

# Kompetenz für Ihre Immobilien



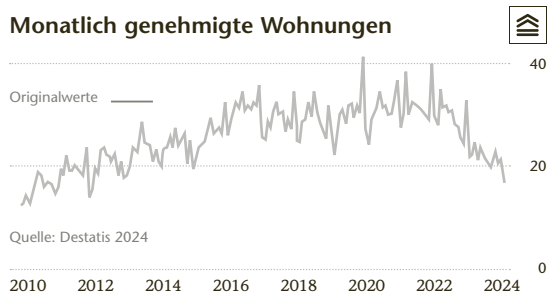
## WELLHÖNER GROUP

Wellhöner Immobilienmanagement GmbH & Co. KG · Leineweberstr. 4 · 45468 Mülheim an der Ruhr · Tel. 0208 77 89 93 90 · info@wellhoener.group

### 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



### 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.

### 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.

## Immobilienmarkt: Aussichten verbessern sich zusehends



Foto: © Leonhard Niedermüller, Pixabay

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 Preirückgangs 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.

### Neue Chancen für den Wohnungsbau per Gesetz

Das Wachstumschancengesetz soll Unternehmen wettbewerbsfähiger machen und den Standort Deutschland stärken. Das Bürokratienteilungsgesetz 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.

## 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.

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



Foto: © Manfred Antanas, 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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:** bulwiengesa, 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  
**Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** Saxoprint; Astrid Grabener, Leo Kunt, 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.

## 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.

## Welche Heizung lohnt sich?

Hohe Heizkosten, schwankende Energiepreise, neue Vorschriften – viele Hausbesitzer fragen sich, welche Heizung sich für sie lohnt. Entscheidend sind zum einen die Investitionskosten für die neue Heizung, zum anderen aber auch die Betriebskosten, die die Heizung in 20 Jahren verursachen wird. Wie hoch die Kosten langfristig sind, hängt auch davon ab, wie sich Zinsen, Energiepreise, CO<sub>2</sub>-Abgabe und gesetzliche Vorgaben entwickeln. Der Einfluss des CO<sub>2</sub>-Preises auf die Gesamtkosten einer Gasheizung ist dabei eher gering, während die verpflichtende Umstellung auf nicht-fossile Gase wie Bio-Erdgas einen größeren Einfluss hat.

Wer sich unsicher ist, sollte eine Energieberatung in Anspruch nehmen, die vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) staatlich gefördert wird.

## 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.

Sanierte 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)

## Informationsbedarf zum Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist ein wichtiger Baustein der Energiewende. Ein Großteil der Vermieterinnen und Vermieter in Deutschland fühlt sich jedoch nicht ausreichend informiert und unterstützt. Das zeigt die aktuelle Umfrage des Energiedienstleisters Techem unter privaten und gewerblichen Vermietern. Die zum 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude stoßen auf Kritik, da sie mit hohen Kosten für Vermieter und Mieter verbunden sind. Bürokratische Hürden und fehlende Fachkräfte erschweren zudem die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen. Nur 38 Prozent der befragten privaten Vermieter und 24 Prozent der gewerblichen Mieter bewerten das GEG positiv. Das Interesse an weiteren Informationen ist hoch und unterstreicht die Notwendigkeit einer intensiveren Aufklärung über das GEG. Die Befragten sind sich mit großer Mehrheit einig, dass das GEG zu steigenden Baukosten und höheren Mieten führen wird. Insgesamt wird das GEG als zu kompliziert empfunden.

## Mieten und Immobilienpreise driften auseinander



Die krisenhaften Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit haben zu Veränderungen auf dem Immobilienmarkt geführt.

Während die Preise für Wohnimmobilien in den letzten eineinhalb Jahren erstmals sanken, stiegen die Mieten kontinuierlich an. Seit Anfang 2023 hat die Entwicklung der Mieten, insbesondere der Neu- und Wiedervermietungs-mieten, mit zweistelligen Steigerungsraten eine ungewöhnliche Dynamik angenommen. Die Mieten für inserierte Bestandswohnungen in Deutschland sind im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um durchschnittlich 7,6 Prozent auf 10,21 Euro pro Quadratmeter nettokalt gestiegen. Der Deutsche Mieterbund (DMB) befürchtet „bei einer Trendfortsetzung mit zweistelligen Mietpreissteigerungen letztlich (einen) Zusammenbruch des Mietmarktes“. Auf dem Immobilienmarkt hingegen sind die Preise für Wohnimmobilien deutlich gesunken. Sie sanken im Vergleich zu 2022 um durchschnittlich 8,4 Prozent.

## 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.

## Welche Rolle spielt die Baukultur?

Die Lebensqualität der Menschen hängt wesentlich von der gebauten Welt ab, in der sie leben – also von Städten, Quartieren und Gebäuden. Bevor größere städtebauliche Maßnahmen umgesetzt werden, können die Bewohner durch Bürgerbeteiligung ihre Wünsche und Vorstellungen in die Planung einbringen. Die Technische Universität Dresden hat dazu einen Workshop für Kinder und Jugendliche entwickelt, um einen neuen Fokus zu erproben. Was sind markante Orte? Was ist in der Umgebung schön, laut oder gefährlich? Anschließend konnten die Kinder ihre Schulumgebung oder ihren Stadtteil in einem 3D-Modell neu planen. In seinem monatlichen Newsletter erinnert der Vorstandsvorsitzende der Bundesstiftung Baukultur, der Architekt und Stadtplaner Reiner Nagel, an einen Satz von Luigi Snozzi: „Wenn du ein Haus baust, denke an die Stadt“. Nagel schlägt vor, den Satz an die heutige Zeit anzupassen: „Wenn Du umbaut, entwickle Empathie für den Ort“.

## 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.

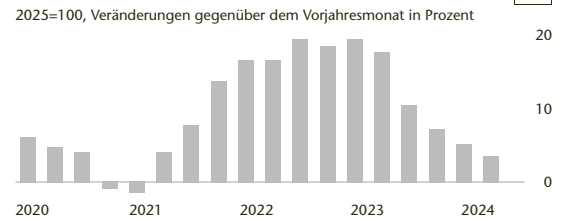
Aber auch in Deutschland sind hohe Meisterwerke der Architektur zu bewundern. Die zwölf höchsten Gebäude Deutschlands stehen alle in Frankfurt. Alle sind über 150 Meter hoch und gelten damit als Wolkenkratzer. Der Commerzbank Tower ist bis heute das höchste Gebäude Deutschlands. Er wurde 1997 eröffnet,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

## 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.

## Baupreise steigen nicht mehr so stark wie bisher

### Baupreise für Wohngebäude



Quelle: © Statistisches Bundesamt, 2024

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 Berichtsmonat der Statistik, waren die Preise noch um 4,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

## Bevölkerungswachstum regional sehr unterschiedlich

Die Bevölkerungsentwicklung hat erheblichen Einfluss auf die Zukunft von Städten und Regionen sowie auf die Lebensqualität ihrer Bewohner. Steigende Bevölkerungszahlen stehen für eine positive Entwicklung, während eine hohe Abwanderung negative Folgen auf die Infrastruktur hat. Bis zum Jahr 2040 wird die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland ungleichmäßig verlaufen. In einigen Bundesländern wird die Bevölkerung in den nächsten 20 Jahren wachsen, andere Regionen werden stark schrumpfen. Die Bevölkerungsentwicklung in den 13 Flächenländern reicht von plus 4,6 Prozent in Baden-Württemberg bis minus 12,3 Prozent in Sachsen-Anhalt. Deutliche Bevölkerungszuwächse verzeichnen die Stadtstaaten Berlin und Hamburg mit plus 5,8 Prozent bzw. plus 3,5 Prozent. Unter den kreisfreien Städten können Leipzig, Potsdam und Bamberg mit Bevölkerungszuwächsen von mehr als zehn Prozent rechnen.

## Inflationsrate geht weiter zurück

Inflationsrate  
**2,2**  
Prozent

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.