

BERLIN KURS NORDWEST

www.frohnau-immobilien.de
immobilien@wohltorf.com
#wirvermittelnfrohnau

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

Bodenrichtwerte 2022 erzielen historische Höchstwerte

Frohnau steigt auf 850 Euro, Heiligensee auf 750 Euro und Hermsdorf auf 730 Euro

Auch im Jahr 2022 werden Immobilien im Nordwesten der Hauptstadt und im Landkreis Oberhavel immer wertvoller. Getrieben von der anhaltenden Niedrigzinsphase und der andauernden Pandemie suchen immer mehr junge Familien ein neues Zuhause. Am liebsten mit eigenem Garten und guter Anbindung an die City. Nie war die Nachfrage, insbesondere nach Wohnimmobilien in Frohnau, Hermsdorf, Heiligensee und Glienicke/Nordbahn so hoch wie heute.

Viele Gründe sprechen für den Nordwesten der Hauptstadt sowie für die angrenzenden Brandenburger Gemeinden. Junge Familien fühlen sich hier besonders wohl – und das nicht nur wegen der guten Luft und der vielen schönen Wälder und Parks sondern auch wegen der Ruhe und guten Anbindung innerhalb der Hauptstadt.

Alle Bodenrichtwerte in Reinickendorf und im Landkreis Oberhavel erreichen Höchstwerte

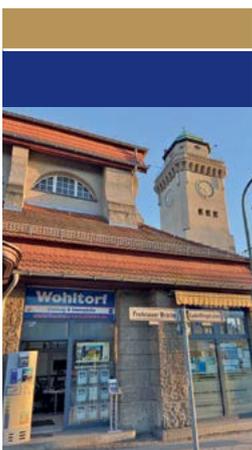
Seit vielen Jahren übersteigt die Nachfrage nach Baugrundstücken, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen das Angebot um ein Vielfaches. Zukünftige Bauherren haben in Frohnau im Jahr 2021 je nach Lage, Größe, Ausrichtung und Bebaubarkeit des Grundstücks zwischen 644 und 947 Euro pro Quadratmeter bezahlt, in Hermsdorf zwischen 724 und 766 Euro und in Heiligensee zwischen 425 und 871 Euro. 100% Unterschied innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Auch deshalb darf der Bodenrichtwert nicht mit dem tatsächlichen

Bodenwert oder dem Verkehrswert verwechselt werden. Beim Bodenrichtwert handelt es sich um einen, vom jeweiligen Gutachterausschuss, einmal im Jahr herausgegebenen Richtwert für erschlossene und bebaubare „Standardbaugrundstücke“ innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Nicht mehr und nicht weniger.

Fazit: Frohnau, Hermsdorf, Heiligensee & Co. – in Berlin ganz oben

Für 2022 gehen wir von einer weiter sehr hohen Nachfrage in allen Teilmärkten aus. Die Unsicherheit der globalen Geldmarktpolitik und damit einhergehender, etwaiger Zinserhöhungen sowie die Krise in der Ukraine könnten den jahrelangen, rasanten Anstieg der Immobilienpreise stoppen oder dämpfen.

Da das Immobilienangebot aber weiterhin knapp und die Nachfrage nach Wohneigentum sehr hoch bleiben werden, halten wir fallende Kaufpreise im Jahr 2022 für nahezu ausgeschlossen.



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

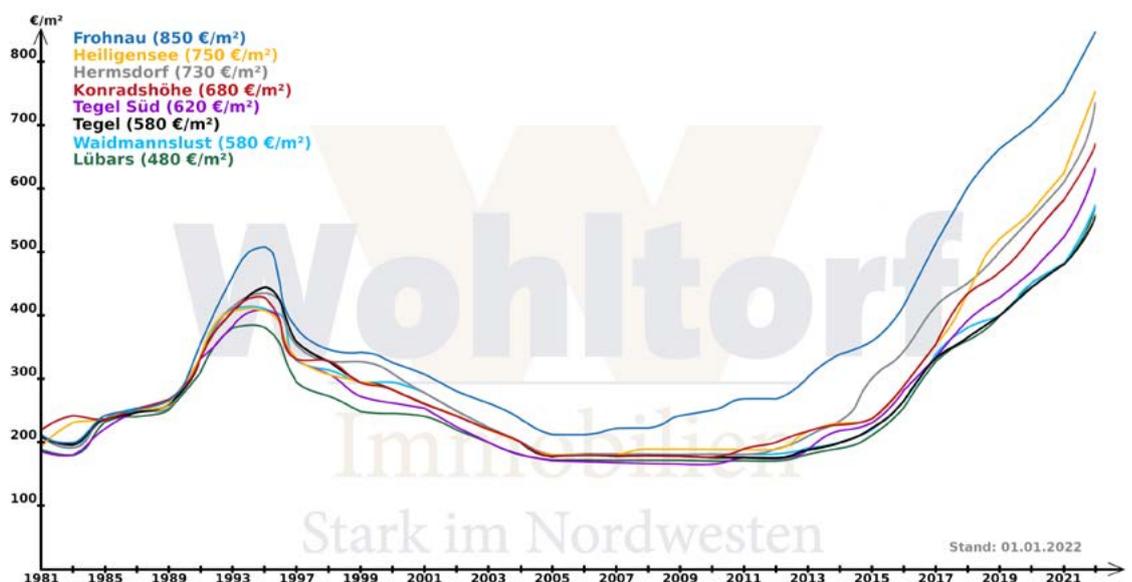
twitter.com/wohltorf

facebook.com/
frohnau.immobilien

youtube.com/wohltorf

instagram.com/
frohnau_immobilien

Frühjahr 2022



Ohne Wohneigentum gelingt keine Wohnungsbauffensive

Die Bau- und Wohnungspolitik der neuen Bundesregierung stand Mitte Januar 2022 im Mittelpunkt einer Aussprache im Deutschen Bundestag. Bundesbauministerin Klara Geywitz umriss dabei in ihrer ersten Rede ihre Vorhaben in der neuen Wahlperiode. Dazu erklärt Dirk Wohltorf, Vizepräsident des Immobilienverband Deutschland IVD | Die Immobilienunternehmer:

„Die Bauministerin betonte vor allem, dass sie Deutschland in Sachen Wohnen, Bauen und Klimaschutz mit einer ‚guten Gesetzgebung, mit Entschlossenheit und Experimentierfreude‘ auf Kurs bringen will. Das begrüßen wir ausdrücklich. Vor allem Letzteres ist unabdingbar, um das erklärte Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr zu erreichen. Viel Experimentierfreude und Experimentierklauseln sind notwendig, um mit Aus- und Umbau, Verdichtung und Aufstockung die Wohnungsbauffensive fortzuführen.

Mehr als eine Million zusätzliche Wohnungen könnten in Wachstumsregionen durch einen konsequenten Dachgeschossbau entstehen. Rund 235.000 neue Wohnungen könnten im innerstädtischen Bereich durch Umnutzung von Büroflächen geschaffen werden. In Klein- und Mittelstädten gibt es zudem enormes Potenzial, um Gewerbeflächen in Wohnraum umzubauen. Dieses Potenzial gilt es zu nutzen. Das gelingt aber nur mit der von der Bauministerin angesprochenen Experimentierfreude. Das heißt: Wir brauchen dringend Ausnahmen zugunsten von Wohnraum im Bauordnungsrecht der Länder. Umnutzungsverfahren müssen vereinfacht und beschleunigt werden. Es müssen die Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit ein Aus- oder auch Umbau wirtschaftlich ist.

Das Ziel von 1,6 Millionen Wohnungen in der neuen Wahlperiode ist zudem nur erreichbar, wenn auch das Wohneigentum mitgedacht und gefördert wird. Dieses Thema hat die Ministerin leider ausgespart. Mit einem Mehr an Wohneigentum wird es ein Mehr an Wohnungsmarkt-Entspannung geben. Ganz abgesehen davon, dass Wohneigentum der beste Mieterschutz und die beste Altersvorsorge ist. Dieses klare Bekenntnis der Bundesbauministerin zu mehr Wohneigentum haben wir leider vermisst.“



Foto: Photomat, Pixabay

Bauvolumen wächst

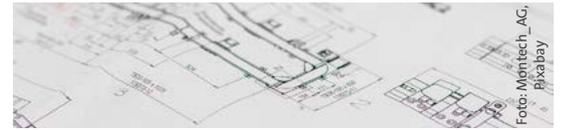


Foto: Montech AG, Pixabay

Die deutsche Bauwirtschaft erweist sich gegenüber den Herausforderungen der Coronapandemie als weitgehend resistent und bleibt auf Wachstumskurs. Die Nachfrage insbesondere nach Wohnraum bleibt ungebrochen, obwohl die Preise für Bauleistungen nach oben schießen. Der Preisanstieg trug maßgeblich dazu bei, dass das nominale Bauvolumen im abgelaufenen Jahr um rund zehn Prozent auf einen historischen Höchstwert von 488 Milliarden Euro kletterte.

Vorstoß der Bafin kontraproduktiv

Zur geplanten Einführung eines Systemrisikopuffers für den Wohnimmobiliensektor erklärt Dirk Wohltorf, Vizepräsident des Immobilienverband Deutschland IVD | Die Immobilienunternehmer:

„Angesichts der minimalen Gesamtverluste der Banken bei Wohnimmobilienkrediten halten wir den Vorstoß der Bafin für nicht nachvollziehbar und kontraproduktiv.

Die höheren Kosten, die auf die Banken aufgrund des zusätzlichen Kapitalbedarfs zur Abpufferung der laufenden Kredite zukommen, werden sie auf das Neu- und Anschlussgeschäft umlegen müssen. Damit fällt die Bafin der Bundesregierung in den Rücken, deren Ziel es ist, jährlich 400.000 Wohnungen zu schaffen. Dieses ambitionierte Ziel ist ohne private Investitionen in die Eigentumsbildung nicht erreichbar.

Mit Erhöhung der Zinsen und der damit einhergehenden sinkenden Erschwinglichkeit werden viele private Bauherren von der Eigentumsbildung ausgeschlossen. Das kann nicht im Sinne der Koalitionäre sein.“

Ein eigener **IMMOBILIENMARKTBERICHT**
für Reinickendorf und Umgebung?

BEIM PLATZHIRSCH IN FROHNAU!

★★★★★ Google (5,0/5,0)

★★★★★ ImmobilienScout24 (5,0/5,0)

★★★★★ Makler-Empfehlung.de (5,0/5,0)

★★★★★ Facebook (4,8/5,0)

★★★★★ golocal (5,0/5,0)

(132 Kundenbewertungen Stand 02/2022)

[instagram.com/frohnau_immobilien](https://www.instagram.com/frohnau_immobilien)

[facebook.com/frohnau.immobilien](https://www.facebook.com/frohnau.immobilien)

www.wohltorf.com
www.frohnau-immobilien.com



Unser Maklerbüro direkt
zwischen den beiden
Frohnauer Plätzen:

Ludolfingerplatz 1a,
13465 Berlin

+49 (0) 30 401 33 46

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Das neue WEG erleichtert die Schaffung einer Ladeinfrastruktur

Um Rechtssicherheit für Eigentümer und Mieter zu schaffen, wurden vom Gesetzgeber bereits Anpassungen am Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sowie am Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vorgenommen.

Die Reform des WEG Ende 2020 brachte in erster Linie Erleichterungen für bauliche Maßnahmen, mit denen der Ausbau einer Ladeinfrastruktur gefördert werden soll. So sind etwa Beschlüsse zu baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum nun grundsätzlich mit einfacher Mehrheit möglich. Jeder Eigentümer kann zudem entsprechende bauliche Veränderungen verlangen, die dem Laden von E-Autos dienen. Im GEIG werden unterdessen konkrete Vorgaben zum Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur im Gebäudebereich gemacht. In neuen Wohnhäusern mit mehr als zehn Stellplätzen muss demnach jeder Stellplatz über die notwendige Leitungsinfrastruktur verfügen. Gleiches gilt im Fall von größeren Renovierungen von Bestandsgebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen.

„Die gesetzlichen Neuerungen fördern die Mobilitätswende, das begrüßen wir sehr. Eigentümer sowie Mieter erhalten nun die Möglichkeit, ihren Anspruch auf Einrichtung einer Lademöglichkeit durchzusetzen. Eigentümergemeinschaften erhalten durch die Änderung der Beschlussmehrheit mehr Handlungsspielraum für den modernen Umbau ihrer Gemeinschaften“, erklärt Dirk Wohltorf, Vizepräsident des IVD.

„Die E-Mobilität hat definitiv an Fahrt aufgenommen. Für das Laden in einer Immobilie mit mehreren Parteien ist es erforderlich, eine für alle Mieter zugängliche Grundinfrastruktur zu errichten, sodass diese von allen Stellplatznutzern bedarfsgerecht genutzt werden kann.

Ziel ist es, das Fahrzeug auf dem eigenen Stellplatz komfortabel, batterieschonend und in der Regel über Nacht unter Nutzung der Leistungsreserven zu laden“, ergänzt Kai Schönenberg, Head of Sales & Solution Management der TanKE GmbH.

CO₂-Abgabe gestiegen

Am 1. Januar 2022 ist die im vergangenen Jahr eingeführte CO₂-Bepreisung von 25 auf 30 Euro pro Tonne Kohlendioxid gestiegen. Sie macht Kraft- und Brennstoffe im Verkehrs- und Gebäudebereich teurer. Wer beispielsweise eine Ölheizung nutzt, zahlt nun eine Abgabe von zusätzlich 1,6 Cent pro Liter Heizöl.



GUT ZU WISSEN

Dirk Wohltorf für die deutsche Immobilienwirtschaft bei der EU-Energiekommissarin in Brüssel



Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Vizepräsident des Immobilienverband Deutschland (IVD) mit der EU-Kommissarin für Energie, Katri Simson

In Europa ist der Gebäudebereich für etwa 40 Prozent des Energieverbrauchs und 36 Prozent der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Er ist somit der größte europäische Energieverbraucher und der vielleicht wichtigste Sektor auf dem Weg, Europa fit für 2050 zu machen. Mehr als 85 Prozent der heutigen Gebäude in der EU werden auch noch 2050 stehen, dem Jahr, ab dem Europa klimaneutral sein möchte.

Drei Viertel dieser Gebäude sind aktuell nicht „klima-fit“. Bis 2050 darf das Heizen oder Kühlen dieser Gebäude jedoch keine Treibhausgase mehr verursachen. Doch lediglich ein Prozent aller Gebäude in der EU wird pro Jahr energetisch saniert. Bei diesem Tempo werden bis zum Jahr 2050 gerade mal weitere 28 Prozent des Gebäudebestands energetisch saniert sein. Die Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) ist ein wesentliches Element dieser Strategie. In dieser Richtlinie wird dargelegt, wie Europa bis 2050 zu einem emissionsfreien und vollständig dekarbonisierten Gebäudebestand gelangen kann.

Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Vizepräsident des Immobilienverband Deutschland (IVD) konnte am 31.01.2022 für die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), mit der EU-Kommissarin für Energie, Kadri Simson, über die Möglichkeiten und notwendigen Maßnahmen diskutieren, wie diese wichtigen und ambitionierten Ziele der EU auch in die Praxis umgesetzt werden können.

Bei dem Treffen konnte Wohltorf auf die Probleme der tatsächlichen Umsetzung der ambitionierten EU-Klimaziele hinweisen. „Der Wille der Eigentümer zur Sanierung bestehe zwar, es fehle aber oft am Geld, insbesondere bei den selbstnutzenden Eigentümern. Wenn Kapital vorhanden sei, lassen sich die Maßnahmen aber nur schwer umsetzen, da es an Handwerkern und Material fehlt. Im Wettbewerb um Handwerker und Material zögen kleine Privateigentümer gegenüber Immobilienkonzernen, Wohnungsbaugesellschaften oder institutionellen Immobilieneigentümern fast immer den Kürzeren. An dem Termin nahmen auch die Verbandspräsidenten Dr. Andreas Mattner (ZIA) und Axel Gedaschko (GdW) teil. Es wurden zwischen der EU-Kommissarin und den Immobilienverbänden weitere Gespräche vereinbart, um die politische Theorie mit der Praxis aus der Immobilienwirtschaft möglichst optimal in Einklang bringen zu können. Die Ziele können nur gemeinsam erreicht werden.“

E-Mobilität in der Wohnungswirtschaft: IVD und TankE zeigen wie's geht

Dieses Jahrzehnt steht im Zeichen der CO₂-Einsparung. Prognosen zufolge wird in fünf Jahren bereits jeder fünfte Pkw in Europa ein Elektroauto sein. Damit die Verkehrswende tatsächlich gelingt, kommt dem schnellen Ausbau von Lademöglichkeiten durch die Wohnungswirtschaft eine zentrale Bedeutung zu.

Der Immobilienverband Deutschland IVD | Die Immobilienunternehmer hat gemeinsam mit der TankE GmbH einen Leitfaden für Vermieter und Wohnungseigentümer geschaffen, der eine rechtliche sowie technische Hilfestellung bei der Erstellung und schrittweisen Umsetzung einer Ladeinfrastruktur gibt.

TankE, ein deutschlandweit agierendes Dienstleistungsunternehmen, das Full-Service rund um das Thema Elektromobilität anbietet, ist Kooperationspartner des IVD. Beim Aufbau einer Ladeinfrastruktur – sowohl in Bestandsimmobilien als auch in Neubauten – sind folgende wesentliche Punkte zu beachten:

1. Bevor eine konkrete Umsetzungsplanung beginnen kann, ist eine Bedarfsermittlung durch eine gezielte Fragestellung bei den Eigentümern und Mietern hilfreich.
2. Um ein schlüssiges Konzept und eine effiziente Ladelösung konzipieren zu können, sind für den Planungs- beziehungsweise Elektrotechnikdienstleister Informationen rund um das Gebäude und den gewünschten Ausbau notwendig.



Foto: markus roder, Pixabay

3. Nach Erfassung des Status quo sowie des geplanten Ausbaus und nach Begutachtung der Unterlagen wird durch einen Fachelektriker der Installationsaufwand für eine Umsetzung konkretisiert.
4. Im Vorfeld ist für die Liegenschaft zu ermitteln, wie viele Ladestationen mit welcher Gesamtladeleistung betrieben werden können, ohne dass es zu einer Überlastung kommt.
5. Auf Basis der berechneten minimalen und maximalen Leistungsreserven wird die Ladeleistung entsprechend der Anzahl der Stellplätze ermittelt.
6. Das Umsetzungskonzept, bestehend aus den vorherigen Schritten, sollte stets zukunftsgerichtet sein und einen bedarfsgerechten Aufbau der Infrastruktur ermöglichen.
7. Nach dem Beschluss der Eigentümergemeinschaft wird gemeinsam der erforderliche Umfang – ganzheitliche Konzeptumsetzung oder Ausbaustufen – der Installationsarbeiten festgelegt.
8. Nach der Errichtung der Grundinfrastruktur ist diese bereit zur Nutzung. Der Betrieb kann beispielsweise von einem Full-Service-Anbieter erbracht werden.

Gut zu wissen

KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie 2022 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

Endlich wieder ein eigenes Bauministerium



Klara Geywitz,
Bundesministerin
für Bauen und
Wohnen

Foto: © SPD,
Werner Schuering

Das neue Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat seine Arbeit mit Antritt der neuen Regierung am 8. Dezember 2021 aufgenommen.

Zur Zuständigkeit des neuen Ministeriums gehören die Bereiche Bauwesen, Bauwirtschaft und Bundesbauten, Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsprogramme, Wohnen sowie Raumordnung, Regionalpolitik und Landesplanung.

Das Ministerium wird von Klara Geywitz geleitet. Die Bundesbauministerin wurde 1976 in Potsdam geboren, ist seit 1995 Mitglied der SPD, verheiratet und hat drei Kinder. Sie absolvierte ein Studium der Politikwissenschaft an der Universität Potsdam, das sie 2002 mit dem Diplom abschloss. Sie hatte in den vergangenen Jahren verschiedene Ämter im Brandenburger Landtag und in ihrer Partei inne. Seit 2019 ist sie zudem stellvertretende SPD-Parteivorsitzende.

Das wichtigste Ziel der neuen Regierung ist es, den Wohnungsbau massiv auszuweiten.

Bei ihrem Amtsantritt sagte Klara Geywitz: „Wir haben uns Gewaltiges vorgenommen. Wir wollen 400.000 Wohnungen bauen, jedes Jahr. Und wenn wir gleichzeitig die Klimaziele erreichen wollen, müssen wir das klimagerecht machen.“

Deutsche haben das größte Privatvermögen in der EU

Laut einer Studie betrug das Privatvermögen in Deutschland im Jahr 2020 rund 16,4 Billionen Euro. Auf Platz zwei folgen Frankreich mit 12,6 Billionen Euro sowie Großbritannien und Italien mit je zehn Billionen Euro. In diesen Ländern sind die Privatvermögen trotz rückläufiger Wirtschaftsleistung gewachsen. Zu den einkommensreichsten zehn Prozent gehören in Deutschland Singles ab einem monatlichen Nettoeinkommen von rund 3.700 Euro.

Zahl der Millionäre weltweit

USA	6.575
Japan	3.537
Deutschland	1.535
China	1.461
Frankreich	714
UK	573
Schweiz	459
Kanada	403
Italien	301
Niederlande	299

Top-10-Länder mit den meisten Personen mit einem investierbaren Vermögen von mindestens einer Million US-Dollar

Angaben in 1.000



Quelle: Statista 2021

Mietrecht: Kosten für Baumfällen sind Betriebskosten

Der Bundesgerichtshof hat der bisherigen Rechtsauffassung zu den Kosten für das Fällen eines Baumes widersprochen: Bisher konnte ein Vermieter derartige Kosten nicht über die Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Das hat sich jetzt geändert.



Foto: Robert Heil, Pixabay

Die Kosten der Gartenpflege dürfen laut Betriebskostenverordnung auf die Mieter umgelegt werden. Ob das auch für das Fällen eines morschen Baumes gilt, haben die Gerichte bisher unterschiedlich beurteilt. Bisher galten die Kosten für das Fällen eines Baumes generell als nicht umlagefähig – zuallererst, weil es sich nicht um laufende Kosten handelt. Andere Begründungen für diese Auffassung lauteten:

Der Vermieter erfülle mit der Fällung eines – wie im aktuellen Fall – morschen und nicht mehr standfesten Baums lediglich eine ihm obliegende Verkehrssicherungspflicht, oder er beseitige einen Mangel der Mietsache.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat jetzt anders entschieden (BGH, 10.11.2021, Az.: VIII ZR 107/20): Wenn ein morscher Baum gefällt werden muss, kann der Vermieter die Kosten dafür als Betriebskosten auf die Mieter umlegen. In diesem aktuellen Fall ging es um eine 40 Jahre alte Birke, die auf dem Grundstück einer Wohnungsgenossenschaft in Niedersachsen stand. Der Baum drohte über kurz oder lang umzukippen. Um das zu verhindern, ließ die Genossenschaft den Baum fällen. Die Kosten von 2.500 Euro legte sie auf die Mieter des Objektes um. Eine Mieterin wollte ihren Anteil von 415 Euro nicht tragen.

Die Richter urteilten: Das Fällen und Beseitigen eines solchen Baums ist regelmäßig eine objektiv erforderliche Maßnahme der Gartenpflege. Dies folgt bereits aus dem Wortlaut der Betriebskostenverordnung. Zwar sind dort Baumfällarbeiten nicht ausdrücklich genannt. Doch die Kosten der Gartenpflege sind Betriebskosten, insbesondere die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen.

Ausweitung des Wohnungsangebots bester Schutz gegen zu hohe Mieten

Ein Bündnis aus Mietervereinen, Gewerkschaften und Sozialverbänden hat Mitte Februar 2022 einen neuen Anlauf zur Einführung eines bundesweiten Mietensstopps genommen. Dazu Dirk Wohltorf, Vizepräsident des Immobilienverbandes Deutschland IVD I Die Immobilienunternehmen:

„Ein gesetzlicher Mietensstopp löst nicht die Probleme am Wohnungsmarkt. Ein Mietensstopp würde sie vielmehr verstärken. Der gescheiterte Berliner Mietendeckel ist ein prominentes Beispiel dafür. Er verhinderte den Bau neuer Wohnungen. Er verhinderte die Modernisierung des Bestandes. Er verknappte das Wohnungsangebot noch zusätzlich. Er privilegierte lediglich einkommensstarke Mieter. Er bremste und verunsicherte eine gesamte Gesellschaft.“

An vielen Orten in Deutschland hat sich die Mietenentwicklung – übrigens auch im Neubaubereich – auch ohne staatlich vorgegebene Preise entspannt, weil dort – im Gegensatz zur Berliner Wohnungspolitik – das Wohnungsangebot deutlich ausgeweitet wurde. Erhebungen des IVD-Research haben ergeben, dass das dritte Jahr in Folge die Mietpreissteigerungen 2021 im Bundesdurchschnitt geringer ausgefallen sind als zum Vorjahr. Die Mietpreisdynamik lag 2021 weiter im Rahmen der Inflationsrate, stellenweise sogar darunter. Und: Die Preisdynamik in den Metropolen ist deutlich mehr gebremst als in anderen Städteklassen. Zudem stellt der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen fest, dass auch nach dem Scheitern des Berliner Mietendeckels die großen Berliner Vermieter die Mieten bisher kaum erhöht haben. Darüber hinaus stellt sich die Frage der Verhältnismäßigkeit eines solchen Mietensstopps. Das Bundesverfassungsgericht hat die Mietpreisbremse in seiner Entscheidung vom 18. Juli 2019 nur deshalb gebilligt, weil sie auf fünf Jahre befristet ist und es Ausnahmetatbestände wie den Schutz der Vormiete gibt. Aus diesem Grund dürfte bereits die aktuelle Mietpreisbremse kaum noch mit dem Grundgesetz vereinbar sein, vor allem nicht bei der eher stagnierenden Preisentwicklung. Das gilt erst recht für einen noch schärferen Mietensstopp. Wir stellen fest: Der größte Schutz gegen zu hohe Mieten ist und bleibt eine Ausweitung des Angebots.“

„Grünes Heizen“ spart Geld

Wer mit Heizöl oder Erdgas heizt, muss in diesem Winter für seine warme Wohnung so viel bezahlen wie noch nie. Besonders betroffen sind Haushalte in schlecht sanierten Altbauten mit einem hohen Energiebedarf. Die Einkaufspreise für Erdgas haben sich in diesem Jahr auf dem Energiemarkt mehr als verdreifacht. Mit den Preisen für die fossilen Brennstoffe steigen tendenziell auch die Strompreise. Strom ist die Schlüsselenergie, um fossile Brennstoffe wie Öl und Gas zu ersetzen.



Foto: © Marcus Pietrek, Sitebellitron

Die Stromkosten in Deutschland waren im europäischen Vergleich schon vor der neuen Preisspirale am höchsten. Ursächlich dafür waren unter anderem die staatliche EEG-Umlage, Steuern und Abgaben. Die Bundesregierung will die EEG-Umlage abschaffen, um der Preisentwicklung entgegenzuwirken. Auch die im vorigen Jahr eingeführte CO₂-Bepreisung sorgt für hohe Energiekosten, ist aber der dringend notwendige Anstoß, damit der Wechsel weg von fossilen Brennstoffen, hin zu Erneuerbaren weiter voran geht. Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer können sich der Diskussion nicht entziehen und müssen über kurz oder lang Entscheidungen treffen. Der Einbau einer Öl- oder Gasheizung als alleiniges Heizungsgerät wird in Deutschland zum 1. Januar 2025 praktisch unmöglich. Der Grund: Jede neue Heizung muss ab diesem Stichtag mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien einbeziehen. Klimabelastende traditionelle Heizanlagen mit fossil erzeugter Wärme stehen damit auf der roten Liste – das gilt laut Koalitionsvertrag mit der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für den Neubau ebenso wie für Bestandsgebäude. Der Umstieg auf erneuerbare Energien im Heizungskeller wird weiterhin stark gefördert. Die vom BAFA umgesetzte BEG-Förderung von Einzelmaßnahmen in der Sanierung, wie beispielsweise der Heizungstausch, ist vom Förderprogrammstopp nicht betroffen. Der Staat übernimmt beispielsweise in der Sanierung beim Einbau umweltfreundlicher Wärmepumpenheizungen 35 Prozent der Gesamtkosten, wenn eine Gasheizung ersetzt wird. Wenn ein alter Ölbrenner gegen eine Wärmepumpe ausgetauscht wird, liegt die Förderung sogar bei 45 Prozent.

Ferienwohnungen wieder stark nachgefragt – Zweckentfremdung vermeiden

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung hat festgestellt: Durch eine zusätzliche Airbnb-Unterkunft steigen in Berlin die Angebotsmieten im direkten Umfeld um durchschnittlich 13 Cent je Quadratmeter. Ein Zweckentfremdungsverbot könne den Mietwohnungsmarkt zwar beeinflussen, aber Wohnungsknappheit und Mietpreisanstieg kaum verringern. Der Stadt Berlin ist die Vermietung an Touristen schon lange ein Dorn im Auge. Wer in Berlin eine Wohnung über Airbnb anbieten will, braucht dafür seit 2014 eine Genehmigung. Nach dem „Gesetz über das Verbot von Zweckentfremdung von Wohnraum“ können neue Ferienwohnungen nur noch mit Genehmigung des Bezirksamtes entstehen. Es gibt scharfe Kontrollen.

Wer nur ein Zimmer vermieten möchte, braucht dafür seit 2018 eine Registrierungsnummer. Der Verwaltungsakt zur Vergabe der Nummern verläuft äußerst schleppend. Bußgelder in Millionenhöhe gegen Anbieter ohne Nummer verstärken die Maßnahme. In Hamburg werden Registrierungsnummern im Online-Verfahren zügiger vergeben.

Auch in anderen Bundesländern wurden in jüngster Zeit Maßnahmen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum mit angedrohten Bußgeldern von bis zu 500.000 Euro beschlossen.

BGH-Urteil: Mieter noch an Kabelanschluss gebunden

Der Bundesgerichtshof (BGH, 18.11.2021, I ZR 106/20) hat entschieden, dass Mieter für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses an einen vom Vermieter zur Verfügung gestellten kostenpflichtigen Breitbandkabelanschluss gebunden sind, wenn das im Mietvertrag so geregelt ist. Dieses Urteil wurde noch kurz vor Inkrafttreten der Änderung des Telekommunikationsgesetzes ab dem 1. Dezember 2021 gesprochen und bringt Klarheit für die Übergangszeit.

In der Vergangenheit haben Immobilieneigentümer oder Hausverwaltungen oft günstige Sammelverträge für ihre Mieter abgeschlossen, die für die gesamte Dauer der Mietzeit gelten. Nach dem geänderten Telekommunikationsgesetz sollen die Kosten solcher Verträge nach einer Übergangsfrist bis 2024 nicht mehr auf die Nebenkosten umgelegt werden.

Das jetzt erfolgte Urteil bezieht sich auf eine Klage gegen eine Vermieterin von mehr als 120.000 Mietwohnungen. Das Entgelt für das Kabelnetz legt sie als Betriebskosten auf ihre Mieter um. Für die Mieter besteht keine Möglichkeit, während der Dauer des Mietverhältnisses die Versorgung ihrer Wohnungen mit Fernseh- und Hörfunksignalen zu kündigen.

Die Klägerin sieht darin einen wettbewerbswidrigen Verstoß gegen § 43b TKG. Der Bundesgerichtshof hat die Klage zurückgewiesen.

Die Entscheidung steht in Zusammenhang mit der ehemals geförderten Anbindung von Wohnungen an das Kabelfernsehen. Der Gesetzgeber wollte große Wohnungsbaugesellschaften, die mit Kabel-TV-Anschlüssen ausgestattete Wohnungen vermieten und die Kosten als Betriebskosten auf die Mieter umlegen, nicht durch § 43b TKG beschränken.

Die inzwischen vorhandenen neuen Empfangsmöglichkeiten machen den Vorrang des Kabelanschlusses unnötig. Dem trägt die ab 1. Dezember geltende Neuregelung des Telekommunikationsgesetzes Rechnung. In § 71 Abs. 1 Satz 1 und 3 TKG können Verbraucher die Inanspruchnahme von Telekommunikationsdiensten im Rahmen eines Mietverhältnisses nach 24 Monaten beenden.

Allerdings ist die Neuregelung nach der Übergangsvorschrift (§ 230 Abs. 4 TKG) erst ab dem 1. Juli 2024 anwendbar.

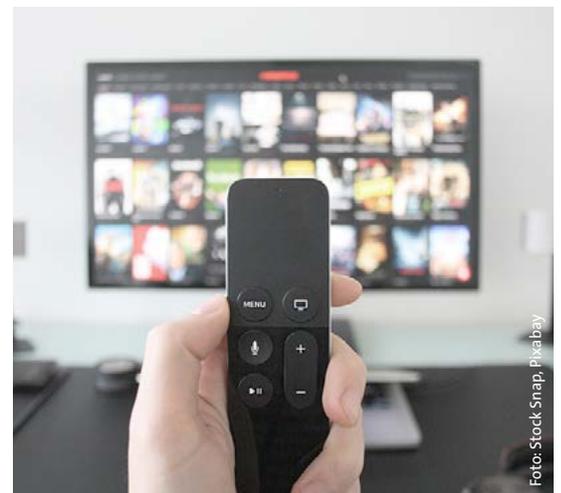


Foto: Stock Snap, Pixabay

Wertzuwachs von Immobilien enorm gestiegen

Wer vor über zehn Jahren sein Geld in Immobilien angelegt hat, rechnete vor allem mit der Rendite. Der Wertzuwachs spielte nur eine untergeordnete Rolle, denn Immobilien gelten grundsätzlich als langfristige Kapitalanlage. Dafür sorgen unter anderem die deutschen Steuergesetze und die Finanzierungsbedingungen, die den schnellen An- und Verkauf einschränken.

Ein schneller Umschlag von Immobilien und spekulatives Kaufen und Verkaufen würde die Blasen- gefahr erhöhen. Ein solches Handeln lohnt sich nur, wenn die Spanne zwischen Einkaufs- und Verkaufspreis sehr hoch ist und die Zinsen niedrig sind. Immobilienscout24 hat die Wertentwicklung von Wohnimmobilien innerhalb der vergangenen fünf Jahre in den fünf größten deutschen Metropolen analysiert.



In Berlin stieg der Wert für Immobilieneigentum innerhalb von fünf Jahren um bis zu 84 Prozent. Eigentümer konnten für eine 80 Quadratmeter große Eigentumswohnung in mittlerer Lage und Ausstattung einen um 170.880 Euro höheren Kaufpreis ansetzen als vor fünf Jahren. In Köln waren Bestandswohnungen im gleichen Zeitraum um 66 Prozent teurer geworden und erlebten damit den zweithöchsten Anstieg der fünf größten deutschen Städte. In Frankfurt am Main stieg der Wert von Bestandswohnungen gegenüber dem dritten Quartal 2016 um 64 Prozent, in Hamburg um 54 Prozent. In München lagen die Angebotspreise für eine 80 Quadratmeter große Bestandeigentumswohnung 2016 schon bei rund 5.430 Euro pro Quadratmeter und damit im Vergleich am höchsten. Trotz des hohen Ausgangsniveaus war noch ein Wertzuwachs von 43 Prozent zu verzeichnen. Bei Einfamilienhäusern sieht das Bild in den deutschen Metropolen ähnlich aus.

Wohnimmobilien haben sich im Gegensatz zu anderen Anlageformen in den vergangenen Jahren als stabile, sichere und rentable Kapitalanlage bewährt. Das betrifft sowohl Immobilien zur Eigen- nutzung wie auch solche zum Vermögensaufbau.

Neues Bauen: Werden Häuser jetzt industriell vorgefertigt?



Serielles Bauen ist schon lange keine Nische mehr. Längst werden typisierte Module beispielsweise im Klinik-, Schul- oder Kindergartenbau eingesetzt. Die Ergebnisse können sich sehen lassen und reduzieren die Baukosten erheblich.

Die Industrie ist auf dem besten Weg, diese Art der Produktion auch häufiger im Wohnungsbau einzusetzen. Eine Gigafactory im Bereich modulares Bauen ist beispielsweise die Idee von Capital Bay und Daiwa House Modular Europe. Ziel der Zusammenarbeit ist der Aufbau einer industriellen Produktion sowie eines Vertriebs von Gebäudemodulen und Micro Apartments. Zielgruppen für die Nutzung und den Betrieb der Gebäude sind unter anderem Anbieter aus den Bereichen Micro Living und Senior Living.

Wenn man vom Wortgetöse der Werbeaussagen einmal absieht, erscheint das Konzept vielversprechend. „Modulares, industrielles und letztendlich digitalisiertes Bauen ist die Bauform der Zukunft“, sagt George Salden, CEO der Capital Bay Group. „Durch komplett vorgefertigte Gebäudemodule, die auf der Baustelle nur noch zusammengesetzt werden müssen, können wir 30 bis 50 Prozent Bauzeit einsparen sowie Kosten signifikant senken.“

Überzeugend klingt auch das Statement von Harry van Zandwijk, CEO von Daiwa House Modular Europe: „Wir haben den Anspruch, den ökologischen Fußabdruck beim Bauen möglichst gering zu halten. Durch unsere kreislauf- basierte Bauweise werden die einzelnen Module nach Ende der Nutzungsphase ohne Probleme für neue Bauvorhaben demontiert und wieder verwendet.“

Möglicherweise regt sich Widerstand bei Individualisten, die sich ein einzigartiges Architektenhaus wünschen. Aber heute käme auch niemand mehr auf die Idee, ein Auto als Unikat herzustellen. Um die hohe Wohnungsnachfrage zu decken und den Immobilienmarkt in Deutschland zu entspannen, werden hohe Fertigstellungszahlen gebraucht. Wenn das mit industriellem Bauen gelingt, damit zugleich Umweltstandards „serienmäßig“ erfüllt und eine optimierte Gestaltung ermöglicht wird, sieht das nach einer guten Lösung aus.

Gutachterausschüsse legen Immobilienmarktbericht vor

Der Arbeitskreis der amtlichen Gutachterausschüsse hat zusammen mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) den Immobilienmarktbericht 2021 für Deutschland vorgelegt. Danach haben sich die Investitionen in den Erwerb von Immobilien zwischen 2010 und 2020 verdoppelt. Der Bericht basiert auf den rund eine Million notariellen Kaufverträgen, die 2020 in der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen wurden. Der Geldumsatz erreichte 2020 einen Rekordwert von 310 Milliarden Euro, nach 307 Milliarden Euro im Jahr zuvor. Der Anstieg fiel jedoch deutlich geringer aus als in den Vorjahren. Während der Wohnungsmarkt weiter boomt, entwickelt sich der Markt für Wirtschaftsimmobiliën verhaltener. Der Markt für Wohnimmobilien zeigte sich von der Coronakrise unbeeindruckt.

Rund drei Viertel aller Immobilienverkäufe entfielen im Jahr 2020 auf Wohnimmobilien. Im Jahr 2015 hatte dieser Anteil noch bei knapp zwei Dritteln gelegen. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Investitionen in den Erwerb von Wohnimmobilien um sieben Prozent. Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser zahlten Käuferinnen und Käufer im Landkreis München mit durchschnittlich 11.220 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche am meisten. Der bundesweite Durchschnitt lag im Jahr 2020 bei 2.140 Euro pro Quadratmeter. Das waren 80 Prozent mehr als 2010 mit 1.190 Euro.

Volkszählung: Der Zensus 2022 steht an

Am 15. Mai 2022 ist Zensusstichtag. Alle rund 23 Millionen Eigentümerinnen und Eigentümer oder Verwaltungen von Wohnraum geben Auskunft zu ihren Wohnungen und Wohngebäuden. Auch Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnheimen und Gemeinschaftsunterkünften werden von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder erfasst. Zusätzlich werden 10,2 Millionen Menschen in einer Haushaltebefragung zu ihrer Ausbildung oder Arbeitssituation befragt. Die große Mehrheit der Bevölkerung wird nicht befragt. Mit dem Zensus wird ermittelt, wie viele Menschen in Deutschland leben, wie sie wohnen und arbeiten. Die Ergebnisse des Zensus sind präzise Bevölkerungs- und Wohnungszahlen. Sie dienen als verlässliche Planungsgrundlage für Entscheidungen in Bund, Ländern und Gemeinden. Mit dem Zensus 2022 nimmt Deutschland an der Zensusrunde der Europäischen Union teil.

Tourismus: Teil der Wertschöpfung



Die Ferienvermietung an den schönsten Orten Deutschlands – wie hier in Hörnum auf Sylt – ist ein wesentlicher Teil der Wertschöpfung.

Der inländische Tourismus hat im Jahr vor der Coronakrise 124 Milliarden Euro erwirtschaftet und damit vier Prozent der Wertschöpfung Deutschlands. Die Jahre 2020 und 2021 waren, bedingt durch die Coronapandemie, die umsatzschwächsten seit Beginn der Zählung im Jahr 1994. Vor der Pandemie im Jahr 2019 gaben Reisende für touristische Waren und Dienstleistungen innerhalb Deutschlands noch 330 Milliarden Euro aus, 2021 waren es gut 40 Prozent weniger.

Neun Prozent aller Erwerbstätigen sind bundesweit direkt oder indirekt für den Tourismus tätig. Auf den Inseln in Nord- und Ostsee sowie in den touristischen Hochburgen sind es je nach Attraktivität des Ortes weitaus mehr. Die Branche hat sich im Hinblick auf die Nachhaltigkeit verbessert. Umweltschutzdienstleistungen wirken den umweltschädlichen Folgen des Tourismus entgegen. Im Jahr 2018 gaben die Unternehmen 1,9 Milliarden Euro für solche Dienstleistungen aus. Sie unterstreichen damit den eigenen Anspruch, eine klimafreundliche Industrie zu sein.

Erneuerbare Energien decken rund 42 Prozent

Die Bundesregierung hat ambitionierte Ziele für den Ausbau der erneuerbaren Energien formuliert. Bis zum geplanten Anteil von 80 Prozent im Jahr 2030 ist es aber noch ein weiter Weg. Wind- und Solarenergie müssen forciert vorangetrieben und das Netz ausgebaut werden, damit der günstige, grüne Strom zu den Verbrauchern gelangen kann. Im Jahr 2021 stammten gut 42 Prozent des in Deutschland verbrauchten Stroms aus erneuerbaren Energien. Ihr Anteil lag damit 2021 niedriger als im Vorjahr. Im Jahr 2020 deckten die verschiedenen erneuerbaren Energieträger zusammen knapp 46 Prozent des verbrauchten Stroms. Kohle war 2021 mit einem Anteil von 31,9 Prozent an der eingespeisten Strommenge immer noch der wichtigste Energieträger.

Ambitioniert: 400.000 neue Wohnungen pro Jahr

Die neue Bundesregierung plant jährlich den Bau von 400.000 neuen Wohnungen. Ein Viertel davon soll sozial gefördert werden. Die meistgesuchte Mietwohnung Deutschlands hat 60 Quadratmeter Wohnfläche, zwei Zimmer und kostet rund 500 Euro Kaltmiete. Die Nachfrage übersteigt das Angebot um ein Vielfaches. In Berlin gingen bei ImmoScout24 für die am meisten nachgefragten Wohnungen durchschnittlich 596, in München 191 und in Hamburg 147 Anfragen pro Woche ein.

Mietpreisdynamik lässt in Metropolen nach:

Stadt	Steigerung in %	Miete/m ² /Monat
München	1,7	20,90
Köln	3,9	13,35
Frankfurt	-3,1	15,50
Düsseldorf	0,0	12,00
Stuttgart	0,0	15,00
Berlin	4,1	13,85
Hamburg	3,8	13,55
Leipzig	5,3	7,90

Quelle: JLL, (Angebotsmieten Q2 / Q1-2021)

Städte schaffen Platz

Unsere Städte befinden sich im Übergang, um den neuen Anforderungen an Mobilität und Verkehr zu entsprechen. Neue Konzepte werden erprobt, alte Gewohnheiten kommen auf den Prüfstand. Nicht mehr das Auto, sondern die Lebensqualität der Menschen soll den Ausschlag bei der Stadtplanung geben. Der Platz wird knapp – wie knapp, spüren Autofahrer, wenn sie einen Parkplatz suchen. Das liegt daran, dass neu zugelassene Autos viel größer sind als früher und die Gesamtzahl der in Deutschland zugelassenen Pkw stark gestiegen ist. Die Knappheit spiegelt sich in den Parkplatzgebühren nicht wider, denn der öffentliche Raum wird kaum bewirtschaftet und Parkhäuser stehen überwiegend zur Hälfte leer. Das soll sich nach dem Willen der Stadtplaner schnell ändern.



Wohneigentumsquote droht erstmals nachhaltig zu sinken

Selbst nutzende Wohneigentümer sind im Alter um ein Vielfaches besser abgesichert als Mieter. Ihr Gesamtvermögen ist mit Beginn des Ruhestandes fünfmal so hoch wie bei Mieterhaushalten.

Der Grund: Eigentümer sparen mehr. Sie verschulden sich seltener zu Konsumzwecken, machen sich mehr Gedanken um die Altersvorsorge, und in der Familienphase sind öfter beide Lebenspartner erwerbstätig. Die gravierenden Vorteile von Immobilieneigentum sind den meisten Bundesbürgern sehr wohl bewusst. Doch die Bedingungen des Erwerbs haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verschlechtert.

Das empirica-Institut beschreibt die Zusammenhänge: „Der Erwerb von Wohneigentum und die Gründung einer Familie gehen Hand in Hand. Die Wohneigentumsquote ist daher umso höher, je früher junge Familien gegründet werden, (...) und je erschwinglicher Wohnungen im typischen Erwerbsalter sind.“



Foto: Anna Lisa, Pixabay

Familien werden aber seit Jahren seltener oder später gegründet. Überdies ziehen viele junge Menschen oft in die teuren Städte, wo „die Hürden für Ersterwerber immer größer geworden sind. Im Ergebnis droht die Wohneigentumsquote erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik nachhaltig zu sinken“, erklärt empirica.

Weil Wohnungen derzeit schwer zu bekommen und die Umzugskosten sehr hoch sind, wird die Wohnung bei Veränderungen in der Familie durch Nachwuchs oder Einkommensveränderungen meist nur zeitlich verzögert angepasst. Vor allem ältere Haushalte leben deshalb oft in großen und Familien in kleinen Wohnungen.

Grundsätzlich sind große Wohnungen sehr wohl vorhanden, stehen jungen Familien aber oft nicht zur Verfügung. Ein Wohnungstausch zwischen Älteren und Jüngeren wird zwar oft diskutiert, ist aber wenig realistisch, denn gerade im Alter sind die Menschen auf die gewachsene Nachbarschaft sowie funktionierende Netzwerke angewiesen – sie wollen ihre gewohnte Umgebung nicht verlassen. Der Neubau großer Wohnungen ist nach Ansicht von empirica die beste Familienpolitik und die Bildung von Wohneigentum ein Teil der Lösung.

Die Städte bauen sich um



Foto: Oleg Mityukhin, Pixabay

Im Jahr 2020 lebten rund 77,5 Prozent der Gesamtbevölkerung Deutschlands in Städten.

Schon heute erfüllt die Stadt viele Aufgaben gleichzeitig: Sie bietet Arbeitsplätze, Platz zum Wohnen, ist Ort von Begegnung und Kultur sowie Ausgangspunkt für Mobilität und Entwicklung. Ob die Stadt diese Ansprüche auch zukünftig noch erfüllen kann, fragen sich derzeit Stadtentwickler und Vertreter aus der Immobilienwirtschaft.

In vielen Bereichen werden die Grenzen des Möglichen sichtbar. Stadtbewohner klagen über Lärm, Schmutz, zu viel Autoverkehr, unzureichenden öffentlichen Nachverkehr, knappen Wohnraum, Probleme des Einzelhandels, zu wenig Erholungsflächen und zu wenig Kinderfreundlichkeit. Begriffe wie Smart City, 15-Minuten-Stadt, Urban Gardening und Digitalisierung stammen aus hoffnungsvollen Konzepten, werden aber oft begleitet von Verunsicherung. Die Nachverdichtung von Städten geht einher mit der Angst vor zu viel Enge, die Digitalisierung ist vielen unheimlich, das Internet verdrängt alte Handelskonzepte. Überall ist von Wende die Rede – Energiewende, Verkehrswende, Gebäudewende. Das ist viel Veränderung auf einmal.

Die Menschen werden auch in Zukunft bevorzugt in Städten wohnen, doch die Urbanisierung schreitet in den westlichen Ländern – anders als in weiten Teilen Asiens – nur noch langsam voran. Die dadurch gewonnene Zeit ist eine große Chance, die Städte im Einklang mit den Bewohnern umzubauen. Das betrifft nicht nur die Großstädte. In Deutschland lebten zum Jahresende 2020 rund 24,5 Millionen Menschen in Kleinstädten. Als vielfältige Wohn-, Arbeits- und Versorgungsstandorte bieten Kleinstädte eine Fülle an Möglichkeiten, die Stadt gemeinschaftlich zu gestalten. In ländlichen Regionen übernehmen Kleinstädte eine wichtige Versorgungsfunktion für ihr Umland. In verdichteten Räumen entlasten sie die größeren Städte.

Die großen gesellschaftlichen Herausforderungen wirken sich in kleinen Städten anders aus als in den Mittel- und Großstädten. Bundesministerin Klara Geywitz bekennt: „Als Bewohnerin eines ländlich geprägten Bundeslandes weiß ich um die Potenziale der über 2.100 Kleinstädte in Deutschland. (...) Ich möchte dazu beitragen, die Potenziale noch stärker zu heben.“

Lärm vermeiden: Schallschutz immer wichtiger

Was als Lärm empfunden wird, ist individuell sehr verschieden. Wenn Kinder laut spielen, handelt es sich grundsätzlich nicht um Lärm, sondern um natürliche Lebensäußerungen, die hingenommen werden müssen. Für anderen Lärm gelten zum Teil strenge Regeln. Beispielsweise müssen an allen Werktagen zwischen 20 und 7 Uhr Rasenmäher, Heckenscheren, Schredder, Betonmischer oder Kettensägen ausgeschaltet bleiben.

Städte und Gemeinden können darüber hinaus strengere Regeln verordnen. Das deutsche Bundes-Immissionsschutzgesetz soll Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen schützen. Es gibt jedoch keine bundesweit geltenden Verordnungen zu Ruhezeiten.

Die einzelnen Bundesländer regeln den Lärmschutz mit jeweils eigenen Immissionsschutzgesetzen. Lärmbelästigung ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu bis zu 5.000 Euro sanktioniert werden.

In § 117 OWiG Unzulässiger Lärm heißt es: Ordnungswidrig handelt, wer ohne berechtigten Anlass oder in vermeidbarem Ausmaß Lärm erregt, der geeignet ist, die Allgemeinheit erheblich zu belästigen.

Förderung für energieeffizientes Bauen und Sanieren gestoppt



Foto: Roy Burj | Pixabay

Die Energiewende ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die nur gelingt, wenn alle dazu beitragen. Der Staat fördert Investitionen im Gebäudesektor auch zukünftig.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz hat völlig überraschend die noch von der alten Regierung initiierte Förderung für energieeffizientes Bauen und Sanieren gekippt. Als Grund wird die klimapolitische Fehlsteuerung der letzten Jahre genannt. Notwendige Anpassungen seien versäumt worden. Die Regierung will möglichst schnell eine neue klimapolitisch ambitionierte, ganzheitlich orientierte Förderung einführen. Unter Beteiligung des Bau- und des Finanzministeriums soll die Förderung für Neubauten und die energetische Gebäudesanierung zügig wieder aufgenommen werden. Die Reaktionen waren unterschiedlich und reichten von „Katastrophe für alle“ (Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW) über „eine ausführliche Prüfung der bestehenden und geplanten Förderprogramme für Neubauten ist sinnvoll“ bis „Nackenschlag für die energetische Sanierung“ (ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss). Welche Projekte zukünftig gefördert werden, ist noch nicht absehbar.

30 Jahre alte Heizungen müssen jetzt raus

Die Hälfte aller Heizkessel in Deutschland ist älter als 20 Jahre. Erreichen Öl- und Gasheizungen dieses Betriebsalter, belasten sie sowohl den Geldbeutel als auch das Klima und drohen unerwartet auszufallen. Nach 30 Jahren müssen Heizkessel in der Regel ausgetauscht werden. Gesetzlich festgelegt ist die Modernisierungsregel im Gebäudeenergiegesetz (GEG). Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten daher prüfen, ob ihr Heizkessel vor 1992 eingebaut wurde. Das Alter des Kessels kann man auf dem Typenschild, im Schornsteinfegerprotokoll oder in den Bauunterlagen nachlesen. Konstanttemperaturkessel müssen erneuert werden. Niedertemperatur- und Brennwertkessel fallen nicht unter die Regelung. Eigentümerinnen und Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die schon lange in ihrer Immobilie wohnen, sind generell von der Austauschpflicht befreit.

Fachleute raten, bereits vor der gesetzlichen Verpflichtung nach 20 Jahren zu prüfen, ob eine neue Heizung sinnvoll ist. Bei der Planung einer neuen Heizung sollte man grundsätzlich auf erneuerbare Energien setzen.

Energetischer Zustand immer wichtiger

Die hohen Energiepreise verändern den Fokus bei der Immobiliensuche. Lage und Preis sind nach wie vor Hauptkriterium – doch der energetische Zustand wird immer wichtiger. Für zukünftige Eigentümer sind die Lage mit 72 Prozent, der Kaufpreis mit 69 Prozent und die Qualität der Immobilie mit 56 Prozent die wichtigsten Kriterien.

Für Mietsuchende ist der Mietpreis mit 80 Prozent am wichtigsten. Erst dann folgt die Lage. Unter beiden Gruppen haben jeweils ein Drittel der Befragten den energetischen Zustand unter die drei relevantesten Attribute für eine Immobilie gewählt.

Eine Garage ist keine Wohnung

Für Garagen gelten nach den Landesbauordnungen andere Abstandsregeln als für Gewerbebauten oder Wohngebäude. Meistens dürfen sie bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Ein mit Terrasse, Lichtkuppeln und Glasfalttüren ausgestattetes Gebäude stellt aber keine Garage dar, sondern dient dem Aufenthalt von Menschen. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main hat deshalb einen Bauherrn zur Beseitigung eines innerhalb des Grenzabstands errichteten Gebäudes verurteilt (OLG Frankfurt a. M., 23.11.2021, Az. 6 U 117/20).

Finanzierung mit immer höheren Darlehen

Darlehensnehmer brauchten im Dezember 2021 durchschnittlich 319.000 Euro Fremdkapital bei der Baufinanzierung. Das war ein neuer Rekord. 2020 waren es noch durchschnittlich 285.000 Euro – ein Plus von 7,7 Prozent. Solange die Immobilienpreise weiter steigen, wird auch der Bedarf an Fremdkapital wachsen. Immobilienkäufer versuchen, die monatliche Finanzierungsrate an ihre Möglichkeiten anzupassen, indem sie die Abzahlung des Darlehens mit einer geringeren Tilgung starten: Der anfängliche Tilgungssatz betrug Ende 2021 durchschnittlich 2,65 Prozent, während es Anfang des Jahres noch 2,81 Prozent waren.

Noch mehr Dämmung dient der Umwelt nicht



Foto: Michael Galda, Pixabay

Aus einer Studie geht hervor, dass noch mehr Dämmung, als das geltende Gebäudeenergiegesetz fordert, nur noch zu geringen und rein theoretischen Einsparungen des Heizwärmebedarfs führt. Stattdessen erhöhen sich aufgrund des Ressourcenaufwands die CO₂-Emissionen. Um eine Halbierung der Treibhausgasemissionen bis 2030 zu erreichen, sind laut Studie insbesondere die Betriebsoptimierung, die Solarisierung der Dachflächen zur Stromproduktion, der Ausbau von Fernwärmenetzen sowie der Umstieg auf Wärmepumpen geeignet.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2022
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Texte, Quellen, Bilder: Empirica, Landesbausparkassen, Destatis, Statista, IW-Institut, Tagesschau, Solar Consulting GmbH, Zukunft Altbau, SPD Deutschland, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stiftung Warentest, OLG Frankfurt a. M., Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung, Immobilienscout24, VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland, Innofact, Haus & Grund Rheinland Westfalen, Bundesgerichtshof, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW), Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW Berlin, JLL Jones Lang LaSalle, Institut Redesigning Financial Services (RSF), Verbraucherzentrale, Steinbeis-Innovationszentrum siz energieplus, Bilder: Pixabay.com, SPD
Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Magdalena Broda, 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.

Heizkostenverordnung: Vermieter in der Pflicht

Künftig müssen Mieterinnen und Mieter monatlich über ihren Verbrauch informiert werden. Dadurch sollen sie schneller auf Sparpotenziale aufmerksam werden. Um die sogenannten Verbrauchsinformationen zu ermöglichen, sind fernablesbare Erfassungsgeräte erforderlich.

Alle neu eingebauten Erfassungsgeräte müssen nach Inkrafttreten der neuen Heizkostenverordnung dieses Kriterium erfüllen.

Bereits installierte Zähler und Heizkostenverteiler müssen bis Ende 2026 umgerüstet werden.

Nutzer erhalten unabhängig von der Messausstattung zusätzliche Informationen, beispielsweise Angaben zum Anteil der eingesetzten Energieträger, über Steuern und Abgaben.



Foto: Gerd Altmann, Pixabay

Was sich im laufenden Jahr ändert



Foto: Gerd Altmann, Pixabay

Am Anfang und im Laufe des neuen Jahres müssen sich Mieter und Immobilieneigentümer auf viele Neuerungen einstellen.

- Die CO₂-Abgabe zur Eindämmung des Verbrauchs von fossilen Kraft- und Brennstoffen in Deutschland steigt von 25 Euro auf 30 Euro pro Tonne. Dadurch werden Heizen, Warmwasser und Strom teurer.
- Öfen, Herde und Kamine dürfen laut EU-Verordnung 2015/1186 bestimmte Emissionswerte nicht mehr überschreiten.
- Solarpflicht bei Neubauten: In Baden-Württemberg gilt sie bereits. Andere Bundesländer wollen nachziehen.
- Der gesetzliche Mindestlohn steigt zum 1. Januar auf 9,82 Euro pro Stunde, zum 1. Juli 2022 auf 10,45 Euro. Der Koalitionsvertrag sieht eine Erhöhung des Mindestlohnes auf 12 Euro pro Stunde vor. Betroffen sind Serviceberufe wie Hausmeister-, Gärtner- und Reinigungsdienste.
- Volkszählung 2022: Die statistischen Ämter führen am 15. Mai den Zensus 2022 durch. Damit wird ermittelt, wie die Menschen in Deutschland leben, wohnen und arbeiten.
- Die europäische Warenkaufrichtlinie verlängert den Beweislastvorteil für Käufer von sechs auf zwölf Monate. Das betrifft Käufe im Laden und im Online-Handel.
- Rentnerinnen und Rentner erhalten zum Juli 2022 eine Rentenerhöhung von voraussichtlich 4,4 Prozent.
- Elektroschrott: Alte Elektrogeräte wie Rasierer oder Handys können ab 1. Juli 2022 auch in vielen Discountern und Supermärkten abgegeben werden.

WEG-Verwalterzertifizierung in Kraft getreten

Wohnungseigentümer haben ab Dezember 2022 einen Anspruch auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Grundlage ist das neue WEG, in dem es heißt: „Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.“ Geprüfte Immobilienfachwirte dürfen sich ebenfalls als zertifizierte Verwalter bezeichnen, außerdem juristische Personen und Personengesellschaften – sofern die mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betrauten Mitarbeiter die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.

Mietanpassung wegen Coronapandemie

Der Bundesgerichtshof (BGH, 12.1.2022, Az. XII ZR 8/21) hat entschieden, dass im Fall einer Geschäftsschließung wegen staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der Coronapandemie ein Anspruch des Gewerbemieters auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage in Betracht kommt. Konkret ging es um ein Einzelhandelsgeschäft für Textilien sowie Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs. Das Geschäft musste im Frühjahr 2020 für einen Monat schließen, die Betreiberin zahlte für diesen Monat keine Miete. Das Gericht betonte, dass die vorübergehende, krisenbedingte Regelung nach Art. 240 § 2 EGBG eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters zum Ziel hat und nichts zur Höhe der geschuldeten Miete aussagt. Im Einzelfall muss geprüft werden, welche wirtschaftlichen Auswirkungen die Geschäftsschließung hatte und ob die Nachteile eine Anpassung des Mietvertrags erforderlich machen.

Nach europäischer DIN EN 15733 ZERTIFIZIERTE
IMMOBILIENMAKLER für Reinickendorf und Umgebung?

BEIM PLATZHIRSCH IN FROHNAU!

★★★★★ Google (5,0/5,0)
★★★★★ ImmobilienScout24 (5,0/5,0)
★★★★★ Makler-Empfehlung.de (5,0/5,0)

★★★★★ Facebook (4,8/5,0)
★★★★★ golocal (5,0/5,0)
(132 Kundenbewertungen Stand 02/2022)

 [instagram.com/frohnau_immobilien](https://www.instagram.com/frohnau_immobilien)

 [facebook.com/frohnau.immobilien](https://www.facebook.com/frohnau.immobilien)

www.wohltorf.com
www.frohnau-immobilien.com



Unser Maklerbüro direkt
zwischen den beiden
Frohnauer Plätzen:

Ludolfingerplatz 1a,
13465 Berlin

+49 (0) 30 401 33 46

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

IHR MAKLER IM NORDWESTEN BERLINS!



Google (5,0/5,0)

Immobilienscout24 (5,0/5,0)

Makler-Empfehlung (5,0/5,0)

Facebook (4,8/5,0)

golocal (5,0/5,0)

(132 Kundenbewertungen Stand 02/2022)