

# BERLIN KURS NORDWEST

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

**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

## Gebäudeenergiegesetz im Bundestag beschlossen: Was jetzt für Hauseigentümer zu beachten ist

Das überarbeitete Gebäudeenergiegesetz wurde nach langer Diskussion im September 2023 vom Bundestag beschlossen und tritt ab dem 1. Januar 2024 in Kraft. Wir geben Hauseigentümern eine Übersicht, welche Pflichten und Fristen es zu beachten gibt und welche Handlungsmöglichkeiten sich hinsichtlich ihrer Heizung ergeben.

### Was gilt für bestehende Heizungen und in diesem Jahr neu eingebaute Heizungen?

Eine Heizungsanlage, die bereits im Haus im Einsatz ist oder noch bis Ende dieses Jahres eingebaut wird, kann bis zum 31. Dezember 2024 betrieben und auch repariert werden. Sollte die Heizungsanlage kein Brennwert- oder Niedertemperaturkessel sein, endet die Betriebsdauer jedoch längstens 30 Jahren nach Einbau.

Wir sehen daher aktuell keinen eiligen Handlungsbedarf für Hauseigentümer, wenn die Heizung absehbar noch einige Jahre betriebsfähig ist. In der Regel ist sei es besser, mit Neuinvestitionen abzuwarten, bis die Marktlage für Brennstoffe, Strom und Heizungsanlagen klarer ist.

### Was gilt ab dem kommenden Jahr?

Ab dem 1. Januar 2024 sind Bauherren verpflichtet, in Neubauten nur noch Heizungsanlagen mit mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energie einzubauen.

In Bestandsgebäuden hingegen können Gas- und Ölheizungen auch ab dem 1. Januar 2024 noch eingebaut werden, müssen dann aber ab 2029 stufenweise auf erneuerbare Brennstoffe umgestellt werden. Der dann verpflichtende Mindestanteil im Brennstoff an Biomasse (Biogas, Biodiesel, e-Fuels) oder Wasserstoff beträgt zunächst 15 Prozent, ab 1. Januar 2035 30 Prozent, ab 1. Januar 2040 60 Prozent und ab 1. Januar 2045 100 Prozent.

### Die kommunale Wärmeplanung setzt den entscheidenden Zeitpunkt für neue Vorgaben

Für alle Städte und Gemeinden wird eine Wärmeplanung bald zur Pflicht. Großstädte ab 100.000 Einwohnern müssen ihre Wärmeplanung bis spätestens 1. Juli 2026 vorlegen, alle anderen Kommunen bis zum 1. Juli 2028.

Wird eine neue Heizung nach Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung eingebaut, gilt ab diesem Zeitpunkt ein Pflichtanteil erneuerbarer Energien von 65 Prozent. Dies kann durch einen Anteil von 65 Prozent am Brennstoff (beispielsweise Biomasse, grüner Wasserstoff) erreicht werden oder durch den Einbau einer Wärmepumpe, einer reinen Stromheizung, dem Anschluss an ein Wärmenetz, den Einsatz von Solarthermie oder eine Biomasseheizung (wie eine Holzpellet-Heizung). Auch hybride Lösungen wie etwa die Kombination aus einer Wärmepumpe und einer Gasheizung sind zulässig.

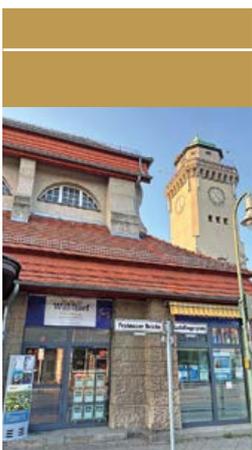
In jedem Fall müssen aber dem 1. Januar 2045 alle Heizungen 100 Prozent klimaneutral sein und dürfen keine fossilen Brennstoffe mehr nutzen.

### Einbau neuer Gasheizungen

Wenn eine Heizung mit Erdgas nach dem 1. Januar 2024 eingebaut wurde und die Wärmeplanung der Kommune ein Wasserstoffausbaugebiet vorsieht, dann kann diese Heizung längstens bis 1. Januar 2045 betrieben werden, wenn sie bis dahin komplett auf Wasserstoff umgestellt wird.

Eine weitere wissenswerte Regelung gilt für Wärmenetze: Ab dem 1. Januar 2024 kann eine Heizungsanlage jeder Art eingebaut werden, auch wenn eine kommunale Wärmeplanung bereits vorliegt.

*Lesen Sie weiter auf Seite 2.*



### 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

f facebook.com/  
frohnau.immobilien

▶ youtube.com/wohltorf

📷 instagram.com/  
frohnau\_immobilien

Herbst 2023

Von Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Präsident des Immobilienverbandes Deutschland IVD

Fortsetzung von Seite 1.

Voraussetzung für den Einbau ist, dass die Heizungsanlage spätestens nach zehn Jahren durch den Anschluss an ein Wärmenetz ersetzt wird. Dafür muss vom Hauseigentümer bereits schon bei Einbau der Heizung ein Vertrag über die Belieferung durch ein Wärmenetz vorgelegt werden.

#### Wie wird der Einbau klimafreundlicher Heizungen unterstützt?

Hauseigentümer können künftig für den Einbau einer neuen klimafreundlichen Heizungsanlage 30 Prozent Förderung erhalten. Weitere 30 Prozent können Selbstnutzer mit einem Jahreseinkommen unter 40.000 Euro bekommen. Und noch einmal 20 Prozent Förderung erhalten selbstnutzende Hauseigentümer, die vorzeitig in eine neue Heizung investieren, obwohl sie dazu noch nicht verpflichtet sind (Speed-Bonus). In Summe können jedoch nur maximal 70 Prozent gefördert werden, zudem ist die maximal förderbare Summe gedeckelt (im Falle eines Einfamilienhauses auf 30.000 Euro).



Vermieter können ihre Mieter an den Investitionen in die neue klimafreundliche Heizung beteiligen. Sie können die eigens für diesen Zweck von acht auf höchstens zehn Prozent leicht erhöhte Modernisierungsmieterhöhung nutzen, wenn gleichzeitig die staatliche Förderung in Anspruch genommen wird. Außerdem ist die Erhöhung auf monatlich 50 Cent je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt, soweit es die Kosten für die Heizungsanlage selbst betrifft. Für die weiteren Kosten der Sanierung, beispielsweise für Heizkörper, Verteiler, Pumpen oder Speicher, soll weiterhin die reguläre gesetzliche Kappungsgrenze je nach Miethöhe von zwei oder drei Euro gelten.

#### Wichtige Regelung zu Etagenheizungen

Bei Etagenheizungen ist zu beachten: Fünf Jahre nach Austausch der ersten Etagenheizung muss eine Entscheidung getroffen werden, ob weiterhin Etagenheizungen betrieben werden sollen. Fällt keine Entscheidung, besteht die Pflicht, an deren Stelle eine Zentralheizung einzubauen – spätestens acht Jahre nach Austausch der ersten Etagenheizung. Dies ist auch für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) relevant.

## Gute Nachbarschaft ist wichtig

Die Vorteile guter Nachbarschaft müssen nicht rechtlich geregelt werden, sie leuchten jedem von selbst ein. Eine freundliche und kooperative Nachbarschaft schafft ein gutes Gemeinschaftsgefühl. Die Nachteile von Nachbarschaft entstehen oft durch zu wenig Abstand. Lärm von Nachbarn kann zu Stress und Unannehmlichkeiten führen. Unterschiedliche Lebensstile und Gewohnheiten können zu Konflikten über Parkplätze, Grundstücksgrenzen oder Haustiere führen.

Eskaliert der Streit, leidet nicht nur das Gemeinschaftsgefühl, sondern auch das Wohlbefinden aller Beteiligten. Das Bürgerliche Gesetzbuch schafft Klarheit in allen Fragen des Privatrechts. Darüber hinaus gelten regionale Verordnungen und Vorschriften bei Grenzstreitigkeiten, Bauvorhaben, Lärm und Geruchsbelästigungen.

Beispielsweise müssen Bäume, Sträucher und Hecken einen je nach Wohnort unterschiedlichen Mindestabstand zum Nachbargrundstück einhalten. Beeinträchtigungen eines Grundstücks durch Laubfall oder durch Kiefernadeln und Tannenzapfen werden von der Rechtsprechung als ortsüblich angesehen.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften über Mindestabstände dienen der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes zum Nachbarn. Sie gelten übrigens nur für die Außenwände oberirdischer Gebäude. Garagen, die vollständig unter der Geländeoberfläche errichtet werden, sind nicht abstandsflächenrelevant (OVG NRW, 16.04.2023. Az. 7 A 2967/21). Ausnahmemöglichkeiten sind z.B. auch für den Anbau von Balkonen vorgesehen (OVG Berlin-Brandenburg, 26.04.2023. Az. 10 N 56/20).

Eine offene und respektvolle Kommunikation ist der Schlüssel zur Lösung von Nachbarschaftskonflikten. Sprechen Sie Probleme frühzeitig an, um Missverständnisse zu vermeiden. Seien Sie kompromissbereit, um gemeinsame Lösungen zu finden. Respektieren Sie die Privatsphäre.

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

**BEIM PLATZHIRSCH IN FROHNAU!**

★★★★★ Google (5,0/5,0)

★★★★★ Facebook (4,8/5,0)

★★★★★ ImmobilienScout24 (4,7/5,0)

★★★★★ Makler-Empfehlung.de (5,0/5,0)

(161 Kundenbewertungen Stand 09/2023)

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

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

[www.wohrtorf.com](http://www.wohrtorf.com)  
[www.frohnau-immobilien.com](http://www.frohnau-immobilien.com)



Unser Maklerbüro direkt  
zwischen den beiden  
Frohnauer Plätzen:

Ludolfingerplatz 1a,  
13465 Berlin

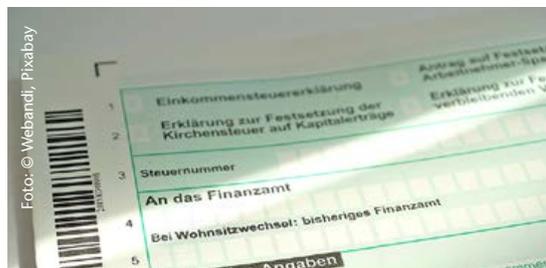
+49 (0) 30 401 33 46

**Wohrtorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten

## Grunderwerbsteuer in der Diskussion

Die Grunderwerbsteuer wird beim Erwerb eines Grundstücks fällig. Sie ist eine Steuer der Bundesländer, die diese an die Gemeinden weitergeben können. Je nach Bundesland beträgt der Steuersatz zwischen 3,5 Prozent und 6,5 Prozent des Kaufpreises für ein Haus oder eine Wohnung. Die Grunderwerbsteuer erschwert Familien derzeit den Erwerb von Wohneigentum.

Bund und Länder prüfen daher eine Reform der Grunderwerbsteuer. Der Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum könnte dadurch künftig günstiger werden. Einen Zeitplan für ein Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes gibt es allerdings noch nicht. Der konkrete Anpassungsbedarf werde aber bereits auf Bund-Länder-Ebene geprüft, berichtet der Deutsche Bundestag.



Ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber von Wohneigentum kann aus Sicht mehrerer Experten dem Problem des oftmals zu geringen Eigenkapitals für den Immobilienerwerb entgegenwirken: Die Eigentumsbildung sei ein viel gehegter Wunsch. Es müsse ein zentrales Ziel staatlichen Handelns sein, dafür die nötigen Rahmenbedingungen zu schaffen, sagt Kai H. Warnecke, Präsident von Haus und Grund Deutschland. Auch aus Sicht von Peter Wegner, Vizepräsident des Verbandes Wohneigentum, ist der Kauf einer Immobilie „oft der einfachste Weg zum Vermögensaufbau“ und eine wichtige Säule der Altersvorsorge. Wegner forderte die Abschaffung der Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb. Für eine niedrige Grunderwerbsteuer plädiert auch das Institut für Weltwirtschaft in Kiel. Dessen Analyse zeigt, dass der private Wohnungsbau durch eine niedrige Grunderwerbsteuer angeregt wird, was für die Länder günstiger ist, als über höhere Grunderwerbsteuersätze den staatlichen Neubau im gleichen Umfang selbst zu finanzieren. „Die Grunderwerbsteuer in den Ländern bei Ersterwerb einer Immobilie zur Selbstnutzung auf null zu senken – das wäre ein Fortschritt!“, meint auch der Bund der Steuerzahler. „Der Rückgang der Grunderwerbsteuer um 33,6 Prozent schon in den ersten vier Monaten [des Jahres 2023] gibt uns eine Ahnung, welch gravierende Lücken der drastische Rückgang beim Wohnungsbau bald gesamtwirtschaftlich reißen wird“, kommentiert ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner.

In den vergangenen Jahren war die Grunderwerbsteuer aufgrund der stetig steigenden Immobilienpreise eine sprudelnde Geldquelle und wichtige Einnahmequelle für die Bundesländer. Der Verzicht darauf dürfte einigen Bundesländern – insbesondere den finanzschwächeren – schwer fallen.

GUT ZU WISSEN

## Frohnauer Immobilienmakler und IVD-Präsident Wohltorf sieht Belastungsgrenze überschritten: „Das Heizungsgesetz (GEG) muss die letzte Zumutung gewesen sein“

**Zum vom Deutschen Bundestag beschlossenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) sagt Dirk Wohltorf, Präsident des Immobilienverband Deutschland IVD:**

„Das Heizungsgesetz mit seinen Vorschriften muss die letzte Zumutung für die deutschen Immobilieneigentümer und Mieter gewesen sein. Mit diesem Gesetz hat der Bundestag das wohl teuerste Gesetz in der Geschichte der Bundesrepublik beschlossen, was den Umfang der dadurch erforderlichen Investitionen durch die Bürger angeht. Die Belastungsgrenze im Wohnungsbau ist für alle Menschen, ob Vermieter, Mieter oder Selbstnutzer, zwischenzeitlich überschritten. Der Neubau ist auf einem Tiefpunkt, aus der Bau-Krise ist eine Wohn-Krise geworden, die weite Teile der Bevölkerung erfasst hat. Jede weitere Verschärfung der Rahmenbedingungen, zu denen gebaut und gewohnt werden muss, ist jetzt auszuschließen. So muss der Bundeskanzler nun mit aller Macht neue Zumutungen durch die geplante EU-Gebäuderichtlinie im EU-Rat der Staats- und Regierungschefs abwenden.“

Für uns als Immobilienwirtschaft steht fest, dass wir mit ganzer Kraft helfen wollen die Klimaschutzziele zu erreichen. Für Erfolge im Klimaschutz ist es wichtig, die Akzeptanz bei der Bevölkerung nicht mit immer neuen, teilweise unausgegorenen und unbeständigen neuen Vorschriften überzustrapazieren. Statt immer neuer Zumutungen erwarten wir ab jetzt nur noch politische Erleichterungen fürs Bauen und Wohnen. Wir setzen große Hoffnungen in das Spitzentreffen des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum am 25. September, zu dem Bundeskanzler Olaf Scholz ins Kanzleramt eingeladen hat.“

## SPD bremst Wohnungsneubau weiter aus

**Dirk Wohltorf zum „9-Punkte-Maßnahmen-Paket für bezahlbares Wohnen und zukunftsgerichtetes Bauen“ der SPD-Bundestagsfraktion:**

„Die Ausweitung des Wohnungsangebots, also der Bau von neuen Wohnungen, ist das einzig wirksame Mittel gegen Wohnungsknappheit und steigende Mieten. Geht es nach der SPD, wird dem Wohnungsneubau nun vollends der Hahn abgedreht. Das unbeirrte Weiterdrehen der mietrechtlichen Regulierungsspirale stößt all diejenigen vor den Kopf, die bauen wollen, aber nicht können. Denn angesichts massiv gestiegener Bau-, Material- und Finanzierungskosten und vor allem immer höherer staatlich verordneter Baustandards, ist wirtschaftliches Bauen nicht mehr möglich.“

Dieses sogenannte Maßnahmenpaket der SPD ignoriert die Realitäten der vergangenen zwölf Monate: Bauanträge und -Genehmigungen sind um rund ein Drittel eingebrochen. Man könnte fast glauben, dass ChatGPT dieses Positionspapier mit der Vorgabe ausgespuckt hat: Trage möglichst viele der untauglichen Maßnahmen zur Bekämpfung der angespannten Wohnungsmärkte aus den vergangenen Jahrzehnten zusammen.

Mit noch mehr Regulierungen wird die letzte Chance auf eine positive Trendwende auf den Immobilienmärkten verspielt. Der 9-Punkte-Maßnahmen-Plan konterkariert zudem die pragmatischen Überlegungen und Vorschläge der SPD-Bundesbauministerin. Wir erwarten von der Regierungsklausur in Meseberg und vom Bündnistag im Kanzleramt Ende September gesunden Menschenverstand, Problembewusstsein und pragmatische Lösungskompetenz. Was wir jetzt in dieser dramatischen Lage auf den Wohnungsmärkten nicht gebrauchen können, ist Ideologie. Wenn man den Wohnungsbau nicht endgültig zum Erliegen bringen will, geht es nur mit der Wohnungswirtschaft und nicht gegen sie.

Wir benötigen eine Politik, die Investitionen fördert und Anreize schafft für Menschen, um den Schritt zum Hausbau und zur Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen. Die von Frau Geywitz vorgeschlagene degressive Abschreibung für Abnutzung (AfA) muss zügig umgesetzt werden. Darüber hinaus muss die Grunderwerbsteuer gesenkt oder zeitweise ausgesetzt und die finanziellen Mittel für die Wohnraumförderung im Rahmen der Kfz-Förderung müssen dringend ausgeweitet werden.“

## Was kostet das neue Heizsystem? Und lohnt sich das?

Viele Hausbesitzer in Deutschland werden sich über kurz oder lang von konventionellen Heizsystemen verabschieden müssen. 76 Prozent der Deutschen fühlen sich schlecht über die zu erwartenden Kosten einer neuen Heizung informiert.

Die Verunsicherung ist groß und viele Hausbesitzer fragen sich, ob sie sich einen Heizungstausch überhaupt leisten können. Hier hilft der ModernisierungsCheck auf [www.co2online.de/modernisierungcheck](http://www.co2online.de/modernisierungcheck). Die innovative digitale Lösung ermöglicht es, Kosten und Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen für Gebäude zu prüfen. Die Online-Beratung ist kostenfrei und unabhängig. Sie basiert auf aktuellen Daten zu Energiepreisen, Modernisierungskosten und Fördermitteln von Bund und Ländern.

Alexander Steinfeldt, Sprecher der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online, sagt: „Investitionen für die energetische Sanierung in Höhe von 90.000 Euro bedeuten für Hauseigentümer eine monatliche Belastung von 90 bis 150 Euro über 20 Jahre. Doch die Sanierung zahlt sich aus. Sie führt zu spürbar niedrigeren Heizkosten und steigert den Wert der Immobilie.“

Was viele Hauseigentümer nicht wissen: Rund zwei Drittel der Investitionskosten sind Instandhaltungskosten, die ohnehin anfallen. In Kombination mit notwendigen Reparaturen rechnet sich die Investition in eine energetische Sanierung daher in den meisten Fällen. Um die finanzielle Belastung zu schultern, unterstützen staatliche Zuschüsse und Förderkredite die Hausbesitzer.



Ein individueller Sanierungsfahrplan von einem Energieberater empfiehlt sich als erster Schritt vor der Sanierung und wird vom Staat mit bis zu 80 Prozent gefördert. Vor und während der Sanierung können sich Hausbesitzer auf eine fachkundige Beratung und Baubegleitung verlassen, die ebenfalls im Rahmen des Bundesförderprogramms für effiziente Gebäude bezuschusst wird.

Wärmepumpen werden sich voraussichtlich zur dominierenden Technik und wichtigsten Alternative zu Gas- und Ölheizungen entwickeln, berichtet die VDI-Gesellschaft Energie und Umwelt. Entscheidend für den optimalen Betrieb sind eine gute Planung und eine sorgfältige Installation.

Gut zu wissen

# KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie 2023 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](mailto:immobilien@wohltorf.com) oder im Internet: [www.frohnau-immobilien.de](http://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

## Alles bleibt anders

Die Zukunft kommt bestimmt. Zehn Zukunftsthesen wecken die berechtigte Hoffnung auf ein gutes Leben. Es geht um Klima und Kreislauf, den Umbau der Energiewirtschaft, Smart City, Mobilität und vieles mehr. Die Zukunftsthesen für die Bau- und Immobilienwirtschaft finden Sie im Internet unter [www.dreso.com/de/zukunftsthesen](http://www.dreso.com/de/zukunftsthesen).



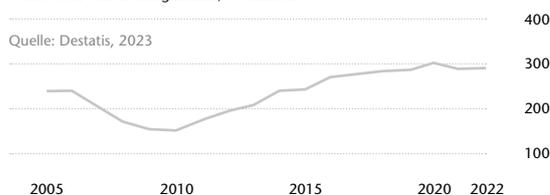
## Zahl der Baugenehmigungen viel zu niedrig

Die statistische Kurve des Wohnungsbaus erscheint optisch ausgeglichen. Doch die Diskrepanz zum politischen Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr ist eklatant. Im vergangenen Jahr wurden nicht einmal 300.000 Wohnungen fertiggestellt. In den ersten fünf Monaten des Jahres 2023 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 35,1 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

### Jährlich fertiggestellte Wohnungen

Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend

Quelle: Destatis, 2023



## Bauzinsen bewegen sich kaum

Die Europäische Zentralbank hat die Zinsentwicklung fest im Blick. Die Inflation im Euroraum ist gesunken – mit Ausnahme von Deutschland: Hier dämpften Sondereffekte aus dem Vorjahr wie das 9-Euro-Ticket und der Tankrabatt die Teuerung. Fachleute gehen von einem weiteren Zinsschritt aus. Die durchschnittlichen Baufinanzierungszinsen dürften ihre Seitwärtsbewegung fortsetzen.

### Bauzinsen Juni 2000 bis Juni 2023



# Steigende Mieten durch veränderten Immobilienmarkt



Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum könnte durch forcierten Neubau gemildert werden. Die veränderten Finanzierungsbedingungen mit stark gestiegenen Zinsen haben den Wohnungsbau jedoch deutlich gebremst.

Der starke Wandel auf dem Wohnungsmarkt macht sich vor allem bei den Mieten bemerkbar. Teure Mieten, steigende Nebenkosten und ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum kennzeichnen die aktuelle Situation. In vielen deutschen Städten sind die Mieten nach dem abrupten Umschwung auf dem Immobilienmarkt stark gestiegen. Vor allem in Ballungsräumen wie Berlin, Hamburg, München und anderen Großstädten ist die Nachfrage nach Wohnraum gestiegen, während das Angebot gesunken ist. Viele Kaufinteressenten haben sich aufgrund der hohen Zinsen umentschieden und suchen verstärkt nach Mietwohnungen. Der Erwerb von Wohneigentum ist aber trotz hoher Zinsen eine gute Option. Laut dem Accentro Wohnkostenreport in Zusammenarbeit mit dem Institut der deutschen Wirtschaft war es im Jahr 2022 in 328 von 401 Kreisen und kreisfreien Städten günstiger, eine selbst genutzte Immobilie zu kaufen als zu mieten. Der Kostenvorteil lag im Durchschnitt bei acht Prozent.

## Das neue Bundesenergiegesetz betrifft alle

Nachhaltige Energieerzeugung ist für das Gelingen der Energiewende unverzichtbar. Das hat der Sommer 2023 noch einmal deutlich gezeigt. Die Bundesregierung bringt das „erneuerbare Heizen“ mit der Novellierung des Bundesenergiegesetzes auf den Weg. Selten wurde um ein Gesetz so erbittert gestritten wie um dieses. Besondere Schwierigkeiten bereiteten die gegensätzlichen Positionen der Regierungsparteien und die wenig konstruktive Haltung der Opposition. Ein weiterer wichtiger Baustein der Energiewende ist die „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG). Diese wird weiterentwickelt, um die Förderung den neuen gesetzlichen Anforderungen anzupassen. Dabei ist nicht nur eine Förderung über vergünstigte Kredite, sondern auch durch erhebliche Zuschüsse vorgesehen.



**FROHNAU**

**Großzügiges Einfamilienhaus in Toplage**



Baujahr 1935 - Wohnfläche ca. 205 m<sup>2</sup> zzgl. Keller und Dachgeschoss - 8 Zi. - Grdst. ca. 1.002 m<sup>2</sup> - Kaufpreis 1.350.000 Euro

**FROHNAU**

**Denkmalgeschütztes Einfamilienhaus nahe Ludolfingerplatz**



Baujahr 1935 - Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup> zzgl. Vollkeller - 4 Zimmer - Grundstück ca. 903 m<sup>2</sup> - Kaufpreis 1.100.000 Euro

**FROHNAU**

**Großzügige Eigentumswohnung mit sonnigem Balkon und Garage**



Baujahr ca. 1982 - Wohnfläche ca. 115 m<sup>2</sup> - 4 Zimmer - 2 Bäder - Garage - Kaufpreis 495.000 Euro

**GLIENICKE/NORDBAHN**

**Hochwertiges Architektenhaus mit Einliegerapartement**



Baujahr 1996 - Wohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup> zzgl. Vollkeller - 6 Zimmer - Grundstück ca. 871 m<sup>2</sup> - Kaufpreis 985.000 Euro

## FROHNAU

## Modernisierungsbedürftiger Altbau nahe Ludolfingerplatz



Baujahr 1935 - Wohnfläche ca. 140 m<sup>2</sup> zzgl. Vollkeller - 5,5 Zimmer - Grundstück ca. 650 m<sup>2</sup> - Kaufpreis 795.000 Euro

## HEILIGENSEE

## Großzügiges Einfamilienhaus in Toplage



Baujahr 1988 - Wohnfläche ca. 160 m<sup>2</sup> zzgl. Vollkeller - 5 Zimmer - Garage - Kaufpreis 690.000 Euro

## FROHNAU

## Modernisierungsbedürftiger Bungalow für Zwei in Toplage



Baujahr 1959 - Wohnfläche ca. 102 m<sup>2</sup> zzgl. Vollkeller - 3 Zimmer - Grundstück ca. 1.151 m<sup>2</sup> - Kaufpreis 780.000 Euro

## HOHEN NEUENDORF

## Geräumige Doppelhaushälfte im Mädchenviertel



Baujahr 1995 - Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup> zzgl. Vollkeller - 5 Zimmer - Grundstück ca. 284 m<sup>2</sup> - Kaufpreis 500.000 Euro

## Immobilien deutlich erschwinglicher als in den achtziger Jahren

Der Immobilienmarkt hat sich innerhalb weniger Monate gedreht. Die Immobilienpreise stagnieren oder sinken, während die Erschwinglichkeit gestiegen ist. Zwar müssen beim Kauf höhere Zinsen für die Finanzierung einkalkuliert werden, aber die Bedingungen für den Immobilienerwerb sind bei Weitem nicht so schlecht wie diskutiert – im Gegenteil, sie werden immer besser. Um die Erschwinglichkeit von Wohneigentum beurteilen zu können, müssen die Faktoren Einkommen, Zinsen und Immobilienpreise ins Verhältnis gesetzt werden. In der Zeit von 2011 bis Mitte 2022 sind nicht nur die Immobilienpreise, sondern auch die Einkommen gestiegen. Das Handelsblatt schreibt: „Inflationsbereinigt sind Immobilien seit 1980 nur um 15,5 Prozent teurer geworden. Gemessen an der gestiegenen Kaufkraft sind sie heute sogar deutlich günstiger.“

## Alternative: Klimafreundlich bauen mit Holz



Holz schafft ein angenehmes und gesundes Raumklima und spielt als nachwachsender Baustoff eine immer wichtigere Rolle.

Das Bauen mit Holz hat aufgrund seiner zahlreichen Vorteile an Beliebtheit gewonnen und ist zu einer attraktiven und klimafreundlichen Alternative zu anderen Bauweisen geworden. Einige Bauprojekte haben für Aufsehen gesorgt. So soll am Wiener Handelskai mit dem „Donaumarina Tower“ das mit 113 Metern höchste Holzhochhaus der Welt entstehen. Geplant sind 32 Obergeschosse und vier Tiefgeschosse mit einer Gesamtgeschossfläche von über 44.000 Quadratmetern. Eines der spektakulärsten Bauprojekte entsteht derzeit in der Hamburger Hafencity. Das Hochhaus „Roots“ wird aus vorgefertigten Holzelementen errichtet und ein Blickfang im Quartier Elbbrücken sein. In dem 18-geschossigen und 65 Meter hohen Gebäude entstehen rund 180 Wohnungen. Holz spielt als nachwachsender Baustoff eine immer wichtigere Rolle. Holz verbessert die CO<sub>2</sub>-Bilanz, kann Bauzeiten und damit Kosten reduzieren und in die Höhe gebaut werden. Holz hat im Vergleich zu anderen Baustoffen eine gute Wärmedämmung, kann zur Energieeffizienz von Gebäuden beitragen und schafft ein angenehmes und gesundes Raumklima.

## Immobilienverkauf: Makler werden wieder häufiger beauftragt

Seit die Zinsen gestiegen sind, hat sich das Interesse an Immobilien merklich abgekühlt. Die Immobilienpreise sind im Vergleich zum Vorjahr um knapp sieben Prozent gesunken, meldet das Statistische Bundesamt. Während der Hochphase des Immobilienmarktes organisierten Eigentümer von Immobilien den Verkauf öfter selbst. Wegen der schwierigeren Bedingungen „werden im aktuellen Käufermarkt zunehmend Maklerunternehmen mit dem Verkaufsprozess beauftragt“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Professionelle Immobilienmakler sind heute eher in der Lage, den marktgerechten Immobilienpreis zu ermitteln und ihn in Verkaufsverhandlungen konsequent durchzusetzen.

## Bauförderung für Familien mit geringem Einkommen

Seit dem ersten Juni dieses Jahres soll das neue Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Familien mit kleinen und mittleren Einkommen helfen, sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Bei dem Programm „Wohneigentum für Familien“ handelt es sich um einen zinsgünstigen Förderkredit. Kreditnehmer können mit einem maximalen Kreditvolumen von 240.000 Euro rechnen und dürfen zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht über Wohneigentum verfügen. Konkret will die KfW den Neubau und Ersterwerb von klimafreundlichen Immobilien fördern.

## Eigenkapital – der Schlüssel zu einer günstigen Finanzierung

Je mehr Eigenkapital vorhanden ist, desto weniger Geld müssen Baufamilien bei der Bank aufnehmen. Dadurch sinken die monatlichen Raten und die Gesamtkosten des Darlehens. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Eigenkapital zu bilden, zum Beispiel mit einem Bausparvertrag. Das Guthaben eines Bausparvertrags wird bereits in der Ansparphase in voller Höhe als Eigenkapital angerechnet. Eventuell können Eltern oder Verwandte ein Darlehen zu günstigen Konditionen beisteuern. Und wer handwerklich geschickt ist, kann sich Eigenleistungen bis zu 30.000 Euro von der Bank als Eigenkapital anrechnen lassen.



**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2023

**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

**Texte, Quellen, Bilder:** ifo Institut, ACCENTRO, Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Deutsche Bundesstiftung Umwelt, Drees & Sommer, Destatis, Qualitypool, Finanzpartner.de, Kebony, Handelsblatt, IVD-Marktforschungsinstitut, Garbe Immobilien-Projekte, UBM Development, Dr. Klein, Postbank, Deutsches Zentrum für Altersfragen, vdp-Research, BAFA, Deutscher Mieterbund, www.k-einbruch.de, VDIV Deutschland, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bundesministerium des Innern, co2online, Grünes Presseportal, Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme, immoverkauf24

**Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** hansadruk 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.

## Mehr Sicherheit in der dunklen Jahreszeit

Die Zahl der Wohnungseinbrüche in Deutschland ist auf den niedrigsten Stand seit 45 Jahren gesunken. Dies ist auch das Ergebnis wirksamer Präventionsmaßnahmen. Entgegen der landläufigen Meinung wird vor allem tagsüber, in den frühen Abendstunden und am Wochenende eingebrochen. Besonders aktiv sind Einbrecher in den Monaten Oktober bis Dezember – gerne in der frühen Dämmerung. Wenn kein Licht brennt, ist leicht zu erkennen, ob jemand zu Hause ist. Außerdem ist das Entdeckungsrisiko im Schutz der Dunkelheit geringer. Die Internetseite [www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de) bietet produktneutrale Informationen der Polizei zum Einbruchschutz.



Foto: © TheRealDonDiesel, Pixabay

## Welche Förderprogramme gibt es für die Sanierung?

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle setzt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz zahlreiche Förderprogramme um. Diese leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Wettbewerbsfähigkeit kleiner und mittlerer Unternehmen. Der Förderkompass bietet eine Orientierung über die verschiedenen Programme in den Bereichen Energie und Wirtschaft. Er listet die verschiedenen Programme auf und informiert über Antragsberechtigung, Förderhöhe und Kontaktmöglichkeiten. Der Förderkompass steht unter [www.bafa.de/SharedDocs/Downloads/DE/Bundesamt/foerderkompass.html](http://www.bafa.de/SharedDocs/Downloads/DE/Bundesamt/foerderkompass.html) zum Download bereit.

## Laubfegen ist Pflicht

Der Herbst ist da und mit ihm auch die bunten Blätter der Bäume. Auf Straßen und Bürgersteigen kann nasses Laub zur Gefahr werden. Daher müssen Anlieger das Laub wegfegen. Der Vermieter kann mit dieser Aufgabe den Hausmeister oder eine Firma beauftragen. Er kann diese Pflicht aber auch per Mietvertrag auf die Mieter übertragen. Laub muss immer dann gekehrt werden, wenn es objektiv notwendig ist. Es gibt keine festen Zeiten, wie beim Winterdienst. Bei starkem Wind muss öfter Laub gekehrt werden. Gerichte erwarten aber auch von Passanten im Herbst mehr Vorsicht.



Foto: © Fachduzent, Pixabay

## Neue Richtlinie: Wärmepumpen in Ein- und Mehrfamilienhäusern

Viele Hausbesitzer in Deutschland müssen sich über kurz oder lang von konventionellen Heizsystemen verabschieden. Eine beliebte Alternative zu Gas- und Ölheizungen sind Wärmepumpen. Die Richtlinie VDI 4645 beschreibt Planung, Errichtung und Betrieb von Heizungsanlagen mit Wärmepumpen. Darüber hinaus gibt der VDI Hinweise zur Kostenbetrachtung sowie zur Dimensionierung der Anlagenkomponenten. Die Richtlinie bezieht sich auf den Anwendungsbereich kleiner und mittlerer Wohngebäude oder wohnähnlich genutzter Gebäude. Wer sich als Hauseigentümer für den Kauf einer Wärmepumpe entscheidet, kann die Anschaffung der Heizungsanlage staatlich fördern lassen. Die Förderung erfolgt in Form von staatlichen Zuschüssen und Krediten sowie Steuererleichterungen. Vereinzelt fördern auch Länder und Kommunen den Umstieg auf eine Wärmepumpe.

## Wohneigentum macht sich bezahlt – vor allem im Alter



Foto: © Captain Hornsby, Pixabay

Wer früh im Leben Wohneigentum erwirbt, profitiert im Alter.

Die Belastung durch Wohnkosten steht seit geraumer Zeit im Fokus der Öffentlichkeit. Kritische Lebensereignisse oder der Eintritt in den Ruhestand erhöhen den finanziellen Druck auf die Haushalte. Ein Team des Deutschen Zentrums für Altersfragen hat die Belastung durch Wohnkosten untersucht. Deutliche Unterschiede gibt es zwischen Miet- und Eigentumshaushalten. Während die Wohnkostenbelastung für Eigentumshaushalte mit zunehmendem Alter von 13,8 auf 15,7 Prozent steigt, ist der Unterschied bei Miethaushalten größer: Sie steigt von 25,9 Prozent auf 28,7 Prozent. Nach dem Übergang in den Ruhestand wird die Ungleichheit zwischen Miet- und Eigentumshaushalten noch größer. Wohneigentümer haben den Vorteil, dass die Hypothekenbelastung mit dem Übergang in den Ruhestand sinkt. Außerdem sind sie weniger abhängig von Entscheidungen des Vermieters, z. B. bei Modernisierungen und Mietpreisen.

## Virtuelle Eigentümerversammlungen erwünscht

Während der Corona-Pandemie war es gar nicht so einfach, Eigentümerversammlungen abzuhalten. Längst nicht alle Eigentümer wollten oder konnten an einer virtuellen Versammlung teilnehmen. Die Rechtslage bei Abstimmungen ist noch ungeklärt. Viele Hausverwalterverbände haben sich intensiv mit diesem Thema beschäftigt und auf die Politik eingewirkt. Ein Referententwurf des Bundesjustizministeriums (BMJ) sieht nun die Möglichkeit einer rein virtuellen Eigentümerversammlung vor. Damit wird eine langjährige Forderung erfüllt, die für Wohnungseigentümer und Verwalter erhebliche praktische Erleichterungen mit sich bringen kann. Vorteile bietet die virtuelle Versammlung vor allem für Alleinerziehende und mobilitätseingeschränkte Eigentümer oder Eigentümer von vermieteten Ferien- oder Eigentumswohnungen.

## Eigentümer sind zufriedener



Foto: © Engin Akyurt\_Pixabay

Die Lebenszufriedenheit hängt von vielen individuellen Faktoren ab. Einer davon ist die Wohnsituation. Wer in einer eigenen Wohnung oder einem eigenen Haus lebt, ist in der Regel zufriedener als jemand, der zur Miete wohnt.

Nur eine Minderheit von 38 Prozent der Deutschen ist mit ihrer derzeitigen Wohnsituation zufrieden. Die Mehrheit der Deutschen über 18 Jahre ist es nicht. Am meisten stören sich die Deutschen an den hohen Nebenkosten (22 Prozent). An zweiter Stelle stehen hohe Mieten (15 Prozent), fast ebenso häufig ist Platzmangel ein Problem (14 Prozent). Wer Wohneigentum besitzt, ist häufiger zufrieden. Insgesamt liegt die Zufriedenheit bei den Wohneigentümern bei 43 Prozent, bei den Frauen bei 49 Prozent. Bei den männlichen Wohneigentümern liegt die Quote deutlich niedriger – nur 38 Prozent sind zufrieden. Dies zeigt eine repräsentative Umfrage von ImmoScout24.

Wohneigentümer entwickeln häufiger eine hohe Vertrautheit mit ihrem Wohnort. Sie können ihre Immobilie nach eigenen Wünschen gestalten und profitieren von steigenden Immobilienwerten. Mieter sind in der Regel flexibler. Sie können leichter den Wohnort wechseln, müssen aber auch Einschränkungen in Kauf nehmen, wenn es um Haustiere, Renovierungen, Mieterhöhungen oder Kündigungen geht.

## Stromerzeugung: Erneuerbare Energien mit Rekordanteil

Mit einem Anteil von 57,7 Prozent an der Nettostromerzeugung für die öffentliche Versorgung – also dem Strommix, der aus der Steckdose kommt – lag die Erzeugung aus erneuerbaren Energien deutlich über dem Vorjahreswert (51,8 Prozent). Der Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch lag bei 55,5 Prozent. Solar- und Windkraftanlagen speisten zusammen 97 Terawattstunden (TWh) in das öffentliche Netz ein, nach 99 TWh im ersten Halbjahr 2022. Die Stromerzeugung aus Braunkohle (minus 21 Prozent), Steinkohle (minus 23 Prozent), Erdgas (minus 4 Prozent) und Kernenergie (minus 57 Prozent) ging dagegen zurück. Im ersten Halbjahr 2023 war eine Normalisierung der Energiepreise zu beobachten: Der Erdgaspreis und der Börsenstrompreis sanken wieder auf das Niveau vor dem Ukraine-Krieg, lagen aber immer noch über den Preisen von 2021.

## Wie Smart City das Leben verbessert

Weltweit stehen Städte vor Herausforderungen wie Umweltverschmutzung und Verkehr. Der Begriff Smart City gewinnt daher immer mehr an Bedeutung. Eine Smart City nutzt Technologie und Daten, um das Leben in der Stadt zu verbessern. In Europa sind Amsterdam, Barcelona und Kopenhagen Beispiele für Städte, die innovative Technologien wie intelligente Verkehrssteuerung, Energieeffizienz und Bürgerbeteiligung nutzen. Die Bundesregierung unterstützt die Digitalisierung von 28 deutschen Städten mit Modellvorhaben, um eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung zu fördern. Die zunehmende Vernetzung ermöglicht bessere Dienstleistungen. Die Einbindung der Bürger ist dabei entscheidend für lebenswerte Städte.

## Gute Verkehrsanbindung erhöht den Immobilienwert

Eine optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist ein entscheidender Erfolgsfaktor für die Wertentwicklung von Immobilien. Bund und Länder haben das 49-Euro-Ticket eingeführt, um den ÖPNV bezahlbar zu machen. Eine gute Erreichbarkeit beeinflusst, wo Menschen in Zukunft wohnen wollen.

Eine Bus- oder Bahnhaltestelle mit mindestens 20 Abfahrten pro Tag ist für 90 Prozent der Bevölkerung in Deutschland zu Fuß erreichbar. Das hat eine Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung ergeben. In den Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen leben fast 100 Prozent der Bevölkerung in der Nähe einer solchen Haltestelle oder eines Bahnhofs.



Foto: © Elchmakov\_Pixabay

## Fassadengrün hat viele Vorteile

Der Klimawandel und seine Folgen, wie häufigere Hitzesommer und Starkregen, spielen bei der Entscheidung für Fassadenbegrünung eine immer größere Rolle. So kann auf stark versiegelten Flächen der Temperaturunterschied zum Freiland bis zu zehn Grad Celsius betragen. Diesem so genannten „Wärmeinseleffekt“ kann mit lebenden Pflanzen entgegengewirkt werden. Sie kühlen aktiv die Luft, indem sie Wasser über ihre Blätter verdunsten. Gleichzeitig beschatten sie mit ihrem Blattwerk die Fassade, reflektieren das Sonnenlicht und reduzieren so die Aufheizung des Gebäudes und der Umgebung deutlich.



Foto: © Grünes Presseportal\_BCL\_6499

## Immobilienmarkt: Preisverhandlungen lohnen sich wieder

Mit dem Zinsanstieg auf fast vier Prozent im ersten Halbjahr 2023 müssen Erwerber rein rechnerisch über 40 Prozent ihres mittleren Einkommens für die Finanzierung einer Immobilie mit 130 Quadratmetern Wohnfläche aufbringen. Damit ist Wohneigentum in den meisten Großstädten nicht mehr erschwinglich. Das gilt auch für 40 Prozent der Kreise im direkten Umland, wenn nicht mehr als 30 Prozent des mittleren Haushaltsnettoeinkommens für die Finanzierung aufgewendet werden sollen. Im direkten Umland der sieben größten Städte war Wohneigentum unter den gesetzten Bedingungen im ersten Halbjahr 2023 in keinem der Kreise erschwinglich. Potenzielle Wohneigentumserwerber müssen zumindest kurz- bis mittelfristig mit einem deutlich höheren finanziellen Aufwand rechnen als in den vergangenen Jahren. Der Markt reagiert bereits auf diese Veränderung.

Erstmals seit vielen Jahren sinken die Immobilienpreise deutlich. Stiftung Warentest berichtet: Im ersten Quartal 2023 kosteten Eigentumswohnungen im Schnitt 2,6 Prozent weniger als im ersten Quartal 2022. Besonders stark ist der Preisverfall in Frankfurt am Main mit einem Minus von 8,4 Prozent. Abrufbare Daten liegen für das erste Quartal 2023 für die sieben größten deutschen Städte sowie 20 weitere kreisfreie Städte und Landkreise unter test.de vor. Die Zahlen stammen von vdpResearch und beruhen auf tatsächlich abgeschlossenen Kaufverträgen.

Eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24 zeigt, wie sich die Angebotspreise für Immobilien je nach Energieeffizienzklasse im Jahresvergleich entwickeln: Nahezu preisstabil zeigen sich Immobilien der Klassen A und B in den kreisfreien Städten. Die Angebotspreise von Immobilien mit der Energieeffizienzklasse C und D sinken in den Städten um acht Prozent. In den Klassen E bis H liegt der Preisrückgang bei fünf Prozent.

## Schutz vor Starkregen und Überschwemmungen

Hausbesitzer sollten ihre Häuser durch geeignete Maßnahmen vor Hochwasser und Starkregen schützen. Darauf weist die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online hin. Denn mit steigenden Temperaturen steigt auch das Risiko von Starkregen und Überschwemmungen.

Bei Hochwasser ist der Keller die größte Schwachstelle im Haus. Vor allem Fenster und Abwasserrohre sind oft nicht ausreichend gesichert. Normale Kellerfenster halten dem Wasserdruck nicht lange stand. Um die Sicherheit zu erhöhen, können Umbauten notwendig sein. Eine Möglichkeit ist, Kellerfenster und Lichtschächte mit Abdeckungen oder Klappen zu versehen.

Auch die Kanalisation kann bei Starkregen schnell überlastet sein. Dies führt häufig dazu, dass Regenwasser, Abwasser und Fäkalien in das Haus zurückfließen. Rückstauverschlüsse verhindern das Eindringen von Wasser. Solche Rückstauverschlüsse können auch nachträglich eingebaut werden.



Im Außenbereich ist die Entsiegelung eine wirksame Maßnahme gegen Hochwasser und Starkregen. Versiegelte Flächen wie asphaltierte Straßen oder Betonflächen verhindern die Versickerung von Regenwasser in den Boden und führen zu Oberflächenabfluss und Überschwemmungen. Entsiegelung verringert nicht nur das Hochwasserrisiko, sondern fördert auch die ökologische Vielfalt und verbessert das Mikroklima.

Eine weitere wirksame Maßnahme im Außenbereich ist der Einbau einer Drainage. Damit kann Regen- oder Stauwasser gezielt abgeleitet werden. Dies ist besonders bei älteren Häusern sinnvoll, die anfällig für aufsteigendes Sickerwasser sind. Auch eine Regenwasserzisterne trägt zum Hochwasserschutz bei. In einem ober- oder unterirdischen Behälter kann Wasser von Dächern und anderen Flächen gesammelt und die Kanalisation entlastet werden. Das gesammelte Regenwasser kann vom Hausbesitzer zum Beispiel für die Gartenbewässerung genutzt werden. Bei Neubauten sollte der Hochwasserschutz bereits in die ersten Planungen einbezogen werden. So lässt sich das Risiko teurer Hochwasserschäden kostengünstig reduzieren und teure Nachrüstungen können vermieden werden.

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

**BEIM PLATZHIRSCH IN FROHNAU!**

★★★★★ Google (5,0/5,0)

★★★★★ ImmobilienScout24 (4,7/5,0)

★★★★★ Facebook (4,8/5,0)

★★★★★ Makler-Empfehlung.de (5,0/5,0)

(161 Kundenbewertungen Stand 09/2023)

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

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

[www.wohltorf.com](http://www.wohltorf.com)  
[www.frohnau-immobilien.com](http://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 (4,7/5,0)

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

Facebook (4,8/5,0)

(161 Kundenbewertungen Stand 09/2023)