

# 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

### Bauwirtschaft vor Rezession

Im Bausektor fehlt es an Material und Rohstoffen, Energie wird immer teurer, es gibt kaum Personal. „Die Bauwirtschaft droht, in eine Rezession abzurutschen“, prognostiziert das Institut der deutschen Wirtschaft. Die Baupreise sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Mai 2022 um 17,6 Prozent gegenüber Mai 2021 gestiegen. Das ist der höchste Anstieg seit Mai 1970.



### Hoher Anteil des Einkommens für Energie

Wegen des Krieges in der Ukraine steigen die Energiepreise rasant. Knapp 25 Prozent aller Haushalte in Deutschland gaben im Mai 2022 mehr als zehn Prozent ihres Nettoeinkommens für Energie aus, 2021 waren es 14,5 Prozent der Haushalte. Die hohen Preise belasten inzwischen nicht mehr nur Haushalte mit niedrigerem Einkommen.

### Teure Finanzierung erschwert den Immobilienkauf

Seit Jahresbeginn haben sich die Zinsen für Hypothekendarlehen verdreifacht. Die monatlich zu zahlende Rate für ein Darlehen von 300.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf und zehn Jahren Zinsbindung lag im Mai 2022 bereits bei stolzen 1.190 Euro. Im Vorjahresmonat waren es noch 793 Euro.

Gleichzeitig stiegen die Immobilienpreise weiter. Stiftung Warentest hat die tatsächlich bezahlten Kaufpreise in allen Kreisen und Städten untersucht. Von Ende 2020 bis Ende 2021 wurde selbst genutztes Eigentum im Schnitt um 12,4 Prozent teurer. Das ist der höchste Anstieg seit Beginn des Immobilienbooms im Jahr 2010.

► Details der Untersuchungen finden Sie unter: [www.test.de/immobilienpreise](http://www.test.de/immobilienpreise).

### Immobilienmarkt im Wandel



Ein genauer Blick auf die Kaufbedingungen in den einzelnen Regionen Deutschlands lohnt sich. Es gibt Orte, in denen der Immobilienkauf immer noch attraktiv ist.

Der Immobilienboom geht jetzt langsam zu Ende. In den Großstädten stagnieren die Kaufpreise oder sinken bereits. Die Kauflaune in den Metropolen geht drastisch zurück. Ein Grund dafür ist die hohe Inflation in Deutschland. Laut ImmoScout24 ist die Nachfrage nach Luxus-Neubauwohnungen in fünf der sieben deutschen Topmetropolen zum Teil stark gesunken. In den vergangenen fünf Jahren waren die Quadratmeterpreise für Neubau-Eigentumswohnungen kontinuierlich gestiegen. Die Teuerungsrate lag zwischen 25 Prozent in München und bis zu über 70 Prozent in Berlin oder Düsseldorf. Jetzt ist die Nachfrage, gemessen in Kontaktforderungen pro Woche, in Düsseldorf im Schnitt um 73 Prozent, in Köln um 46 Prozent, in Frankfurt am Main um 44 Prozent und in Hamburg um 26 Prozent zurückgegangen. Insgesamt ist die Nachfrage nach Immobilien zum Kauf im ersten Quartal 2022 als Folge der drastischen Zinsentwicklung um 17 Prozent eingebrochen. Die immowelt Group prognostiziert ein Ende des Immobilienbooms noch in diesem Jahr.

### Grundsteuerreform fordert Immobilienbesitzende

Die Grundsteuerreform war notwendig geworden, weil das Bundesverfassungsgericht den Gesetzgeber im April 2018 aufgefordert hat, die Bemessung der Grundsteuer neu zu regeln. Weil das daraufhin vorgeschlagene Bundesmodell umstritten war, konnten die Bundesländer eigene Modelle entwickeln. Daher gelten in sieben Bundesländern andere Regeln. Jetzt sind die Grundstückseigentümer gefragt. Sie müssen zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022 eine Steuererklärung abgeben. Darin werden Angaben zur Immobilie sowie zum Steuerpflichtigen verlangt, unter anderem die Steuernummer, Angaben zu Miteigentumsanteilen (bei Eigentumswohnungen), die Grundbuchblattnummer, die Flurstücknummer und die Flächengrößen. Wie hoch die Steuer am Ende sein wird, kann nicht einheitlich gesagt werden.

## Förderung wird neu aufgestellt



Der Umbau und die Anpassung der Gebäude an die Erfordernisse des Klimawandels sind Mammutaufgaben. Die Bundesregierung erarbeitet derzeit ein neues Förderkonzept für Bauwillige, Immobilieneigentümer und -eigentümerinnen.

Das Dach über dem Kopf ist ein Grundbedürfnis wie Essen und Trinken. Wie dieses Grundbedürfnis befriedigt wird, berührt darüber hinaus viele andere Bereiche – wirtschaftliche und finanzielle, klimapolitische und soziale Aspekte. Neue Gesetze und staatliche Förderungen sollen Verwerfungen glätten und für mehr Gerechtigkeit sorgen. Im laufenden und im nächsten Jahr kommen viele Änderungen auf Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer, Mieter und Mieterinnen zu. Das Wirtschaftsministerium erarbeitet derzeit eine Förderung, die Deutschland schnell klimaneutral machen soll. Gerade erst hat die Bundesregierung das Gebäudeenergiegesetz (GEG) modernisiert. Die Ausgestaltung des GEG und die Festlegung von Gebäudestandards haben immense Auswirkungen auf den ganzen Immobilienbereich. Mit der Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) will die Bundesregierung die Stromerzeugung aus Solar- und Windenergie schnell und umfangreich vorantreiben.

### Neues Gebäudeenergiegesetz

Der Bundestag hat den beschlossenen Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zugestimmt. Die Bundesregierung treibt damit ihr Ziel voran, mehr Klimaschutz im Gebäudesektor zu erreichen. Die Novelle enthält deutliche Verbesserungen gegenüber den ursprünglichen Plänen. Der Schwerpunkt liegt auf erneuerbarer Energie. Auf weitere Verschärfungen der Dämmvorschriften wurde verzichtet. Noch mehr Dämmung hätte vor allem hohe Kosten bedeutet, während bei der Energieeinsparung kaum Wirkung erzielt worden wäre. In einem neuen Sofortprogramm für den Gebäudesektor soll zukünftig gesetzlich festgeschrieben werden, dass ab 1. Januar 2024 jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll. Der Neubaustandard soll ab 2025 an den EH40-Standard angeglichen werden. Die Regelungen sollen noch in dieser Legislaturperiode umgesetzt werden. Technische Machbarkeit und Sozialverträglichkeit sollen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen.

### Tipps für Erbschaft und Immobilienkauf

Wer ein Haus kauft, erbt oder überschrieben bekommt, kann sich über den Besitz wertvollen Eigentums freuen. Doch meistens entstehen viele Fragen. Ältere Häuser entsprechen oft nicht den aktuellen gesetzlichen Vorgaben, was die Wärmedämmung und Heizung angeht. Erbende können beispielsweise zusammen mit einem Gebäude einen Kredit erben oder sich unversehens in einer verschuldeten Erbengemeinschaft wiederfinden. Angesichts der steigenden Energiekosten steht bei vielen die energetische Sanierung auf der Tagesordnung. Dabei geht es auch um energetische Nachrüstpfllichten. Was Käuferinnen und Käufer sowie Erbende von Immobilien alles beachten müssen, zeigt ein neuer digitaler Leitfaden des Umweltministeriums Baden-Württemberg. Er ist kostenfrei zugänglich unter [www.haus-kaufen-erben.de](http://www.haus-kaufen-erben.de).

## Energiewende beschleunigen

Ein vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung entwickelter Monitor verfolgt, wie die energiepolitische Agenda der Regierung umgesetzt wird. Darin heißt es: „Das aktuelle Tempo der Energiewende ist viel zu gering, um die Ziele für 2030 zu erreichen.“ Besonders große Lücken zwischen der aktuellen Entwicklung und den Zielen klaffen bei grünem Wasserstoff, Elektromobilität und erneuerbarer Wärme. Das Ausbautempo muss sich, verglichen mit dem Trend der vergangenen zwölf Monate, verdreifachen, bei der Windkraft an Land muss es sogar vervierfacht werden.

## Erneuerbare Energien decken die Hälfte des Stromverbrauchs

Im ersten Halbjahr 2022 haben erneuerbare Energien rund 49 Prozent des Bruttoinlandstromverbrauchs gedeckt. Der Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch lag damit sechs Prozent höher als im ersten Halbjahr des vergangenen Jahres. Insbesondere Windenergieanlagen an Land und Fotovoltaikanlagen legten deutlich zu: Sie erzeugten jeweils rund ein Fünftel mehr Strom als im Vorjahreszeitraum. Auch bei Windenergie auf See und Biomasse gab es leichte Zuwächse. Einzig die Stromproduktion aus Wasserkraft war im Vergleich zum Vorjahreszeitraum rückläufig.

## Geld sparen mit Fotovoltaik



Fotovoltaikanlagen liefern klimafreundlichen Strom. Nun werden sie auch wirtschaftlich wieder attraktiver. Wer sich eine Solarstromanlage installieren lässt, erhält künftig eine höhere Einspeisevergütung. Das hat der Bundestag Anfang Juli 2022 beschlossen. Je höher der Anteil des selbst verbrauchten Stroms ist, desto höher der Gesamtgewinn. Reine Volleinspeiseanlagen erbringen eine noch höhere Vergütung. Freuen wird die Anlageneigentümer auch der Abbau bürokratischer Regelungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), insbesondere steuerliche Vereinfachungen.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: [info@grabener-verlag.de](mailto:info@grabener-verlag.de), © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2022  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf  
**Texte, Quellen, Bilder:** Institut der deutschen Wirtschaft, Destatis, Stiftung Warentest, ImmoScout24, immowelt Group, Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Verbraucherzentrale, Bundesverband Erneuerbare Energie e.V., Deutscher Mittelstands-Bund, Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Zukunft Altbau, Solar Cluster Baden-Württemberg e.V., Zentrum für Sonnenenergie- und Wasserstoff-Forschung, Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft, Savills, Bundesgerichtshof, Schleswig-Holsteinische Notarkammer, Dr. Klein, Karlsruher Institut für Technologie, Hochschule Rottenburg, Deutsches Institut für Urbanistik, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, 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.

## Engpässe in der Gasversorgung

Vermietende und Mietende denken derzeit über angemessene Maßnahmen bei möglichen Engpässen in der Erdgasversorgung nach. Große Wohnungsgesellschaften haben sich schon positioniert und wollen die Raumtemperatur in ihren Gebäuden begrenzen. Gut zu wissen: Endkunden sind nach dem aktuellen Notfallplan Gas der Bundesregierung aus sozialpolitischen Gründen bei Erdgasverknappungen geschützt. Bei extremen Versorgungsengpässen kann es jedoch dazu kommen, dass dieser Status nicht aufrecht erhalten werden kann. In diesen Fällen müssen für die Dauer des Engpasses mietrechtliche Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen werden. Derzeit müssen Vermietende dafür sorgen, dass die bisher üblichen Mindesttemperaturen erreicht werden. Anderenfalls können Mietende Mietminderungen durchsetzen.

## Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten über Energieausweise

Die Kosten für die Klimaabgabe sollen ab 1. Januar 2023 nach einem Stufenmodell auf Mieter und Vermieter verteilt werden. Die Länder haben die Bundesregierung aufgefordert, die Energieausweise so weiterzuentwickeln, dass der Energieverbrauch auf Grundlage des Energiebedarfsausweises für die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zugrunde gelegt werden kann. Damit soll ein fairer Lastenausgleich erreicht werden. Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) regt an, dass auch Energieverbrauchsausweise als Grundlage gelten sollen.

## Teilungserklärung einsehen schützt vor Überraschungen



Foto: Michael Galda, Pixabay

Wer eine Eigentumswohnung kauft, erwirbt neben der einzelnen Wohnung auch das Grundstück – und zwar zusammen mit der übrigen Wohnungseigentümergeinschaft. Interessenten sollten die Teilungserklärung einsehen, um sich über die Flächen, die nur ihnen gehören, das Gemeinschaftseigentum sowie Sondernutzungsrechte zu informieren. Soll ein Kfz-Stellplatz mit gekauft werden, muss dieser im Wohnungsgrundbuch beziehungsweise in der Teilungserklärung ausdrücklich vermerkt sein. Manchmal sind einer Wohnung Sondernutzungsrechte – beispielsweise für den Garten – zugeordnet. Dies ist nicht immer dem Grundbuch zu entnehmen und kann dann in der Teilungserklärung nachgelesen werden. Die Gemeinschaftsordnung informiert darüber hinaus über die Rechte und Pflichten der einzelnen Eigentümer.

## Grenzüberschreitende Wärmedämmung erlaubt

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass landesrechtliche Regelungen, die eine grenzüberschreitende nachträgliche Wärmedämmung von Bestandsbauten erlauben, mit dem Grundgesetz vereinbar sind. Die streitenden Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind. Die Giebelwand eines der Häuser steht direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Dessen neue Wärmedämmung ragt über die Grundstücksgrenze hinaus. Das andere Gebäude ist rund fünf Meter davon entfernt. Das Gericht hat entschieden, dass der Nachbar die überragende Dämmung dulden muss. Das Nachbarrecht des Bundes regelt zwar, dass ein vorsätzlicher Überbau im Grundsatz nicht hingenommen werden muss. Aber landesgesetzliche Vorschriften können Ausnahmen möglich machen. Das war hier der Fall. Das Überbaurecht soll die Zerstörung wirtschaftlicher Werte verhindern, und zwar nicht nur im Individualinteresse des Überbauenden, sondern auch im volkswirtschaftlichen Interesse (BGH, 12.11.2021 – V ZR 115/20).

## Wo es noch günstige Eigentumswohnungen gibt



Foto: Carlo Sodar, Pixabay

In neun von 16 Bundesländern wird mehr als die Hälfte der Eigentumswohnungen für unter 300.000 Euro inseriert.

Auf dem Immobilienmarkt ist derzeit eine Trendumkehr in der Nachfrage nach Kauf- und Mietimmobilien zu beobachten. Die Nachfrage nach Kaufimmobilien hat sich spürbar abgeschwächt. Das übt voraussichtlich auch Druck auf die Mietwohnungen und die Entwicklung der Mieten aus. Angesichts der Knappheit an Mietwohnungen bleibt Wohneigentum zur Selbstnutzung vielerorts weiterhin eine attraktive Alternative.

In Thüringen, Sachsen-Anhalt und im Saarland wurden über 80 Prozent der Wohnungen zum Kauf für unter 300.000 Euro angeboten. Fast drei Viertel der Angebote in Brandenburg lagen laut ImmoScout24 unter 500.000 Euro und davon wiederum 43 Prozent unter 300.000 Euro. In Bayern wurden im Gegensatz dazu fast elf Prozent der Wohnungen für über eine Million Euro angeboten. In manchen von steigenden Mieten geprägten Ballungsgebieten sind noch Eigentumswohnungen auf dem Markt, die vergleichsweise erschwinglich sind. Einfamilienhäuser in Deutschlands Metropolen sind dagegen kaum für unter 700.000 Euro zu bekommen. In Hamburg und Berlin rangierten mehr als zwei Drittel der Einfamilienhäuser in der Preiskategorie über 700.000 Euro.

## Immobilien: Investmentmarkt weniger aktiv

Die Vorzeichen am deutschen Investmentmarkt für Immobilien hatten sich schon zum Ende des ersten Quartals spürbar verändert. Das drückt sich jetzt auch in Zahlen für das zweite Quartal aus. Die Transaktionen gingen deutlich zurück. Nach Auffassung führender Immobilienfachleute ist der außergewöhnlich lange Aufschwung am deutschen Investmentmarkt, der zwölf Jahre lang durch sinkende Renditen und steigende Verkaufssummen gekennzeichnet war, beendet. Die jetzige Anpassungsphase ist der Beginn eines neuen Zyklus. Die Zinswende und eine damit mögliche Korrektur an den Immobilienmärkten hatten Fachleute schon länger erwartet, allerdings nicht in diesem Tempo. Das Kapitalmarktumfeld hat sich innerhalb weniger Monate vollkommen gewandelt. Der Anpassungsprozess ist in vollem Gange.

## Energiesparen im Alltag

Energiesparen macht sich nicht nur im eigenen Portemonnaie bemerkbar, sondern ist auch ein wertvoller Beitrag für den Klimaschutz. Das Einsparen von Energie erhöht die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen. Viele kleine Verhaltensänderungen entfalten zusammen eine große Wirkung: • Prüfen Sie die Temperatur in Ihrem Kühlschrank: Sieben Grad reichen aus, um Lebensmittel länger frisch zu halten. • Laden Sie Ihre Waschmaschine bei jedem Waschgang möglichst immer voll und nutzen Sie öfter das Energiesparprogramm. • Nutzen Sie, wann immer es möglich ist, die gute alte Wäscheleine zum Trocknen der Wäsche. • Backen Sie mit Umluft statt mit Ober- und Unterhitze. • Tauen Sie Ihren Gefrierschrank regelmäßig ab, denn eine ein Zentimeter dicke Eisschicht verdoppelt den Stromverbrauch. • Vermeiden Sie bei allen Haushaltsgeräten den Stand-by-Modus. Mehr Infos unter: [www.machts-effizient.de](http://www.machts-effizient.de).

## Lebenswerte Städte mit Zukunft



Foto: Paul Schneider, Pixabay

Ein Mix aus Wohnen, Arbeiten, Handeln, Wirtschaften und Erleben macht Innenstädte attraktiv und lebenswert.

Innenstädte müssen für alle Menschen und Generationen ein lebenswertes Zuhause bieten. Der Deutsche Städtetag, der Handelsverband Deutschland, die Vereinigte Dienstleistungsgewerkschaft ver.di, das Deutsche Institut für Urbanistik und der Deutsche Kulturrat machen sich stark für Innenstädte mit Zukunft. Zentrale Positionen sind: Der öffentliche Raum muss neu ausgerichtet werden für Begegnung und Erlebnis, für mehr Grün, für Handel und Gastronomie, Kultur, für emissionsfreie Mobilität, für Spiel- und Sportplätze. Die Lebensqualität der Menschen hängt entscheidend von guten Wohn-, Arbeits- und Entlohnungsbedingungen ab. Kunst und Kultur locken die Menschen in die Innenstädte. Sie bieten Raum für Begegnung, Miteinander und Diskurs der Stadtgesellschaft. Das neue Einkaufsverhalten führt zu Strukturverschiebungen. Neue Strategien und Konzepte sind erforderlich. Den Wandel zu gestalten, erfordert neue Formen des Zusammenwirkens von Bund, Ländern und Kommunen, von Zivilgesellschaft und Wirtschaft.

## Tausendsassa Holz

Wie viel Zukunft das Bauen mit Holz eröffnet, zeigt eine Studie des Karlsruher Instituts für Technologie auf. Unter baukulturellen wie unter bautechnischen und gestalterischen Gesichtspunkten wird darin beleuchtet, wie der Holzbau auch in die Stadt zurückkehren kann. Holz punktet mit seiner CO<sub>2</sub>- und Energiebilanz, mit hoher Kreislaufgerechtigkeit, Emissionsreduktionen und einer vergleichsweise guten Verfügbarkeit. Eine neue Studie der Hochschule Rottenburg zeigt, dass das Potenzial zur Nutzung von Holz noch längst nicht ausgereizt ist. Holz ist ein wichtiges Element einer klimaneutralen Wirtschaft. Der Rohstoff kann etwa in Gebäuden energieintensiven Stahlbeton ersetzen und so als CO<sub>2</sub>-Speicher dienen. In Form von Restholz kann Holz außerdem Gas und Erdöl in der Wärmeversorgung ersetzen.

## Tourismus in Hochform



Foto: Wolfgang Vogt, Pixabay

In ganz Deutschland wurden im Mai 2022 rund 43,0 Millionen Übernachtungen in- und ausländischer Gäste registriert. Das waren fast dreimal so viele wie im Mai 2021, als wegen der Corona-Pandemie ein Beherbergungsverbot für privat reisende Gäste galt. Im Vergleich zum Mai 2020 waren die Übernachtungszahlen sogar fast viermal höher. Gegenüber dem Mai 2019 lagen sie aber noch um 3,4 Prozent niedriger. Das Vorkrisenniveau wurde noch nicht ganz erreicht. 20,1 Prozent der Übernachtungen entfielen auf Ferienunterkünfte, die bereits das Vorkrisenniveau erreichen konnten.

## Deutschland ist älter, bunter und individueller geworden

In allen lebensnahen Bereichen zeigt sich Deutschland in neuer Vielfalt – bei Familie, Bildung, Arbeit und Mobilität. Eltern sind bei der Geburt ihrer Kinder heute fast drei Jahre älter als noch vor 25 Jahren. Lebensformen ohne Partner bzw. Partnerin haben zugenommen. 45 Prozent der Männer und 48 Prozent der Frauen machen ihr Abitur. Mehr Frauen gehen einer bezahlten Tätigkeit nach: 1991 waren es etwa 57 Prozent, heute sind es 72 Prozent. Mehr ältere Menschen stehen heute im Job: Bei den 60- bis unter 65-Jährigen sind es 66 Prozent der Männer und 57 Prozent der Frauen. Die Migration hat die Bevölkerungsalterung verlangsamt und das Arbeitskräftepotenzial erhöht.

## Mobilität deutlich gestiegen

Das bundesweite 9-Euro-Ticket hat sich deutlich auf das Reisen ausgewirkt. Im Juni 2022 lagen die bundesweiten Bewegungen im Schienenverkehr im Schnitt um 42 Prozent höher als im Juni 2019. Die Aktivitäten im Straßenverkehr lagen im bisherigen Jahresverlauf meist leicht über dem Vorkrisenniveau von 2019. Seit Einführung des 9-Euro-Tickets war ein moderater Rückgang zu verzeichnen. Gleichzeitig war ein deutlicher Trend zu mehr Radverkehr in den Städten erkennbar. Über 80 Prozent der Deutschen nutzen das Fahrrad, 55 Prozent halten es für ein unverzichtbares Verkehrsmittel.



Foto: Christiane, Pixabay