

KOLUMNE

Der Markt ist nun ausgeglichener



Einige reißerische Schlagzeilen aus den vergangenen Wochen: „Wahnsinn – Häuserpreise fallen um bis zu 30 Prozent“; „Müssen sich Eigentümer Sorgen machen?“, „Wohnimmobilien: Makler erwarten massive Wertverluste“. Aus unserer Sicht ist diese Dramatik unangebracht. Ja, es stimmt, wir leben heute in einer anderen Welt als noch vor wenigen Monaten: Die Gemengelage aus Zinsen, Inflation, Energiepreisen, Krieg und Corona führt zu Unsicherheiten und Veränderungen. Die bislang nicht bekannte Schnelligkeit bei der Zinsentwicklung drückt die Nachfrage. Bestandsimmobilien mit sehr schlechten Energiewerten tun sich schwer. Die Zeit von „Mondangebotspreisen“ ist vorbei. Aber das ist keine Zeitenwende, sondern eine ganz normale, gesunde Marktreaktion. Verkäufer mit einer realistischen Preiseinschätzung müssen sich keine Sorgen machen. Die Nachfrage ist immer noch hoch genug. Immobilien, die nicht verkauft wurden, oder bei denen aufgrund von Fehleinschätzungen oder neuen Entwicklungen Preissenkungen vorgenommen werden mussten, hat es immer schon gegeben. Auch Objekte, bei denen die Vermarktung mal etwas länger dauert. Letztlich jedoch sind Immobilien immer noch der beste Sicherheitsanker in unsicheren Zeiten.

Fazit: Der Markt ist ausgeglichener geworden und völlig intakt. Die aktuelle Situation eröffnet Kaufinteressierten mit guter Bonität mehr Verhandlungsspielraum. Und das ist gut so.

Udo Grondowski

Der Autor ist Vorstand der VOBÄ IMMOBILIEN eG.

VERMÖGENSBILDUNG

Die Immobilie mit Kunst aufwerten

Mit Kunstwerken und Co. lassen sich Immobilien interessant gestalten – und ein Vermögen mit Ästhetik aufbauen.

VON PATRICK PETERS

Das eigene Haus oder die eigene Wohnung ist für viele Menschen Lebensraum und Lebensmittelpunkt. Daher soll es dort auch besonders schön sein. Fußböden und Wände, Einrichtung und Balkon oder Garten sollen dem individuellen Geschmack entsprechen und die Lebensqualität erhöhen. Dabei spielen auch Accessoires, Kunstgegenstände und Antiquitäten eine Rolle. Denn diese sind nicht nur hübsch anzusehen und können den Charakter einer Immobilie und den persönlichen Stil der Bewohner unterstreichen. Sie sind auch dazu geeignet, ein Vermögen mit Ästhetik aufzubauen.

Denn Gemälde, Skulpturen, Fotografien, Glaskunst und Co. gelten, abhängig von Qualität, Rang des Künstlers und Einzigartigkeit, als interessante Vermögenswerte, die das investierte Kapital nicht nur vor Schwankungen und Inflation schützen können, sondern über die Jahre hinweg auch im Preis steigen. Man kann sich also an Kunstwerken erfreuen und zugleich dabei zusehen, wie sich das Geld vermehrt, sagt Manuela Scheubel von der Frankfurter Kunstberatung Truffle Art Advisory. Sie nennt aktuelle Zahlen: „Der internationale Kunstmarkt ist kontinuierlich auf Wachstumskurs und wies 2021 ein Volum

men von 65 Milliarden US-Dollar auf. Kunst ist zugleich eine globale, direkt handelbare Währung mit hoher Mobilität. Der Index für zeitgenössische Kunst beispielsweise ist in den vergangenen 20 Jahren um 10,71 Prozent pro Jahr gestiegen. Das zeigt die Werthaltigkeit.“ Mit einer Sammlung zu beginnen, ist aber kein Selbstläufer, warnt Manuela Scheubel Partner Matthias Batz. Ein Kunstportfolio, gerade auch mit Blick auf eine heimische Sammlung, sollte mit Bedacht, abgestimmt auf die persönlichen Ziele des Eigentümers, aufgebaut werden.

Dabei geht es vor allem um das zur Verfügung stehende Budget und immer auch um den individuellen Geschmack. Schließlich kann, darf und soll Kunst auch gefallen. Immerhin soll sie langfristig Teil der eigenen vier Wände werden. Er rät dazu, hochwertige Kunst, die eine Sammlung begründen und Werte erhalten und ausbauen soll, nicht ohne Beratung zu erwerben. Kunstberater würden den internationalen Markt kennen, Preise richtig einschätzen und Sammlungen zukunftsorientiert aufbauen können. Das verhindere teure Fehlentscheidungen, so der Experte.

Manch einer mag jetzt denken, dass das eigene Budget nicht groß genug ist, um unter dem Aspekt der Vermö-



Es muss ja nicht gleich ein Marc Chagall (hier mit seinem Werk „Danseuses au double-profil vert“) sein: Doch Kunstmesen wie die Art Cologne oder Ausstellungen sind eine gute Inspirationsquelle für die heimische Kunstsammlung.

FOTO: DPA

gensentwicklung und des Vermögensschutzes in Kunst zu investieren. Natürlich, Werke bedeutender Künstler können leicht einen sechs- oder auch siebenstelligen Preis haben. Aber: „Es gibt auch hochwertige Kunst im Einsteigerbereich. Es muss nicht direkt Andy Warhol, Banksy oder ein Meister aus Renaissance oder Barock sein. Sammler und An-

leger können klein anfangen und dann gemeinsam mit ihrer Sammlung wachsen“, sagt Finanzberater Thomas Hack (Value Brain), der häufig Kunst in der Geldanlage einsetzt. Werke bekannter Fotografen in limitierten und signierten Editionen beispielsweise böten einen guten Einstieg. „Sie sehen gut aus, steigen im Wert und sind zum Teil für wenige

1000 Euro erhältlich. Durch gezielte Käufe kann so auf Dauer ein spannendes Portfolio aus Fotografien entstehen, das den Charakter einer individuellen Sammlung hat.“

Wer seine Kunst zu Hause sammelt, um sich daran zu erfreuen und diese vielleicht auch anderen zu präsentieren, sollte natürlich die Sicherheit der Kunstwerke im Blick be-

halten. Denn je mehr Kunst zusammenkommt, desto höher werden die Vermögenswerte – und desto höher kann der Schaden sein, wenn etwas passiert, ob Einbruch oder Sachschaden. Daher sollten (angehende) Sammler nicht an einer professionellen Kunstversicherung unterliegen sie damit bestimmten Entschädigungsgrenzen – meist 20 Prozent der Versicherungssumme, schreibt dazu das Portal „Die Versicherer“, das Verbraucherportal des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV).

„Sammelt man eher unbekannt Künstler und der Wert der Sammlung ist überschaubar, kann der Schutz durch eine Hausratversicherung ausreichend sein“, sagt Alexander Küsel vom GDV. Allerdings seien die über eine Hausratversicherung gedeckten 20 Prozent schnell erreicht. Versicherungen bieten deshalb für wertvolle Kunstwerke, Plastiken oder Designermöbel eine spezielle Kunstversicherung – oft in Verbindung mit der Hausratversicherung.

Manche Versicherungen bieten zum Beispiel eine Schätzung und kunsthistorische Einordnung der zu versichernden Werke an, schreibt das Verbraucherportal weiter.

WOHNEN & RECHT

(bü) **Gebäudeversicherung** tritt ein Leitungswasserschaden innerhalb einer Eigentümergemeinschaft nur in einer Wohnung auf, so ist der Selbstbehalt, der in der Gebäudeversicherung für das Haus vereinbart worden ist, von allen Eigentümern zu begleichen. Denn im Regelfall ist es so, dass Selbstbehalt dafür sorgen, die Beiträge niedrig halten zu können, wovon in einer Eigentümergemeinschaft auch jeder profitiert. Bei einem Schaden in gemeinsam genutzten Bereichen, wie zum Beispiel im Treppenhaus, ist es auch so, dass – deckt die Versicherung die Kosten nicht komplett

ab, weil es einen Selbstbehalt gibt – dieser von allen Eigentümern zu tragen ist. (BGH, V ZR 69/21)

Abstellverbot für E-Autos

Eine Wohnungseigentümergemeinschaft hat nicht das Recht, einem Eigentümer zu untersagen, sein E-Auto in der Tiefgarage abzustellen. Ein solcher Beschluss verstößt gegen die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung. Begründet die Gemeinschaft das „Abstell-Verbot“ mit einer höheren Brandgefahr von Elektrofahrzeugen, so reiche das nicht aus. (AmG Wiesbaden, 92 C 2541/21)

Bauzinsen steigen wieder

(tmn) Die Zinsen für die Immobilienfinanzierung sind nach einem kurzzeitigen Abwärtstrend wieder auf dem Weg nach oben. Die Zeitschrift „Finanztest“ hat jetzt die Konditionen von mehr als 70 Banken verglichen.

Nachdem die Bauzinsen im Juli überraschend stark gesunken waren, zeigt der Trend inzwischen wieder nach oben. Die Fachleute der Zeitschrift „Finanztest“ (10/2022) vermuten, dass es sich bei der Abwärtsbewegung im Juli lediglich um eine „Atempause“ gehandelt hat. Denn ein Blick auf den Kapitalmarkt zeige,

dass die Zinsen für Immobilienkredite bald weiter in die Höhe klettern könnten.

Wer seinen Immobilienkauf derzeit zu 80 Prozent finanzieren möchte, kann bei zehnjähriger Zinsbindung und dreiprozentiger Tilgung laut „Finanztest“ günstigstenfalls mit einem Bauzins von 2,49 Prozent (DTW) rechnen. Im Juli waren es noch 2,46 Prozent.

Das günstigste Angebot bei 20-jähriger Zinsbindung liegt momentan bei 2,79 Prozent (Creditweb), und damit überraschend etwas unter dem günstigsten Vormonatsange-

bot (2,86). Immobilienkäufer müssen sich laut der Zeitschrift wohl längerfristig auf Zinssätze um drei Prozent und höher einstellen. Zwar sei das im langjährigen Vergleich noch immer günstig. Für viele Kreditnehmer dürfte das angesichts hoher Immobilienpreise und explodierender Nebenkosten aber trotzdem nur ein schwacher Trost sein.

Wer momentan eine Immobilie suche, werde laut Experten vor allem auf die Energieeffizienz schauen. Bisher sei dies bei der Auswahl eher ein sekundärer Aspekt gewesen, heißt es.

Immobilien & Geld

Verlag: Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

Geschäftsführer: Johannes Werle, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwortw Anzeigen)

Druck: Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

Anzeigen: Rheinische Post Medien GmbH, Telefon 0211/ 505-1223, E-Mail: immobilienmarkt@rheinische-post.de

Redaktion: Rheinland Presse Service GmbH, Mönchauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Christian Hensen, Tel. 0211 528018-21, redaktion@rheinland-presse.de

Hypothekenzinsen: Ausgewählte Anbieter

INSTITUT	Stand: 21. September 2022	Zinsfestschreibung*			
		Laufzeit 10 Jahre		Laufzeit 20 Jahre	
		Zinsen in %	mtl. Rate in Euro**	Zinsen in %	mtl. Rate in Euro**
Klassische Anbieter (Banken und Sparkassen mit Filialen)					
Volksbank Düsseldorf Neuss	02131 - 92 96 66	3,17	1.945,42	3,42	2.018,33
HypoVereinsbank	0800 - 5 04 05 06	3,21	1.957,08	3,53	2.050,42
Glabbacher Bank	02161 - 24 91 54	3,24	1.965,83	3,51	2.044,58
Volksbank im Bergischen Land	0212 - 2 22 11 99	3,25	1.968,75	3,47	2.032,92
Sparbank West	0211 - 23 93 23 93	3,25	1.968,75	3,47	2.032,92
PSD Bank Rhein-Ruhr	0211 - 17 07 99 22	3,29	1.980,42	3,74	2.111,67
Stadtparkasse Düsseldorf	0211 - 8 78 21 11	3,52	2.047,50	3,70	2.100,00
Stadtparks. Mönchengladbach	02161 - 27 90	3,59	2.067,92	3,89	2.155,42
PSD Bank West	0800 - 2 99 39 92	3,59	2.067,92	3,89	2.155,42
Finanzdienstleister (vermitteln Fremdkonditionen)					
CE-Baufinanz	040 - 28 47 72 60	2,78	1.831,67	2,86	1.855,00
Dr. Klein	0800 - 8 83 38 80	2,84	1.849,17	3,35	1.997,92
DAS BERATERHAUS24	02102 - 86 66 71	2,86	1.855,00	3,13	1.933,75
DTW-Immobilienfin.	0621 - 86 75 00	2,91	1.869,58	3,18	1.948,33
wa-baufinanz	0211 - 5 83 38 78	2,95	1.881,25	3,35	1.997,92
FLEXHYPO	0211 - 6 30 60 30	3,02	1.901,67	3,39	2.009,58
MKIB	030 - 6 40 88 10	3,08	1.919,17	3,34	1.995,00
Comdirect	04106 - 7 08 25 25	3,14	1.936,67	3,47	2.032,92
Enderlein	0521 - 58 00 40	3,21	1.957,08	3,53	2.050,42
Direktbanken bzw. Internetanbieter (ohne Filialen)					
KZVK (Kirchl. Versorgungskassen)	0231 - 9 57 80	2,90	1.866,67	3,10	1.925,00
1822direkt	069 - 5 05 09 30	3,26	1.971,67	3,95	2.172,92
ING	069 - 50 50 01 09	3,48	2.035,83	3,95	2.172,92

*80% Beleihung, 100% Auszahlung; ohne Berücksichtigung von Gebühren wie Schätzkosten oder Bereitstellungszinsen, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzins beeinflussen.
**bei 350.000 Euro Kreditsumme, 3,5% Tilgung
Angeben ohne Gewähr

Höhere Tilgung verkürzt Kreditlaufzeit



Quelle: bialo.de

Was passiert bei verspäteter Abgabe?

Die Abgabe der Grundsteuererklärung versetzt einige Eigentümer in Stress. Die unleidige Bürokratie wird daher gerne mal auf die lange Bank geschoben.

(tmn) Noch bis zum 31. Oktober haben Eigentümerinnen und Eigentümer Zeit, ihre Grundsteuererklärung ans Finanzamt zu schicken. Das scheint zwar noch ein wenig hin zu sein, doch wer sich mit der Materie noch gar nicht befasst hat, kann durchaus ins Schlingern geraten – einige der Daten müssen oft erst von Behörden angefordert werden. Das kann dauern. Was also passiert, wenn die Grundsteuererklärung verspätet abgegeben wird?

Dann galten grundsätzlich dieselben Regeln wie bei der verspäteten Abgabe einer Einkommensteuererklärung, sagt Jana Bauer vom Bundesverband Lohnsteuerhilfevereine (BVL). Zunächst könnten Finanzämter mit einem Erin-

nerungsschreiben eine neue Frist zur Abgabe setzen, Pflicht sei das aber nicht. Dann drohen Zwangsgelder und Verspätungszuschläge. Beide Beträge sind in ihrer Höhe gesetzlich geregelt, beim Zwangsgeld haben die Finanzämter aber einen Ermessensspielraum.

Laut Bauer wird das Zwangsgeld zunächst angedroht und eine weitere Frist zur Einreichung der Erklärung gesetzt. Verstreicht die Frist, ohne dass die Erklärung abgegeben wurde, wird das Zwangsgeld festgesetzt. Beim ersten Versäumnis betrage das Zwangsgeld zwischen 25 und 250 Euro, manchmal auch mehr, so Bauer. Ein einzelnes Zwangsgeld darf einen Betrag von 25.000 Euro nicht übersteigen. Die Höhe des Verspätungs-

schlags beträgt 0,25 Prozent der festgesetzten Steuer, mindestens aber 25 Euro für jeden angefangenen Monat der eingetretenen Verspätung. Der Zuschlag wird aber üblicherweise erst ab dem 15. Monat der Verspätung erhoben.

Wird der Abgabetermin verlängert? „Wird die Steuererklärung überhaupt nicht eingereicht, kann grundsätzlich eine Schätzung durch das Finanzamt erfolgen“, sagt Bauer. Die Schätzung ist für Eigentümer in den meisten Fällen nachteilig, weil die Finanzämter großzügig runden.

Doch selbst die Schätzung entbinde nicht von der Verpflichtung zur Abgabe der Erklärung. In der Regel setzen die Finanzbeamten mit dem Schätzungsbescheid eine

neue Vier-Wochen-Frist, sagt Bauer. Können Steuerpflichtige frühzeitig absehen, dass sie die Grundsteuererklärung nicht pünktlich abgeben können, sollten sie nach Ansicht von Jana Bauer einen Antrag auf Fristverlängerung stellen. Können Betroffene besondere Gründe für die Verspätung darlegen, gibt das Finanzamt der Verlängerung unter Umständen statt.

Noch gibt es allerdings keine offiziellen Aussagen dazu, Experten gehen aber davon aus, dass der Abgabetermin für die Grundsteuererklärung verlängert wird, zu dürrig ist der Rücklauf bislang. Ob die Finanzämter also ab dem 1. November wirklich mit Sanktionen durchgreifen, bleibt abzuwarten.