CHALET
IMMOBILIENGESELLSCHAFT

IMMOBILIEN NEWS

Aktuelle Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Chalet Immobiliengesellschaft GbR · Isartorplatz 1 · 80331 München · E-Mail: info@chalet-immobilien.com · www.chalet-immobilien.com

Bauen, Kaufen und Renovieren

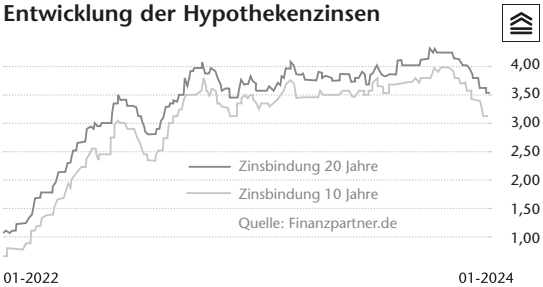
Die Immobilienpreise sind im letzten Jahrzehnt für viele Interessenten ins Unerschwingliche gestiegen. Das lag auch an den verlockend günstigen Finanzierungsbedingungen. Mittlerweile hat sich das Bild gewandelt: Die Finanzierung ist teurer geworden, aber die Immobilienpreise sind vielerorts gesunken. Da liegt es nahe, sich jetzt nach günstigem Wohneigentum umzusehen und eine zunächst teuer erscheinende Finanzierung später umzuschulden. Wer beim Kaufpreis für Haus oder Wohnung sparen will, wird vor allem bei älteren Immobilien fündig, muss aber zusätzlich Kosten für die Sanierung einplanen.

Bündnis für Bauen und Wohnen

Die Bundesregierung hat auf der Grundlage der Beratungen im Bündnis für bezahlbares Wohnen ein Maßnahmenpaket zur konjunkturellen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft vereinbart. Insgesamt sind 14 Maßnahmen beschlossen worden. Unter anderem wird das Baugesetzbuch angepasst und um eine Sonderregelung für Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten ergänzt. Der Bau bezahlbarer Wohnungen soll bis Ende 2026 einfacher und schneller planbar werden. Im Mittelpunkt stehen die Förderung von Investitionen, die Beschleunigung von Verfahren und die Begrenzung der Baukosten.

Baukredite: Kräftiger Zinsrutsch

Entwicklung der Hypothekenzinsen



Beim Kreditvergleich müssen Immobilienkäufer auf Zu- und Abschläge achten. Jede Bank rechnet ein wenig anders. Wie man die besten Konditionen findet, zeigt eine Untersuchung von Finanztest. Zuletzt sind die Zinsen stark gesunken, Baukredite gibt es schon ab drei Prozent. Wie viel ein Kredit am Ende kostet, ist je nach Kreditwunsch, Immobilie und Eigenkapital unterschiedlich. Vergleichbar sind nur Kreditangebote, die auf den Bedarf des Kunden zugeschnitten sind.

Nachfrage nach Immobilien steigt deutlich an

Foto: © Cocoparisienne, Pixabay

Der deutsche Immobilienmarkt durchschreitet die Talsohle und erholt sich langsam.

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind im dritten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um durchschnittlich 10,2 Prozent gesunken. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, ist dies der stärkste Rückgang der Wohnimmobilienpreise gegenüber einem Vorjahresquartal seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Diese Meldung ist für viele Interessenten ein Signal. Denn gleichzeitig steigen die Mieten auf Rekordniveau. Der Anstieg der Mieten in den Metropolen ist zweistellig: In Berlin liegt er für Neubauten bei 20 Prozent, in Stuttgart bei 14,6 Prozent, in Köln bei 14,1 Prozent und in München bei 12,8 Prozent. Nach einem Jahr der Zurückhaltung zeigt das ImmoScout24-WohnBarometer einen deutlichen Aufwärtstrend bei den Angebotspreisen im Neubaubereich. Auch bei Bestandsimmobilien ist der Trend positiv. Noch ist ein Angebotsüberhang im Markt, der sich aber sukzessive abbauen wird. Es ist nicht zu erwarten, dass die Preise noch einmal so stark fallen wie im vergangenen Jahr.

EU-Gebäuderichtlinie: Kompromiss erzielt

Die neue EU-Gebäuderichtlinie war lange erwartet und teilweise befürchtet worden. Nun hat die Europäische Union eine Reform mit strengeren Regeln auf den Weg gebracht. Sie soll dazu beitragen, dass die EU bis 2050 klimaneutral wird. Im Fokus stehen Gebäude mit schlechter Energiebilanz. Ein Sanierungszwang ist vom Tisch. Die überarbeitete Gebäuderichtlinie ist der zweite Teil des klimapolitischen Projekts „Fit for 55“, mit dem die europäische Energie- und Klimagesetzgebung neu gestaltet werden soll. EU-Kommission, Parlament und Rat haben sich auf einen Kompromiss geeinigt. Statt Mindestenergieeffizienzstandards sind nun verbindliche Primärenergieeinsparungen für den gesamten Gebäudebestand der Mitgliedstaaten vorgesehen.

Wohnungsneubau wichtiger denn je

Um den großen Bedarf an Wohnraum in Deutschland möglichst schnell zu decken, ist ein Umdenken erforderlich. An vielen Stellschrauben lässt sich drehen. Es geht um neue Verfahren und Materialien, digitalisierte Prozesse, Deregulierung, zukunftsfähige Grundrisse und staatliche Maßnahmen. „Die aktuelle Lage bietet die Chance auf eine echte Bauwende“, zeigt sich BFW-Präsident Dirk Salewski optimistisch. „Mit Deregulierung können wir das Schlimmste verhindern: Fachkräfteverlust in der Bauwirtschaft, wachsendes Wohnungsdefizit und die steigende Zahl von Unternehmensinsolvenzen. Die Grunderwerbssteuer gehört stark reduziert oder vorübergehend ausgesetzt, denn sie verteuert das Bauen künstlich“, so Salewski weiter. Vor dem Hintergrund des steigenden Wohnungsbedarfs stößt die Bauwirtschaft an ihre Grenzen. Die Frage ist: Wie schaffen wir mehr Wohnraum und Infrastruktur mit weniger Material und weniger Emissionen?

In Deutschland wird viel zu teuer gebaut

Foto: © Leopictures, Pixabay

Der Wohnungsneubau ist in Deutschland im europäischen Vergleich seit langem sehr teuer. Ein Drittel der Kosten entfällt auf Steuern und Abgaben.

Der Wohnungsbau in Deutschland ist teurer als in vielen anderen europäischen Ländern. Das belegt eine aktuelle Analyse des weltweit tätigen Immobiliendienstleisters CBRE. Im Vergleich mit Finnland, Frankreich, den Niederlanden, Österreich, Polen und Schweden sind die Baunebenkosten in Deutschland am höchsten. Neue Wohnungen kosten in Deutschland 5.150 Euro pro Quadratmeter und sind damit teurer als in vielen anderen europäischen Ländern. Fast ein Drittel dieser Kosten, rund 1.500 Euro, werden direkt durch Steuern und öffentliche Abgaben verursacht. Verglichen wurden die Gestehungskosten, die sich aus den Grundstückskosten, den Baukosten, den Kosten für die Außenanlagen und den Baunebenkosten zusammensetzen. Die Gestehungskosten sind in Deutschland etwas höher als in Frankreich und Finnland (jeweils 5.000 Euro). Auch in Österreich sind die Kosten mit 3.030 Euro deutlich niedriger als in Deutschland, ebenso wie in den Niederlanden (4.240 Euro) und Schweden (3.710 Euro).

Nachhaltig bauen mit Holz

Bauen und Wohnen soll nachhaltig, klimaschonend und zukunftsorientiert sein. Dafür gibt es nicht die eine richtige Lösung, sondern in vielen Bereichen sind neue Ansätze gefragt. Der Holzbau hat in den letzten zehn Jahren als Ersatz für die CO_2-intensiven Baustoffe Stahl und Beton stark an Bedeutung gewonnen. Auch im Bestand kann der Einsatz von Holz bei der Sanierung den Wert eines Hauses nachhaltig steigern. Die Koalition für Holzbau, KfH, hat die erste umfassende Studie zum Einsatz von Holz als nachhaltigem Baustoff veröffentlicht. Dazu sagt Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: „Die Studie macht deutlich, dass das Bauen mit Holz zunehmend zum Trend wird. Immer mehr Unternehmen in der Bauwirtschaft setzen auf Holz und entwickeln innovative Lösungen“.

Wohneigentum vor Konsum

Bei den Sparmotiven der Deutschen hat sich eine Verschiebung ergeben. „Altersvorsorge“ bleibt das wichtigste Sparmotiv der Bundesbürger. 56 Prozent nannten es in der Herbstumfrage der privaten Bausparkassen – nach 57 Prozent im Sommer. Auf Platz zwei liegt nun aber „Wohneigentum“. Dieses Sparmotiv legte um fünf Prozentpunkte auf 42 Prozent zu. Damit liegt es erstmals seit dem Frühjahr 2010 wieder vor dem Sparmotiv „Konsum“ - verstanden als Sparen für spätere größere Anschaffungen. Dieses liegt unverändert bei 41 Prozent.

Steuern sparen bei Vermietung

Immobilienbesitz dient manchmal dazu, Steuern zu sparen. Manche Steuergestaltungsmodelle schießen aber weit über das Ziel hinaus. Hier hat der Bundesfinanzhof (BFH, 20.06.2023, IX R 17/21) nun einen Riegel vorgeschoben: Wird eine Immobilie mit mehr als 250 Quadratmetern Wohnfläche vermietet, können Verluste aus der Vermietung nicht ohne weiteres mit anderen Einkünften verrechnet werden. Im Streitfall hatten Eltern drei Villen mit jeweils mehr als 250 Quadratmetern Wohnfläche erworben. Sie vermieteten die Objekte unbefristet an ihre volljährigen Kinder. Aus der Vermietung erzielten sie jährliche Verluste zwischen 172.000 Euro und 216.000 Euro.

Heizungstausch muss kein Reizthema sein

Wer eine Heizung betreibt, die älter als 15 Jahre ist, sollte in Ruhe über einen Heizungstausch nachdenken. Das ist nicht nur sinnvoll, weil seit Anfang 2024 neue Regeln für das Heizen gelten. Auch die stetig steigende CO_2-Abgabe beim Betrieb einer Heizung mit fossilen Brennstoffen erfordert ein angepasstes Handeln. Je älter die Heizung, desto mehr Energie verbraucht sie. Außerdem steigt mit zunehmendem Alter der Heizung die Wahrscheinlichkeit von Störungen. Bei einem Totalausfall der Heizung droht eine Notlösung, die kurz- oder langfristig viel Geld kosten kann.

Foto: © Michal Jarmoluk, Pixabay

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: Destatis, ImmobilienScout24, Bundesarchitektenkammer, Bundesbauministerium, Dr. Klein, Stiftung Warentest, ifo Institut, Qualitypool GmbH, BFW Bundesverband, GdW Bundesverband, Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW, ZIA Zentraler Immobilien Ausschusses, CBRE GmbH, IW-Institut, Koalition für Holzbau KfH, Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, co2online gGmbH, Karlsruher Institut für Technologie, Analyseunternehmen Prognos, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Stiftung Warentest, Finanztest, Verband der Privaten Bausparkassen, Deutscher Mieterbund, BHW Bausparkasse, Postbank, Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE, GEZE Türtechnik, bulwiengesa, Pixabay
Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: Saxoprint; Astrid Grabener, Leo Kont, 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.

Wie Wohnen günstiger wird

Wohnen ist teuer, egal ob zum Kauf oder zur Miete. Vor allem bei Neubauten sind die Preise extrem hoch. Wer Abstriche bei Ausstattung, Parkplatz oder Etage machen kann, spart deutlich, zeigt eine neue Studie. Wohnungen mit einfacher Ausstattung – zum Beispiel mit einem günstigeren Bodenbelag – kosten rund 7,5 Prozent weniger Miete und 15 Prozent weniger beim Kauf. Wer auf Keller oder Gäste-WC verzichtet, spart nochmals bis zu drei Prozent. Auch Wohnungen in höheren Gebäuden sind in der Regel günstiger.
Ausgebaute Dachgeschosswohnungen sind zwar eine sinnvolle Erweiterung, aber nicht unbedingt preiswert. Auch bei den Stellplätzen gibt es Einsparmöglichkeiten: Wohnungen ohne Stellplatz sind beim Kauf über acht Prozent günstiger, bei der Miete macht der Stellplatz knapp sechs Prozent Preisunterschied aus.

Betriebskostenspiegel für Deutschland

Mieterinnen und Mieter zahlen in Deutschland durchschnittlich 2,28 Euro pro Quadratmeter und Monat an Betriebskosten. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die sogenannte zweite Miete bis zu 2,87 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen. Das geht aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes hervor. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung mussten bei Anfallen aller Betriebskostenarten 2.755,20 Euro für das Abrechnungsjahr 2022 aufgebracht werden. Insbesondere bei den Betriebskostenpositionen Grundsteuer, Wasser/Abwasser oder Müllabfuhr gibt es regional bzw. lokal zum Teil erhebliche Preisunterschiede. Dies gilt auch für die Heiz- und Warmwasserkosten.

Sanierungsbedarf steigt

Foto: © Markus Winkler, Pixabay

Der Sanierungsbedarf in Deutschland ist hoch. Das zeigt eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24. 42 Prozent der Immobilien haben eine Energieeffizienzklasse schlechter als D. Die Zahl der sanierten Objekte geht seit 2019 deutlich zurück. Der Großteil der Immobilien erreicht nach einer Sanierung nur ein mittleres Niveau.
Ein Blick auf die Energieeffizienzklassen der auf ImmoScout24 angebotenen Immobilien zeigt, dass ein Fünftel der Objekte in den Klassen A oder B eingestuft sind und damit einen guten bis sehr guten Energiestandard aufweisen. Die mittleren Energieeffizienzklassen C und D machen 38 Prozent des Immobilienangebots aus. Schlechter als D sind 42 Prozent der Immobilien.

Wärmepumpe: Heiztechnologie der Zukunft

Die Entscheidung für eine neue Heizung ist eine Entscheidung für die Zukunft. Sie gilt mindestens für die nächsten 15 Jahre. Welche Heizung passt am besten zum Haus: eine Wärmepumpe, ein Pelletkessel oder doch wieder eine neue Gasheizung? Diese Frage stellen sich derzeit viele Hausbesitzer. Die Stiftung Warentest hat jetzt erstmals Luft-Wasser-Wärmepumpen getestet. Diese Technik wird in Deutschland am häufigsten eingesetzt. Alle sechs getesteten Modelle können ein Einfamilienhaus beheizen. Der Unterschied liegt in der Effizienz: In einem durchschnittlich gedämmten Haus mit 140 Quadratmetern Wohnfläche verbraucht die effizienteste Pumpe weniger als 5.000 Kilowattstunden Strom pro Jahr, das Schlusslicht mehr als 6.500 Kilowattstunden. Der Einbau einer Luftwärmepumpe ist unter Berücksichtigung aller Kosten ohne Förderung etwas teurer als der Einbau eines neuen Gaskessels. Unter Berücksichtigung der Basisförderung von 30 Prozent liegen die jährlichen Kosten einer Wärmepumpe jedoch bereits leicht unter denen eines Gaskessels.

Wo man heute noch gut und günstig wohnen kann

Foto: © Hans Linde, Pixabay

In München, im Landkreis München, in Frankfurt und in Stuttgart ist das Leben im bundesweiten Vergleich am teuersten.

Auf dem Land lebt es sich billiger als in der Stadt – das ist klar. Aber wo sind Miete, Energie und Lebensmittel besonders günstig? Eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat die Lebenshaltungskosten in Deutschland in allen 400 Landkreisen und kreisfreien Städten untersucht. Herausgekommen ist ein neuer Preisindex, der Wohn- und Lebenshaltungskosten wie Miete, Strom, Gas und Lebensmittel vergleicht. Das Ergebnis: Genau im Bundesdurchschnitt liegen Braunschweig und der Landkreis Neumarkt in Bayern. Am teuersten ist das Leben in München, im Landkreis München, in Frankfurt und in Stuttgart, am günstigsten im sächsischen Vogtlandkreis, im thüringischen Greiz und in Görlitz. Die günstigste Region im Westen ist Pirmasens in Rheinland-Pfalz. Die größten Unterschiede zwischen den Regionen zeigen sich bei den Wohnkosten.

Unterschiedliche Chancen auf dem Mietmarkt

Auf dem angespannten Mietmarkt ist die Konkurrenz um eine freie Mietwohnung groß. Eine aktuelle Umfrage zeigt, an wen deutsche Vermieterinnen und Vermieter am liebsten vermieten. Demnach zählen nicht nur harte Fakten wie Einkommen, Beruf und Bonität, sondern auch der persönliche Eindruck.
Auf die Frage, an wen Vermieterinnen und Vermieter am liebsten vermieten, nennen mehr als die Hälfte der Befragten Singles. Noch beliebter sind Paare mit fast zwei Dritteln der Stimmen. An dritter Stelle stehen Familien mit rund einem Drittel der Stimmen.
Auch Rentnerinnen und Rentner haben mit 22 Prozent gute Chancen. Studierende, Alleinerziehende mit Kind und Wohngemeinschaften werden von elf Prozent, zehn Prozent bzw. vier Prozent der Befragten bevorzugt. 60 Prozent aller Befragten geben an, überhaupt nicht an eine Wohngemeinschaft zu vermieten.

Das Upgrade: 2-Zi.-Whg. in Berg am Laim, ca. 61,50 m² Wfl., BJ 1965, 2020 kernsaniert, möbliert, EBK, 3 Balkone, Fußbodenhzg.

KP 398.000 EUR zzgl. TG 20.000 EUR

Erbpacht – Charmant. Modern. Gemütlich: 2-Zi.-Whg. in München-Giesing, ca. 72,90 m² Wfl., BJ 1964, EBK mit Kochinsel, 2 Balkone.

KP 330.000 EUR

Vorankündigung: 2-Zi.-Whg. in München Schwabing, ca. 53 m² Wohnfläche, 5. OG mit Weitblick, Wintergarten, Baujahr 1972, Duplexparker in der Tiefgarage.

Neubau Doppelhaus-Villa in Straßlach: KFW-40 Neubauplanung, ca. 251 m² Wfl., ca. 696 m² Grdst., Fertigstellung 2024.

KP 1.786.266 EUR (Schlüsselfertig)

Neubau von zwei Architektenhäusern in Altomünster: 2 EFH´s, jew. ca. 167 m² Wfl. und ca 475 m² Grdst., Fertigstellung 2024.

KP 1.137.740 EUR (Schlüsselfertig)

Neubau TRIO²9 in München Waldtruderring: Drei Häuser zwischen ca. 138,87 m² und 189,08 m² Wfl., Fertigstellung 2025.

KP von 1.365.000 EUR bis 1.798.000 EUR

Zentrale Ladenfläche in top Lage von Dachau: Ca. 217 m² Fläche auf zwei Etagen, 3 Stellplätze, 2 WC´s, BJ ca. 1992.

2.950 EUR/Mo. NKM zzgl. NK u. Staffelung

Modern. Hell. Gemütlich: München Untermenzing, 2-Zi.-DG-Whg., ca. 46,70 m² Wfl., Süd-Loggia., mod. Grundausstattung.

1.090 EUR/Mo. NKM zzgl. NK

Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Obermenzing: Ca. 66,29 m² Wfl., Westbalkon, Fußbodenheizung, hochw. EBK, Markise.

1.550 EUR/Mo. NKM zzgl. NK

Naherholung in Feldmoching: 4-Zi.-Whg. im 4. OG, ca. 91,11 m² Wfl., BJ 2002, Süd-Balkon, TG Stellpl., Fernwärme.

KP 770.000 EUR zzgl.TG 25.000 EUR

***Schloss-Traum* am Golfclub Egmating:** 3-Zi.-Whg., ca. 84,39 m² Wfl., Ostbalkon, mod. EBK, Parkettboden, 2 Bäder.

KP 520.000 EUR zzgl. TG 20.000 EUR

3-Zi.-Whg. mit Potenzial: Parkstadt Bogenhausen, ca. 64,46 m² Wfl, Garten, BJ 1956, sanierungsbedürftig, Gas-Zentralheizung.

KP 540.000 EUR zzgl. Garage 30.000 EUR

Absolute Rarität: Baugrundstück in Grünwald, Bestlage, ca. 1.300 m² Grdst., GRZ 0,18, B-Plan, bebaubar mit Villa bzw. EFH.

KP auf Anfrage

Ihr Baugrundstück in Altomünster: Ruhig, zentral, erschlossen, ca. 985 m² bzw. 492 m² Grsdt., bebaubar mit EFH, DHH, RH.

KP 850.000 EUR bzw. 430.000 EUR

Baugrundstück mit Altbestand: Straßlach-Dingharting, ca. 1.386 m² Grdst., bebaubar mit EFH bzw. DHH, GRZ 0,15, erschlossen.

KP 1.750.000 EUR