

GARANTIERT INFORMIERT

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

AUSGABE 38-2024

▶ 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 38. Ausgabe der Kundenzeitschrift von GARANT Immobilien.

Laut einer Studie werden 70 % der Immobilien über Makler verkauft, obwohl man häufig hört: „Makler, nein Danke!“, „Ich möchte meine Immobilie alleine verkaufen.“ oder man von Freunden und Bekannten den „guten“ Rat bekommt: „Die Maklerprovision kannst du dir doch sparen!“ Wie kommt es zu diesem Widerspruch?

Wir stellen immer wieder fest, dass Eigentümer denken, die Vermarktung ihrer Immobilie sei einfach und völlig problemlos selbst zu bewerkstelligen. Die erste Schwierigkeit stellt sich aber schnell ein, nämlich den realistischen Kaufpreis für die eigene Immobilie zu finden ohne entsprechende Marktkenntnis und Erfahrung eine nicht leicht zu lösende Aufgabe. Auch die fachmännische Präsentation und die Durchführung einer Besichtigung ist nicht für jeden selbstverständlich. Nachdem man nun viel Zeit am Telefon und bei Besichtigungen verbracht hat, die Interessenten viele Fragen und Ängste haben, die zweite Finanzierung geplatzt ist und sich drei Käufer einfach nicht mehr melden, obwohl ihnen ihre Immobilie ja so gut gefallen hat, kommen viele Eigentümer schlussendlich zu der Überzeugung: So einfach ist es doch nicht!

Wir erleben dies in unserer Praxis häufig. Leider wurde die Immobilie dann am Markt bereits „verheizt“ und es entsteht eine Art „Ladenhütereffekt“.

Deshalb wenden Sie sich von Anfang an gleich an die Experten von Garant Immobilien. Gerne beraten wir Sie zu allen Themen rund um den Verkauf und die Vermietung von Immobilien und wünschen Ihnen zunächst viel Spaß beim Lesen von GARANTIERT INFORMIERT.

Ich wünsche Ihnen eine erholsame Zeit!
Ihr Hans Moser

▶ INFOS in Kürze

Immobilien- und Baupreise pendeln sich ein

Der starke Anstieg der Baupreise hat den Höhepunkt der Jahre 2022 und 2023 hinter sich gelassen und nähert sich wieder durchschnittlichen Werten. Das statistische Bundesamt verzeichnete im Zeitraum von 2010 bis 2022 einen Anstieg der Baupreise um 64 Prozent, während die Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen mit rund 94 Prozent deutlich stärker zulegten. Im Laufe des Jahres 2024 werden sich die Kaufpreise für Immobilien auf einem niedrigeren Niveau als im Vorjahr einpendeln.

Smart Meter werden Pflicht

Damit die Energiewende vorankommt, sind intelligente Stromzähler eine wichtige Voraussetzung. Forscherinnen und Forscher des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) haben untersucht, wie sich Ausbau und Betrieb der digitalen Energieinfrastruktur ökologisch auswirken. Die Analyse von 1.600 Haushalten zeigt: Der Einbau eines Smart Meters führt bislang nicht zu nennenswerten Stromeinsparungen, ermöglicht den Verbrauchern aber einen besseren und direkteren Einblick in ihren Stromverbrauch. Über eine App kann der Stromverbrauch in Echtzeit abgerufen werden. Ab 2025 werden Smart Meter für große Haushalte mit einem Stromverbrauch von mehr als 6.000 Kilowattstunden pro Jahr verpflichtend. Bis 2032 sollen Smart Meter alle herkömmlichen analogen Stromzähler ersetzen.

Mietspiegel: Bedeutung wächst

Angesichts steigender Mieten und knappen Wohnraums gewinnen Mietspiegel zunehmend an Bedeutung. Sie dienen der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau und können zur Begründung von Mieterhöhungen herangezogen werden. Für Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern sollen laut Koalitionsvertrag künftig einfache Mietspiegel nicht mehr ausreichen und qualifizierte Mietspiegel verpflichtend werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll aus den Entgelten der letzten sieben Jahre gebildet werden.

Studie: Kaufpreise bleiben stabil, Mieten steigen weiter



Außerhalb der Top-7-Städte zeichnet sich eine Erholung der Kaufpreise ab: In den übrigen Großstädten und in den ländlichen Kreisen ist ein moderater Anstieg der Kaufpreise zu beobachten.

Der IW-Wohn-Index untersucht vierteljährlich die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien in Deutschland. Im ersten Quartal 2024 stagnierten die Kaufpreise für Wohnimmobilien. Der IW-Wohn-Index zeigt im Vergleich zum Vorquartal unveränderte Werte für Eigentumswohnungen auf und nur noch leichte Preisrückgänge von 0,1 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Vergleich zum Vorjahresquartal fallen die Preisrückgänge deutlicher aus. Sie betragen 3,6 Prozent für Eigentumswohnungen und 4,0 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei den Mieten zeigt der Index im historischen Vergleich einen starken Anstieg. Im Vergleich zum Vorjahresquartal stiegen die inserierten Neuvertragsmieten um 5,3 Prozent. Auch der Vergleich zum Vorquartal zeigt mit einem Plus von 1,5 Prozent eine deutliche Dynamik. Das IW-Institut geht davon aus, dass sich die Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt weiter verschärfen könnte.

ENTWICKLUNG Zu wenig Wohnraum für Familien in der Stadt

Für Familien mit Kindern wird es immer schwieriger, in der Stadt eine geeignete Wohnung zu finden. 61 Prozent aller Familien in deutschen Großstädten suchen über die Stadtgrenzen hinaus. Der Anteil der Wohnungsangebote mit vier und mehr Zimmern ist auf dem Immobilienportal ImmoScout24 im Jahr 2023 auf unter zehn Prozent gesunken. Die durchschnittliche Zimmerzahl in neu gebauten Wohnungen sank von 3,5 Zimmern im Jahr 2012 auf 2,8 Zimmer im Jahr 2023. Jede sechste Wohnung in deutschen Städten gilt als überbelegt – 2012 war es nicht einmal jede zehnte. Wer Wohneigentum besitzt, lebt deutlich seltener beengt. Nur 3,6 Prozent aller Eigentümerinnen und Eigentümer leiden unter Überbelegung. Bei den Mieterinnen und Mietern sind es 18,7 Prozent – Tendenz steigend.

TENDENZ Finanzierung von Immobilien wieder besser kalkulierbar

Dank stabiler Zinsen ist die Finanzierung von Immobilien wieder besser kalkulierbar. Die Höhe der monatlichen Rate für einen Immobilienkredit hängt von der finanziellen Situation des Kreditnehmers ab. Sie sollte 35 Prozent des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten. Die durchschnittliche Finanzierungsrate für Immobilienkredite erreichte im Mai mit 1.463 Euro den bisher höchsten Wert in diesem Jahr. Ein Jahr zuvor, im Mai 2023, investierten Käufer mit 1.505 Euro noch mehr in den Erwerb von Wohneigentum.

MARKT Ende der Kabel-TV-Umlage

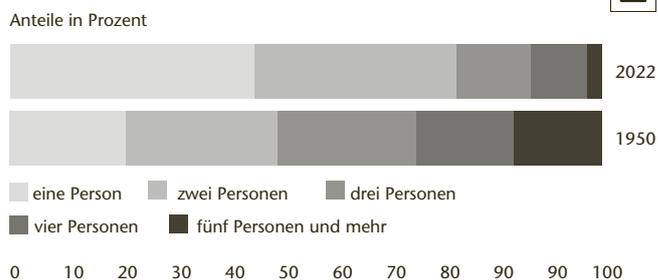
Das sogenannte Nebenkostenprivileg für Kabelgebühren ist am 30. Juni 2024 ausgelaufen. Die Kosten für einen Kabelanschluss dürfen nicht mehr auf die Mieter umgelegt werden. Mieterinnen und Mieter müssen sich selbst um einen Kabelanschluss oder eine Alternative kümmern. Der Bundestag hatte die Abschaffung des Nebenkostenprivilegs 2021 im Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) beschlossen. Begründet wird dies damit, dass Kabelanschlüsse nicht mehr den neuen Erfordernissen entsprechen und der Ausbau von Glasfasernetzen als Standard für die digitale Grundversorgung etabliert werden soll.

TREND Immer mehr Single-Haushalte

Immer mehr Menschen leben allein in einem eigenen Haushalt. Dieser Trend hält seit langem an. Seit 1950 hat sich der Anteil der Einpersonenhaushalte mehr als verdoppelt. Im Jahr 2022 lag er bei 41 Prozent.

Die Art und Weise, wie die Menschen in Deutschland heute leben und wirtschaften, hat sich grundlegend verändert. Fünf-Personen- oder Drei-Generationen-Haushalte sind heute die Ausnahme.

Private Haushalte nach Haushaltsgröße



Quelle: © Statistisches Bundesamt, 2024

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
Texte, Quellen, Bilder: IW-Institut, Destatis, Dr. Klein, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, ImmoScout24, BHW Bausparkasse, Stiftung Warentest, Verband Fenster + Fassade, Bitkom, Bundesministerium für Digitales und Verkehr, Verband der Anbieter von Telekommunikations- und Mehrwertdiensten, Bundesfinanzhof, www.grundsteuerreform.de, VDI, Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Institut für ökologische Wirtschaftsforschung, Schleswig-Holsteinische Rechtsanwaltskammer, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR, Postbank Niederlassung der Deutsche Bank AG, Technischen Universität Dresden, RecToCon, Karlsruher Institut für Technologie, Öko-Institut, DC Developments, 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.

ENTWICKLUNG Glasfaser erst 2030 flächendeckend verfügbar

Foto: © Alexander Fox, Pixabay



Wer einen Glasfaseranschluss hat, gehört zu den glücklichen 30 Prozent der Deutschen, für die schnelles Internet verfügbar ist, aber längst nicht alle sind auch tatsächlich angeschlossen. Im August 2022 hat die Bundesregierung erstmals eine eigene Digitalstrategie beschlossen, um Deutschland digitaler zu machen. Gigabit-Anschlüsse sind inzwischen für 74 Prozent der Haushalte verfügbar, Glasfaseranschlüsse für fast jeden dritten Haushalt. Ziel der Bundesregierung ist es, Deutschland bis 2030 flächendeckend mit Glasfaser zu versorgen.

TIPP Mit Maklerhilfe verkaufen

Bis 2022 war es kein Problem, eine Immobilie zu verkaufen. Die Käufer standen Schlange und zahlten fast jeden Preis. Jetzt kommt es wieder darauf an, zum richtigen Zeitpunkt die richtigen Entscheidungen zu treffen und die Faktoren Zeit und Geld gut gegeneinander abzuwägen. Die meisten Immobilienverkäufer, nämlich 68 Prozent, sind daran interessiert, einen möglichst hohen Verkaufspreis zu erzielen, während 28 Prozent der Befragten vor allem an einem möglichst schnellen Verkauf interessiert sind.

Immobilienmakler spielen beim Verkauf von Immobilien wieder eine wichtigere Rolle. Nur ein Fünftel der Befragten würde die Immobilie ohne professionelle Hilfe verkaufen – der Rest ist unentschlossen. Der Bedarf an Beratung und Service beim Immobilienverkauf ist gestiegen. Dazu haben unter anderem die neuen energetischen Anforderungen beigetragen.

MARKT Rechtsberatung im Internet überzeugt nicht

Rechtsberatungsportale im Internet versprechen schnelle und individuelle Rechtsberatung durch Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. In einer Studie wurden fünf Modellfälle aus verschiedenen Bereichen wie Miet- oder Arbeitsrecht entwickelt und auf den Internetseiten von fünf Vermittlungsportalen und zwei Online-Kanzleien eingestellt. Die Preise für eine Online-Beratung lagen zwischen fünf Euro und knapp 290 Euro. Die Abwicklung war überall unkompliziert. Insgesamt fällt das Ergebnis von Finanztest jedoch eher ernüchternd aus: „Die Rechtsberatung per Mausclick hat uns nicht überzeugt. Jeder Anbieter für Online-Rechtsberatung leistete sich mindestens einen Aussetzer bei den Antworten auf unsere Modellfälle“, so die Rechtsexpertin Eugénie Zobel. „Zum Teil erhielten wir haarsträubende Ratschläge.“

TIPP Vorsicht bei der Untervermietung an Touristen

Der Tourismus in Deutschland hat nach der Corona-Pandemie wieder an Bedeutung gewonnen. Attraktive Großstädte locken mit reizvollen kulturellen Angeboten. Schöne Orte in den Bergen und am Meer punkten mit gesunder Freizeitgestaltung. Was liegt da näher, als ein Ferienquartier anzubieten? Doch Vorsicht, es gibt viele Details zu beachten. Die regelmäßige Überlassung von Wohnraum an Touristen kann als unzulässige Zweckentfremdung angesehen und mit hohen Bußgeldern geahndet werden.

Wer seine Wohnung untervermieten will, braucht die Erlaubnis des Vermieters. Manche Hauptmietverträge erlauben zwar die Untervermietung, nicht aber die Untervermietung an wechselnde Gäste. Wird die selbst gemietete Wohnung ohne Erlaubnis zum vorübergehenden Gebrauch untervermietet, liegt ein Verstoß gegen die mietvertraglichen Pflichten vor. In der Folge kann dem Mieter eine Abmahnung und in letzter Konsequenz die fristlose Kündigung drohen.

Barrierefreie Wohnungen dringend gebraucht



Foto: © Connonan, Pixabay

In der Küche sollen Groß und Klein, Alt und Jung genug Bewegungsfreiheit haben.

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland hat sich in den vergangenen siebzig Jahren stark verändert. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, war 1950 noch jeder Zehnte 65 Jahre und älter. Im Jahr 2021 ist ihr Anteil auf mehr als ein Fünftel gestiegen. Wenig Veränderung gab es bei den Personen im erwerbsfähigen Alter. Sie stellen auch 2021 mit 64 Prozent den größten Anteil der Bevölkerung. Die Versorgung der wachsenden Zahl älterer Menschen mit bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum ist eine große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft. Dabei geht es um Themen wie barrierefreies Wohnen und Service-Wohnen für Seniorinnen und Senioren. Eine vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung geförderte Studie zeigt, dass bisher zu wenig Strategien für die Versorgung älterer Menschen mit altersgerechtem Wohnraum entwickelt werden.

Ein schöner Garten wertet die ganze Immobilie auf



Ein Traumgarten – mit einem lauschigen Plätzchen direkt vor der Tür.

Ein eigener Garten fördert nicht nur das Wohlbefinden, sondern kann bei entsprechender Gestaltung auch den Wert der gesamten Immobilie steigern. Spätestens seit der Corona-Pandemie sind die Vorteile eines Gartens – und sei er noch so klein – deutlich geworden. Die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe des Hauses entspannte Stunden im Liegestuhl an der frischen Luft zu verbringen, ist ein gutes Argument bei der Wahl eines neuen Domizils. Das persönliche Wohlbefinden und die Nähe zur Natur stehen dabei im Mittelpunkt. 90 Prozent der Deutschen wünschen sich laut einer Umfrage einen Garten, der Insekten und Kleintieren Nahrung und Lebensraum bietet. Einheimische Wildpflanzen und -sträucher wie Ginster, Fetthenne, Lavendel oder Sonnenhut bieten sich dafür an. Sie ziehen Nützlinge an, sind an das hiesige Klima angepasst und meist robust und widerstandsfähig. Sie brauchen weniger Pflege und erleichtern die Gartenarbeit.

UMWELT Hitzeschutz beginnt unter dem Dach

Zunehmend hohe Temperaturen im Sommer können die Gesundheit belasten. Besonders betroffen sind Menschen in Großstädten mit wenig Grünflächen und Parks. Wer im Sommer nicht ans Meer fahren kann, braucht einen zuverlässigen Hitzeschutz, damit die Innentemperaturen angenehm bleiben. Bei der Dachsanierung steht die Dämmung der Dachflächen im Vordergrund, aber auch die Art der Fenster und Verschattungsmöglichkeiten spielen eine wichtige Rolle. Für große Fensterflächen unter dem Dach bieten sich Hitzeschutzmarkisen mit transparentem Gewebe an. Ihr lichtdurchlässiges Gewebe hält die energiereichen Sonnenstrahlen von der Fensterscheibe fern. Rundumschutz für Dachfenster bieten Dachfensterrollläden. Wenn eine bessere Dämmung des Hauses und ein einfacher Sonnenschutz am Fenster nicht mehr ausreichen, können Klimageräte eine Lösung sein. Die Stiftung Warentest testet jedes Jahr die gängigsten Modelle. Doch nicht alle kühlen effizient. Weitere Informationen unter www.test.de/Klimageraete-im-Test-4722766-0.

FAKT Deutschlands teuerste und günstigste Häuser

Eine aktuelle Auswertung zeigt, wie sich die Kaufpreise für Einfamilienhäuser in den sechzehn Bundesländern innerhalb eines Jahres entwickelt haben: Am günstigsten sind Häuser im Saarland, in Thüringen, Sachsen-Anhalt und Sachsen. In sechs der 16 Bundesländer liegen die Preise für Bestandshäuser noch unter dem Vorjahresniveau. Bei Neubauten ist dies in fünf Bundesländern der Fall – am deutlichsten in Bremen und Hamburg. Das teuerste Haus steht auf Sylt und kostet über 15,5 Millionen Euro, der Quadratmeterpreis liegt bei 38.750 Euro. Das zweitteuerste Haus ist eine Jugendstilvilla im Berliner Villenviertel Grunewald für 13,5 Millionen Euro. Von den zehn teuersten Häusern stehen drei in Berlin, zwei auf Sylt und eines in München.

MOBILITÄT Die Verkehrswende ist möglich

Wohnen, Verkehrswende und Klimaschutz sind eng miteinander verknüpft und haben großen Einfluss auf die Lebensqualität. Wenn die Investitionen im Verkehrssektor und die Besteuerung des Verkehrs klimafreundlich ausgerichtet werden, ist eine Trendwende mit deutlichen Emissionsminderungen bis 2030 möglich. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie im Auftrag des Umweltbundesamtes. Zentrale Maßnahmen, die schnell wirken, sind die Elektrifizierung und die Verlagerung auf klimafreundliche Verkehrsträger wie ÖPNV und Bahn.

PERSPEKTIVE Wie wollen wir morgen leben



Foto: © Pexels, Pixabay

Nachhaltiges Wohnen, moderner, barrierefreier Städtebau, autoarme Innenstädte und der Arbeitsplatz der Zukunft gewinnen zunehmend an Bedeutung. Bei der Planung neuer Wohnungen stellt sich die Frage, wie die verschiedenen Generationen mit ihren neuen Bedürfnissen in das komplexe Gefüge einer Stadt integriert werden können. In einer „Stadt der Zukunft“ wünschen sich die Deutschen, egal welchen Alters, ob Single oder mit Kindern, vor allem mehr Grünflächen und Parks (45 Prozent). Für eine generationenübergreifende Stadtplanung sprechen sich 27,1 Prozent aus, mehr Begegnungsräume wünschen sich 13,7 Prozent.