9031, 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, Niemannsweg 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, IfW 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
Layout/Grafik/Satz: 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.

MARKT 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.

TENDENZ 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.

MARKT 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

FAKT 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.

Neuvertragsmieten stark gestiegen



Foto: © 172619, Pixabay

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 klafft 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.

Extreme Wetterereignisse werden 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.

MOBILITÄT 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.

ENTWICKLUNG 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.

PERSPEKTIVE 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.

UMWELT 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.