

# IMMOBILIEN-WELT

METROPOLREGION HAMBURG

## SCHLÜSSELWORT

NEUE EU-VORSCHRIFTEN

## SANIEREN, VERERBEN, STEUERN SPAREN



Oliver Moll

Moll & Moll Zinshaus GmbH

**Erst kürzlich hat das deutsche Heizungsgesetz die Gemüter von Immobilienbesitzern erhitzt.** Die große Erleichterung: Die neuen Vorgaben gelten nur für Neubauten. Doch schon steht die nächste Regulierung vor der Tür, dieses Mal von der Seite der EU. Die abschließenden Verhandlungen zur EU-Gebäude-richtlinie laufen und Wohnungseigentümer befürchten, dass durch die verschärften Sanierungsvorschriften eine Kostenwelle auf sie zukommt. Was zu Beginn nach einem

Schock für alle Immobilienbesitzer aussah, wird in den letzten Schritten nun von den EU-Staaten und dem Europaparlament deutlich abgeschwächt. Für Wohnhäuser mit bis zu zehn Einheiten würde eine Sanierungspflicht erst einsetzen, wenn das Gebäude den Eigentümer wechselt. Innerhalb von fünf Jahren nach dem Kauf müsste energetisch saniert werden. Zu den Betroffenen zählen dann vor allem die Erben von Immobilieneigentümern, welche die Kosten für die Sanierung tragen müssen, um die Energieeffizienzklasse D oder besser zu erreichen. Im Ernstfall muss die gerade geerbte Immobilie verkauft werden, da eine umfangreiche Modernisierung schnell im sechsstelligen Bereich liegt und nicht aus dem laufenden Budget bezahlt werden kann. Die Erbschaftsteuer ist da noch nicht einmal dabei. Was also tun?

Sollten Immobilienbesitzer im Dialog mit ihren Erben zu der Entscheidung kommen, die Immobilie zu behalten, muss eine Sanierung frühzeitig geplant und durchgeführt wer-

denn durch den dafür aufgenommenen Kredit kann die Erbschaftsteuer deutlich reduziert werden. Vermieter sollten zuerst mit einem Energieberater einen Sanierungsfahrplan aufstellen. Da die Fördersumme von KfW und IFB höher ausfällt, wenn mehrere Maßnahmen auf einmal durchgeführt werden, sollten alle notwendigen Maßnahmen gleichzeitig umgesetzt werden. So kann eine Förderquote von bis zu 50 Prozent erreicht werden. Dadurch steigt auch die Wirtschaftlichkeit des Projektes, da der Instandhaltungszustand beseitigt wird. Viele Einzelmaßnahmen, wie ein neuer Zähler für die geplante Solaranlage, stehen wahrscheinlich eh in Zukunft an. Bei der Frage der Finanzierung umfangreicher Sanierungsmaßnahmen sollten laufende Kosten primär durch höhere Mieteinnahmen oder Fördergelder ausgeglichen werden. In jedem Fall jedoch sollte neben der Immobilie immer auch Bargeld vererbt werden, um unvorhergesehene Kosten zu decken. Die Immobilie bleibt eben ein Generationenprojekt.

**Gestiegene Finanzierungszinsen, Energiekosten und Inflation – dennoch kommt in den Markt für Neubaueigentumswohnungen in der Hansestadt wieder Bewegung.** Es gab in den vergangenen zwölf Monaten weder Preisverfälle oder Angebotschwemmen. Natürlich waren Marktteilnehmer angesichts der sich rapide verändernden Lage zunächst verunsichert. Und viele Interessenten stellten daraufhin ihre Kaufabsichten zurück. Doch das scheint sich nun zu verbessern. „Die Nachfrage nach Neubauei-

gentumswohnungen zieht gerade wieder merklich an“, sagte Frank Stolz, Geschäftsführer von Grossmann & Berger. Das hat eine Reihe von Gründen. Die Interessenten akzeptierten die veränderte Marktlage nun so, wie sie sich tatsächlich darstellt. „Sie merken, dass der Markt stabil geblieben ist, dass weder die Preise noch die Finanzierungszinsen in den Keller gerauscht sind. Also fassen sie wieder Vertrauen und werden aktiv“, erklärt Stolz. Der anziehenden Nachfrage im Neubaueigentumssegment steht ein sich verringertes Angebot gegenüber: „Wie erwartet hat sich die Zahl der Baugenehmigungen im ersten Halbjahr drastisch verringert, sogar halbiert“, so Stolz. Aufgrund der Wohnraum-

knappheit in den gesuchten Hamburger Lagen steigen auch die Mieten für Neubaueigentumswohnungen deutlich, weil für sie beim Erstbezug weder der Mietenspiegel noch die Mietpreisbremse gelten. Durch diese sich momentan schließende Schere zwischen Neubaumieten und Neubaupreisen entscheiden sich viele kapitalstarke Interessenten lieber für Neubaueigentum. „Durch die anziehenden Mieten sind Neubaueigentumswohnungen besonders jetzt eine lohnende Kapitalanlage.“ Auch höhere steuerliche Abschreibungen machen Neubaueigentumswohnungen attraktiv: Für nach dem 1. Januar 2023 fertiggestellte Wohneinheiten gilt seit Jahresanfang der line-

are AfA-Satz in Höhe von 3 statt 2 %. Zudem hat der Bundestag auch die degressive Sonder-AfA verabschiedet, nun muss noch der Bundesrat zustimmen. Derzeit sind 6 % Abschreibung sofort zu Baubeginn im Gespräch. Sie sollen für alle Wohnungsbauinvestitionen mit Baubeginn nach dem 1. Oktober 2023, ab Effizienzstandard 55 und ohne Obergrenzen, gelten. Zusätzlich können beim Kauf von Neubaueigentumswohnungen unter bestimmten Bedingungen verschiedene Förderkredite bei der KfW in Anspruch genommen werden. Das kann die monatliche Gesamtbelastung deutlich senken. Weitere Vorteile sind die ohnehin üblichen fünf Jahre Gewährleistung auf Bauteile und die Tatsachen,

dass Neubauten technisch auf dem neuesten Stand, in Hamburg größtenteils ans Fernwärmenetz angeschlossen sind und alle momentan geltenden Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllen.

Trotz sinkender Fertigstellungen und mehrerer Insolvenzen bundesweit aktiver Bauträger ist die Situation der hanseatischen Immobilienentwickler nicht so prekär, wie oft vermutet. „Sicher, auch in Hamburg trennen sich manche Bauträger mit großem Projektbestand von dem ein oder anderen Vorhaben, um ihre Bilanzen zu entlasten. Diese Projekte werden dann unter anderer Regie weitergeführt“, sagt Stolz. „Außerdem treten vermehrt kleinere oder bisher unbekanntere, aber nichtsdestrotz ebenso seriöse Projektentwickler in Erscheinung, weil sie in dieser Marktsituation eher zum Zug kommen als vorher.“

Einige Interessenten sind dennoch verunsichert und sorgen sich um ihr angezogenes Kapital. „Daher gehen viele Bauträger, mit denen wir zusammenarbeiten, momentan komplett in Vorleistung“, erklärt Stolz. „In diesen Fällen zahlen Käufer statt der sonst je nach Baufortschritt üblichen Raten den Gesamtbetrag erst bei der Fertigstellung.“ Auch die bisherige Unternehmensdauer und Projektreferenzen von Bauträgern können Interessenten Sicherheit vermitteln. Ebenso wie der Hintergrund der mit ihnen kooperierenden Vermittler. „So wie unsere Zugehörigkeit zur HASPA-Gruppe. Das zumindest spiegeln uns unsere Kunden“, sagt Stolz.

## NEUBAUEIGENTUMSWOHNUNGEN - STEIGENDE MIETEN ERWARTET

## DER MARKT ZIEHT AN



Visualisierung: dreidesign GmbH

## OBJEKT DER WOCHE



**In Poppenbüttel entstehen in fußläufiger Entfernung zum Alstertal-Einkaufszentrum in einer ruhigen Nebenstraße zwei Stadthäuser, freistehend, in konventioneller Bauweise mit teilweise wohnlich genutztem Sou-**

**terrain.** Die Mansardendächer sind mit Flachdachsteinen gedeckt, die Fenster dreifachverglast. Beide Grundstücke sind über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen. Auf dem hinteren Grundstücksteil wird eine Kinderspielfläche geschaffen.

In dem einen Gebäude stehen sechs Wohnungen, teilweise als Maisonette, zum Verkauf. Das Objekt wird auf einem rund 1307 m<sup>2</sup> großen Grundstück realisiert. Die Wohneinheiten bieten etwa zwischen 37 und 160 m<sup>2</sup> und ein bis sechs Zim-

mer. Das Haus verfügt über einen Aufzug, alle Ebenen sind schwellenlos erreichbar und jeder Wohnung ist ein Abstellraum zugeordnet. Zudem verfügt jede Wohnung über mindestens einen Balkon oder eine Terrasse, teilweise sind den Wohnungen Sondernutzungsrechte am Garten zugewiesen. Die Wohnräume werden mit Vinylböden ausgestattet, die Bäder und WCs mit Feinsteinzeug. Einige Wohnungen haben die Möglichkeit für einen Kaminanschluss. Die Stellplätze befinden sich im Hofbereich. Beheizt wird das Gebäude über eine bivalente Heizungsanlage, Fußbodenheizung ist vorhanden. Endenergiebedarf 49 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Energieeffizienzklasse B, wesentlicher Energieträger Gas, plus Solaranlage. Voraussichtliche Fertigstellung Anfang 2024. Preise zwischen 271.000 Euro und 1,128 Millionen Euro plus 3% Käuferprovision inkl. Mwst. Vermarktung: **DAHLER HAWST Alstertal, DAHLER & COMPANY Alstertal GmbH & Co. KG, Telefon 040/53 05 43 0.**

## MAKLER- UND BERATUNGSUNTERNEHMEN NEUGRÜNDUNG AUF SYLT



Christian Andresen (links) und Christian von Järten

Christian von Järten, Inhaber und Geschäftsführer VON JÄRTEN & CIE, und Christian Andresen gründen mit der ANDRESEN & VON JÄRTEN IMMOBILIEN ein exklusives Makler- und Beratungsunternehmen auf Sylt. Andresen war zuvor als Geschäftsführer und Gesellschafter für Peter Peters Immobilien tätig. Anschließend baute er sein Fachwissen bei Buchen & Koob in Hamburg weiter aus. Er bringt nicht nur große Erfahrung, sondern als gebürtiger Sylter auch Expertise und Ortskenntnis in das Unternehmen ein.

Mit der Neugründung soll die Achse zwischen Sylt und Hamburg, zwei Standorten mit starker Verbindung, wei-

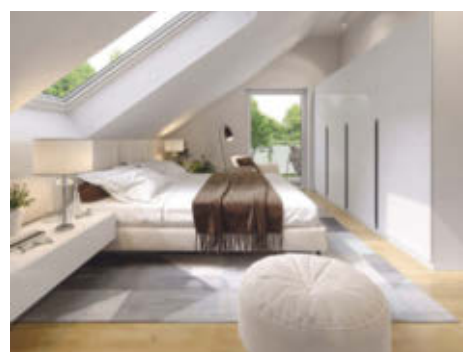
ter ausgebaut werden. Das Unternehmen will im hochkarätigen Immobilien-Segment neue Maßstäbe setzen und seine Marktposition an beiden Standorten stärken. Angesichts der starken Lokalisierung und Fragmentierung des Immobilienmarktes auf Sylt ist eine physische Präsenz vor Ort von entscheidender Bedeutung. Von Järten wird diese lokale Verankerung aktiv vorantreiben und gleichzeitig am Hamburger Standort die dortigen Wachstumsbestrebungen weiter unterstützen. VON JÄRTEN & CIE, ist bereits seit über einem Jahrzehnt erfolgreich auf dem Markt tätig. Mit dem Zusammenschluss reagieren beide Partner auf die aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen und die Bedeutung strategischer Partnerschaften.

„Mit der Gründung unseres neuen Makler- und Beratungsunternehmens auf Sylt setzen wir für uns einen strategischen Meilenstein“, so von Järten. Ziel sei es, durch den Boutique-Ansatz für die Kunden maßgeschneiderte Vermarktungslösungen zu kreieren. [www.vj-cie.de](http://www.vj-cie.de)

## NOVELLE DES KLIMASCHUTZGESETZES HÖHERE KOSTEN FÜR MIETER?

Die Hamburgische Bürgerschaft hat mit rot-grüner Mehrheit der Novelle des Klimaschutzgesetzes und der zweiten Fortschreibung des Klimaplanes in erster Lesung zugestimmt. Danach will die Hansestadt den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 70 Prozent gegenüber dem Basisjahr 1990 senken und bis 2045 CO<sub>2</sub>-neutral werden. Schon vom kommenden Jahr an soll damit im Falle von Dachsanierungen nicht nur für Neu- sondern auch für Bestandsbauten die Installation von Solarpaneelen verpflichtend sein. Von 2027 an gelte zudem – ebenfalls für Alt- und Neubauten – eine Solarpflicht. Zum Schluss hatten SPD und Grüne über einen Zusatzantrag die Solarpflicht auch für bestehende öffentliche Gebäude noch nachgebessert. Zudem sollen für den städtischen Fuhrpark – wo möglich – nur noch CO<sub>2</sub>-freie Fahrzeuge angeschafft werden. CDU und Linke hatten ebenfalls kurzfristig Zusatzanträge eingebracht. Endgültig entschieden werden soll dann in zweiter Lesung. Inkrafttreten soll das neue Gesetz am 1. Januar. Der Landesverband Nord des Bundesverbands Freier Immo-

bilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der die private, mittelständische Immobilienwirtschaft im Norden vertritt, warnt schon jetzt, dass die nochmals verschärften Vorgaben und Ziele zwangsläufig zu höheren Kosten für die Mieterinnen und Mieter führen würden. Sönke Struck, Vorstandsvorsitzender des BFW Landesverbands Nord: „Je ehrgeiziger die Ziele sind und je mehr Vorschriften wir haben, desto höher sind die Ausgaben für Bauherren und Eigentümer. Das führt zwangswegsweise zu höheren Mieten. Der Hamburger Senat sollte den Mut haben, diesen Zusammenhang klar zu benennen.“ Der Senat verkenne den Ernst der Lage, da aufgrund der derzeit zu hohen Baukosten immer weniger Neubauvorhaben begonnen werden. In einer solchen Situation bauliche Anforderungen festzulegen, die über das vom Bund geforderte Maß hinausgehen und somit noch höhere Kosten nach sich ziehen, sei verantwortungslos. So werde bezahlbarer Wohnraum nicht geschaffen werden und der Druck am Wohnungsmarkt werde sich in den nächsten Jahren noch weiter verschärfen.



Abbildungen: Dahler

Redaktion: Dr. Gisela Schütte · Anzeigen: Verlagsvertretung Stefanie Baltruschat · Tel. 040/70 70 89-00 · [info@buero-baltruschat.de](mailto:info@buero-baltruschat.de)

25./26.11.2023

040-350 80 20  
grossmann-berger.de

Büros mit dem gewissen Extra. **Grossmann & Berger macht's.**

**Grossmann & Berger**

## Mögliche Abkürzungen für Ihre Immobilienanzeigen.

Um eine einheitliche Abbildung bei der Veröffentlichung der Pflichtangaben zu gewährleisten, bieten wir folgende Legende für mögliche Abkürzungen an.

- |  |  |  |
|--|--|--|
| 1. Die Art des Energieausweises (§87 GEG)  | 3. Der wesentliche Energieträger (§87 GEG) | j. Brennholz, Holzpellets, Holzhackschnittel: Hz   |
| a. Verbrauchsausweis: V  | a. Koks, Braunkohle, Steinkohle: Ko        | m. Elektrische Energie (auch Wärmepumpe), Strommix: E  |
| b. Bedarfsausweis: B   | d. Heizöl: Öl                              | 4. Baujahr des Wohngebäudes (§87 GEG) Bj., z. B. Bj. 1997  |
| 2. Der Energiebedarfs- oder Energieverbrauchswert aus der Skala des Energieausweises in kWh/(m <sup>2</sup> a) (§87 GEG), z. B. 257,65 kWh | e. Erdgas, Flüssiggas: Gas                 | 5. Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes bei ab 1. Mai 2014 erstellten Energieausweisen (§87 GEG): A+ bis H, z. B. D |
|  | h. Fernwärme aus Heizwerk oder KWK: FW     |  |

Bei der Berücksichtigung aller Angaben könnten die abgekürzten Pflichtbestandteile wie folgt umgesetzt werden: Verbrauchsausweis, 122 kWh/(m<sup>2</sup>a), Fernwärme aus Heizwerk, Baujahr 1962, Energieeffizienzklasse – mögliche Abkürzung: **V, 122 kWh, FW, Bj. 1962, D** Bitte verwenden Sie bei Bedarf für Ihre Anzeige im Immobilienmarkt die in der Legende aufgeführten Abkürzungen für die entsprechenden Energiekennwerte Ihres Immobilienobjektes.