

# Atempause bei Grundstücks- und Immobilienpreisen – Große Unterschiede zwischen Stadt und Land

PR

12. Mai 2023



Sanierungspflichten, steigende Energie- und Lebenshaltungskosten sowie höhere Zinsen treiben die finanzielle Belastung von (angehenden) Eigenheimbesitzern in die Höhe. Diese Rahmenbedingungen drücken die Nachfrage nach Immobilien. Entsprechend sind die Grundstücks- und Immobilienpreise zuletzt gesunken. Das ist eines der Themen unseres Bauen & Wohnen-Spezials vom Monat Mai.

*Eine Veröffentlichung mit freundlicher Unterstützung durch:*

**Energieeffizient Bauen und Sanieren. Leichter als gedacht.**

Sparen Sie Energiekosten und machen Sie Ihre Immobilie zukunftssicher mit den Baufinanzierungsspezialisten der Kreissparkasse Rottweil.

[ksk-rw.de/baufinanzierung](https://ksk-rw.de/baufinanzierung)



Kreissparkasse  
Rottweil

**Wir sind immer  
für Sie da!**

**Fenster, Türen  
und Wintergärten  
vom Profi**

**Im Kronengarten 15  
78713 Schramberg-Sulgen  
Telefon 07422 240717  
Telefax 07422 9593688  
Mobil 0174 3814919  
kpffenster@aol.com**

**KPF**  
Fenster & Türen  
Wintergärten

**Pfeffer-Fenster**

Klimaholzhaus

Holzbau

Modernisierung

Planung

# ENERGIE- BERATUNG!

## STAIGER Holzbau modernisiert komplett

Wir beraten Sie umfassend hinsichtlich energetischer Modernisierung und Sanierung sowie der Beantragung von Fördermitteln. Dabei gilt: je geringer der Energiebedarf des Hauses, umso besser die Konditionen. Vereinbaren Sie einen Termin mit uns und lassen Sie sich unverbindlich energetisch beraten.



**STAIGER**  
H O L Z B A U

[www.staiger-holz.de](http://www.staiger-holz.de)

schnell. sauber. sicher.

Tel. 07427 9220-0 oder [info@staiger-holz.de](mailto:info@staiger-holz.de)



**SCHNEIDER**  
ROLLADEN • SONNENSCHUTZ

SONNIGE MOMENTE ERLEBEN!

**AKTION**

**AKTIONSPREISE AUF  
GELENKARM-MARKISEN  
VON WAREMA**

**Dieter Forn**  
Rollladen- & Sonnenschutztechnik  
Eferenstr. 8 | 78628 RW-Neukirch  
Fon 07427-922 73 90  
[schneider-sonnenschutztechnik.de](http://schneider-sonnenschutztechnik.de)



**farbtex**<sup>®</sup>  
Möchte ich um mich haben.

- Farben
- Bodenbeläge
- Tapeten
- Wärmedämmung
- Bautenschutz
- Werkzeug

Echte Vielfalt und kompetente Beratung erleben Sie bei uns vor Ort.

farbtex Verkaufscenter Villingen  
Nunnensteig 2/1 | 78052 VS-Villingen | Tel. 07721/998 390

WohnDesign 2023  
Design & Dekor & Maß Lini

einza Fensterlack 3l

ALLIGATOR Presto Weiß 12,5 l

Pullex

Wald 395

HEIZKÖRPER-LACKPUTZ

CAPAROL PU-Satin

CAPAROL Indeko-plus

CAPAROL

SaniFix

JETZT ALSOH 1000 ml



**METALL  
AIGELDINGER**

**▲ STAHLBAU  
▲ SCHLOSSEREI  
▲ MANUFAKTUR**

Metall Aigeldinger GmbH  
Stadtweg 22 | 78658 Zimmern  
Fon: 0741 280028 10  
info@metall.de | www.a-metall.de



Ihr kompetenter Partner beim Thema Bauen mit Stahl



*Unverheiratete, die gemeinsam eine Immobilie kaufen, sollten sich gut absichern. Foto: Postbank, Fabrice Michaud*

## Immobilienkauf ohne Trauschein

**Immer mehr Paare ohne Trauschein entscheiden sich dafür, gemeinsam ein Haus oder eine Eigentumswohnung zu kaufen. Da für sie andere Regeln als für Verheiratete gelten, sollten sie sich im Vorfeld besonders absichern. Ein Überblick.**

Ja, ich will - oder doch lieber nicht: Laut Statistischem Bundesamt erreichte die Zahl der Eheschließungen im Jahr 2022 einen historischen Tiefstand. Weniger Hochzeiten wurden in der Bundesrepublik zuvor nur während des Ersten Weltkriegs registriert. Auch wenn sie auf den Trauschein verzichten, wollen viele Paare in den eigenen vier Wänden wohnen: Laut einer aktuellen YouGov-Umfrage im Auftrag von Postbank Immobilien planen 22 Prozent der Befragten, die unverheiratet und ohne Partnerschaftsvertrag in einer Beziehung leben, in den nächsten Jahren Wohneigentum zu erwerben; der Bevölkerungsdurchschnitt liegt bei knapp 18 Prozent.

„Wenn Unverheiratete eine so weitreichende finanzielle Verpflichtung wie einen Immobilienkauf eingehen, sollten sie einige Vorkehrungen treffen, um sich abzusichern“, rät Christian Heikamp von der Postbank. „Während die Aufteilung des gemeinsamen Vermögens von Eheleuten oder eingetragenen Lebenspartnern im Falle einer Trennung gesetzlich geregelt ist, ist das bei Unverheirateten nicht der Fall. Rein rechtlich werden sie wie Fremde behandelt.“



## Fair aufteilen

Per Gesetz spielt es keine Rolle, wer wie viel Geld oder Arbeit in die Immobilie gesteckt hat. Rechte als Eigentümer hat nur die Person, die im Grundbuch steht. Wird eine Immobilie gemeinsam gekauft, sollten sich daher immer beide Partner ins Grundbuch eintragen lassen. Die Anteile am Eigentum kann man individuell festlegen, sodass ein Partner zum Beispiel 40 Prozent und der andere 60 Prozent am Haus oder an der Wohnung erwirbt – je nachdem, wie viel Eigenkapital in die Finanzierung eingebracht wurde.

Weitere Details lassen sich in einem Partnerschaftsvertrag festschreiben, zum Beispiel, wie ein Partner im Trennungsfall für seine Leistung beim Bau oder für einen höheren Anteil an der Finanzierungsrate entschädigt wird. Oder wer die Immobilie behalten darf und wie der Verzichtende ausgezahlt wird. Wichtig ist zudem eine Regelung zur Absicherung im Todesfall, da unverheiratete Partner nicht Teil der gesetzlichen Erbfolge sind. „Werden erbrechtliche Regelungen getroffen, muss der Vertrag notariell beurkundet werden“, so der Postbank Experte. „In jedem Fall sollten sich Unverheiratete vor dem Immobilienkauf rechtlich beraten lassen – auch mit Blick auf das Thema Erbschaftssteuer.“

---



Foto: privat

## **65 Prozent Erneuerbare: Welche Heizungen ab 2024 noch eingebaut werden dürfen**

**Die Bundesregierung arbeitet derzeit an einem Gesetzentwurf, der die Umstellung auf erneuerbare Energien bei Heizungen vorantreiben soll. Das hat bei manchen Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern Sorgen ausgelöst, dass sie ihre Öl- oder Gasheizung zeitnah austauschen müssen. Ein Überblick über die Neuregelung zeigt, dass sie unbegründet sind. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin.**

Kern des Entwurfs ist, dass ab 2024 jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll – Übergangsfristen federn die Umstellung ab. Das Gesetzesvorhaben zielt vor allem auf diejenigen Eigentümer, die ihre Heizung bald sowieso austauschen müssen, da sie zu ineffizient ist oder kaputtzugehen droht. Erneuerbare Heizungen sind spätestens seit der Energiekrise das Maß der Dinge. Auch Klimaschutzziele werden sich nur erreichen lassen, wenn zeitnah keine neuen, nur mit Erdgas oder Heizöl betriebenen Heizungen eingebaut werden. Für bestehende Heizungen gilt die neue 65-Prozent-Regelung nicht. Bei ihnen sollte man aber die Zeit nutzen und das Haus sukzessiv fit für erneuerbare Energien machen.

Die neuen Regeln, die sich im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens noch ändern können, stehen in einem Entwurf für die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die 65 Prozent erneuerbaren Energien für neue Heizungen können in bestehenden Gebäuden unter anderem mit einer Wärmepumpe, dem Anschluss an ein Wärmenetz, einer Holzheizung, Biomethan oder einer Hybridheizung erreicht werden. In einer Hybridheizung sind zwei Wärmeerzeuger integriert, etwa eine Wärmepumpe und eine Gasheizung. Die Wärmepumpe übernimmt die Grundlast, der fossile Wärmeerzeuger im Winter die Spitzenlasten.

Für bestehende Heizungen gilt ein langjähriger Bestandsschutz, auch eine Reparatur der alten Heizung ist möglich. „Eine ‚Verschrottungsorgie‘ ist daher nicht zu befürchten“, so Frank Hettler. Auch von einem Öl- und Gasheizungsverbot könne keine Rede sein. Erst im Jahr 2045 dürfen laut Entwurf keine fossil betriebenen Heizungsanlagen mehr betrieben werden. Der Ausstieg erfolgt stufenweise, um Material- und Personalengpässe zu vermeiden. Zuerst sind die Uraltheizungen dran, dann kommen die neueren Heizungen an die Reihe. Zwei Beispiele: Ab 2027 müssen alle Heizungen, die bis einschließlich 1989 eingebaut oder aufgestellt wurden, ausgemustert werden. Ab 2031 betrifft das dann alle Heizungen, die bis Ende 1998 errichtet wurden.

## Übergangsfristen für nicht mehr reparable Heizungen

Ist die Heizung kaputt und kann nicht mehr repariert werden, treten Übergangsfristen in Kraft. Dann ist auch die Installation einer fossil betriebenen Heizung möglich, etwa einer gebrauchten – man muss also nicht sofort einen erneuerbaren Ersatz finden. Drei Jahre nach dem Ausfall der alten Heizung muss jedoch eine Heizungstechnologie zum Einsatz kommen, die die Erneuerbaren-Vorgabe erfüllt. Die Übergangsfrist ist insbesondere für nicht hinreichend sanierte Häuser mit einem hohen Wärmeverlust sinnvoll. In dieser Zeitspanne können die Eigentümerinnen und Eigentümer Teile der Gebäudehülle dämmen lassen, so dass danach beispielsweise die Nutzung einer Wärmepumpe effizient möglich ist. Zulässig ist, nach den drei

Jahren den Gaskessel im Rahmen einer Hybridheizung weiter für die Lastspitzen zu nutzen.

Die Übergangsfrist verlängert sich auf fünf Jahre, wenn ein Anschluss an ein Wärmenetz in dieser Zeit möglich ist. Die Eigentümer müssen sich dann verpflichten, innerhalb dieser Zeit den Anschluss an eine Wärmenetz vorzunehmen. Bis es so weit ist, kann eine Heizung genutzt werden, die die Erneuerbaren-Vorgabe nicht erfüllt. Für die provisorischen Heizungen auf Basis fossiler Energien soll es im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) künftig eine finanzielle Förderung geben – aktuell ist dies nicht möglich.

## Den Heizungstausch frühzeitig vorbereiten

Tipp: Ein reibungsloser Umstieg auf die Erneuerbaren-Heizungen gelingt am besten, wenn Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ihre Immobilie, falls nötig, so rasch wie möglich fit für erneuerbare Energien machen. Sie sollten nicht darauf warten, bis die alte Heizung irreparabel kaputt ist. Die maximale Vorlauftemperatur der Heizung sollte bei Wärmepumpen und Co in der Regel nicht über 55 Grad Celsius liegen, besser darunter. Gegebenenfalls ist dafür eine Dämmung von Teilen der Gebäudehülle nötig. Alternativ können größere Heizkörper oder Flächenheizungen eingebaut werden. Das erspart später eine provisorische Heizung mit den fälligen Zusatzkosten – und man kann gleich beispielsweise eine Wärmepumpe als alleinigen Wärmeerzeuger einbauen lassen.

Die Wärmewende zuhause lohnt sich. Erneuerbare-Energien-Heizungen schonen nicht nur das Klima. Wer sie nutzt, macht sich unabhängig von den hohen Kosten für Erdgas und Öl und den Preisschwankungen der fossilen Energien. Langfristig werden die Erneuerbaren auch aufgrund der steigenden CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Betrieb günstiger sein. Und das, obwohl die Anschaffungskosten für Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien nach Abzug der Förderung aktuell meist höher sind als die von Öl- und Erdgasheizungen.

Bei Fragen zum Heizungstausch helfen Gebäudeenergieberaterinnen und Gebäudeenergieberater weiter. Sie nehmen vor Ort die vorhandene Heiztechnik in Augenschein, schätzen ein, welche neue Heizungstechnologie in Frage kommt und ob weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Bis zu 80 Prozent ihres Beratungshonorars übernimmt der Staat.

## Kaufen und neu bauen: Energieeffizienz ist am wichtigsten

**(txn). Die Energiekrise hat dazu geführt, dass das Thema Energieeffizienz bei Immobilienkäufern und Bauwilligen inzwischen höchste Priorität hat - das zeigt eine repräsentative Forsa-Umfrage im Auftrag der Dornieden Gruppe. Immerhin 96 Prozent der Befragten geben an, dass ihnen bei neuem Wohnraum eine energieeffiziente Bauweise für langfristig niedrige Energiekosten „sehr wichtig“ oder „wichtig“ ist.**

„Wer jetzt eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus kauft, möchte Energie sparen“, so Martin Dornieden, Geschäftsführer eines Unternehmens der Bauprojektentwicklung. „Deshalb steht an erster Stelle verständlicherweise der Wunsch nach einer energieeffizienten Bauweise, die sich langfristig über niedrige Energiekosten auszahlt.“

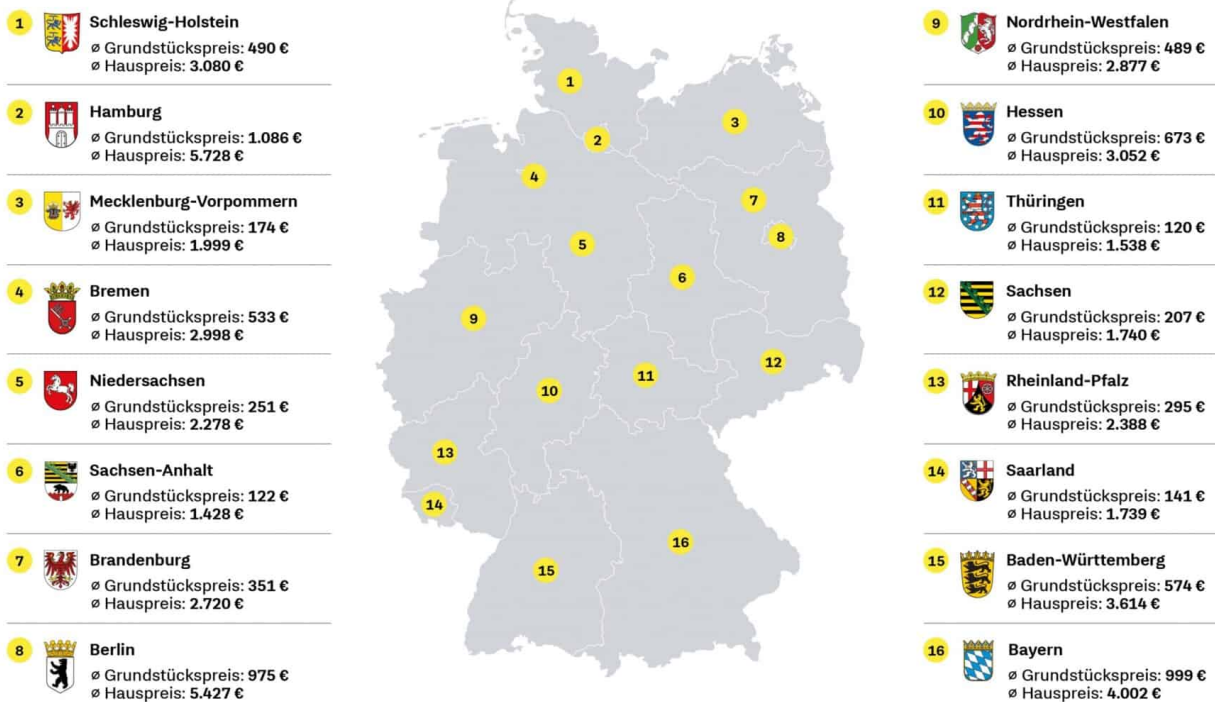
Eine möglichst hohe Eigenversorgung mit Strom und Wärme, die direkt vor Ort aus erneuerbaren Energien stammen, ist laut der Umfrage 86 Prozent der Befragten „sehr wichtig“ oder „wichtig“. „In modernen, nachhaltig geplanten Quartieren entsteht grüne Energie direkt vor Ort. Das bringt die Energiewende voran und hilft Bewohnern, sich weitgehend unabhängig von fossilen Energieträgern zu machen“, erklärt Dornieden. „Außerdem können sich Haushalte so bestmöglich gegen Preissteigerungen bei Wärme und Strom absichern.“

Während die Energiefrage im Wohnsektor voll angekommen ist, sehen offenbar noch nicht alle Umfrageteilnehmer die gleiche Notwendigkeit der Verkehrswende. Klimafreundliche und bedarfsorientierte



Mobilitätsangebote im direkten Umfeld ihres Wohnraums sind 60 Prozent der Befragten „sehr wichtig“ oder „wichtig“.

## Grundstücks- und Hauspreise (pro m<sup>2</sup>) in den Bundesländern



Quelle: <https://www.aktuelle-grundstueckspreise.de/deutschland>, <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/deutschland/hauspreise>, Stand: 26.04.2023

Die Grundstücks- und Immobilienpreise unterscheiden sich von Bundesland zu Bundesland. Grafik: Bausparkasse Schwäbisch Hall

# Atempause bei Grundstücks- und Immobilienpreisen - Große Preisunterschiede zwischen Stadt und Land

**Die verschärften Sanierungspflichten, die ansteigenden Energie- und Lebenshaltungskosten sowie die höheren Zinsen erhöhen die finanzielle Belastung von (künftigen) Eigenheimbesitzern. Diese Rahmenbedingungen reduzieren die Nachfrage nach Immobilien, wodurch die Grundstücks- und Immobilienpreise in letzter Zeit gesunken sind. Doch der flächendeckende Rückgang hielt nicht lange an. Die Preise stagnieren weitestgehend. Womit das zusammenhängt, wie sich die Preise regional unterscheiden und mit welchen Tipps die Suche nach dem passenden Grundstück leichter fällt, erklärt Oliver Adler, Immobilienexperte von Schwäbisch Hall.**

Die gute Nachricht: Die Kaufpreise für Wohnimmobilien und Grundstücke sind zuletzt gesunken oder stagnieren. Die Schlechte: Der Immobilienmarkt bleibt angespannt. Der Grund: Für Bauwillige und Immobiliensuchende ist bei der Entwicklung von Zinsen, Preisen und Baukosten kein klarer Trend zu erkennen. Hinzu kommt, dass die Politik mit Gesetzesvorschlägen für verpflichtende Sanierungsmaßnahmen zunehmend für Verunsicherung sorgt. Einen Überblick über die aktuellen Immobilien- und Grundstückspreise sowie Tipps für die Grundstückssuche gibt Oliver Adler, Immobilienexperte von Schwäbisch Hall.

Laut Statistischem Bundesamt fielen bis Ende 2022 die Preise für Wohnimmobilien um durchschnittlich 3,6 Prozent – ein Rückgang so stark wie seit 2007 nicht mehr. Gestiegene Finanzierungskosten gepaart mit den sehr hohen Immobilienpreisen führten dazu, dass die Nachfrage und in der Folge die Preise für Immobilien zurückgingen.

Doch diese Trendwende scheint vorerst gestoppt. Die Preise stagnieren: Zwischen Dezember 2022 und März 2023 sind die Angebotspreise für Bestandswohnungen nur noch in vier von 14 untersuchten Großstädten gesunken. Während ihre Kaufpreise im dritten Quartal 2022 noch um 5 Prozent einbrachen, betrug der maximale Rückgang in den vergangenen drei Monaten nur noch 2 Prozent. „Die Stabilisierung der Immobilienpreise könnte eine Folge der Stabilisierung des Zinsniveaus sein. Obwohl die Europäische Zentralbank den Leitzins stetig erhöht, bleiben die Bauzinsen für zehnjährige Darlehen mit 3,5 bis 4

Prozent vergleichsweise stabil“, erklärt Oliver Adler.

## Großstadt, Land, West, Ost: Die Preise variieren regional

Trotz Stabilisierung sind die Preise für Immobilien und Grundstücke von Region zu Region unterschiedlich. Am teuersten ist nach wie vor München: Bestandswohnungen kosten hier aktuell 8.778 Euro pro Quadratmeter. Vor einem Jahr lag das Preisniveau noch um 8 Prozent höher als derzeit. In Hamburg und Köln zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. In der Hansestadt zahlen Käufer im Moment 6.404 Euro und in der Rheinmetropole 5.123 Euro für den Quadratmeter. Berlin ist die einzige Millionenstadt in Deutschland, in der die Preise im Quartalsvergleich steigen – um 2 Prozent. In Frankfurt und Stuttgart sanken die Preise leicht, während Essen und Dortmund, die zwei günstigsten Städte, im vergangenen Quartal den stärksten Anstieg erlebten.

Bei den Grundstückspreisen in Deutschland gibt es ein Ost-West-Gefälle: „Während die teuersten Grundstücke in Ostdeutschland die 400 Euro pro Quadratmeter-Marke nicht übersteigen, liegen die Höchstwerte in Westdeutschland bei über 1.000 Euro für den Quadratmeter“, weiß der Experte. Im Ländervergleich sind Thüringen und Sachsen-Anhalt derzeit am günstigsten. Hamburg und Bayern sind Spitzenreiter mit 1.086 Euro und 999 Euro pro Quadratmeter.

## Tipps für die Suche nach dem passenden Grundstück

Wer ein Haus bauen möchte, benötigt das passende Grundstück. Bei der Suche sind laut Oliver Adler einige Dinge zu beachten:

- Ländliche Regionen in Erwägung ziehen: Denn oft sind die Preise wenige Kilometer vom Wunschgebiet entfernt niedriger und das Angebot größer.

- Kleineres Grundstück erwerben: je kleiner, desto günstiger. Klingt logisch und macht in der Tat oft einen deutlichen Unterschied. Um Kosten zu sparen, sollten sich Bauwillige im Klaren darüber sein, wie viel Platz sie für die Realisierung ihres Bauprojektes benötigen.
- Grundstück ohne Immobilie kaufen: Wenn Bauwillige ein unbebautes Grundstück kaufen, entfallen zusätzliche Kosten für die Grunderwerbssteuer der Immobilie.
- Erschlossenes Grundstück kaufen: Auf den ersten Blick scheinen unerschlossene Grundstücke günstiger. Die Erschließung nachträglich selbst durchzuführen, birgt jedoch unwägbar finanzielle Risiken.
- Alternative Suchmöglichkeiten nutzen: Bekanntenkreis, Zeitungsinserate, Angebote aus Zwangsversteigerungen oder von regionalen Immobilienmaklern können mitunter das passende Grundstück bereithalten.