

BERLIN KURS NORDWEST

WWW.FROHNAU-IMMOBILIEN.DE
IMMOBILIEN@WOHLTORF.COM

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

Katrin Lompscher – Eine verheerende Bilanz für Berlin

Der Rücktritt der Berliner Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Katrin Lompscher (Die Linke) setzt den vorläufigen Schlußstrich unter eine verheerende Bilanz“, sagt Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Vizepräsident des Immobilienverband Deutschland IVD.

Als erste Amtshandlung holte sie mit Andrej Holm einen ehemaligen Stasi-Mitarbeiter als Staatssekretär in ihr Ressort. Er verteidigte die Wirtschaftspolitik Venezuelas als beispielhaft. Auch nach dem erzwungenen Rücktritt ließ sich Lompscher von Holm und weiteren Aktivisten aus dem linksextremen Lager unterstützen und beraten.

Lompscher hat große Siedlungs- und Wohnungsprojekte im gesamten Berliner Stadtgebiet gestoppt und blockiert, z. B. im Blankenburger Süden (5.000 Wohneinheiten) und am Westkreuz in Charlottenburg (1.000 Wohnungen). Bereits 2017 hat sie als eine ihrer ersten Amtshandlungen den Neubau eines Wohnhochhauses auf der Fischerinsel gestoppt; hier waren 200 Wohneinheiten für die städtische Wohnungsbaugesellschaft WBM geplant.

Die Zahl genehmigter Wohnungen sinkt seit 2017 kontinuierlich. Im Jahr 2019 lag die Zahl 7,0 Prozent unter dem Vorjahreswert.

Für neue Bebauungspläne brauchte die Stadt Berlin unter der von ihr geführten Senatsverwaltung im Durchschnitt knapp acht Jahre. In manchen Bezirken sogar deutlich mehr als zehn Jahre.

Statt – wie etwa in der rot-grün regierten Hansestadt Hamburg – ein Bündnis mit der Immobilienbranche zu suchen und einen Dreiklang aus Senat, Bezirken und Wirtschaft herzustellen, hat sie die Gräben durch ihre Politik vertieft.

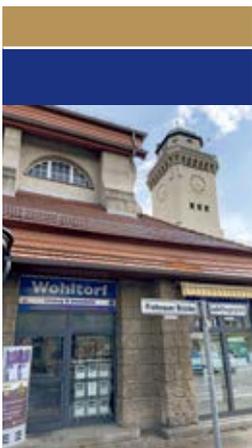
Der Dachgeschossausbau wurde blockiert. Dadurch wurden erhebliche Nachverdichtungspotenziale nicht genutzt, die nachweislich für mehr Wohnraum gesorgt hätten.

Als Mitinitiatorin des Berliner Mietendeckels hat sie erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik ein verfassungswidriges Gesetz eingeführt, das zum Ziel hat, die Planwirtschaft auf dem Wohnungsmarkt einzuführen. Schon jetzt ist spürbar, dass Modernisierungen und Investitionen auf dem Berliner Wohnungsmarkt in Milliardenhöhe zurück-

gefahren werden. Auch Wohnungsbaugenossenschaften haben infolge des Mietendeckels ihre Neubauprojekte drastisch zurückfahren müssen.

Bis 2030 fehlen in Berlin laut Investitionsbank Berlin (IBB) mindestens 145.000 Wohnungen. Nur mit einem konkreten Maßnahmenplan wird man dieses Ziel erreichen.

„Mit dem Plan des Berliner Senats zum Neubau von bezahlbarem Wohnraum ‚STEP Wohnen 2030‘ war die bisherige Bausenatorin auf allen Linien gescheitert“, analysiert Wohltorf die politische Arbeit der Regierung. „Der Regierende Bürgermeister muss das Thema jetzt endlich selbst in die Hand nehmen. Ich kann nur hoffen, dass Herr Müller als ehemaliger Senator für Stadtentwicklung den Schuss gehört hat, kann es aber leider nicht wirklich glauben, dass sich nun etwas ändern wird“, fügt Wohltorf hinzu.



FROHNAU

Bahnhof Frohnau
Ludolfingerplatz 1a
13465 Berlin

☎ 030/401 33 46

Öffnungszeiten
Montag-Freitag
9.30-18.00 Uhr

Samstag
10.00-13.00 Uhr

frohnau-immobilien.de

twitter.com/wohltorf

facebook.com/
frohnau.immobilien

youtube.com/wohltorf

Herbst 2020



SPD-Kanzlerkandidat Olaf Scholz

Kommentar von Dirk Wohltorf

Olaf Scholz habe ich als Ersten Bürgermeister von Hamburg sehr geschätzt. Ein kluger, vorausschauender Politiker, dem es um gute und pragmatische Lösungen ging, nicht um Ideologien. Meine Kollegen des Immobilienverband Deutschland (IVD) aus Hamburg berichteten immer über die gute, zielorientierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Olaf Scholz war Mitinitiator des Hamburger „Bündnis für Wohnen“. Hier wurden zwischen dem Hamburger Senat, den Hamburger Bezirken und der Hamburger Wohnungswirtschaft „marktwirtschaftliche“ Vereinbarungen getroffen, die der Stadt Hamburg jedes Jahr rund 10.000 neue Wohnungen brachten. Ein echtes Bündnis, dessen Sinn Katrin Lompscher und Michael Müller leider nie verstanden haben – oder nicht verstehen wollten. Olaf Scholz und der Hamburger Senat hingegen schon. Zum Wohle der Freien und Hansestadt Hamburg.

Als Kanzlerkandidat der SPD wird sich Scholz nun wohl weit links orientieren (müssen). „Theoretischer“ Bundeskanzler kann er nur mit Unterstützung der Sozialisten werden.

Aber: Es reicht schon ein Blick ins Programm der Linkspartei, um zu sehen, was Deutschland von einem „progressiven Bündnis“, so wie die beiden SPD-Parteivorsitzenden Saskia Esken und Norbert Walter-Borjans eine Zusammenarbeit mit der Linken genannt haben, zu erwarten hat:

- Die Abschaffung des Privateigentums an Produktionsmitteln und damit des freien Unternehmertums, das allein den Wohlstand Deutschlands sichert.

- Großangelegte Verstaatlichungen, die in der DDR zum vollständigen Verfall der Infrastruktur, der Gebäude und der Industrie führten und 1989 in den Staatsbankrott mündeten.

- Die Auflösung der Nato, ein aggressiver Anti-amerikanismus und die Ehrerbietung gegenüber Putins Russland.

- Die Ablehnung der EU in ihrer heutigen Form sowie eine grenzenlose Asylpolitik um nur ein paar Ziele der Linken zu nennen.

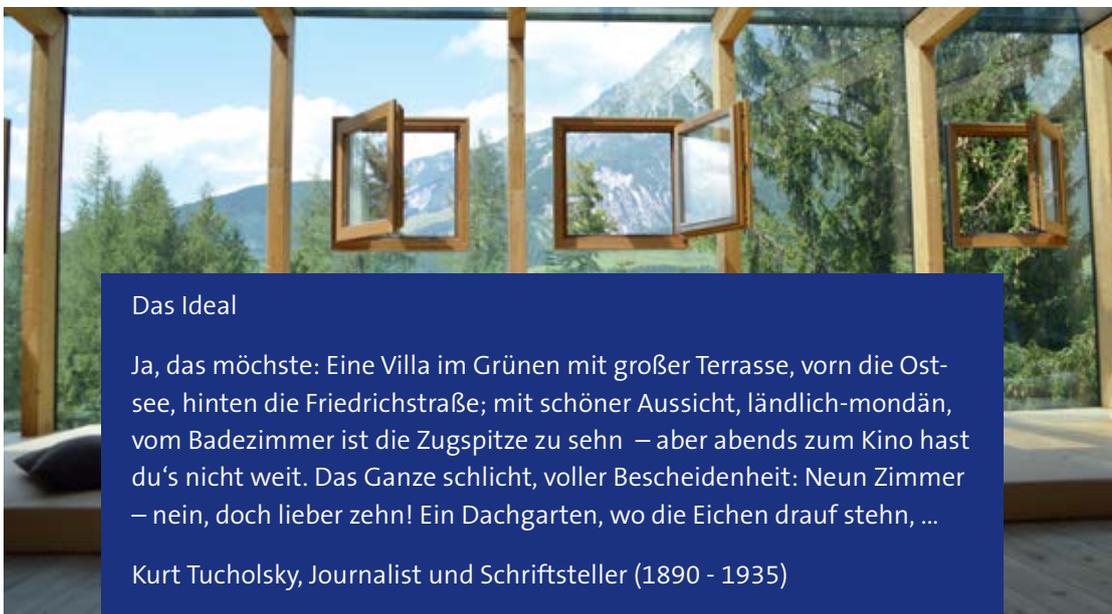
Dass die Linkspartei entschlossen ist, ihre Macht zu nutzen, wenn sie erst einmal an der Regierung ist, kann man seit Jahren bei uns in Berlin beobachten. Immobilieneigentümer können nicht mehr frei über ihr Eigentum verfügen, dafür sorgen u.a. der mit großer Wahrscheinlichkeit verfassungswidrige Berliner Mietendeckel und die aktuelle Enteignungsinitiative „Deutsche Wohnen enteignen“ der Linken. Linksextremisten tyrannisieren ihre Nachbarschaft sowie die Polizei und das Recht auf freie Meinungsäußerung gilt nur noch für Linke.

Helmut Schmidt und Willy Brandt würden sich im Grab umdrehen, wenn Sie wüssten, dass die einst so stolze und wichtige Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD) eine Koalition auf Bundesebene mit Sozialisten und Post-Kommunisten vorbereitet und anstrebt.

Auf Bundesebene würde es Olaf Scholz dann nicht mehr um kluge und vorausschauende Politik – wie einst in Hamburg – gehen, sondern nur noch um Macht. Scholz muss eine Zusammenarbeit mit der Linken vor der Bundestagswahl klar ausschließen. Sonst hat die SPD ihre jahrzehntelang so wichtige Stellung und Berechtigung verloren. Vielleicht dann für immer.

Kanzlerkandidatur

Beitrag von
Dirk Wohltorf



Das Ideal

Ja, das möchtest: Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße; mit schöner Aussicht, ländlich-mondän, vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehen – aber abends zum Kino hast du's nicht weit. Das Ganze schlicht, voller Bescheidenheit: Neun Zimmer – nein, doch lieber zehn! Ein Dachgarten, wo die Eichen drauf stehen, ...

Kurt Tucholsky, Journalist und Schriftsteller (1890 - 1935)

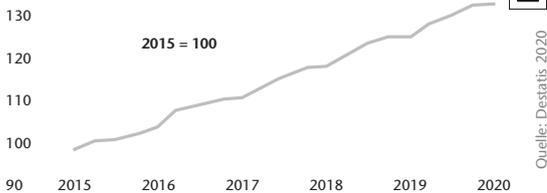
Kaufen günstiger als Mieten

In fast allen deutschen Kreisen ist es günstiger, Wohnimmobilien zu kaufen als zu mieten. Der aktuelle Wohnkostenreport vergleicht die Mietkosten mit den regelmäßig anfallenden Kosten, die ein Wohneigentümer aufbringen muss. Im Durchschnitt beträgt die Vorteilhaftigkeit von Wohneigentum 48,5 Prozent. Die niedrigen Zinsen haben dazu geführt, dass die laufenden Kosten für Wohneigentümer relativ zu den Mieten zwischen 2018 und 2019 weiter gefallen sind.

Preise für Wohnimmobilien

Die Preise für Wohnimmobilien lagen im 1. Quartal 2020 durchschnittlich 6,8 Prozent höher als im 1. Quartal 2019. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich Wohnimmobilien weiterhin sowohl in der Stadt als auch auf dem Land. In den sieben größten Metropolen Deutschlands waren Ein- und Zweifamilienhäuser 9,5 Prozent und Eigentumswohnungen 7,4 Prozent teurer als im Vorjahresquartal.

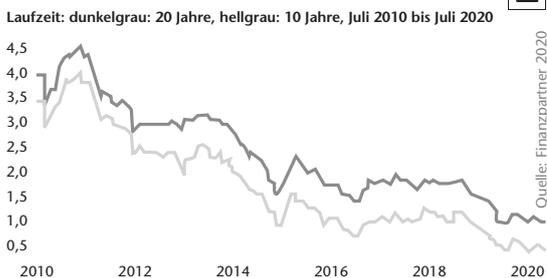
Häuserpreisindex



Bauzinsen nach Corona

Die Bauzinsen stiegen in der Corona-Krise nur leicht. Auch lange Zinsbindungen blieben günstig. Fachleute vermuten ein noch über viele Jahre extrem niedriges Zinsniveau. Ein nachhaltiger Anstieg der Zinsen bleibt wegen des schwachen Konsums und der sich voraussichtlich fortsetzenden Globalisierung unwahrscheinlich.

Zinsentwicklung in zehn Jahren



Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2020
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Texte, Quellen, Bilder: Destatis, Finanzpartner.de, Dr. Klein Privatkunden AG, Accentro GmbH, IW-Köln, Bulwingsa, ifo-Institut, Bundesministerium der Justiz, Postbank, Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut HWWI, Immowelt.de, Schleswig-Holsteinische Notarkammer, Stiftung Warentest, Bethge & Partner, AnwaltOnline.com, Bundesfinanzhof, Verband der Privaten Bausparkassen, Bundesgerichtshof, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Haus & Grund, Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung, Heise Gruppe, PANASONIC Solar, Pixabay.de
Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansdruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; Gunna Westphal
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Wertanstieg von Immobilien in der Krise ungebrochen



Der Wertanstieg von Immobilien übertrifft den von DAX-Aktien. Der Quadratmeterpreis von Eigentumswohnungen stieg im Mittel seit 2010 um 126 Prozent.

Der Immobilienmarkt reagiert nahezu unbeeindruckt auf die Coronakrise. Langfristig werden sich jedoch erhebliche Folgen bemerkbar machen. Darüber sind sich führende Forschungsinstitute einig. Insbesondere das Handelsgesegmente und die Hotellerie werden die Nachwirkungen noch lange spüren. Der ifo Geschäftsklimaindex ist zwar wieder deutlich gestiegen. Weltweit sieht die Einschätzung der Lage aber anders aus. Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht von einer schweren globalen Rezession aus, die zu einem bedeutenden Anstieg der Arbeitslosigkeit führen wird. Das Forschungsinstitut Bulwingsa meldet, der Immobilienboom der Vorjahre sei vorbei. Das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln geht davon aus, dass der Büro- und der Einzelhandelsmarkt besonders betroffen sind, während Wohnungen in großen Städten weiterhin knapp bleiben, weshalb dieses Segment wohl glimpflich aus der Krise kommen werde. Das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) rechnet mit einer sukzessiven Erholung der deutschen Wirtschaft. Gegenüber anderen Anlagewerten, wie zum Beispiel Aktien, schneiden Immobilien im langfristigen Vergleich außerordentlich positiv ab.

Künftig halbe-halbe bei der Maklerprovision

Der Deutsche Bundestag hat das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser beschlossen. Käuferinnen und Käufer von Wohnimmobilien zahlen zukünftig nicht mehr als die Hälfte der Maklerprovision.

In der Regel geht die Beauftragung eines Maklers beim Immobilienverkauf vom Verkäufer aus. Der Käufer hatte in der Praxis bisher kaum einen Einfluss auf die Art der Entlohnung der Maklertätigkeit. Er musste die Übernahme der anteiligen oder sogar der vollständigen Maklerprovision akzeptieren, wenn er nicht als Bewerber ausscheiden wollte. Das neue Gesetz soll Käufer einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses finanziell entlasten.

Eine Vereinbarung zur Übernahme der Maklerprovision ist daher zukünftig nur wirksam, wenn die Partei, die den Makler beauftragt hat, zur Zahlung der Provision mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt. Die andere Partei soll ihren Anteil erst dann zahlen müssen, wenn der Auftraggeber seiner Zahlungspflicht nachgekommen ist.

Vereinbarungen über unterschiedliche Provisionshöhen können nicht geschlossen werden. Das Gesetz wird am 23. Dezember 2020 in Kraft treten.

Immobilien an die nächste Generation weitergeben



Immobilien vererben oder vermachen? Beides ist möglich.

Im allgemeinen Sprachgebrauch wird zwischen vererben und vermachen meistens kein Unterschied gemacht. Juristisch gesehen haben Erben und Vermächtnisnehmer aber ganz verschiedene Rechte und Pflichten. Erbt eine Person oder eine Erbengemeinschaft, erhält sie den gesamten Nachlass des Verstorbenen und wird Rechtsnachfolgerin des Verstorbenen. Will der zukünftige Erblasser ganz bestimmte Vermögensgegenstände, zum Beispiel Immobilien, Kunstwerke oder Geldbeträge, auf eine Person übertragen, kann er dies in einem Vermächtnis festlegen. Es ist auch möglich, ein befristetes Wohnrecht als Vermächtnis zu übergeben. Ein zukünftiger Erblasser kann seinen Nachlass mit einer testamentarischen Verfügung detailliert regeln. Er kann beispielsweise eine Person als Erben einsetzen und alle anderen durch ein jeweiliges Vermächtnis in der rechtlich angemessenen Höhe beteiligen.

Hausratversicherung: Enorme Preisunterschiede

Die Hausratversicherung wird in Deutschland häufig in Anspruch genommen. Die Versicherer regulierten im Jahr 2018 knapp eine Million Schäden bei bundesweit rund 41 Millionen Haushalten. Die Hausratversicherung schützt bei Einbruch und Vandalismus, bei Feuer, Blitzschlag, Sturm und Hagel sowie bei undichten Wasserleitungen. Erweiterungen kosten zusätzlich, beispielsweise für Glasbruch oder Fahrraddiebstahl. Die Stiftung Warentest hat die Preise verglichen: Der günstigste Jahresbeitrag für einen Modellhaushalt lag bei 91 Euro, der teuerste bei 436 Euro. Entscheidend für den Preis ist der Wohnort, denn die Versicherer richten sich nach den Risiken in den verschiedenen Regionen. München ist beispielsweise günstiger als Frankfurt. Ein individueller Rechner auf test.de gibt Auskunft über die verschiedenen Tarife. Kunden mit älteren Versicherungspolice sollten ihren Vertrag auf Unterversicherung prüfen. Wenn der Hausrat im Wert gestiegen, die Versicherungssumme aber gleich geblieben ist, gibt es im Schadensfall weniger Geld.

Frist für Baukindergeld läuft ab

Mit dem Baukindergeld unterstützt der Staat seit Anfang 2018 Familien beim Erwerb von Immobilieneigentum. Der Kaufvertrag muss nach dem 1.1.2018 unterschrieben worden sein, die Unterlagen sollten bis 31.12.2020 der KfW vorliegen. Für jedes Kind unter 18 Jahren gibt es einen jährlichen Zuschuss in Höhe von 1.200 Euro über maximal zehn Jahre, insgesamt 12.000 Euro für jedes Kind.

KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie 2020 Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung veräußern möchten, finden wir den passenden Käufer: mit geprüfter Bonität und ehrlichem Interesse. Dafür sorgen unsere Fachkompetenz, unsere sorgfältig gepflegte Datenbank und unsere persönliche Betreuung. Nie waren Immobilien wertvoller als heute. Nutzen Sie diese Gelegenheit!

Nähere Informationen erhalten Sie telefonisch unter **030.401 33 46** oder per E-Mail an immobilien@wohltorf.com oder im Internet: www.frohnau-immobilien.de

Dirk Wohltorf
Ludolfingerplatz 1a
13465 Berlin - Frohnau



/frohnau.immobilien



/wohltorf



/wohltorf



/wohltorf



Als erster nach Europäischer DIN 15733 zertifizierter Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Berlin freuen wir uns darauf, Sie von unserem Service und unserer Fachkompetenz überzeugen zu dürfen.

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Nebenkosten nur für tatsächlich erfolgte Arbeiten abrechnen!

Der Vermieter kann nur solche Kosten auf den Mieter umlegen, für die auch tatsächlich Leistungen erbracht wurden. Zweifelt ein Mieter daran, kann er auch ohne vorherige Belegeinsicht gegen die Nebenkostenabrechnung Einwendungen erheben. Der Vermieter muss dann belegen, dass die Arbeiten ausgeführt wurden. Im konkreten Fall hatte ein Mieter bestritten, dass eine Dachrinnenreinigung und eine Ungezieferbeseitigung erfolgt waren. Für die Umlegbarkeit ist maßgeblich, dass die Leistung erbracht wurde. Es genügt nicht, dass hierfür Rechnungen vorliegen (AG Gelsenkirchen, 22.08.2019, Az: 201 C 229/19).



Foto: 123switch, Pixabay

Mietspiegel immer wichtiger

Mietspiegel dienen der Mietpreisbeobachtung, zur Wertermittlung und als Basis bei der Streitschlichtung. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat einen Überblick über Verbreitung, Qualität und Aktualität von Mietspiegeln in Deutschland erarbeitet. Danach wird dem Mietspiegel seit der Einführung der Mietpreisbremse eine zentrale Rolle zugesprochen. In Gebieten mit gültiger Mietpreisbremse ist der Mietspiegel überdurchschnittlich verbreitet. Die Zahl der Kommunen mit Mietspiegel ist kontinuierlich gestiegen. Erstellt wurden rund 460 Mietspiegel, auf die 1.026 Kommunen zurückgreifen können. Den Status „qualifiziert“ führen mittlerweile 264 Mietspiegel. Derzeit wird eine Verordnung vorbereitet, in der die Anforderungen spezifiziert werden sollen.

Genehmigungspflicht für die Umwandlung in Eigentum?

Hausbesitzer, die ihre Mehrfamilienhäuser umwandeln und die Wohnungen einzeln verkaufen möchten, brauchen dafür möglicherweise bald eine Genehmigung – so zumindest will es das Bundesjustizministerium. Entlastet wird der Wohnungsmarkt dadurch aber nicht, zeigt eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW). In deutschen Großstädten bleibt die Lage am Wohnungsmarkt angespannt. Das Ministerium argumentiert, ärmere Bewohner könnten sich die teuren Eigentumswohnungen nicht leisten und würden aus dem Markt gedrängt. Die Genehmigungspflicht ist an strenge Auflagen gebunden und kommt damit einem Umwandlungsverbot gleich. Eine gute Alternative wäre ein Kredit der Kommunen, mit dem Mieter, deren Wohnungen umgewandelt werden sollen, diese selbst kaufen können, sagt Prof. Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Immobilienmärkte am IW-Institut.

Wie man das Homeoffice steuerlich absetzen kann

Viele von uns haben in den letzten Wochen und Monaten coronabedingt statt wie gewohnt im Büro in ihrer Wohnung gearbeitet. Für manche ist und wird das Arbeiten von zu Hause sogar der neue Standard. Spätestens mit Abgabe der Steuererklärung 2020 wird sich deshalb für viele die Frage stellen, ob und in welchem Umfang die Kosten für das Homeoffice abziehbar sind. Worauf dabei geachtet werden sollte, erläutert im Folgenden der Immobilienverband IVD.

Voraussetzungen für die Abzugsfähigkeit

Abzugsfähig sind die Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer, wenn es sich um einen abgeschlossenen Raum handelt, der ausschließlich oder zu mindestens 90 Prozent zu beruflichen Zwecken genutzt wird. Wer sich nur eine Arbeitsecke einrichtet, kann die anteiligen Kosten der Wohnung nicht geltend machen. Dasselbe gilt, wenn man seine Arbeit am Küchentisch oder auf dem Sofa im Wohnzimmer erledigt.

Eine weitere Voraussetzung für die Abzugsfähigkeit der Kosten ist, dass für die berufliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht. In normalen Zeiten handelt es sich dabei vor allem um Fälle, in denen der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer keinen Raum zur Verfügung stellt. Ähnlich sieht es für Unternehmer aus, die ihr Geschäft ausschließlich von zu Hause aus betreiben und kein weiteres Büro und kein „Ladenlokal“ haben. Während der Corona-Pandemie ist diese Voraussetzung aber auch dann erfüllt, wenn ein Arbeitsraum zwar vorhanden ist, man diesen aber nicht nutzen darf oder kann. Das ist beispielsweise der Fall, wenn das Gebäude gesperrt worden ist, der Arbeitgeber den Arbeitnehmer angewiesen hat, von zu Hause aus zu arbeiten oder man sich in Quarantäne befunden hat.

Abziehbare Aufwendungen

Zu den abziehbaren Kosten gehören zunächst anteilige Miete und Betriebskosten der Wohnung. Die auf das Arbeitszimmer entfallenden Kosten sind nach dem Verhältnis der Fläche des Arbeitszimmers zu der Wohnfläche der gesamten Wohnung zu ermitteln. Gehört dem Arbeitnehmer die Wohnung, können die anteiligen Gebäudeabschreibungen, Schuldzinsen und Betriebskosten geltend gemacht werden. Sind die Voraussetzungen für die Abziehbarkeit nur während eines Teils des Jahres erfüllt, sind die betreffenden Kosten auch nur zeitanteilig zu berücksichtigen. Das wäre beispielsweise der Fall, wenn der Büroraum in der Firma nach der Corona-Pandemie wieder genutzt werden darf.

Wird der private Laptop während der Heimarbeit beruflich genutzt, können die Kosten, die auf diese Zeit entfallen, steuerlich geltend gemacht werden. Da die Nutzungsdauer für ein Notebook, ein Tablet etc. mit drei Jahren angesetzt wird, beträgt die Jahresabschreibung ein Drittel des Kaufpreises.

Beschränkung auf 1.250 Euro

Die Höhe der abziehbaren Aufwendungen darf die Obergrenze von 1.250 Euro im Jahr nicht überschreiten. Da es sich um einen Jahresbetrag handelt, gilt der Höchstbetrag auch dann in voller Höhe, wenn das Arbeitszimmer nur während eines Teils des Jahres genutzt wird. Eine zeitanteilige Kürzung findet nicht statt.

Nutzung durch mehrere Personen

Wird das Arbeitszimmer von mehreren Personen genutzt, kann jeder die jeweiligen Aufwendungen bis zur Höhe von 1.250 Euro abziehen. Der Höchstbetrag ist personenbezogen zu verstehen und gilt nicht für das Arbeitszimmer.

Mittelpunkt der gesamten beruflichen Tätigkeit

Bildet das Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten beruflichen Tätigkeit, können die beruflich verursachten Kosten in vollem Umfang ohne Obergrenze berücksichtigt werden. Dies dürfte bei Arbeitnehmern, die nicht im Außendienst tätig sind und (coronabedingt) ausschließlich in ihrem Homeoffice arbeiten, in der Regel der Fall sein.

Wohneigentum fördern

Politischen Willen auch umsetzen – IVD befürchtet Stillstand nach Ende des Baukindergelds

„Das Eigenkapital stellt das Nadelöhr für Eigentumserwerber dar. Gerade junge Familien benötigen hierbei dringend Unterstützung.“ Darauf macht Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Vizepräsident des Immobilienverbands Deutschland IVD, aufmerksam. Der politische Wille zur Förderung von Wohneigentum müsse auch umgesetzt werden.

Wohltorf: „Mit der Einführung des KfW-Bürgschaftsprogramms und einer Senkung sowie Freibeträgen bei der Grunderwerbsteuer wäre den jungen Kaufinteressenten unkompliziert geholfen. Beide wichtigen Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag wurden leider noch nicht realisiert. Zudem sollte das Baukindergeld unbedingt verlängert werden. Ohne seine Fortsetzung kommt die politische Förderung von Wohneigentum komplett zum Stillstand.“ Wie jetzt bekannt wurde, will die Bundesregierung erst in der neuen Legislaturperiode entscheiden, ob sie das Baukindergeld neu auflagen wird.

Es droht also Stillstand beim Thema Wohneigentum – und nicht nur das. Mit dem gesetzlichen Vorhaben, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen weiter einzuschränken, werde der Zugang zu Wohneigentum sogar noch deutlich erschwert. „Der Erwerb von Bestandswohnungen ist somit kaum noch möglich. Dabei zeigt gerade das Baukindergeld, dass junge Familien mit der Förderung vor allem in Bestandswohnungen investieren wollen und können. Den teuren Neubau kann sich ein Haushalt mit kleinem und mittlerem Einkommen einfach nicht leisten“, sagt der Frohnauer Immobilienmakler. Wohltorf verweist auf die Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage des Meinungsforschungsinstituts YouGov im Auftrag des IVD. Demnach ist fehlendes Eigenkapital für mehr als zwei Drittel (68 Prozent) der befragten Mieter das größte Hindernis bei der Bildung von Wohneigentum. Befragt nach den Gründen nannten 41 Prozent der Teilnehmer, dass ihr Haushaltseinkommen zu gering sei, um Eigenkapital zu bilden. 16 Prozent der Umfrageteilnehmer gaben an, dass die niedrigen Zinsen es schwierig gestalten, genug Eigenkapital anzusparen. Lediglich 13 Prozent der Befragten sind laut Selbstausskunft nicht bereit, zu Sparzwecken auf Konsum und Reisen zu verzichten.

Der IVD-Vizepräsident weist darauf hin, dass es auch für Erwerber ohne ausreichende Ersparnisse mitunter individuelle Möglichkeiten gibt, das Eigenkapital zu substituieren. Erwerber könnten beispielsweise mit ihrer Bank über einen geringeren Eigenkapitalanteil verhandeln. Das verteuere zwar den Kredit, weil die Bank das zusätzliche Risiko mit Zinsaufschlägen einpreist. Aufgrund der niedrigen Basiszinsen bleibe der Immobilienerwerb in den meisten Fällen aber erschwinglich. Auch das familiäre Umfeld mit möglichen späteren Erbschaften und Zuschüssen von Eltern oder Großeltern sollte in Betracht gezogen werden. Ist in der Familie Immobilienbesitz vorhanden, könne man diesen zur Absicherung des Baukredits nutzen.

„Die wichtigste Säule der privaten Altersvorsorge und Absicherung seiner Kinder für die Zukunft ist und bleibt die eigene Immobilie“, sagt Wohltorf. Angesichts der Corona-Krise und ihren Auswirkungen auf die Finanzmärkte werde dies derzeit immer deutlicher.



Foto: P. Matzen

Die IVD-Umfrage zeigt auch, dass trotz der Schwierigkeit, Eigenkapital bilden zu können, das Interesse an Wohneigentum ungebrochen hoch ist. 51 Prozent der Mieter in Deutschland würden gerne Wohneigentum besitzen. 39 Prozent der befragten Mieter brachten dabei in der Umfrage ihre Sorge vor deutlichen Mieterhöhungen in der Zukunft zum Ausdruck und sprachen sich deshalb für Kaufen statt Mieten aus. Jeder fünfte Mieter (21 Prozent) sorgt sich, dass ihn sein Vermieter vor die Tür setzen könnte.



Steuerfreier Immobilienverkauf: Aufpassen bei Vermietung!



Foto: Andreas Focke, Bundesfinanzhof

Wer eine Immobilie verkauft, die er vor weniger als zehn Jahren erworben und selbst genutzt hat, muss den Veräußerungsgewinn auch dann nicht versteuern, wenn er die Wohnung im Veräußerungsjahr kurzzeitig vermietet hatte (BFH, 03.09.2019, IX R 10/19).

Im Streitfall hatte der Eigentümer die Wohnung im Jahr 2006 erworben und bis April 2014 selbst bewohnt. Von Mai 2014 bis zur Veräußerung im Dezember 2014 vermietete er die Wohnung. Grundsätzlich sind Wohnungen von der Besteuerung ausgenommen, die zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren selbst bewohnt wurden.

Gebäudeversicherung: Übergang beim Immobilienverkauf

Der Bundesgerichtshof (BGH, 20.03.2020, V ZR 61/19) hat entschieden, dass ein Grundstücksverkäufer nicht dazu verpflichtet ist, den Käufer über die Kündigung der Gebäudeversicherung aufzuklären. Darauf muss er nur hinweisen, wenn er dem Käufer vor Vertragsabschluss erklärt hat, dass eine Versicherung besteht.

Bestehende Versicherungen gehen erst mit der Grundbucheintragung auf den Käufer über. Wurde keine vertragliche Pflicht übernommen, kann der Verkäufer die Versicherung jederzeit beenden. Für Käufer ist Vorsicht geboten: Hat der Verkäufer die Versicherung nicht pünktlich bezahlt, besteht kein Versicherungsschutz, auch wenn der Vertrag noch läuft.

Berlin als Versuchslabor: Wie staatliche Regulierung den Wohnungsmarkt beeinflusst

Die geschichtsträchtige Hauptstadt boomt, ist Trendsetter und zieht viele Menschen an. Das ist Segen und Fluch zugleich, denn der starke Zuzug macht das Wohnen teuer. Das wiederum ruft die Politik auf den Plan. Zu den außergewöhnlichen Maßnahmen gehört der umstrittene Mietendeckel, für den jetzt erste Erkenntnisse vorliegen.



Im Februar dieses Jahres hat das Berliner Abgeordnetenhaus den Mietendeckel beschlossen. Die Mieten in der Hauptstadt sind für die nächsten fünf Jahre auf den Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren. Das Internetportal ImmoScout24 hat daraufhin seine Immobilienangebote in Berlin analysiert. Danach werden seit Anfang Juli 2019 verstärkt Eigentumswohnungen zum Kauf angeboten, während das Angebot von Mietwohnungen gleichzeitig sinkt.

Im Vergleich zu allen anderen deutschen Großstädten hat der Mietendeckel dazu geführt, dass die Mietpreise in Berlin weitgehend stabil blieben und in einigen Bezirken sogar leicht sanken – von durchschnittlich 12,90 Euro im Mai 2019 auf 12,66 Euro pro Quadratmeter im Juni 2020. Neubaumieten mit Baujahren nach 2014 sind von Mai 2019 bis Mai 2020 um 7,5 Prozent gestiegen – von durchschnittlich 16,92 Euro auf 18,19 Euro pro Quadratmeter.

Der Mietendeckel hat die Berliner Mietpreise zwar um zwei Prozent gedrückt, macht es jedoch gleichzeitig schwerer als je zuvor, eine Mietwohnung zu finden. Das Gesamtangebot an Mietwohnungen verringerte sich um 28 Prozent, das Angebot von Mietwohnungen, die vor 2014 gebaut wurden, sogar um 44 Prozent. Neubaumietwohnungen verzeichneten dagegen ein um 18 Prozent größeres Angebot. Neun von zehn angebotenen Berliner Mietwohnungen liegen immer noch über den festgelegten Höchstgrenzen.

Die Entwicklung bei Eigentumswohnungen verläuft anders: Innerhalb eines Jahres stieg das Gesamtangebot an Eigentumswohnungen um 20 Prozent, das Angebot mit Baujahren vor 2014 sogar um 37 Prozent.

Gewerbliches Mietrecht: Kein Zurückbehaltungsrecht gegen Räumungsverlangen

Ein Pächter verlangte nach Ablauf der Pachtzeit vom Verpächter die Zahlung von über 70.000 Euro für während der Pachtzeit getätigte Aufwendungen. Anderenfalls wollte er das Objekt zurückbehalten. Dazu hat er kein Recht. Denn Zurückbehaltungsrechte gegen das Räumungsbegehren sind zum Schutz des Verpächters gesetzlich ausgeschlossen. Der gesetzliche Ausschluss eines Zurückbehaltungsrechts des Mieters oder Pächters basiert auf dem Gedanken, dass dieser ein solches Recht missbrauchen könnte. Er könnte den Vermieter oder Verpächter dazu bringen, möglicherweise nicht bestehende Ansprüche anzuerkennen, um das Miet- oder Pachtobjekt schnell zurückzubekommen (OLG Koblenz, 23.04.2020, 1 U 1852/19).

Lärm: Für viele Menschen ein Grund zur Klage

In jüngster Zeit wurden gleich zwei wegweisende Urteile zum Thema Lärm gefällt. In einem Fall bestätigte der Bundesgerichtshof seine bisherige Rechtsprechung zur sogenannten Bolzplatz-Entscheidung: Das Risiko der Entstehung einer neuen Lärmquelle in der Nachbarschaft – hier durch Bauarbeiten – kann nicht allein dem Vermieter zugewiesen werden, zumindest nicht, wenn dieser selbst keine Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeiten hat und die Immissionen hinnehmen muss (BGH, 29.04.2020, VIII ZR 31/18). Im anderen Fall ging es um den Austausch des Bodenbelags in einer Eigentumswohnung in einem 1962 gebauten Haus und einen dadurch erhöhten Trittschallpegel. Grundsätzlich müssen die Bewohner zwar mit dem im Baujahr üblichen Schallschutz leben. Doch die Richter entschieden, dass es den Nachbarn sehr wohl zuzumuten ist, einen hohen Trittschallpegel durch einfache Maßnahmen wie das Auslegen von Teppich zu vermindern (BGH, 26.06.2020 - V ZR 173/19).

BGH-Urteil: Mieter müssen sich an Renovierungskosten beteiligen



Nach dem Gesetz ist der Vermieter für die Renovierung der Wohnung zuständig, konnte seine Pflicht bisher aber auf den Mieter abwälzen.

In den vergangenen Jahren gab es viele Urteile zu Schönheitsreparaturen. Diverse Klauseln im Mietvertrag, die dem Mieter eine Renovierungspflicht auferlegten, wurden dabei gekippt. In der Folge wurden bei Neuvermietungen fast nur noch renovierte Wohnungen angeboten. Denn: Wenn Mieter eine unrenovierte Wohnung ohne angemessenen finanziellen Ausgleich gemietet haben, kann der Vermieter ihnen nicht die Renovierung übertragen. Um genau diese Fälle ging es in zwei aktuellen Verfahren vor dem Bundesgerichtshof. Das höchste deutsche Gericht entschied: Der Vermieter ist bei wesentlicher Verschlechterung des Zustandes während des Mietverhältnisses zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Mieter müssen sich aber an den Renovierungskosten regelmäßig zur Hälfte beteiligen (BGH, 08.07.2020 VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18).

Grundsteuer: Warum einfach, wenn es auch kompliziert geht?

Foto: Ceri Cleveland | Pixabay



Bis zur endgültigen Formulierung der neuen Grundsteuer haben die Bundesländer zwar noch etwas Zeit, aber die ersten Weichen werden bereits jetzt gestellt.

Die Bundesländer müssen bis zum 31.12.2024 eine neue Regelung einführen und sich vorher zwischen dem wertbasierten Bundesmodell oder einer eigenen Methode entscheiden. Der hessische Finanzminister Michael Boddenberg hat jetzt Eckpunkte für die Neuregelung vorgelegt. Vorgesehen ist ein Flächenmodell, das um einige Faktoren ergänzt wird, um die Lagequalität des betreffenden Grundstücks mit zu berücksichtigen. Damit unterscheidet sich das hessische Modell grundlegend vom wertbasierten Bundesmodell.

Die Landesregierung von Schleswig-Holstein hat sich auf das Bundesmodell von Finanzminister Olaf Scholz (SPD) geeinigt. Diese Berechnungsmethode bezieht sich auf den Wert und auf die Fläche der Immobilie. Deshalb müssen ab dem Jahr 2022 alle 35 Millionen Grundstücke in Deutschland alle sieben Jahre bewertet werden. In die Bewertung fließen auch die durchschnittlichen Mieten ein. Schleswig-Holstein plant parallel zur Grundsteuerreform ein Transparenzregister, in dem veröffentlicht werden soll, welcher Hebesatz das Steueraufkommen der jeweiligen Kommune konstant halten würde. Bayern und Baden-Württemberg wollen von der Länderöffnungsklausel Gebrauch machen und von der Bundeslösung abweichen.

Welche Methode die bessere ist, bleibt umstritten. Das wertunabhängige Flächenmodell hätte den Vorteil, dass es bei steigenden Immobilienpreisen nicht automatisch zu einer Erhöhung der Grundsteuerlast und der Mieten käme. Außerdem sei es unbürokratischer, und weniger streitanfällig argumentieren die Befürworter. Die Bundesmodell sei praktikabel und gerechter, lautet die Gegenthese. Derzeit bestehen auch noch verfassungsrechtliche Bedenken gegen das Bundesmodell, die sich auf ein neues Gutachten von Professor Gregor Kirchhof beziehen.

Jetzt das Klima von morgen schützen

Die neuen Förderrichtlinien für den Einbau umweltschonender Heizungs-systeme seit Beginn dieses Jahres kommen diesem Denken entgegen. Die Bundesregierung unterstützt den Einbau klimafreundlicher Heizungen im Rahmen des sogenannten Marktanreizprogramms mit einem Investitionszuschuss von bis zu 35 Prozent.

Wärmepumpen haben sich in den vergangenen Jahren zu einer vielversprechenden Alternative gegenüber anderen Heizsystemen erwiesen. Wird eine Ölheizung ersetzt, werden Wärmepumpen mit bis zu 45 Prozent Erstattung der Investitionskosten gefördert. Die Förderung ist beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zu beantragen.

Eine Wärmepumpenheizung entzieht der Umwelt Wärme und hebt sie mittels einer Wärmepumpe auf ein verwertbares höheres Temperaturniveau an, um damit Gebäude oder andere Einrichtungen zu beheizen.

Wärmepumpen können in Verbindung mit Photovoltaikanlagen betrieben werden und sind dann noch umweltfreundlicher. Nahezu jede zweite neue Photovoltaik-Anlage in Deutschland wird inzwischen mit einem Energiespeicher installiert. Diese Powergeräte speichern Stromüberschüsse für Bedarfszeiten und erhöhen dadurch den Eigenverbrauch des günstigen und klimafreundlichen Solarstroms. Die Kosten für Energiespeicher sind in den vergangenen Jahren drastisch gesunken.



Immobilienbewertung: Das A & O beim Immobilienverkauf

Kein Verkauf ohne marktgerechte Bewertung, lautet die Devise versierter Immobilienverkäufer. Den Fachleuten stehen dafür verschiedene Tools und Berechnungsmethoden zur Verfügung. Doch ohne Erfahrung und genaue Marktkenntnisse geht es nicht.

Einige Unternehmen werben auf ihrer Website mit Berechnungsmodulen für die Schnellbewertung. Interessierte Laien können die Eckwerte ihrer Immobilie in ein Formular eingeben. Das Ergebnis ist ein grober Anhaltswert, der dazu dienen kann, die Verkaufsabsicht zu erleichtern. Dieser Wert ersetzt auf keinen Fall eine professionelle Marktwertanalyse durch erfahrene Spezialisten.

Immobilienunternehmen nutzen professionelle von namhaften Instituten entwickelte und bewährte Tools zur Immobilienbewertung.

Dazu gehört zum Beispiel das vom Analysehaus Bulwiengesa entwickelte RIWIS Regionales immobilienwirtschaftliches Informationssystem. Es wertet jährlich mehr als drei Millionen Markt- und Objektinformationen aus. Das Quartiersinformationssystem QUIS von Analyse & Konzepte Immoanalytics beantwortet Fragen danach, welche Mieten und Kaufpreise sich in einen bestimmten Häuserblock erzielen lassen.

Die Beratungsgesellschaft F+B bietet für Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte den Immobilien-Wert-Check (IWC) an.

Bereits seit 1978 sind Immobilienbewertungen das Geschäft der Sprengnetter GmbH. Verbreitet ist auch das von der Erfurter On-Geo GmbH entwickelte Produkt LORA als Standardlösung für die Immobilienbewertung.

Alle diese Berechnungsprogramme erfordern detaillierte Kenntnisse von Fachleuten, um wirklich aussagekräftig zu sein. Aber auch das beste Programm kann den Menschen mit Erfahrung und Marktkenntnissen nicht ersetzen. Dafür sind die Beschaffenheitsmerkmale von Immobilien zu unterschiedlich. Die professionelle Marktwertanalyse bildet den Anfang und die Basis eines erfolgreichen Verkaufsprozesses.

Mehr Platz für Menschen, weniger Platz für Autos

Neue Regeln in der Coronakrise und der Zwang, die Tische von Cafés und Restaurants weit auseinander und am besten draußen zu platzieren, stellen die Verkehrsplanung vergangener Jahrzehnte in Frage. Eine neue Studie beleuchtet das Thema grundsätzlich. Sie wurde vom Berliner Klimaforschungsinstitut MCC (Mercator Research Institute on Global Commons and Climate Change) sowie von der Technischen Universität Berlin erarbeitet.



Auf Basis fundierter ethischer Überlegungen wurden zunächst die denkbaren Fairness-Prinzipien beleuchtet. Das Forschungsteam entwickelte 14 unterschiedliche Mechanismen für die Aufteilung der Straßen in Auto-Fahrspuren, Parkplätze, Bus- und Straßenbahntrassen, Radwege und Bürgersteige. Diese Konzepte wurden dann auf die reale Welt übertragen und zwar am Beispiel von 18 Straßen innerhalb des S-Bahn-Rings von Berlin.

Der Veränderungsbedarf in diesem Kernbereich der deutschen Hauptstadt sei offensichtlich. Nur jeder sechste Weg werde dort heute noch mit dem Auto zurückgelegt, mehr als jeder zweite Haushalt besitze gar kein Auto mehr, doch nach wie vor würden 58 Prozent des öffentlichen Straßenraums für Autos reserviert.

Die Studie zeigt die genaue Raumaufteilung auf den 18 betrachteten Beispiel-Straßen – und listet auf, was jeder einzelne Aufteilungsmechanismus an Veränderung bedeuten würde. Das Ergebnis variiert je nach dem, ob bei der Aufteilung die Transport-Effizienz, der Aspekt Umwelt/Klima oder eben auch die Rolle der Straße als Ort der Begegnung im Vordergrund steht. Dass parkende Autos weniger Platz bekommen sollten und Radfahrer*innen mehr, ist allerdings das Ergebnis sämtlicher Varianten.

Immobilien Eigentümer sparen im Alter 669 Euro Miete monatlich

Senioren, die in den eigenen vier Wänden wohnen, zahlen keine Miete. Sie sparen rund 35 Prozent der durchschnittlichen gesetzlichen Rente von 1.930 Euro pro Haushalt. Zu diesem Ergebnis kommt eine Sonderauswertung des Statistischen Bundesamtes. Deutliche Unterschiede zeigen sich zwischen Ost und West. In Westdeutschland müsste eine fiktive Miete in Höhe von 692 Euro pro Monat gezahlt werden. Die Mietersparnis macht 36,7 Prozent der pro Rentnerhaushalt gezahlten durchschnittlichen gesetzlichen Rente von 1.887 Euro aus. In den östlichen Bundesländern inklusive Berlin beläuft sich die fiktive Miete auf 548 Euro oder 25,4 Prozent der monatlichen Rentenleistung, die bei 2.155 Euro pro Rentnerhaushalt liegt, der im Wohneigentum lebt.

Die Zukunft des Bauens ist ökologisch



An einigen Orten hat die Zukunft bereits begonnen. Das Energiekonzept dieser Wohnanlage im Süden Berlins konzentriert sich auf eine grüne, nachhaltige Versorgung und die effiziente Nutzung von lokal erzeugter Energie.

In Berlins erstem Smart-City-Quartier steht nachhaltiges, inklusives und digital vernetztes Leben ganz oben auf der Prioritätenliste. In dem neu entstandenen Wohnquartier für 90 Haushalte wird zukünftig nahezu CO₂-frei mit Photovoltaik und Wärmepumpen geheizt. Dem lag die Idee zugrunde, Lebensraum zu schaffen, der die Zukunft vorwegnimmt. Unter dem Namen „Future Living® Berlin“ wird das Quartier einer der zukunftsweisenden Standorte in Europa sein. Das Projekt bietet den Bewohnern auch einen Carsharing-Service sowie gemeinsam genutzte Waschmaschinen an. Der Stadtteil Adlershof ist überdies auf dem Weg, Deutschlands größtes Technologiezentrum zu werden. Dort treffen 1.200 Unternehmen und rund 20 Forschungseinrichtungen auf einer Fläche von 17 Hektar zusammen und bündeln Ressourcen, Wissen und Kompetenzen. Wichtige Fakten: 7.604 Quadratmeter Fläche, 90 Wohnungen, 10 Gewerbeeinheiten, erster Spatenstich Juli 2017.

Apple will jetzt Wohnungen bauen

Apple unternimmt in Kalifornien den gleichen Versuch wie seinerzeit Ikea in Deutschland. Auch Aldi und Lidl haben sich bereits im Baugeschäft versucht – mit unterschiedlichem Erfolg. Die Gründe für ein solches Engagement sind aber gleich: fehlender Wohnraum. In Kalifornien können sich Normalverdiener keine Wohnungen mehr leisten. Apple hat deshalb ein Programm für den sozialen Wohnungsbau angekündigt und will insgesamt 2,5 Milliarden US-Dollar zur Verfügung stellen. Geplant sind Häuser für Geringverdiener und mittlere Einkommensschichten. Facebook und Google wollen ebenfalls in den Wohnungsbau investieren. In Deutschland haben Arbeitersiedlungen und Werkwohnungen eine lange Tradition, die hierzulande auch wieder dazu beitragen könnten, die Wohnungsknappheit zu verringern.

Sommerlicher Wärmeschutz für jede Bauaufgabe und für jedes Budget



Grafik: FMI Fachverband Mineralwolleindustrie e.V.

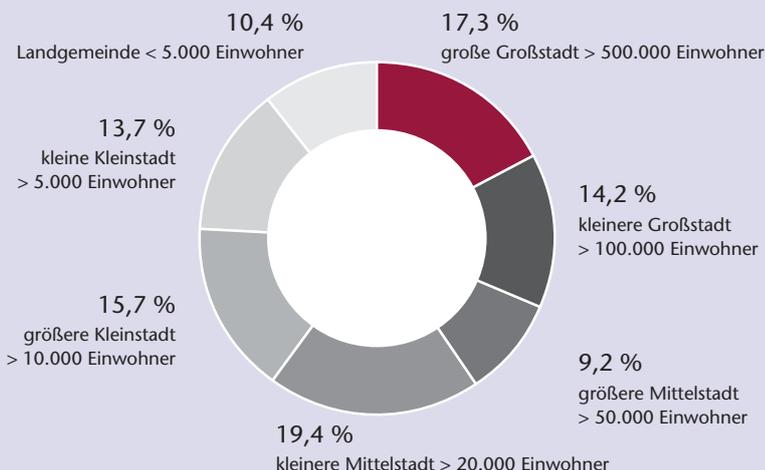
Durch große Fenster oder ein ungedämmtes Gebäudeteil kann sommerliche Hitze leicht ins Innere eines Hauses eindringen. Das führt schnell zu einem unbehaglichen Raumklima, welches das Leistungsvermögen einschränkt und den Kreislauf belasten kann. Aber es gibt Abhilfe.

Ein gut geplanter und umgesetzter sommerlicher Wärmeschutz verbessert den Wohnkomfort, senkt die Betriebskosten und reduziert gleichzeitig die Treibhausgasemissionen eines Gebäudes. Wer dämmt, kann sich zudem meist über staatliche Zuschüsse freuen. Viele Menschen glauben jedoch, Wärmedämmung sei zu teuer, würde nicht wirken oder erzeuge Schimmel. Tatsächlich steht eine große Auswahl an Materialien und Verfahren zur Wahl – für jede Situation gibt es je nach Bauaufgabe, Budget und persönlichen Vorlieben eine passende Lösung. Darauf verweist der neue Ratgeber für private Bauherren der Stiftung Warentest unter www.test.de/richtig-daemmen.

Der Ratgeber bietet umfassende Informationen zur Hausdämmung sowohl bei Neubauten als auch bei der Sanierung von Bestandsgebäuden. Schemazeichnungen machen deutlich, wie alle Bauteile vom Dach bis zum Keller am effektivsten gedämmt werden können. 22 Dämmstoffe werden ausführlich und mit den wichtigsten Kennzahlen im Hinblick auf Umwelt, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit vorgestellt. Kosten- und Wirtschaftlichkeitsvergleiche helfen, das beste und preisgünstigste Verfahren sowie die richtige Dämmstoffdicke und -qualität zu finden.

Bei Gebäuden gelten heute sehr hohe bau- und nutzerspezifische Anforderungen in den Bereichen Energiebilanz, Brandschutz, Denkmalschutz und CO₂-Bilanz. Bauherrn und Planer setzen daher im Bestand und im Neubau immer mehr auf Konstruktionen aus Holz und Mineralwolle. Die daraus entstehende Architektur ist nachhaltig, flexibel und zukunftsfähig. Dazu finden Sie Informationen unter www.der-daemmstoff.de/maximal-mineral.

Anteil der Bevölkerung die in der Stadt oder auf dem Land wohnen



Neues Wohnungseigentumsgesetz nimmt weitere Hürde

Das geplante neue Wohnungseigentumsgesetz hat die erste Lesung im Bundestag passiert. Das Gesetz sollte ursprünglich zum 1.9.2020 in Kraft treten. Ob sich dieser Zeitplan halten lässt, ist wegen zahlreicher Änderungsvorschläge noch offen.

Die WEG-Reform ist wegen vieler Entwicklungen im Energiebereich, wegen der berechtigten Forderungen zur Barrierefreiheit und wegen neuer Kommunikationsmöglichkeiten überfällig. Das neue Gesetz bietet die Gelegenheit, das Miteinander in Eigentümergemeinschaften auf eine zukunftsfähige, solide Basis zu stellen. Vertreter der Fachverbände wünschen sich, dass der Entwurf in einigen Details präzisiert und ergänzt wird.

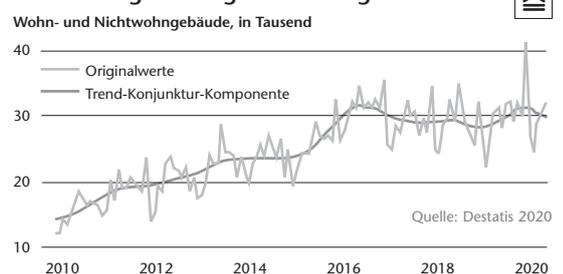
Der Verband der Immobilienverwalter Deutschlands (VDIV) fordert, Online-Eigentümerversammlungen gesetzlich zu regeln, Umlaufbeschlüsse mit 2/3-Mehrheit zu ermöglichen, die aktuelle Ladungsfrist von zwei Wochen beizubehalten und einen Sachkundenachweis für Immobilienverwalter einzuführen. Der Eigentümerverband Wohnen im Eigentum sieht viele neue Risiken für Eigentümer und verschobene Machtverhältnisse in Wohnungseigentümergemeinschaften zugunsten der Verwalter, Bauträger und Auftragnehmer.

Die digitale Versammlung hat sich in vielen anderen gesellschaftlichen Bereichen bereits als modernes Willensbildungsorgan etabliert – zum Beispiel im Aktienrecht oder im Vereinsrecht. Die Fachspezialisten halten es für begrüßenswert, dass der Gesetzentwurf Umlaufbeschlüsse in Textform vorsieht. Damit verringere sich der Arbeitsaufwand und würden sich die Abstimmungsmöglichkeiten verbessern. Das sei im digitalen Zeitalter besonders hilfreich, um kurzfristig Entscheidungen herbeizuführen, ohne dass eine Eigentümerversammlung einberufen werden muss.

Wieder mehr Wohnungen genehmigt

Im Mai 2020 wurde der Bau von insgesamt 32.000 Wohnungen genehmigt, das waren 3,9 Prozent mehr Baugenehmigungen als im Mai 2019. In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten. Mit 8,7 Prozent stieg die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern besonders deutlich. Auch Wohnungen in Zweifamilienhäusern wurden mit plus 3,4 Prozent häufiger genehmigt. Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser sank dagegen mit minus 7,3 Prozent stark.

Monatlich genehmigte Wohnungen



Über zwei Drittel der neuen Wohngebäude heizen mit erneuerbaren Energien

Von den 2019 neu gebauten Wohngebäuden werden 67,2 Prozent ganz oder teilweise mit erneuerbaren Energien beheizt.

Als primär eingesetzte Energiequelle erreichten die erneuerbaren Energien mit 47,7 Prozent einen Anteil von fast der Hälfte. Zu den erneuerbaren Energien zählen Geothermie, Umweltthermie, Solarthermie, Holz, Biogas/Bio-methan sowie sonstige Biomasse. Öl, Gas und Strom zählen zu den konventionellen Energien. Fernwärme stellt eine weitere Energiequelle dar.

Neues Gesetz zur Mobilisierung von Bauland

Die Engpässe auf dem deutschen Wohnungsmarkt werden unter anderem durch eine schwerfällige Bürokratie verursacht. Ein neues Baulandmobilisierungsgesetz soll Abhilfe schaffen.

Es soll dazu beitragen, dem Wohnungsbau mehr Flächen zur Verfügung zu stellen, eine nachhaltige Stadtentwicklung ermöglichen und die Unterstützung der planerischen Praxis unterstützen.

Die Regierungsparteien haben im Koalitionsvertrag vereinbart, dass die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützt werden sollen. Aufbauend auf den Empfehlungen der Baulandkommission soll das Bauplanungsrecht verbessert werden. Die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Bauplanungsrecht sollen gestärkt werden.

Der Gesetzentwurf sieht Änderungen des Baugesetzbuchs vor, damit Gemeinden einfacher Bauland mobilisieren können. Geplant sind die Einführung eines neuen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau, die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich. Konzepte der Innenentwicklung zur leichteren Anwendung von Baugesetzen und die Erweiterung der Vorkaufsrechte der Gemeinden sollen unterstützt werden.

In der Baunutzungsverordnung sollen die Obergrenzen, die bisher für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung galten, als Orientierungswerte ausgestaltet werden. Die neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ soll eingeführt und. Die Bedeutung grüner Infrastruktur in Städten und Gemeinden, insbesondere für den Klimaschutz und die Klimaanpassung, soll gestärkt werden.

Die Verbände begrüßen die Flexibilisierung von Maßobergrenzen bei der Bebauung im unbeplanten Innenbereich und bei der Befreiung von den Festsetzungen der Bebauungspläne. Doch durch eine Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts, ein Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen und eine Erweiterung der Baugesetze würden Investitionen verhindert, die Eigentumsbildung erschwert und Planungsprozesse in die Länge gezogen.

Umdenken in der Stadtlogistik

In den Städten nimmt die Verkehrsdichte zu, dadurch vermindert sich die Lebensqualität und werden Konflikte um den Verkehrsraum verursacht. Die Corona-Krise verschaffte dem Onlinehandel einen weiteren Schub und verstärkte den Lieferverkehr weiter. Verkehrsexperten diskutieren schon lange darüber, wie der Lieferverkehr auf der letzten Meile den Verkehrsverhältnissen in den Städten besser angepasst werden kann.



In der Hochphase des Lockdowns während der Coronakrise haben die Menschen andere Schwerpunkte gesetzt. Die Konsumwünsche gingen zurück, der Aufenthalt im Freien wurde wichtiger und die Art der Fortbewegung veränderte sich. Auch der Lieferverkehr bekam einen anderen Stellenwert.

Die aktuelle Studie „Logistik und Mobilität in der Stadt von morgen“, die am Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung (IRS) in Erkner veröffentlicht wurde, findet neue Ansätze zur Verringerung von Lieferverkehren: die Nutzung von anbieteroffenen Mikrodepots und Paketstationen, das Teilen von Verkehrsmitteln und die Produktion von Konsumgütern direkt in der Stadt. Alle drei Komponenten wurden in einem gemeinsamen Pilotprojekt in Zusammenarbeit mit einem alternativen Wohn- und Gewerbeprojekt in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg praktisch erprobt. Dabei zeigten sich die Beteiligten gegenüber rein technologieorientierten Ansätzen wie Drohnen oder unterirdischen Zustellwegen skeptisch. Mikrodepots und Paketstationen wurden als wirksam eingestuft, wenn sie sicher, einfach und zuverlässig zu benutzen und mit nachhaltigen Verkehrsmitteln zur Abholung erreichbar sind. Das Sharing von Fahrzeugen wurde als nachhaltig beurteilt, wenn es von den Städten gefördert wird, etwa durch die Umwidmung von öffentlichen Stellplätzen zu Carsharing-Stellplätzen. Der urbanen Produktion von Lebensmitteln und Kleinserienprodukten wurde dann eine Chance bescheinigt, wenn es der Stadtplanung gelingt, gemischte Flächennutzungen von Wohnen und Gewerbe zu realisieren.

Corona-Immobilien-Index wird verlängert

Mit dem Corona-Immobilien-Index (CII) werden die aktuellen Entwicklungen der Immobilien- und Bauwirtschaft dargestellt. Die Daten werden in kompakten Abfragen aus den Eindrücken der Marktakteure und Experten erhoben. Der Corona-Immobilien-Index basiert auf der freiwilligen Teilnahme von Entwicklern, Bauunternehmern, Projektmanagern, Bauleitern, Banken und Investoren.

Die ersten Ergebnisse: Nach dem anfänglichen Schock des Lockdowns hat sich die Situation auf deutschen Projektbaustellen beruhigt, die Auswirkungen der Coronakrise haben sich auf niedrigem Niveau eingependelt. Die Immobilienwirtschaft hat sich als erfreulich stabil erwiesen. Allerdings ist es zu früh, um das Ende der Coronakrise auszurufen. Experten sind sich sicher, dass sich die langfristigen negativen Marktpulse mit Verzögerung auf die Immobilienwirtschaft auswirken werden. Von der kurzfristigen Lösung der ersten Probleme geht es nun um die Neuausrichtung der Branche.

Der Corona-Immobilien-Index soll diese Langzeitauswirkungen abbilden und wird daher zukünftig im monatlichen Rhythmus durchgeführt, die Ergebnisse werden als Monatsreport veröffentlicht (baumonitoring.com/survey/coronavirus-index). Die Umfrage wird von dem auf Cybersecurity und Risikomanagement spezialisierten Unternehmen Alyne durchgeführt.

FROHNAU

Einfamilienhaus in schöner Lage mit Erweiterungspotenzial



Baujahr 1936

Wohnfläche ca. 115 m²

Grundstück ca. 584 m²

Kaufpreis 550.000 Euro

LÜBARS

Großzügiges Einfamilienhaus mit traumhaftem Blick über die Lübarser Felder



Baujahr 1980

Wohnfläche ca. 140 m²

Grundstück ca. 805 m²

Kaufpreis 639.000 Euro

HOHEN NEUNDORF

Gemütliches Einfamilienhaus mit traumhaftem Grundstück



Baujahr 1936

Wohnfläche ca. 100 m²

Grundstück ca. 741 m²

Kaufpreis 449.000 Euro

KLADOW

Großzügiges Baugrundstück in Bestlage – Nahe Havel



GRZ 0,2

GFZ 0,3

Grundstück ca. 800 m²

Kaufpreis 400.000 Euro

RANGSDORF

Kapitalanlage - Mehrfamilienhaus mit 4 Eigentumswohnungen



Baujahr 1997

Mieteinnahmen p.a. ca. 27.000 Euro

ca. 4,3 % Rendite

Kaufpreis 630.000 Euro