

Immobilienforum

Wissenswertes zum neuen GEG
(Gebäudeenergiegesetz)

Handout
05.03.2024



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Regelung der GEG-Novelle (Heizungsgesetz)

Gabriele Seidenspinner

Rechtsanwältin

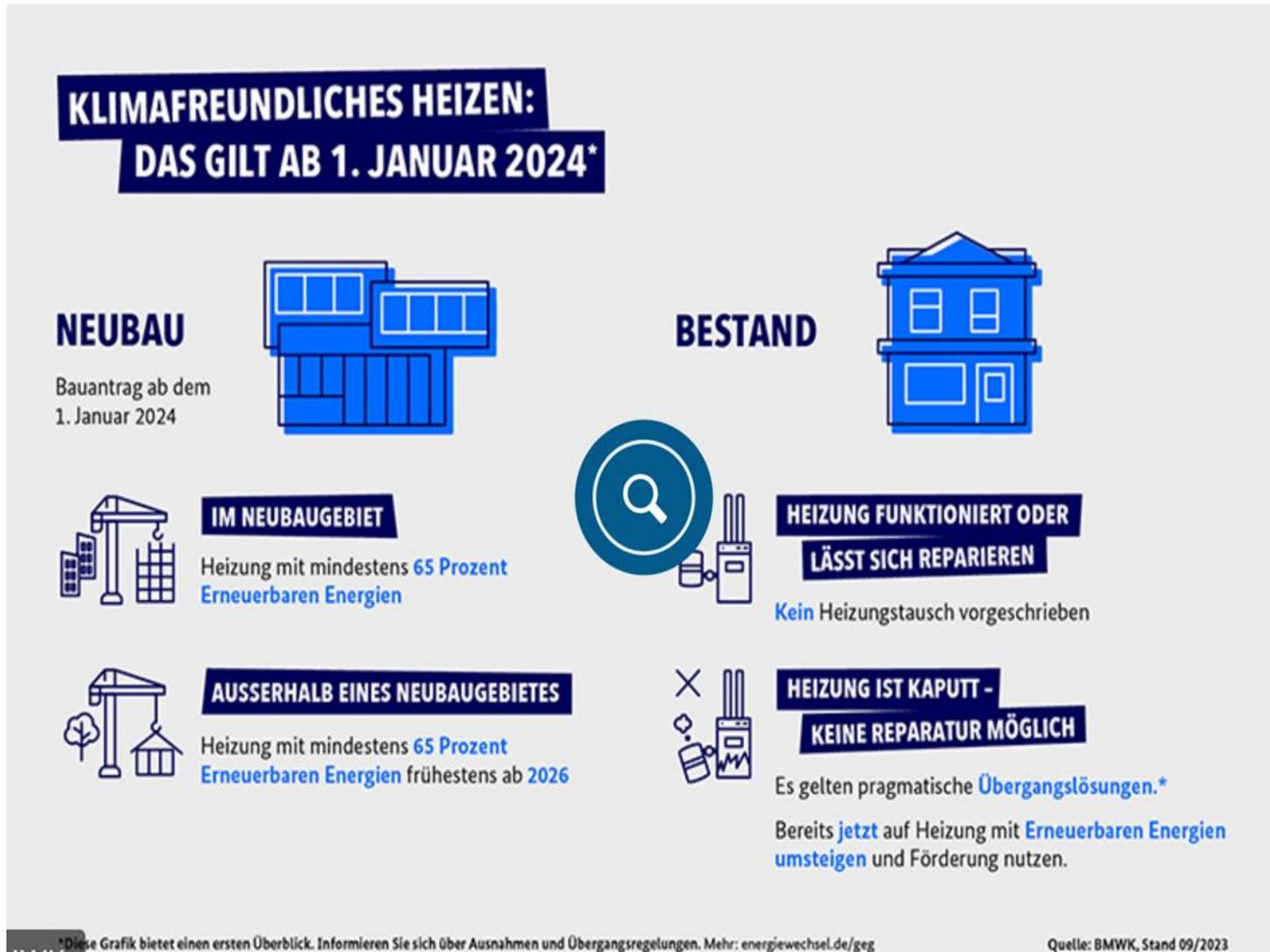
Immobilienökonomin (ebs)

geschäftsführender Vorstand

Immobilienforum Stadtparkasse Augsburg

5.3.2024

„Heizungsgesetz“ = Gebäudeenergiegesetz (GEG) + Wärmeplangesetz (WPG)



Ziel der Energiewende:
Klimaneutralität bis 2045

treibhausganeutrale
Wärmeversorgung

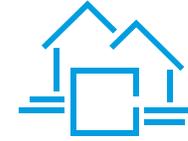
- ✓ kosteneffizient
- ✓ nachhaltig
- ✓ sparsam
- ✓ bezahlbar

Nutzungspflicht 65 % erneuerbare Energien

Neubauggebiete: für Bauanträge ab 1.1.2024

Neubau: außerhalb von Neubaugebieten: Einbau aller Heizungsarten erlaubt solange:

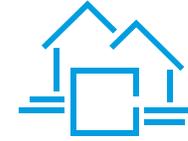
- ✓ **keine kommunale Wärmeplanung**
 - für Gemeinden > 100.000 Einwohnern zwingend bis 30.06.2026
 - für Gemeinden ≤ 100.000 Einwohnern zwingend bis 30.06.2028
- ✓ **anteiliger Betrieb mit Biomasse oder Wasserstoff** ab 2029 möglich und
- ✓ **Pflichtberatung** vor dem Einbau absolviert wurde



1. Anschluss an ein Wärmenetz, das den rechtlichen Anforderungen entspricht



Quelle: BMWK



2. Elektrische Wärmepumpe, § 71c GEG

65 %-EE-Anforderung gilt als erfüllt, wenn eine oder mehrere Wärmepumpen den Wärmebedarf des Gebäudes oder der über ein Gebäudenetz verbundenen Gebäude decken.



Quelle: BMWK



3. Stromdirektheizung, § 71d GEG

Einbau Stromdirektheizung erlaubt

- **Neubau:** wenn baulicher Wärmeschutz mind. 45% besser als gesetzlich
- **Bestand:** wenn bauliche Wärmeschutz mind. 30% besser als gesetzlich
- in **Ein- und Zweifamilienhäusern**, wenn vom Eigentümer selbstbewohnt
- wenn **Austausch** einer bestehenden Einzelraum-Stromdirektheizung

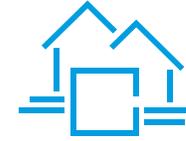


4. Biomasseheizung, § 71g GEG

Verbrennung von Biomasse
z. B. Holzprodukte wie Scheitholz,
Pellets oder Hackschnitzel

zulässige Biomasse siehe
Verordnung über kleine und mittlere
Feuerungsanlagen - 1. BImSchV





5. Heizung mit Biomasse oder Wasserstoff (§ 71 Abs. 9 i.V.m. § 71f Abs. 2-4 GEG)

Brennwertheizung wenn

ab 2029 \geq 15%

ab 2035 \geq 30% und

ab 2040 \geq 60% der bereitgestellten Wärme aus nachhaltiger **Biomasse** oder grünem oder blauem **Wasserstoff** einschließlich deren **Derivate (Ammoniak, Methanol und E-Kerosin)** erzeugen kann.

Verfügbarkeit von Wasserstoff ???

Erfüllungsoptionen zur Nutzung von 65% erneuerbarer Energien

6. Hybridheizung (§ 71h GEG)

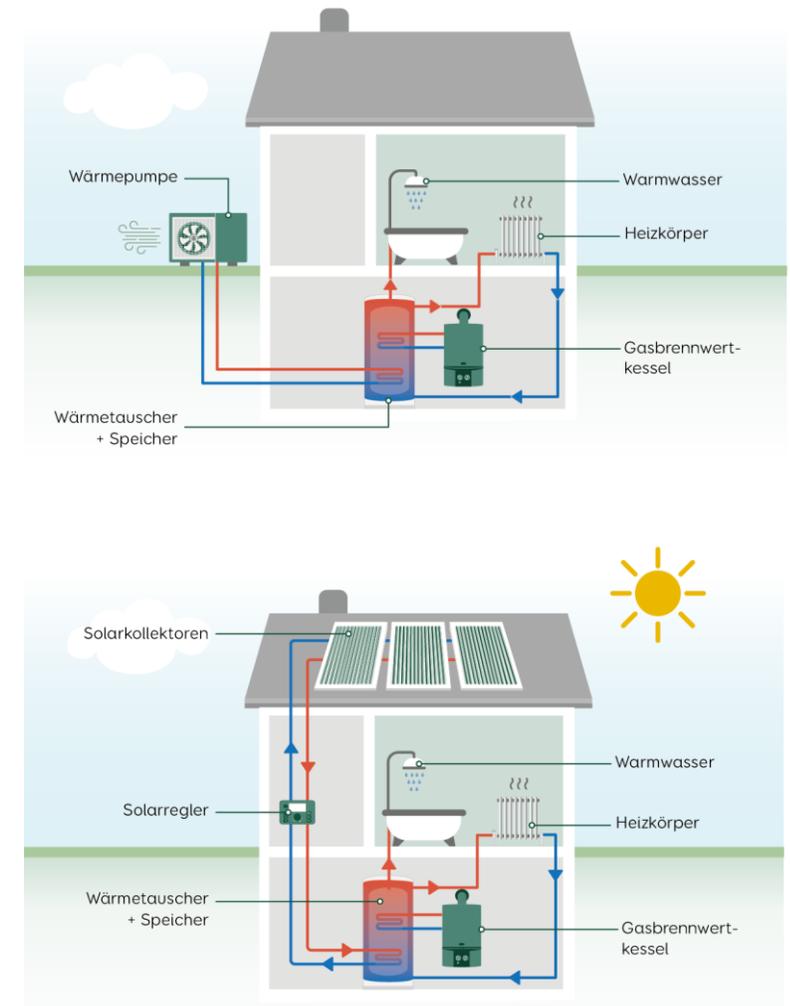
Konventionelle Gas- oder Ölheizung

+ Wärmepumpe

- ✓ Brennwertkessel nur Spitzenlasthersteller, wenn Bedarf nicht von Wärmepumpe gedeckt
- ✓ gemeinsame fernansprechbare Steuerung

+ Solarthermische Anlage

Verhältnis von Nutz- und Aperturfläche gesetzlich vorgegeben





Allgemeine Übergangsfrist (§ 71i GEG)

- **Maximal 5 Jahre Austausch** alte gegen andere Heizungsanlage, die **nicht die 65 %-EE-Anforderung erfüllt**
- Einsatz fossiler und gebrauchter Heizungsanlagen erlaubt.
- Fristbeginn: Erstmalige Arbeiten zum Heizungstausch

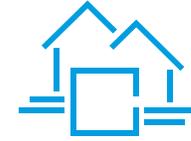


BESTAND: Übergangsregelungen für Gasetagenheizungen und Einzelöfen 71I GEG



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

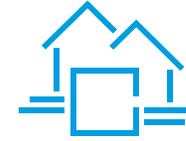
- **nach Ausfall** der 1. Gasetagenheizung/Einzelofen
5 Jahre für Entscheidung ob weiterhin dezentral oder zentral heizen
- Wahl **dezentrale Geräte**: Alle eingebauten Geräte müssen dann ab sofort die 65 %-EE-Pflicht erfüllen z.B. mit Biogas
- Wahl **Zentralheizung**: (weitere) **8 Jahre** Zeit für Anschluss der Wohnung wer sich nicht anschließen will, muss die 65 %-EE-Pflicht nach der 5 Jahresfrist für neu eingebaute Geräte erfüllen.



H2-ready = Gasheizungen, die auf **100% Wasserstoff** umrüstbar sind dürfen **ohne Einhaltung der 65%-EE-Vorgabe** eingebaut/betrieben werden, wenn

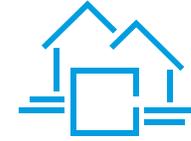
- ✓ Gebäude in ausgewiesenen **Wasserstoffnetz-Ausbaugesbiet** und
- ✓ ein **Fahrplan** für die Umstellung der Netzinfrastruktur auf Wasserstoff **bis 2045** von der **Bundesnetzagentur genehmigt** ist

Achtung: Derzeit ist eine Wasserstoffbeimischung nur bis zu 20 % technisch möglich! Zunächst wird Wasserstoff für Heizzwecke nur regional begrenzt verfügbar sein.

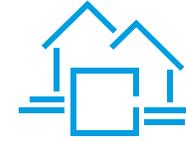


Heizungsanlage kann ohne Einhaltung der 65 %-EE-Vorgabe eingebaut/betrieben werden § 71j GEG, wenn

- ✓ ein **Vertrag abgeschlossen** zum Anschluss an eine Wärmenetz mit Lieferung von $\geq 65\%$ Wärme aus erneuerbaren Energien
- ✓ ein **Wärmenetzausbau- und Dekarbonisierungsfahrplan** vorliegt und
- ✓ der Wärmenetzbetreiber sich gegenüber dem Gebäudeeigentümer verpflichtet, das **Wärmenetz spätestens innerhalb von 10 Jahren** nach Vertragsschluss in Betrieb zu nehmen.



- **Ab 2045 gilt generelles Betriebsverbot für Standard-Heizungen** mit fossilen Brennstoffen, wie Öl und Gas
- **vor dem 1.1.1991 eingebaute** Heizkessel seit 1.1.2024 verboten
- **nach dem 1.1.1991 eingebaute Heizkessel** sind **30 Jahren** nach Einbau verboten
- Ausnahmen für Niedertemperatur- und Brennwertheizkessel



auf Antrag möglich:

- wenn Ziele durch andere als im GEG vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden
- wenn im Einzelfall **unbillige Härte**:
 - wenn Investitionen nicht in **angemessenem Verhältnis zum Ertrag**
 - wenn Investitionen nicht in **angemessenem Verhältnis zum Gebäudewert**
 - wenn wegen **besonderer persönlicher Umstände nicht zumutbar**

(Anschluss-)Regelungen an EnsiMiMaV

Heizungscheck und Heizungsoptimierung § 60b, c GEG ab 1.10.2024 in Kraft

Pflichten für älterer Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger
in **Gebäuden mit ≥ 6 Wohnungen:**

- **Prüfung und Optimierung:**

- bei Einbau **nach** dem 30.9.2009 innerhalb 1 Jahr nach Ablauf von **15 Jahren** nach Einbau
- bei Einbau **vor** dem 1.10.2009 **bis zum Ablauf des 30.9.2027**

- **Hydraulischen Abgleich:**

- raumweise Heizlastberechnung,
- Optimierung einer möglichst niedrigen Vorlauftemperatur und
- Anpassung der Vorlauftemperaturregelung



- **Modernisierungsmieterhöhung:**
 - Katalog der Modernisierungsmaßnahme in § 555b BGB erweitert
 - für Einbau einer Wärmepumpe nur 50% ansetzbar, wenn JAZ (Jahresarbeitszahl = abgegebene Wärme / Stromverbrauch) $\leq 2,5$
- **Heizkostenverordnung:**

Ausnahmeregelung für Wärmepumpen nach § 9 HeizkV entfällt
bis 30.9.2025 müssen Verbrauchserfassungsgeräte eingebaut werden
- **Betriebskostenverordnung:**

Stromkosten zur Wärmeerzeugung werden in Umlagekatalog aufgenommen
- **Wohnungseigentümergeinschaft:**

bis 31.12.2024 umfangreiche Informations- und Mitteilungspflichten 71n GEG

Ihre Immobilie, Ihre Zeit – unsere Kompetenz!

Haus & Grund hilft seinen Mitgliedern

- Erstellung von Mietverträgen
- kostenlose Rechtsberatung
- SCHUFA Mieter-Bonitäts-Check
- Betriebskostenabrechnungen
und vieles mehr ...

Informationen und Fragen:
www.hugaugsburg.de oder Tel. 0821 34527-0



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Augsburg

Energetische Gebädeförderung

Der Weg zur optimalen Wohnbauförderung

Abteilung Fördergeschäft

Ulrich Reiser 05. März 2024

 Finanzgruppe

 Bayern LB

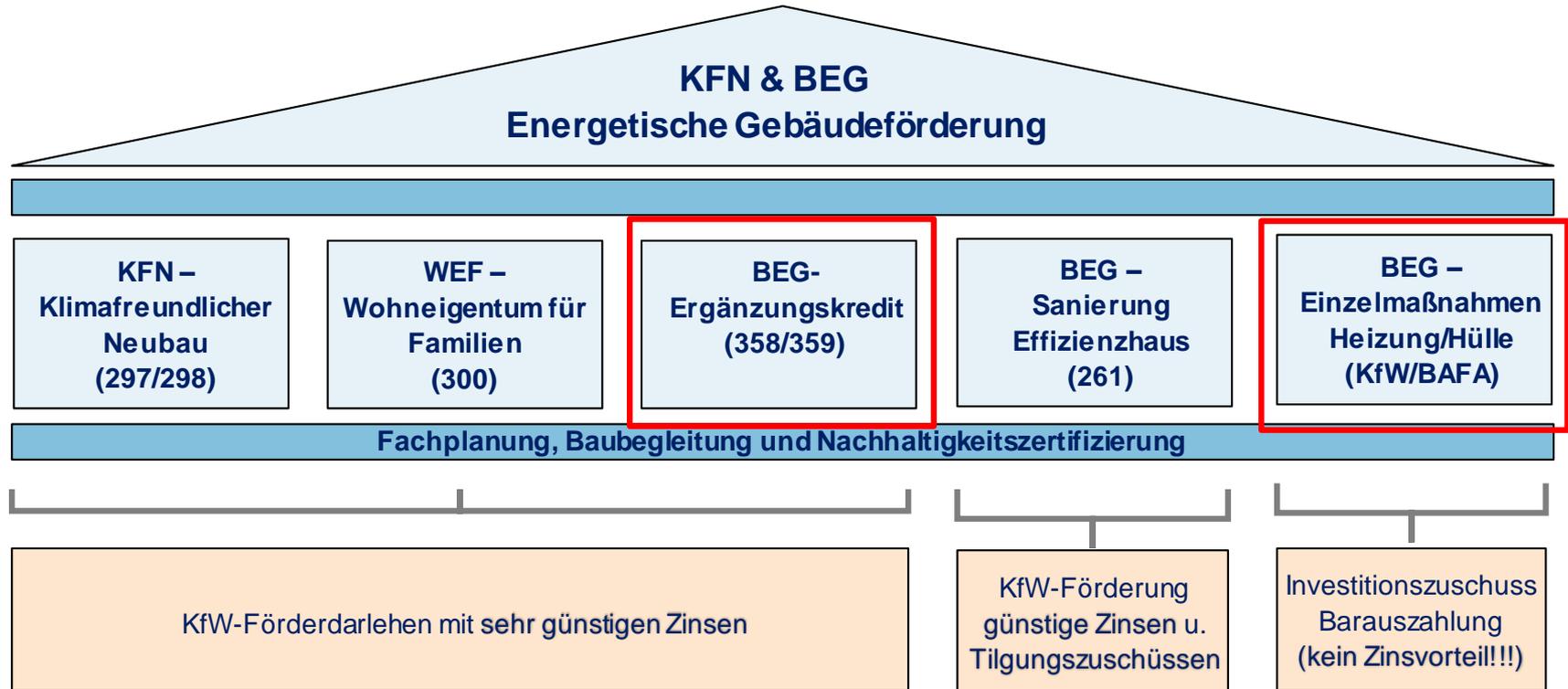
Wir finanzieren Fortschritt.

Agenda

- › **Wohnbauförderung im Überblick**
- › Förderprogramme für Gebäudesanierung
- › Förderprogramme für Neubau

Energetische Gebädeförderung

Fördersegmente – Programmübersicht



Agenda

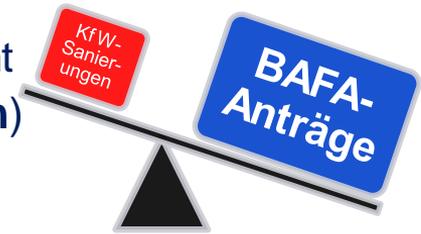
- › Wohnbauförderung im Überblick
- › **Förderprogramme für Gebäudesanierung**
- › Förderprogramme für Neubau

Sanieren und dennoch Frieren

Alleiniger Heizungstausch ist nur selten die beste Alternative



- 2021 & 2022 wurden im Geschäftsgebiet der SPK insgesamt **11.173 BAFA-Zuschüsse** (davon **2.779 für Wärmepumpen**) beantragt, aber **nur 18 (!) KfW-Sanierungen** bei der SPK.
- **HINWEIS:** Ein ausschließlicher Heizungstausch ist nur bei „jüngeren Gebäuden“ zu empfehlen.



**Sanierung zum
förderfähigen
Effizienzhaus:**

ab **1,96 %** (10/10/2)
+ bis zu **45 %**
Tilgungszuschuss

(Stand 01.03.2024)

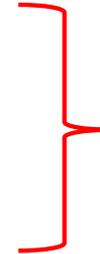
- Sanierung zum Effizienzhaus senkt dauerhaft den Energieverbrauch.
- Sinnvolle Sanierungen beginnen beim Dach und enden im Keller.

Unser Vorschlag: Die ganzheitliche Sanierung



Bildquelle: <https://utopia.de/sponsored-content/energetische-sanierung-energiewende/>

- Fokussierung auf die Sanierungsfinanzierung
- Bei Gebäuden mit Bauantrag vor 1995 ist die ganzheitliche Sanierung (immer) sinnvoll.
- Beratung hin zum Effizienzhaus
- Kunden reduzieren den Energieverbrauch deutlich.
- Finanzierungsvolumen steigt deutlich.
- Umwelteffekt ist am größten.



Win-Win-Win-Situation

Sanierte Häuser lassen sich besser verkaufen!

Energetische Gebäudesanierung

Energieberatung für Wohngebäude

Das BMWK fördert die Beratung und die anschließende Erstellung eines (individuellen) Sanierungsfahrplans für das gesamte Wohngebäude



- BMWK übernimmt **80 % der Beratungskosten**
- **1.300 Euro für Ein-/Zweifamilienhäuser**
- **1.700 Euro für Gebäude ab drei WE**

Wird im Anschluss an eine Energieberatung die Sanierungsmaßnahme auf Grundlage eines individuellen Sanierungsfahrplans umgesetzt, erhöht sich der jeweilige Fördersatz in der BEG um zusätzliche 5 %-Punkte (**iSFP-Bonus**).

Energetische Gebäudesanierung

Sanierung auf KfW-Effizienzhaus-Niveau

- **Ab Effizienzhaus-Niveau 85** förderfähig
- Förderbetrag **120.000 €** je WE, bei Einbindung Erneuerbarer Energien (**EE**) **150.000 €** je WE
- **Tilgungszuschuss bis zu 20 %**, bei Einbindung Erneuerbarer Energien (**EE**) jeweils **Bonus i.H. von 5 %**
- **Bonus bei Sanierung von „Worst-Performing Buildings“** auf KfW-Effizienzhaus-Niveau 40, KfW-Effizienzhaus-Niveau 55 oder KfW-Effizienzhaus-Niveau 70 **EE i.H. von 10 %**
- Für „**Serielle Sanierung**“ wird ein **Bonus von 15 %** gewährt.



Energetische Gebäudesanierung

Was sind die KfW-Kriterien für Serielle Sanierung (SerSan)?

- Sanierung wärmeübertragender Fassadenfläche vollständig mit **seriell werkseitig vorgefertigten Fassadenelementen**
- Fassaden bzw. Dachelemente müssen in Größe und Form **unverändert vor Ort angebracht** werden
- **Kosten- und Zeitersparnis** durch Digitalisierung und Automatisierung



Energetische Gebäudesanierung

Übersicht Tilgungszuschüsse¹⁾ Sanierung auf KfW-Effizienzhaus-Niveau

	Tilgungszuschüsse	Zuschüsse (nur Kommunen)	EE	NH (nur NWG)	Worst-Performing Bulding	Serielles Sanieren (nur WG)	Tilgungszuschüsse maximal (Ohne Kommunen)
EH Denkmal	5%	20%	5%	5%	-	-	10%
EH 85 (nur WG)	5%	20%	5%	5%	-	-	10%
EH 70	10%	25%	5%	5%	10 % (nur EE-Klasse)	-	25%
EH 55	15%	30%	5%	5%	10%	15%	40% ²⁾
EH 40	20%	35%	5%	5%	10%	15%	45% ²⁾

1) Gültig ab 23. Februar 2023

2) Bei Kombination des WPB-Bonus und des Bonus für „Serielle Sanierung“ ist der maximal kumulierte Bonus auf 20 % begrenzt!

Energetische Gebäudesanierung

Förderung Baubegleitung¹⁾ und Nachhaltigkeitszertifizierung²⁾

	Gebäudetyp	Energetische Fachplanung und Baubegleitung	Nachhaltigkeitszertifizierung (geplant in Q3/Q4 2023)	Förderquote
		Höchstbetrag förderfähige Kosten	Höchstbetrag förderfähige Kosten	
Sanierung Effizienzhaus-Niveau	Ein- und Zweifamilienhäuser	10.000 €	10.000 €	50%
	Mehrfamilienhäuser	4.000 € je WE	4.000 € je WE	50%
		(max. 40.000 €)	(max. 40.000 €)	

1) Gültig ab 01.03.2023. Bis 28.02.2023 kann im Rahmen der BEG-Förderung auch der energetische Neubau (Fachplanung & Baubegleitung und Nachhaltigkeitszertifizierung) gefördert werden.

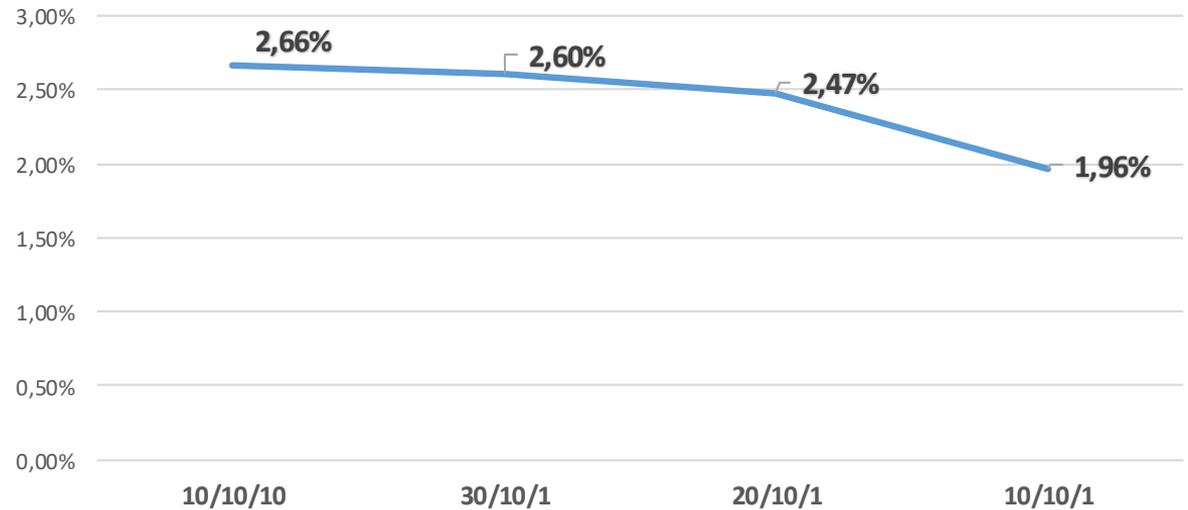
2) Eine Nachhaltigkeitsvariante ist aktuell bei Sanierung auf Effizienzhaus-Niveau nicht verfügbar aber für Q3/Q4 2023 in Planung.

Energetische Gebädeförderung

Sanierung auf Effizienzhaus-Niveau



Energetische Sanierung – Wohngebäude
Konditionen per 01.03.2024



Energetische Gebädeförderung

Durchführung von Einzelmaßnahmen



Bundesamt
für Wirtschaft und
Ausfuhrkontrolle

Maßnahmen an Bestandsgebäuden, die zur Erhöhung der Energieeffizienz der **Gebäudehülle** beitragen, beispielsweise Fenster oder Türen sowie Dämmung der Außenwände oder des Daches.

- **Mindestinvestitionsvolumen** liegt bei **300 €** brutto.
- **Fördersatz** beträgt **15 %** der förderfähigen Ausgaben.
- **förderfähige Kosten** für energetische Sanierungsmaßnahmen sind begrenzt auf **30.000 €** pro Wohneinheit und Kalenderjahr.
- Abweichend davon erhöht sich diese Höchstgrenze auf **60.000 Euro pro Wohneinheit**, wenn für die Maßnahmen der **iSFP-Bonus (+ 5 %)** gewährt wird.



Energetische Gebädeförderung

Klimafreundliche Heizungsanlagen



- **Grundförderung: 30 %** der förderfähigen Gesamtkosten
- Zusätzlich dazu **Bonusförderung:**
 - **Effizienzbonus: 5 %** (für elektrisch angetriebene Wärmepumpen)
 - **Einkommensbonus: 30 %** (für selbstnutzende Eigentümer mit einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen von bis zu 40.000 EUR)
- **Klimageschwindigkeitsbonus: 20 %** (nur für selbstnutzende Eigentümer)
- **Max. Fördersatz: 70 %** aus förderfähige Investitionskosten i.H. von 30 TEUR
- Ggf. zzgl. pauschaler **Emissionsminderungszuschlag in Höhe von 2.500 EUR** (für bestimmte Biomasseanlagen)

Energetische Gebädeförderung

Klimafreundliche Heizungsanlagen



Anwendungsbeispiel

- Sanierung vermietete Wohnimmobilie Bj. 1970, zwei Wohneinheiten, Effizienzgebäude 70 EE.
- Dämmung Dach, Außenhülle, Kellerdecke: 145.000 EUR
- Austausch Fenster: 28.000 EUR
- Pelletheizung (sehr geringe staubförmige Emissionen): 45.000 EUR

Energetische Gebädeförderung

Klimafreundliche Heizungsanlagen

Anwendungsbeispiel

- Variante 1: Förderung der Komplettsanierung (261)
 - ✓ Zinsgünstiges Darlehen: 218.000 EUR
 - ✓ Tilgungszuschuss: 32.700 EUR (15 %)
- Variante 2: Aufteilung Heizung (458) + übrige Maßnahmen (261)
 - ✓ Zinsgünstiges Darlehen: 173.000 EUR
 - ✓ Tilgungszuschuss: 17.300 EUR (10 %)*
 - ✓ KfW-Zuschuss (Heizung): 15.250 EUR (30 % + 2.500 EUR)**

* Kein EE-Bonus bei separater Zuschussförderung der Heizung

** Grundförderung erhöht sich um den Emissionsminderungszuschlag und verringert die förderfähigen Kosten

Energetische Gebädeförderung

BEG-Ergänzungskredit der KfW

Ergänzungskredit – Wohngebäude Plus (358):

- **selbstnutzende Eigentümer**
(Hauptwohnsitz)
- **max. 120.000 EUR** für
selbstgenutzte WE
- Zu verst. **Haushaltseinkommen** ≤ 90 TEUR

Ergänzungskredit – Wohngebäude (359):

- **Alle Investierenden Personen**
- **max. 120.000 EUR** pro WE
- **Unabhängig** der
Einkommensverhältnisse

Energetische Gebädeförderung

BEG-Ergänzungskredit der KfW – Förderung ab 27.02.2024

- Investitionskosten iHv. 150.000 EUR;
- beantragte Zuschüsse iHv. 35.500 EUR:
 - Gebäudehülle und (sonstige) Anlagentechnik mit BEG EM (BAFA) aus Zuschussbescheid(en) BAFA
 - und Heizung mit BEG EM Heizungsförderung (KfW) aus Zuschusszusage KfW



Quelle: KfW Finanzierungspartnerschulung 05.02.2024

Energetische Gebädeförderung

BEG-Ergänzungskredit der KfW



Anwendungsbeispiel

Herr Meier lässt sich im Vorfeld einen iSFP erstellen. Zusätzlich zum Austausch der Heizung scheint eine energetische Sanierung des Daches sinnvoll zu sein. Die Kosten belaufen sich auf 59.000 EUR, also mit Heizung (36.000 EUR) muss er insgesamt 95.000 EUR investieren.

- BEG-Zuschuss (KfW): 55 % = max. 16.500 EUR
- BEG-Zuwendung (BAFA): 20 % = 11.800 EUR
- BEG-Ergänzungskredit: 95.000 EUR

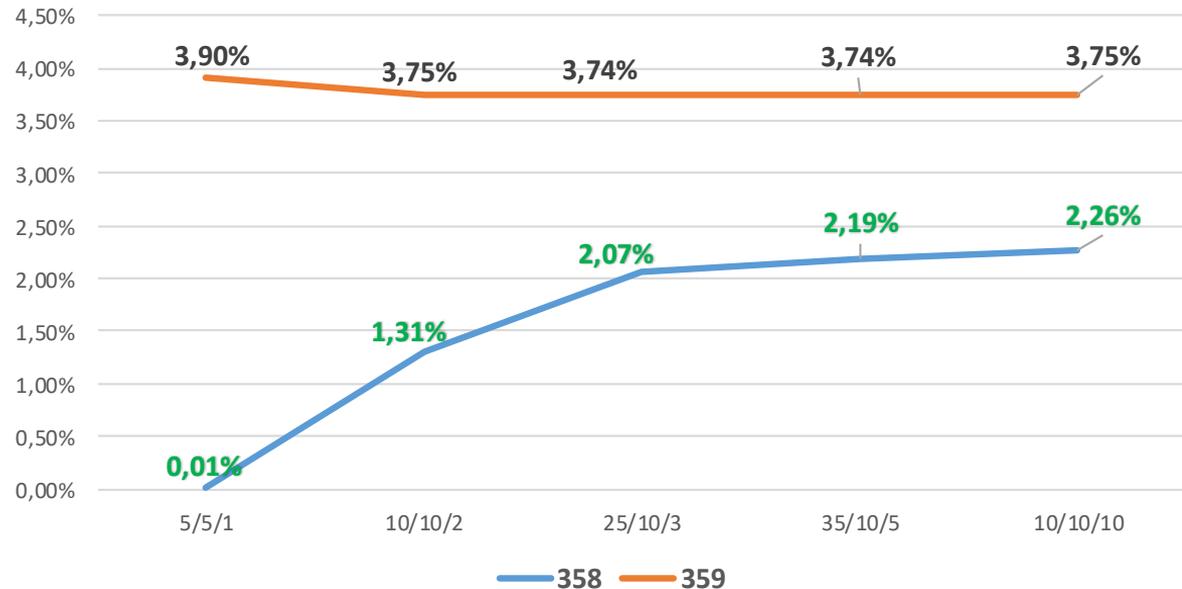
Energetische Gebäudeförderung

BEG-Ergänzungskredit der KfW



BEG - Ergänzungskredit EM (358 / 359)

Konditionen per 01.03.2024



Agenda

- › Wohnbauförderung im Überblick
- › Förderprogramme für Gebäudesanierung
- › **Förderprogramme für Neubau**

Energetische Neubauförderung

Klimafreundlicher Neubau (KFN – 297 / 298)

- **Klimafreundliches Wohngebäude**
Förderhöchstbetrag 100 T€
- **Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG**
Förderhöchstbetrag 150 T€
- **keine Zinsunterschiede**, sondern Differenzierung durch höhere Förderhöchstbeträge
- Förderung ausschließlich durch **zinsverbilligte Kredite, keine Tilgungszuschüsse**



Energetische Neubauförderung

Klimafreundlicher Neubau (KFN – 297 / 298)

Ausschluss fossiler Energieträger und von Biomasse

In Gebäuden dürfen Wärmeerzeuger auf Basis folgender Energieträger nicht eingesetzt werden:

- auf Basis von fossilem Gas/Öl,
- auf Basis von Kohlebrennstoffen und Torf,
- auf Basis von fossil erzeugtem Wasserstoff,
- auf Basis von biogenem Gas/Öl oder
- auf Basis von fester Biomasse.



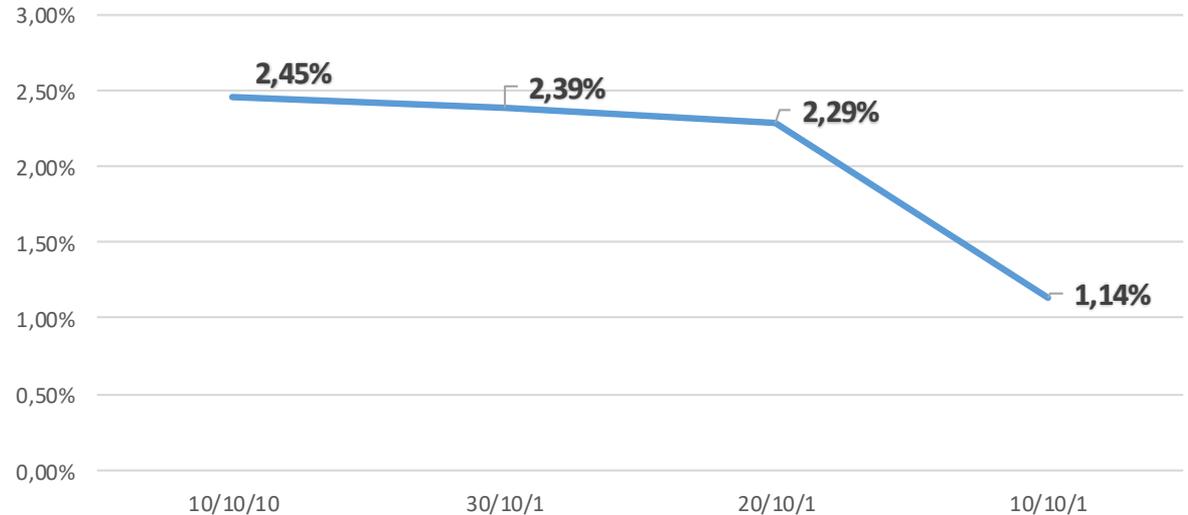
Der Ausschluss für den Einsatz gilt auch für Kombinationen z. B. von Brennwertkesseln mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Hybridsysteme).

Energetische Neubauförderung

Aktuelle Konditionen



Klimafreundlicher Neubau (297 / 298)
per 01.03.2024:



Energetische Neubauförderung

Wohneigentum für Familien (WEF – 300)

- **natürliche Personen** (Privatpersonen)
- **Bau/Ersterwerb** von **klimafreundlichen Neubauten**
- **Selbstnutzung** (mind. 50 Prozent Miteigentumsquote)
- **mindestens ein Kind** im Haushalt, welches das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat
- verst. **Haushaltseinkommen 90.000 €** (Durchschnitt 2. und 3. Jahr vor Antragstellung) bei einem Kind, zuzüglich 10.000 € je weiterem Kind
- **bei Antragstellung kein Wohneigentum**
- **keine Inanspruchnahme von Baukindergeld** des Bundes (KfW-Zuschussprogramm 424)



Energetische Neubauförderung

Wohneigentum für Familien (WEF – 300)

Kredithöchstbeträge "Klimafreundliches Wohngebäude":

- 1 oder 2 Kinder: 170.000 €
- 3 oder 4 Kinder: 200.000 €
- ab 5 Kinder: 220.000 €

"Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG":

- 1 oder 2 Kinder: 220.000 €
- 3 oder 4 Kinder: 250.000 €
- ab 5 Kinder: 270.000 €

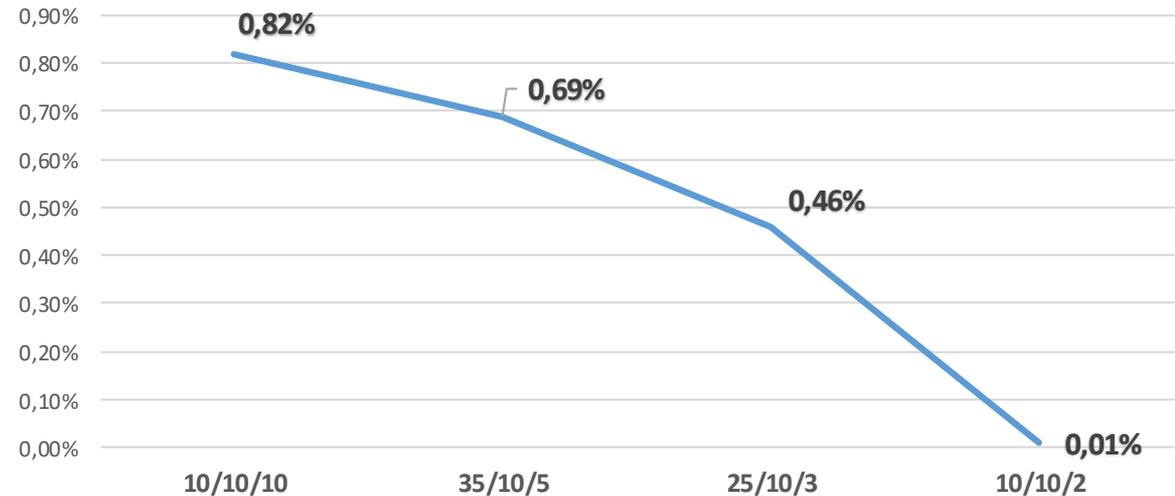


Energetische Neubauförderung

Aktuelle Konditionen

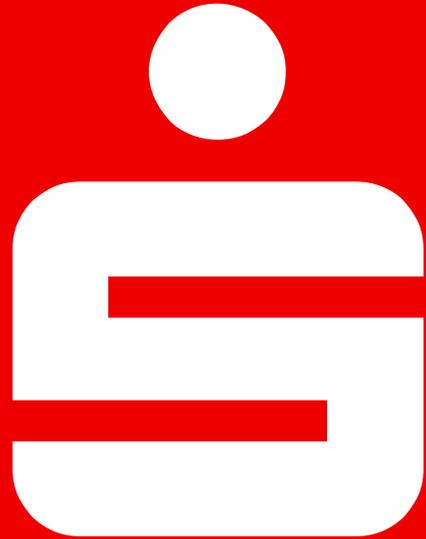


Wohneigentum für Familien (WEF)
per 01.03.2024



Wir danken Ihnen
für Ihre Aufmerksamkeit.





Aktuelle Einflüsse auf den Immobilienmarkt in der Region

Immobilienforum 2024

Andreas Klein, Augsburg, 5. März 2024



Stadtsparkasse
Augsburg

Das bringt das Immobilienjahr

Die Blase ist geplatzt, die Immobilienpreise rutschten in den vergangenen Monaten ab. Experten erklären, wie es nun mit Preisen, Zinsen und Mieten weitergeht.

Wirtschaft

Von Michael Kerler und Stefan Küpper

Der Wunsch der Menschen nach einem Eigenheim ist trotz der schwierigen wirtschaftlichen Lage groß. Rund 76 Prozent der Bundesbürger hielten Haus- und Grundbesitz für die beste Geldanlage, berichtete im vergangenen Jahr die Landesbausparkasse LBS. Nach einem Jahrzehnt stark steigender Immobilienpreise, aber sehr günstiger Zinsen, hatte sich der Markt seit Mitte 2022 fundamental gewandelt: Die Preise für Häuser und Wohnungen gaben nach, die Zinsen stiegen rasant, die Bauwirtschaft rutschte in die Krise. Inzwischen sind manche Fachleute optimistischer, aber längst nicht in allen Bereichen. Ein Überblick, wie es in den kommenden Monaten weitergehen könnte.

Preise Die Preise für Wohnimmobilien erlebten 2023 eine starke Korrektur nach unten. Im dritten Quartal 2023 seien sie um durchschnittlich 10,2 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum gefallen, berichtete das Statistische Bundesamt im Dezember. Dies sei der stärkste Rückgang der Wohnimmobilienpreise gegenüber einem Vorjahresquartal seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Gesunken seien die Kosten für eine neue Immobilie sowohl in den Städten als auch im ländlichen Raum, für Ein- und Zweifamilienhäuser stärker als für Eigentumswohnungen.

„Die spekulative Preisblase des letzten Jahrzehnts ist geplatzt“, schlussfolgert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in einer aktuellen Auswertung. „Aktuell kühlt sich der überhitzte Markt ab, und die auf dem Markt zu beobachtenden Preise nähern sich allmählich ihren fundamentalen Werten.“ Aber geht diese Entwicklung auch in den kommenden Monaten weiter? Erste Beobachtungen deuten darauf hin, dass die Nachfrage nach Immobilien zurückkehrt und der größte Preissturz hinter uns legen könnte.

Das Portal ImmoScout24 hat im neuen Wohnbarometer beobachtet, dass die Nachfrage nach Immobilien wieder anzieht. Der Preis von neu gebauten Eigentumswo-



Mit sich langsam stabilisierend Hauspreisen, aber steigenden Mieten rechnen Fachleute.

nungen zum Beispiel habe im vierten Quartal 2023 bereits rund ein Prozent über dem im dritten Quartal gelegen. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen dagegen stagnierten noch. „Angesichts der gesunkenen Inflationsrate und der wieder stabileren Zinslage kehrt eine gewisse Planungssicherheit und damit auch die Kaufnachfrage zunehmend zurück“, sagte Gesa Crookford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Für viele rückt der Traum vom Eigenheim wieder ein Stück näher.“ Noch sei das Angebot größer als die Nachfrage, dies könnte sich aber ab Mitte 2024 langsam ändern.

„Es ist nicht davon auszugehen, dass die Preise noch mal so spürbar nachgeben werden wie im zweiten Halbjahr 2022“, teilte Crookford mit. Auch der Finanz-

dienstleister Dr. Klein beobachtet, dass die Preise für Immobilien in Süddeutschland zuletzt kaum mehr rückläufig waren. Für 2024 seien keine großen Preisnachteile mehr zu erwarten.

Zinsen Wer bauen oder Immobilien kaufen will, für den haben sich die Bedingungen zuletzt leicht verbessert: Zum Jahresstart seien die Immobilienzinsen unter drei Prozent gesunken, berichtet das Vergleichsportal Check24. Aktuell lägen die bestmöglichen Zinsen für zehnjährige Baufinanzierungen bei 2,93 Prozent, das seien 0,36 Prozentpunkte weniger als noch am 1. Dezember 2023. „Die gesunkenen Renditen für zehnjährige Bundesanleihen und die sich entspannende Inflation sorgen für fallende Bauzinsen“, erklärte Ingo Foitzik von Check24. Wie aber

geht es **im Vorbe** ten weiter? Ist auf den „Wir für einen halben Wochen die Richtungswertung mit TTF nach Zinsen“, am Monat an teuch und rutschte Neumannje Megawatt nächsten (Nah Osten aus, dass über 50 rigen Zins. Dann setzte Korridor. Trendwende beweg sich der Rohverbilligt. Am gan mit der sche Zern. In der hartnäckig die Nachfrage die Nachfrage der Bundesmal hält. In der Bundesland am Montag auf Basis der Daten von über 700 Kreditinstituten. Zum Verband gehören Institute wie die Commerzbank und die Deutsche Bank. Der Preis von Ei-

Kompakt
Ergebnisse
In der zweiten Hälfte des Jahres 2023 sind die Immobilienpreise in Deutschland um durchschnittlich 7,2 Prozent gesunken. Die größten Preisrückgänge gab es in Bayern und Baden-Württemberg. In den Städten sind die Preise für Eigentumswohnungen stärker als für Häuser gefallen. In ländlichen Gebieten sind die Preise für Häuser stärker als für Wohnungen gesunken. Die Zinsen für Baufinanzierungen sind von über 5 Prozent auf unter drei Prozent gesunken. Die Mieten sind in den Städten weiter gestiegen, in ländlichen Gebieten sind sie gestiegen. Die Inflation ist von über 10 Prozent auf unter drei Prozent gesunken.



Krise am Immobilienmarkt: Der Preis für Wohnungen und Häuser ist 2023 um durchschnittlich 7,2 Prozent gefallen. Foto: Ulrich Wagner

Immobilienpreise brechen ein

Die Preise für Wohnungen und Häuser sind im vergangenen Jahr deutlich gesunken, auch in Bayern. Die größte Korrektur aber könnte der Markt schon hinter sich haben.

Von Michael Kerler

Stetig Steigende Zinsen und eine schwieriger wirtschaftliche Lage haben den Immobilienmarkt auf Taufahrt geschickt. Weniger Bürgern und Bürger kaufen sich eine Wohnung oder ein Haus. Um 7,2 Prozent fielen die Immobilienpreise in Deutschland im vierten Quartal 2023, verglichen mit dem Vorjahreszeitraum. Dies meldete der Verband deutscher Pfandbriefbanken am Montag auf Basis der Daten von über 700 Kreditinstituten. Zum Verband gehören Institute wie die Commerzbank und die Deutsche Bank. Der Preis von Ei-

land (IVD Süd). „Wir hatten zwölf bis dreizehn Jahre einen Anstieg der Immobilienpreise erlebt, dies war völlig atypisch“, sagt er im Gespräch mit unserer Redaktion. Grund seien die historisch niedrigen Zinsen gewesen. Lange Jahre sei eine Immobilienfinanzierung zu 0,8 Prozent Zins möglich gewesen. Damit ließen sich die stark

Kaufinteressenten haben die Auswahl und können über den Preis verhandeln.

Umsätze nach. „Im vergangenen Jahr sind die Immobilienpreise in Bayern um 32,1 Prozent gefallen, das ist schon beachtlich“, sagt Kippel. Für Baufrüher und Verkäufer ist die Situation schlecht. Wer aber eine Wohnung oder ein Haus kaufen will, hat Vorteile. „Kaufinteressenten haben eine breite Auswahl, auch über den Preis kann man wieder reden“, beschreibt es Kippel.

Die größte Preiskorrektur könnte aber schon stattgefunden haben. Das IVW hat beobachtet, dass die Preise im letzten Quartal 2023 gegenüber dem dritten Quartal nur noch leicht gefallen sind. Eigentumswohnungen verblieben sich

zurückgegangen. In Bayern sind die Preise für Eigentumswohnungen um 11,3 Prozent und für Mehrfamilienhäuser um 20,1 Prozent. „Noch nie seit Beginn der Aufschwungsjahre in den 60er Jahren sind Immobilienpreise so schnell so stark“, berichtete das IVW. In den Jahren davor waren die

Immobilienpreise zurückgegangen. In Bayern sind die Preise für Eigentumswohnungen um 11,3 Prozent und für Mehrfamilienhäuser um 20,1 Prozent. „Noch nie seit Beginn der Aufschwungsjahre in den 60er Jahren sind Immobilienpreise so schnell so stark“, berichtete das IVW. In den Jahren davor waren die

Neue Wohnungen: Aussichten sind trübe

ohne Steuersenkungen und zielgerichtete Förderung fehlen in Deutschland aus Expertensicht 2027 rund 830.000 Wohnungen. Baurat warnte der Rat der Immobilienweisen bei der Vorstellung seines Frühjahrsgutachtens. „Bauen ist heute faktisch unmöglich“, sagte der Präsident des Zentralen Immobilien-Ausschusses, Andreas Mattner. „Wer heute baut, geht bankrott.“ Wohnungsneuentwick-

künften kämen erst bei einer Durchschnittsmiete von 21 Euro auf eine schwarze Null. Eindringlich forderten die Immobilienweisen, die staatlich bedingten Abgaben auf Wohnungen zu senken. Deutschland legt laut Gutachten bei dieser Staatsquote mit 37 Prozent einen Spitzenplatz. „Es ist der Staat, der die fette Beute macht“, sagte Mattner. Gefragt seien vor allem die Bundesländer, die Grunderwerbsteuer und kommunale Abschöpfungsprogramme auszusetzen, forderte Mattner. (dpa)



Der Immobilienmarkt

Was beeinflusst den Markt?

Welchen Einfluss haben die Zinsen?

Aus welcher Situation kommen wir?

Welche Entwicklungen wird es (am Markt) geben?

Wohin werden Preise und Mieten gehen?

Rentiert sich ein Immobilienkauf überhaupt noch?

Wie beeinflussen Inflation und Energiepreissteigerungen den Markt?

Bild mit KI erstellt

Markttransparenz*

bedeutet, dass allen Anbietern und Nachfragern sämtliche Gegebenheiten auf einem Markt wie Güterpreise, Güterqualitäten, Nachfragemengen oder Lieferungs- und Zahlungsbedingungen bekannt sind. Sind die Anbieter vollständig informiert, wissen sie z. B., welche Güter die Nachfrager in welchen Mengen zu welchen Preisen kaufen wollen. Die Nachfrager sind bei Markttransparenz darüber informiert, welche Güter die Hersteller in welcher Qualität produzieren und welche Mengen sie zu welchen Preisen am Markt verkaufen wollen. Markttransparenz als eine Voraussetzung für einen vollkommenen Markt trifft in der Realität am ehesten bei den Börsen für Wertpapiere oder Waren zu.

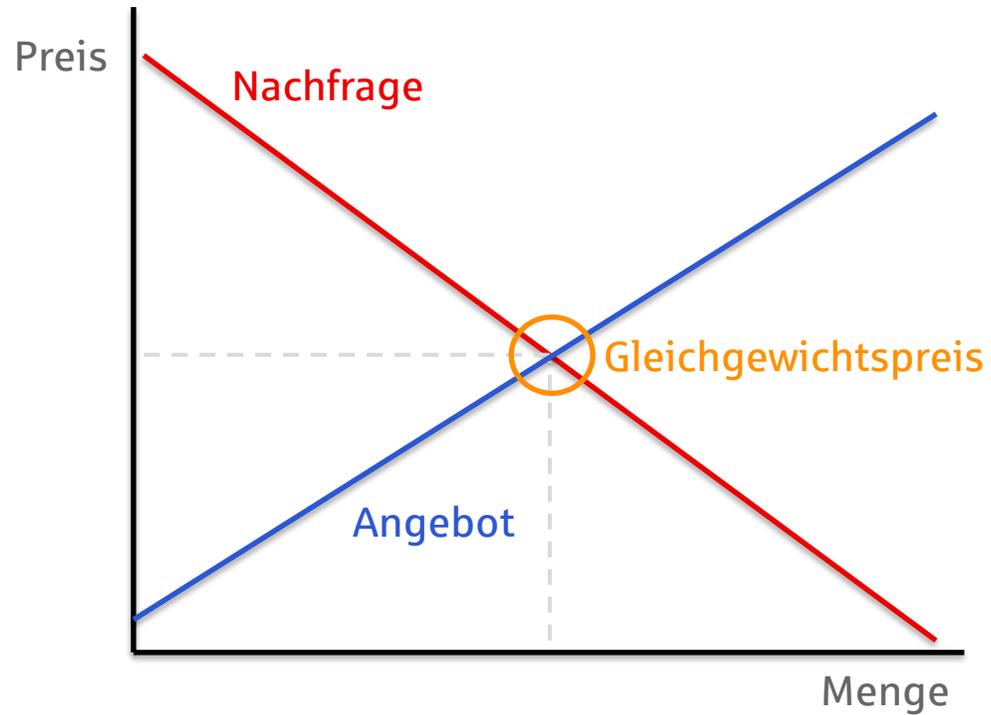


*Quelle: Bundeszentrale für politische Bildung



Marktpreis

sehr vereinfachte Darstellung



Quelle: Eigene Darstellung





Das Immobilienangebot

- Angebot auf den aktuellen Bestand begrenzt
- Wohnungen und Häuser im Normalfall bewohnt
- Bestehende Immobilien fallen aus der Nutzung
- Zu wenig Neubauaktivität im Verhältnis zum Bedarf
- Angebot schrumpft tendenziell

Die Nachfrage

- Starker Zuzug in der Region
- Immer mehr Menschen wohnen alleine
- Der pro-Kopf-Flächenverbrauch steigt
- Die Frage ob Kauf oder Miete hängt oft von der Erschwinglichkeit ab



Bild mit KI erstellt



Entwicklung

Das Angebot hat sich in den letzten 10 Jahren relativ wenig verändert. Wenig Neubauaktivität, Verkäufe oft nur aus persönlichen Gründen.

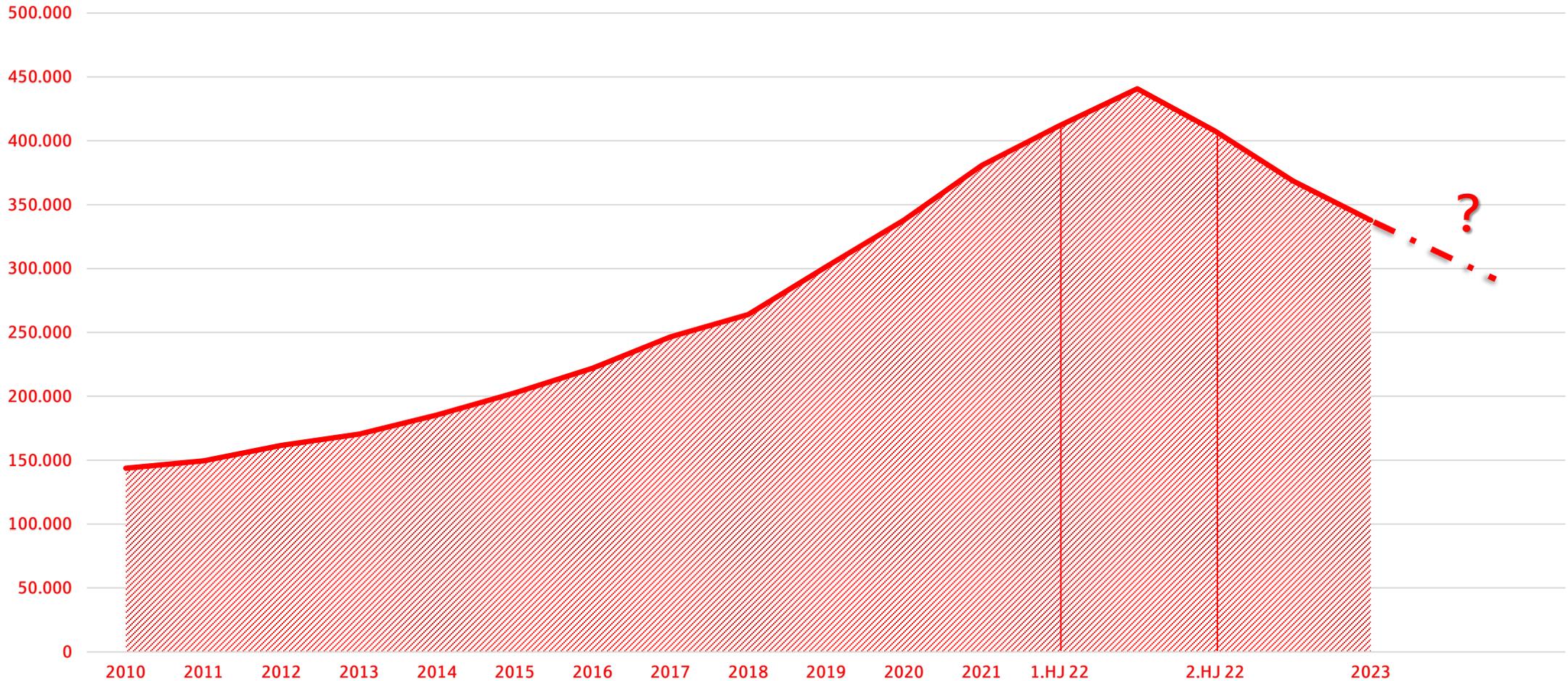
Die Nachfrage war durch die Niedrigzinspolitik stark erhöht. Die Immobilie als Kapitalanlage sehr beliebt. Die Erschwinglichkeit von Immobilien war gut.


 Niedriges Angebot + hohe Nachfrage = hohe Preise
 

Bild mit KI erstellt

Kaufpreise für Wohnimmobilien aus dem Bestand

gebrauchte Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen; durchschnittliche Preise der von der Sparkassen-Immo vermittelten Objekte



Die Erschwinglichkeit von Immobilien bezieht sich darauf, ob ein potenzieller Käufer einer Immobilie finanziell leisten kann.

Einflüsse auf die Erschwinglichkeit



Bevölkerungs- und
Wirtschaftswachstum



Inflation und Zinssätze



Energiepreise und Infrastruktur



Erholung und
Kultureinrichtungen



3-Zimmer-Wohnung in Haunstetten, 100 m², BJ 1985

Kauf 2021

Kaufpreis: 440.000 € + NK

Eigenkapital: 80.000 €

Darlehen: 400.000 €

Darlehensrate bestehend aus 1 % Zins + 1,5 % Tilgung =
833,33 €

Hausgeld: 275 €

Kosten (\neq Erschwinglichkeit): 1.108,33 €

Kauf 2023

- 20 %

Kaufpreis 350.000 € + NK

Eigenkapital: 80.000 €

- 24 %

Darlehen: 305.000 €

+ 24 %

Darlehensrate bestehend aus 3,55 % Zins + 1,5 % Tilgung =
1.029,38 €

+ 45 %

Hausgeld: 400 €

+ 29 %

Kosten (\neq Erschwinglichkeit): 1.429,38 €



Marktsituation

Der Markt ist intransparent.

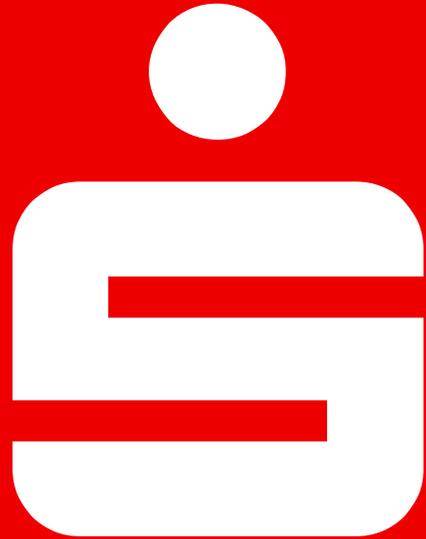
Auf Immobilienscout24 ist die Angebotsanzahl aktuell doppelt so hoch als im August 2022.

Viel zu wenig neue Wohnungen werden gebaut.

Mangelnde Erschwinglichkeit von Kaufimmobilien zwingen Menschen stärker in die Miete (steigende Nachfrage).

Positiv: Immobilienpreise werden wieder „diverser“ und bringen den Markt damit in Schwung.

Bild mit KI erstellt



Vielen Dank für Ihr Interesse.

Bei Fragen stehen Ihnen unsere Spezialisten zur Verfügung. Den Kontakt stellt gerne Ihr/e persönliche/r Berater/in her.



Stadtsparkasse
Augsburg