

NEWSLETTER

05
23

Eigentümer Spezial 2023
Immobilienkosten für das Klima:
Nachhaltige Maßnahmen für Gebäude
und Veränderungen im Überblick
Immobilien als Kapitalanlage -
Steuervorteile
News und Infos 2023
Was sagt der Markt?
Neuigkeiten aus der Branche
Aktuelle Kapitalanlagen &
Finanzierungsbeispiele



AKKURAT

ERFOLG MIT ZUKUNFT

NEWSLETTER

05
23

Themen

Eigentümer Spezial 2023

Immobilienkosten für das Klima: Nachhaltige Maßnahmen für Gebäude und Veränderungen im Überblick

Immobilien als Kapitalanlage – Steuervorteile

News und Infos 2023

Was sagt der Markt? Neuigkeiten aus der Branche

Aktuelle Kapitalanlagen & Finanzierungsbeispiele

Kontakt und Impressum

Eigentümer Spezial 2023

Immobilienkosten für das Klima: Nachhaltige Maßnahmen und Veränderungen im Überblick

Immobilienbesitzer werden zunehmend mit neuen Vorschriften konfrontiert. Die Bundesregierung in Deutschland diskutiert derzeit klimafreundlichere Regeln für Heizungseinbauten umzusetzen und die Europäische Union fordert, dass ältere Gebäude mit hohem Energiebedarf vermehrt zumindest teilweise saniert werden sollen. Auch Städte setzen verstärkt auf nachhaltige Maßnahmen für Gebäude. In Frankfurt sollen zum Beispiel Dächer und Fassaden bei Umbauten oder Neubauten begrünt werden, während Hamburg in einigen Jahren eine Pflicht für Gründächer in Kombination mit einer Solaranlage bei neuen Häusern oder Dachsanierungen plant. Es ist unbestritten, dass der Gebäudesektor bisher die Klimaziele der Bundesregierung verfehlt hat und weitere Maßnahmen notwendig sind, um die Treibhausgasemissionen zu senken. Diese zusätzlichen Kosten belasten Eigentümer, Vermieter und Mieter und machen es umso wichtiger, die bürokratischen Hürden für Bau- und Sanierungsmaßnahmen zu senken. Eine Vereinfachung der Verfahren könnte die Kosten reduzieren, da die Abläufe bei Behörden an vielen Orten zu lange dauern, die Verfahren nicht digital sind und die Anforderungen zu umfangreich sind. Die Kommunen, Länder und Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) diskutieren darüber, wie die bürokratischen Hürden abgebaut werden können. Diese Belastungen behindern den Fortschritt zur Klimaneutralität auf vielen Ebenen, einschließlich dem Bau von Windrädern. Wird der bürokratische Aufwand reduziert, erhalten Bauträger wieder mehr Kapazitäten, auch für Klimaschutz.



Das EU Parlament stimmt für strengere Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden: Künftig sollen in ganz Europa Gesamtenergieeffizienzklassen für den Gebäudesektor eingeführt werden. Das Ziel des „Green Deal“ der EU ist es, Europa bis 2050 klimaneutral zu machen. Gebäude sind für 40% des Energieverbrauchs und rund ein Drittel der Treibhausgasemissionen innerhalb der EU verantwortlich. Um dies zu ändern, hat das EU-Parlament den Weg für Zwangssanierungen von Wohngebäuden freigemacht. In Deutschland wird diesbezüglich das zuständige Wirtschaftsministerium entscheiden. Die neuen Regeln bedeuten für deutsche Immobilienbesitzer große finanzielle Herausforderungen. Laut Schätzungen des Eigentümerverbands Haus & Grund könnten mehr als sieben Millionen Eigenheime betroffen sein. Die Kosten für eine Gebäudesanierung könnten schnell im sechsstelligen Bereich liegen. Es wird erwartet, dass in Deutschland zwischen sechs und acht Millionen Häuser saniert werden müssen. Die Rechnung ist simpel: Eine bessere Dämmung und modernere Heizung bedeuten einen geringeren Energiebedarf. Laut der EU-Kommission müssten bei einer Renovierung von der Stufe "G" auf "F" etwa 30 Millionen Gebäude modernisiert werden.

Eigentümer Spezial 2023

EU-Sanierungspflicht im Detail:

Die EU plant eine Sanierungspflicht für Gebäude. Ab 2033 müssen alle Gebäude in der EU eine bestimmte Energieeffizienzklasse erfüllen. Gebäude mit schlechter Isolierung verbrauchen bis zu zehnmal mehr Wärme als gut gedämmte Häuser. Der Gebäudesektor ist für rund ein Drittel aller CO₂-Emissionen verantwortlich. Die ausformulierte Richtlinie sieht eine Einteilung aller Gebäude in der EU in unterschiedliche Energieeffizienzklassen von A bis G vor. Die schlechtesten Gebäude sollen zuerst energetisch saniert werden. Die EU-Mitgliedsstaaten können Zielvorgaben für bestimmte Gebäude anpassen und Ausnahmen für Gebäude unter Denkmalschutz gelten lassen. Es ist noch unklar, welche Maßnahmen Eigentümer ergreifen müssen, um eine bessere Einstufung zu erreichen. Es ist wahrscheinlich, dass die Einteilung in Deutschland ähnlich ausfallen wird wie die aktuelle Einstufung von A+ bis H. Wenn Ihr Gebäude bereits in einer der schlechtesten Energieeffizienzklassen wie G oder H eingestuft ist, müssen Sie wahrscheinlich Ihre Immobilie sanieren, um den neuen Standards zu entsprechen. Obwohl es noch unklar ist, ob die neue Gebäuderichtlinie umgesetzt wird und ob staatliche Förderungen für Eigentümer mit begrenztem Budget gewährt werden, ist klar, dass staatliche Unterstützung für die Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen notwendig ist. Die Immobilienbranche stellt sich aufgrund gesetzlicher Vorgaben auf eine umfangreiche Neuausrichtung ein, um die Auswirkungen des Klimawandels zu bewältigen.

Kosten und Zuschüsse:

Eine Greenpeace Studie schlägt vor, dass Deutschland 50 Mrd. Euro für zusätzliche staatliche Investitionen sowie 22 Mrd. Euro



für staatliche Förderungen bereitstellt, um bis 2035 den Einsatz von Öl und Gas im Gebäudesektor abzuschießen und jährlich netto 11,5 Mrd. Euro an Kosten einzusparen. Um dies zu erreichen, ist ein Sofortprogramm notwendig, das die Installation von landesweit zwölf Millionen Wärmepumpen und 70 Millionen Quadratmeter an Solarthermie-Anlagen bis 2035 fördert. Darüber hinaus müssen Nah- und Fernwärmenetze schrittweise ausgebaut werden. Die Studie schlägt auch vor, den Einbau neuer Öl- und Gasheizungen bereits ab 2024 zu verbieten und bestehende Anlagen maximal bis zum Jahr 2035 zu nutzen. Kosten für Gebäudesanierungen können schnell den sechsstelligen Bereich erreichen. Es wird erwartet, dass die EU-Staaten den Zugang zu Zuschüssen und Finanzierungen erleichtern sollten. Die Pläne müssen von den Mitgliedsstaaten bestätigt werden, und Änderungen an dem Vorhaben sind möglich. Die Rechnung: Bessere Dämmung und modernere Heizung ist gleich weniger Energiebedarf.

Energiebedarfsklassen in Europa: Diese Klassen basieren auf dem Gebäudezustand des jeweiligen Landes und nicht auf Europa. Südeuropäische Länder haben im Vergleich zu Deutschland größeren Nachholbedarf, besonders in Bezug auf Dämmung. Die Energieeffizienzklasse in Deutschland wird noch auf einer Skala bis "H" angegeben.

Eigentümer Spezial 2023

Immobilien als Kapitalanlage - Steuervorteile

Anleger, die Immobilien als Kapitalanlage erwerben, streben in der Regel eine attraktive Rendite an. Hierbei spielen sowohl die regelmäßigen Mieteinnahmen als auch mögliche Wertsteigerungen eine Rolle. Zusätzlich erhoffen sich viele Investoren steuerliche Vorteile, die jedoch von verschiedenen Faktoren wie beispielsweise dem Einkommen abhängen. Da es sich um ein komplexes Thema handelt, ist eine genaue Prüfung der steuerlichen Aspekte unerlässlich.

Bei Immobilienkauf: Steuerliche Absetzbarkeit: Möglicherweise sind Investoren, die den Kauf einer Mietimmobilie planen, enttäuscht darüber, dass nur ein kleiner Teil der Anschaffungs- und Nebenkosten als Werbungskosten abgeschrieben werden kann. Der größte Teil fällt unter die Abschreibung für Abnutzung (AfA), welche jedoch auch erhebliche Steuervorteile bietet. Für Gebäude, die vor 1925 gebaut wurden, beträgt die Abschreibung 2,5 % über einen Zeitraum von 40 Jahren. Bei Gebäuden, die nach 1925 erbaut wurden, liegt der Abschreibungs-satz bei 2 % über einen Zeitraum von 50 Jahren. Die Grundlage hierfür ist die Annahme, dass ein Gebäude eine Nutzungsdauer von 50 Jahren hat und in diesem Zeitraum an Wert verliert (nicht jedoch das Grundstück!). Die Abschreibung über die AfA ermöglicht es somit, diesen Wertverlust steuerlich geltend zu machen. Für denkmalgeschützte Gebäude gibt es spezielle Regelungen.

Die Erwerbsnebenkosten: Um die AfA zu berechnen, wird der Kaufpreis der Immobilie sowie die Erwerbsnebenkosten herangezogen. Hierzu zählt in jedem Fall die Grunderwerbsteuer, die je nach Bundesland



zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises betragen kann. Sollte ein Makler involviert sein, werden auch dessen Anteile an den Kosten des Käufers zur Bemessungsgrundlage hinzugerechnet. Zusätzlich werden die Notargebühren für die Beurkundung des Kaufvertrages sowie die Kosten für die Eintragung des Eigentümerwechsels ins Grundbuch berücksichtigt. Weitere Kosten, die im Zusammenhang mit dem Kauf anfallen, wie beispielsweise für ein Gutachten, erhöhen ebenfalls die AfA-Bemessungsgrundlage.

Kosten für Kreditbeschaffung und Vermietung: Die meisten Immobilienkäufer finanzieren den Erwerb einer Mietimmobilie über einen Kredit. Die anfallenden Zinskosten können als Werbungskosten geltend gemacht werden. Für die Aufnahme des Kredits lässt die Bank eine Grundschuld im Grundbuch eintragen, was wiederum Notar- und Eintragungskosten verursacht. Diese Gebühren können direkt als Werbungskosten abgesetzt werden und zählen nicht zu den Anschaffungskosten. Ebenso können Maklerkosten, die im Zusammenhang mit der Vermietung des Objekts anfallen, als Werbungskosten von den erzielten Mieteinkünften abgezogen werden.

Der Anteil für Grund und Boden: Da nur Gebäude von Abnutzung betroffen sind, nicht jedoch Grund und Boden, müssen die Kosten, die auf das Grundstück entfallen,

von der Gesamtsumme abgezogen werden. Dadurch reduziert sich die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung. Die Bestimmung des Bodenwerts kann zu Unstimmigkeiten mit dem Finanzamt führen, weshalb es ratsam ist, die Aufteilung des Gebäude- und Grundstückswerts im Kaufvertrag festzuhalten. Im Rahmen einer Angemessenheitsprüfung überprüft das jeweilige Finanzamt die Plausibilität.

Beispiel: Immobilienkauf und Absetzbarkeit: Die meisten Kosten beim Immobilienkauf sind der Abschreibung für Abnutzung (AfA) zuzurechnen, während nur ein kleiner Teil direkt als Werbungskosten abgezogen werden kann.

Ein Beispiel: Eine künftige Vermieterin erwirbt im Juni 2021 eine 110 Quadratmeter große Eigentumswohnung für 300.000 Euro, wobei der Grund- und Bodenanteil 10 % beträgt. Der notariell beurkundete Kaufvertrag ist auf den 25. Juni 2021 datiert, und Nutzen und Lasten gehen zum 1. Juli 2021 auf den Käufer über. Neben dem Kaufpreis fallen auch Maklerkosten für die Vermittlung des Objektes sowie die Grunderwerbsteuer an. Für die Eigentumsübertragung und die Bestellung einer Grundschuld und zur Finanzierung der Immobilie entstehen Notar- und Grundbuchgebühren, die ebenfalls anfallen.

	Bemessungsgrundlage für AfA	sofort abzugsfähige Werbungskosten
Kaufpreis	300.000 Euro	
Grunderwerbsteuer (5,0 %)	15.000 Euro	
Notarkosten (inkl. MwSt.)		
<ul style="list-style-type: none"> für Kaufvertrag für Grundschuld (200.000 Euro) 	3.623 Euro	1.035 Euro
Grundbuchgebühren		
<ul style="list-style-type: none"> für die Eintragung des Eigentümerwechsels für die Eintragung des Darlehens 	1.170 Euro	435 Euro
Maklerprovision anteilig (3,57 %)	10.710 Euro	
Zwischensumme	339.503 Euro	1.470 Euro
Abzug Grundstückswert (10 %)	30.000 Euro	
AfA-Bemessungsgrundlage	300.503 Euro	
Abschreibung 2 % pro Jahr	6.010 Euro	
Für 2021 zeitanteilig (6/12)	3.005 Euro	
Das Beispiel basiert auf eigenen Berechnungen sowie mit dem Interhyp Notar- und Grundbuchkostenrechner.		

(Quelle: www.interhyp.de)

Eigentümer Spezial 2023

Sonderabschreibung nach § 7b Einkommenssteuergesetz: (Neu seit dem 01.01.2023) - Angesichts der angespannten Wohnungssituation in vielen Ballungsräumen ermöglicht der Gesetzgeber für eine bestimmte Zeit eine erhöhte Abschreibung für Personen, die neuen Wohnraum schaffen und vermieten (Sonder-AfA). Zusätzlich zur normalen Abschreibung von 2% können Investoren für einen Zeitraum von drei Jahren 5% der Anschaffungskosten abschreiben. Ob diese zusätzliche AfA in Anspruch genommen wird, hängt von der persönlichen Einkommenssituation ab und sollte mit einem Steuerberater geklärt werden. Die Sonder-AfA kann nur in Anspruch genommen werden, wenn neuer Wohnraum geschaffen wird, der den Anforderungen des § 181 Absatz 9 des Bewertungsgesetzes entspricht, nachdem ein Bauantrag gestellt wurde oder eine Bauanzeige zwischen dem 31. August 2018 und dem 1. Januar 2022 oder zwischen dem 31. Dezember 2022 und dem 1. Januar 2027 getätigt wurde. Die Sonder-AfA kann nicht für Wohnungen in Anspruch genommen werden, die keinen Wohnzwecken dienen oder vorübergehend Personen beherbergen. Die Bemessungsgrundlage für die Sonder-AfA nach §7b Absatz 1 sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der begünstigten Wohnung. Die maximalen Anschaffungs- oder Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche liegen zwischen 2.000 Euro und 2.500 Euro.

Ausnahmen bilden Wohnungen, die aufgrund eines zwischen dem 31. August 2018 und dem 1. Januar 2022 gestellten Bauantrags oder einer Bauanzeige gebaut wurden. Hier dürfen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreiten. Für Wohnungen, die aufgrund eines zwischen

dem 31. Dezember 2022 und dem 1. Januar 2027 gestellten Bauantrags oder einer Bauanzeige gebaut wurden, dürfen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 4.800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreiten.

Vermieter: Steuerliche Vorteile nach dem Kauf - Selbst nach dem Kauf einer Immobilie haben Vermieter diverse Optionen, um Kosten, die im Zusammenhang mit der Vermietung entstehen, steuerlich abzusetzen. Während einige Kosten direkt geltend gemacht werden können, müssen andere über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden. In Bezug auf die steuerliche Absetzbarkeit entstehen oft Unstimmigkeiten zwischen Vermietern und Finanzamt. Insbesondere bei baulichen Veränderungen ist es wichtig, dass Vermieter vorsichtig vorgehen, um die anfallenden Kosten steueroptimiert geltend machen zu können.

Werbungskosten – Kreditzinsen: Wenn eine Immobilie mit einem Kredit finanziert wird, fallen Zinsen für den Kredit an. Diese Zinsen können vollständig von den Mieteinnahmen abgezogen und somit steuerlich geltend gemacht werden. Ob es sinnvoll ist, die Tilgung niedrig anzusetzen, um die Zinsen hochzuhalten, hängt von der individuellen Einkommens- und Vermögens-situation ab und sollte im Einzelfall entschieden werden. Eine weitere Option ist der Abschluss eines endfälligen Darlehens, bei dem der gesamte Kreditbetrag am Ende der Zinsbindungsfrist in einer Summe zurückgezahlt wird. Während der gesamten Laufzeit des Darlehens fallen Zinsen in gleichbleibender Höhe an.

Geringfügige Wirtschaftsgüter Werbungskosten: Während der Vermietung kann es vorkommen, dass Gegenstände kaputt gehen. Wenn beispielsweise ein Durchlauferhitzer ausfällt und der Vermieter ihn durch

Eigentümer Spezial 2023

einen neuen ersetzen lässt, können die Reparaturkosten sofort als Werbungskosten abgesetzt werden, sofern die Nettokosten nicht über 800 Euro liegen. Dies ist die Grenze für "geringwertige Wirtschaftsgüter". Wenn die Reparaturkosten oder Ausgaben für Möbel diese Grenze überschreiten, muss der Vermieter die Abschreibungsmethode anwenden.

Werbungskosten - Aufwendungen für laufende Kosten: Vermieter haben regelmäßig verschiedene Ausgaben, die anfallen, wie zum Beispiel Grundsteuer, Versicherungen, Heizungs- und Warmwasserkosten, Reinigung von Gemeinschaftsflächen, Winterdienst und Schornsteinfeger. Diese Kosten werden normalerweise über die Nebenkosten auf den Mieter umgelegt. Der Vermieter kann die von ihm selbst bezahlten Kosten als Werbungskosten deklarieren, muss aber die Zahlungen des Mieters als Einkommen versteuern. Kosten wie Müllabfuhr, Strom und Telekommunikation sind in der Regel Sache des Mieters. Eine Ausnahme bilden die Kosten für einen Hausmeister oder Hausverwalter. Diese dürfen dem Mieter nicht in Rechnung gestellt werden, aber der Vermieter kann sie als Werbungskosten absetzen. Wenn der Vermieter die Verwaltung selbst übernimmt, kann er zwar keine Lohnkosten geltend machen, aber alle Ausgaben für Büromaterial, Fahrten, Telekommunikation und Werkzeug. Auch Beiträge für die Mitgliedschaft in einer Interessenvertretung wie Haus und Grund können als Werbungskosten abgesetzt werden.

Bauliche Maßnahmen: Erhaltungsaufwendungen oder Herstellungskosten?

Es ist also wichtig für Vermieter zu beachten, dass es klare Unterscheidungen zwischen Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand gibt und dass das Finanzamt genau prüft,



welchem Zweck die Ausgaben dienen. Die Vereinfachungsregelung besagt, dass Kosten für Baumaßnahmen, die weniger als 4.000 Euro (netto) im Jahr betragen, unmittelbar als Werbungskosten geltend gemacht werden können. Allerdings müssen Vermieter darauf achten, dass sie nicht innerhalb von fünf Jahren zu viele 4.000-Euro-Häppchen vornehmen, da das Finanzamt dann von herstellungsnahem Aufwand ausgehen kann. In den ersten drei Jahren nach Erwerb der Immobilie müssen Vermieter besonders aufpassen, da hier der Unterschied zwischen Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand besonders scharf geprüft wird. Insgesamt ist es wichtig, dass Vermieter sich gut über die steuerliche Behandlung von Ausgaben für ihre Mietimmobilie informieren, um nicht ungewollt Steuernachzahlungen zu riskieren.

Instandhaltungsrücklage – Nur Investitionen sind als Werbungskosten abzugsfähig: Die Bildung einer Instandhaltungsrücklage durch Eigentümer einer Wohnanlage dient der finanziellen Vorbereitung auf Reparaturen und Renovierungen. Die Anerkennung von Einzahlungen in diese Rücklage als Werbungskosten wurde in der Vergangenheit oft gerichtlich diskutiert. Der Bundesfinanzhof hat letztendlich entschieden, dass Beiträge nur dann als Werbungskosten absetzbar sind, wenn sie aus der Rücklage entnommen und für den bestimmten Zweck verwendet werden. Es ist

jedoch wichtig zu beachten, ob es sich bei den Aufwendungen tatsächlich um Werbungskosten oder um Herstellungskosten bzw. herstellungsnahen Aufwand handelt. Im letzteren Fall bleibt Vermietern nur die Möglichkeit, die Ausgaben über die Abschreibung durch Abnutzung (AfA) geltend zu machen. Vermieter sollten sich gut über die steuerliche Behandlung von Ausgaben für ihre Mietimmobilie informieren, um unerwünschte Steuernachzahlungen zu vermeiden.

Sonstige Aufwendungen – Vermietung – Werbungskosten: Wenn eine Wohnung leersteht oder der bisherige Mieter ausgezogen ist, entstehen Vermietern Kosten, um die Wohnung (wieder) zu vermieten. Diese Kosten können als Werbungskosten bei der Steuererklärung geltend gemacht werden. Dazu gehören Ausgaben für Inserate in Print- und Onlinemedien, die Beauftragung eines Maklers, Fahrtkosten und Ausgaben für Büromaterial.

Einige Vermieter könnten in Versuchung geraten, sich mit der Vermietung Zeit zu lassen, um Verluste zu erzielen und dadurch die Steuerbelastung zu senken. Das Finanzamt akzeptiert diese Strategie jedoch nur bis zu einem gewissen Grad. Bei langanhaltendem Leerstand über mehrere Jahre muss der Vermieter nachweisen, dass er aktiv versucht hat, die Wohnung zu vermieten. Eine Zeitungsannonce reicht in der Regel nicht aus. Das Finanzamt kann den Vermieter dazu auffordern, einen Businessplan über 30 Jahre aufzustellen, um zu zeigen, dass er beabsichtigt, mit der Mietimmobilie Gewinne zu erzielen. Auch bei Vermietung an Freunde und Familienmitglieder zu einer Miete, die deutlich unter dem Marktpreis liegt, prüft das Finanzamt genau (siehe Kosten). Wenn das Finanzamt

der Ansicht ist, dass der Vermieter keine Gewinnabsicht hat, können gewährte Steuerbegünstigungen nachträglich rückgängig gemacht werden.

Das Mietrecht ist streng geregelt. So kann vorkommen, dass ein Vermieter einem Mieter eine Abfindung zahlt, damit dieser die Wohnung räumt. Solche Zahlungen können als Werbungskosten geltend gemacht werden, es sei denn, die Kündigung erfolgt aufgrund von Eigenbedarf.

Vermietung an Verwandte oder Bekannte
Es ist nicht ungewöhnlich, dass Vermieter Wohnungen zu einem reduzierten Preis an nahestehende Personen vermieten. Das kann jedoch dazu führen, dass Vermieter nicht alle Werbungskosten steuerlich geltend machen können. Entscheidend ist, wie niedrig die Miete ist. Denn Vermieter können Schuldzinsen, Versicherungen, Erhaltungsaufwand und Nebenkosten als Werbungskosten steuerlich absetzen, aber nur, wenn die Miete nicht zu niedrig ist. Die Grenze für den vollen Werbungskostenabzug liegt bei 50 % der ortsüblichen Miete. Diese wird anhand der Warmmiete, also der Kaltmiete plus umlagefähige Betriebskosten, berechnet. Wenn Vermieter ihren nahestehenden Personen weniger als die Hälfte der ortsüblichen Miete berechnen, müssen sie einen schlüssigen Nachweis erbringen, dass sie langfristig einen Gewinn erzielen wollen. Nur dann können sie die Betriebskosten in voller Höhe von der Einkommensteuer absetzen. Ist der Nachweis nicht überzeugend, können Vermieter die Betriebskosten nur teilweise absetzen. Wenn die Warmmiete jedoch mindestens 66 % der ortsüblichen Miete beträgt, ist kein Nachweis erforderlich.

News und Infos 2023

Was sagt der Markt? - Neuigkeiten aus der Branche



Immobilien Preisatlas: Wohnimmobilien in Deutschland verzeichneten Ende 2022 den ersten Rückgang der Kaufpreise seit zwölf Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum fielen die Preise für Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser im vierten Quartal durchschnittlich um 3,6 Prozent. Bei der Betrachtung des dritten und vierten Quartals 2022, ist sogar ein Rückgang von rund 5,0 Prozent festzustellen. Dies war der stärkste Rückgang seit Anfang 2007, als die Preise um 3,8 Prozent sanken. Die Statistiker in Wiesbaden erklärten, dass ein Grund für den Rückgang der Kaufpreise die gesunkene Nachfrage, aufgrund gestiegener Finanzierungskosten und hoher Inflation, sei. In der Ganzjahresbetrachtung bei Wohnimmobilien im Jahr 2022 ist insgesamt aber noch ein Plus um 5,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr 2021 zu erkennen. Im Jahresvergleich 2020 zu 2021 hatten die Preise sogar um 11,5 Prozent zugelegt.

KfW-Förderprogramm "Klimafreundlicher Neubau": Am 1. März 2023 ist das neue KfW-Förderprogramm "Klimafreundlicher Neubau" mit einem Volumen von 750 Millionen Euro gestartet. Bauherren können zinsverbilligte KfW-Darlehen von bis zu 150.000 Euro erhalten, wobei die effektiven Jahreszinsen je nach Laufzeit und Darlehensmodell zwischen 0,01 % und 1,01% liegen. Die genauen Bedingungen finden Sie auf der

KfW-Website. Die Interhyp AG kommt zu einem ambivalenten Ergebnis: Einerseits senkt die Förderung für Bauwillige die Hürden beim Zugang zu Fördermitteln, andererseits ist sie für Bauleute mit knappem Budget nicht ausreichend.

Indexmiete: Laut der Tagesschau enthalten immer mehr Mietverträge eine Indexmiete, bei der die Höhe der Miete automatisch an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt ist. Obwohl dies Vermietern Inflationsschutz bietet, führt es aufgrund der hohen Teuerung zu finanziellen Belastungen und Unmut bei Mietern. Die WiWo berichtete, dass Mietervertreter eine strengere Regulierung von der Politik fordern. Zusammenfassend bietet die Indexmiete Kapitalanlegern eine Möglichkeit, steigende Zinsen zu relativieren und angemessene Renditen über die Laufzeit zu erzielen. Studie prognostiziert Wachstum bei Zinshäusern. Nach Preiskorrekturen können Immobilieninvestoren laut dem Fachportal haufe.de wieder in den Bereich der Mehrfamilienhäuser investieren. Engel & Völkers prognostiziert in einer aktuellen Studie ein Wachstum bei Zinshäusern im Jahr 2023. Obwohl die Kaufpreise zuletzt rückläufig waren, ist ein Anstieg der Mieten um durchschnittlich 5,1 % zu verzeichnen, was die Balance zwischen Mieten und Kaufpreisen verbessert. Aufgrund hoher Energiepreise wird jedoch der energetische Zustand der Gebäude als Kriterium für die Kaufentscheidung immer wichtiger. Mit einer Fördermaßnahme der KfW kann der Durchschnittszins durch ein Darlehen gesenkt werden. Es empfiehlt sich, mit Finanzierungsberatern über Kombinationsmöglichkeiten bei bevorstehenden Modernisierungen zu sprechen.

Zahlen – Daten – Fakten

Kurz und knapp: Wichtige Infos zum Notieren



Konjunktur & Zinsen: Das Konjunkturbarometer des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) machte im April einen deutlichen Sprung auf nun 101,5 Punkte – fast zehn mehr als im März. Damit liegt der Barometerwert erstmals seit gut einem Jahr wieder leicht über der neutralen 100-Punkte-Marke, die ein durchschnittliches Wachstum der deutschen Wirtschaft anzeigt. „Nach dem Einbruch zum Jahreswechsel dürfte nun der erhoffte Aufschwung einsetzen“, sagt Timm Bönke, Co-Leiter des Konjunkturteams im DIW Berlin.

Inflation: Laut dem DIW wird die deutsche Wirtschaft voraussichtlich im Winterhalbjahr zwei Quartale in Folge schrumpfen. Im Februar war die Inflation mit 8,7 % höher als erwartet, wie der Spiegel berichtete. Im März sank die Inflationsrate auf 7,4 % und im darauffolgenden Monat April weiter auf rund 7,2 %.

Aktuelle Zinsentwicklung: Nach einem Rückgang im Januar sind die Zinsen für 10-jährige Baukredite in den letzten Monaten wieder gestiegen und liegen derzeit im Durchschnitt bei 3,82 % und bei den 15-jährigen Zinsfestschreibungen bei 3,96 %.

EZB-Leitzinsen: Die EZB (Europäische Zentralbank) hat die Leitzinsen erneut um 0,25% angehoben, auf aktuell 3,75 %. Seit Einführung des Euro im Jahr 1999 ist dies die schnellste und stärkste Zinserhöhung. Seit Juli 2022 ist dies die siebte Erhöhung in Folge, als Instrument für das Ausbremsen steigender Inflation.

Baupreise für Wohngebäude: Im Februar 2023 lagen die Baupreise bei Wohnimmobilien +15,1 % gegenüber dem Vorjahreswert aus Februar 2022. Der durchschnittliche Kaufwert für Bauland liegt bei 224,92 €.

Eigentümer & Mieter: Trotz stetig steigender Mieten, liegt der Mieteranteil in Deutschland aktuell bei etwa 57,9 %. Die Eigentümerquote liegt demnach nur bei rund 42,0 % und ist im Vergleich zu den benachbarten Ländern sehr niedrig. In den Niederlanden leben nur knapp ein Drittel zur Miete und in Polen lediglich rund 14 %. Nur die Schweiz weist einen noch höheren Mieteranteil aus als Deutschland.

Baupreisindex für Wohngebäude: Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im Februar 2023 um 15,1 % gegenüber Februar 2022 gestiegen. Neben den Baupreisen nahmen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) im Februar 2023 gegenüber dem Vorjahresmonat um 15,2 % zu.

Kapitalanlagen & Finanzierungsbeispiele

Spreequartier Spindlersfeld in Berlin Köpenick – Neubauprojekt



Neubauprojekt in Berlin Köpenick / mehrere Baufelder mit insgesamt ca. 380 Wohnungen / Mieteinnahmen bei rund 19 €/qm

Spindlersfeld in Berlin Köpenick

Die Baufelder befinden sich auf dem rund 24.300qm großen Grundstück, am linken Ufer der Spree. Das Spreequartier Spindlersfeld zeichnet sich dadurch aus, dass für jeden Wohnungswunsch, ob als Eigentum oder zur Miete etwas angeboten wird: Von Microapartments, Studios mit 1 Schlafzimmer, Apartments mit 2 Schlafzimmern bis zu Penthouses von ca. 128qm.

Beispiel 1: Eigentumswohnung Typ Nr. 26 – barrierefrei – 1.OG Berlin Köpenick



Berlin Köpenick – Spindlersfeld / WE wie Nr.26
OG mit 49,89 qm / 2 Zimmer / Balkon / barrierefrei /
Miete rund 19 € pro qm

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis 346.736 €
+ 6.935 € Notar-/Grundbuchkosten
+ 20.804,16 € Grunderwerbssteuer

Eigenkapital 89.475,16 €
Annuitätendarlehen 285.000 €
Sollzinsbindung 10 Jahre
1,7 % Tilgung

monatliche Rate 1.266,00 €

bei eff. Jahreszins 3,69 %

Beispiel 2: Eigentumswohnung Typ Nr. 24 – barrierefrei – 3.OG Berlin Köpenick



Berlin Köpenick – Spindlersfeld / wie WE Nr.36
3. OG mitte mit 32,69 qm / 1 Zimmer / Balkon /
barrierefrei / Miete rund 19 € pro qm

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis 256.617 €
+ 5.132 € Notar-/Grundbuchkosten
+ 15.397,02 € Grunderwerbssteuer

Eigenkapital 64.146,02 €
Annuitätendarlehen 213.000 €
Sollzinsbindung 10 Jahre
2,0 % Tilgung

monatliche Rate 1.014,00 €

bei eff. Jahreszins 3,77 %