

# BERLIN KURS NORDWEST

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

**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

## Immobilienpreise in Berlin geben im 1. Halbjahr 2024 weiter nach

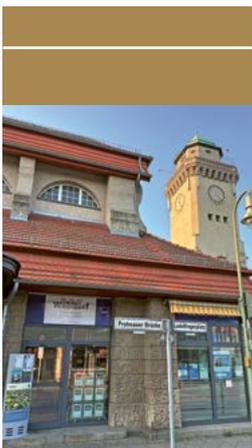
Der Berliner Gutachterausschuss hat die Kauffälle, den Geldumsatz und die Entwicklung der Kaufpreise für das erste Halbjahr 2024 ausgewertet und mit dem ersten Halbjahr 2023 verglichen.

Die Anzahl der Immobilien-Transaktionen über alle Teilmärkte und Berliner Bezirke hat sich im ersten Halbjahr 2024, gegenüber dem Vergleichszeitraum 2023, von 8.114 auf 9.404 um 16 Prozent erhöht. Ein deutliches Signal, dass der Immobilienmarkt bei Bestandsimmobilien wieder stärker nachgefragt ist als 2023.

Bei der Betrachtung der unterschiedlichen Teilmärkte ergibt sich folgendes Bild:  
Die Anzahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke hat sich mit +9 Prozent von 319 Verkäufen im Jahr 2023 auf 348 Verkäufe im ersten Halbjahr 2024 nicht ganz so dynamisch erhöht wie der Gesamtmarkt. Grund ist hier sicherlich weiterhin die Unsicherheit durch die verfassungswidrige Umsetzung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung

in einiger Bezirksämter und die damit zusammenhängende Verhinderung von Neubauprojekten im Ein- und Zweifamilienhausbereich. Die Änderung des mittleren Kaufpreises gibt der Berliner Gutachterausschuss mit -13 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum 2023 an.

Wenn man den Preisrückgang des ersten Halbjahres 2023 im Vergleich auf das erste Halbjahr 2022 (Allzeithoch der Kaufpreise in Berlin) auch noch berücksichtigt, sind die Kaufpreise für Baugrundstücke vom ersten Halbjahr 2022 zum ersten Halbjahr 2024 somit durchschnittlich um rund 20 Prozent zurückgegangen. Trotz der Steigerung der Anzahl der Kauffälle im ersten Halbjahr 2024 kommen die 348 Verkäufe 2024 bei weitem nicht an die rund 450 Grundstücksverkäufe im ersten Halbjahr 2022 heran.



### 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 2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin  
- Geschäftsstelle -

### BERLIN

## Immobilienmarkt Berlin im 1. Halbjahr 2024

Der Berliner Grundstücksmarkt 1. Halbjahr 2024 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum<sup>1)</sup>

Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche		Änderung um	Änderung mittl. KP <sup>6)</sup>
	Anzahl	Änderung um	Mio. €	Änderung um	ha	Änderung um				
Bebaute Grundstücke	2023: 1.276 2024: 1.516	19%	2023: 3.110,6 2024: 3.099,0	0%	2023: 128,3 2024: 148,8	16%	2023: 0,1 2024: 2,5			
davon in 3 (1) Paketen	2 11		0,9 77,6							
Ein- und Zweifamilienhäuser	2023: 947 2024: 1.142	21%	2023: 625,7 2024: 699,8	12%	2023: 0,0 2024: 0,0				-13%	
davon in 0 (0) Paketen	0 0		0,0 0,0							

Bodenrichtwert 2024	Spannen 15.09.2023 - 15.09.2024	Kauffälle	Mittelwert	
Frohnau	800 Euro	621 - 1.000 Euro	10	717 Euro
Hermsdorf	690 Euro	522 - 741 Euro	3	639 Euro
Heiligensee	710 Euro	442 - 766 Euro	9	596 Euro
Lübars/Waidmannslust	550 Euro	346 - 640 Euro	4	514 Euro

Bei dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist die Anzahl der Kauffälle von 2023 zu 2024 um 19 Prozent gestiegen. Während im ersten Halbjahr 2023 nur 1.276 bebaute Grundstücke in Berlin den Eigentümer wechselten, so wurden im entsprechenden Vergleichszeitraum in diesem Jahr 1.516 Grundstückskaufverträge beurkundet. Der Großteil der Transaktionen fällt davon in den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier lag die Änderung sogar bei 21 Prozent gegenüber 2023.

Fast 1.150 Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im ersten Halbjahr 2024 notariell beurkundet. 2023 waren es nur 947 Häuser. Wie bei den Baugrundstücken bleibt der Druck auf die Kaufpreise bestehen. Der mittlere Kaufpreis gab im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 um 13 Prozent nach. Insbesondere energetisch schlechte Häuser der Energieeffizienzklassen G und H stehen unter Druck. Wie bei den Baugrundstücken liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im ersten Halbjahr 20 Prozent unter den durchschnittlichen Kaufpreisen des ersten Halbjahres 2022 (Allzeithoch auch bei den Ein- und Zweifamilienhäusern).

Der größte Preisdruck lastet weiterhin auf Mietwohnhäusern (ohne Gewerbe). Auch hier hat sich die Anzahl der Transaktionen gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 um 21 Prozent deutlich erhöht. Der mittlere Kaufpreis hat gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 allerdings noch mal um -20 Prozent nachgegeben nachdem 2023 die Kaufpreise gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 bereits um -13 Prozent nachgegeben haben. Das deutlich höhere Zinsniveau als im ersten Halbjahr 2022 (1-2 Prozent Zinsen) und die immer größerer Unausgeglichenheit im Deutschen Miet(er)recht sowie die Verschärfung des Gebäude Energie Gesetzes (GEG) sind hier die hauptsächlichen Faktoren.

Beim Teilmarkt der Eigentumswohnungen sind die Kauffälle im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 16 Prozent gestiegen. Rund 6.500 Eigentumswohnungen wechselten im ersten Halbjahr 2024 den Eigentümer. Das mittlere Kaufpreinsniveau sank gegenüber 2023 um „nur“ 5 Prozent.

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

## Mehr Wohneigentum, mehr Marktwirtschaft und weniger Regulierungen

In Artikel 28 der Berliner Landesverfassung ist im ersten Satz als Staatsziel festgeschrieben, dass in Berlin die Bildung von Wohneigentum gefördert werden soll.

Der rot-rote Senat und auch der rot-rot-grüne Senat haben diesen Auftrag aus der Landesverfassung mehr als 15 Jahre sträflich vernachlässigt, vielleicht sogar ignoriert. Bei unserem Besuch beim Regierenden Bürgermeister Kai Wegner im Roten Rathaus konnten die IVD-Bundesgeschäftsführerin Carolin Hegenbarth und ich einige Punkte vorschlagen und besprechen, wie die Politik mehr Wohneigentum in der Hauptstadt ermöglichen könnte, ohne den Mieterschutz aus den Augen zu verlieren.

Der Regierende Bürgermeister und wir waren uns einig, dass in Berlin endlich wieder ein politisches Klima herrschen muss, das Eigentum wertschätzt und fördert und nicht behindert oder sogar verhindert. Die selbstgenutzte Wohnung ist die beste Absicherung gegen Mieterhöhung, Verdrängung und Altersarmut. Eigenkapitalbürgschaften für junge Familien sind dabei genauso wichtig wie die Beseitigung von Hindernissen, wie die ungewollten Folgewirkungen, der Umwandlungsverordnung oder der Zweckentfremdungsverbotsverordnung. Das Gespräch mit dem Regierenden Bürgermeister soll noch in diesem Jahr zum Thema Wohneigentumsbildung fortgesetzt werden. Ein gutes Signal in die richtige Richtung.



Über die Verhinderungspolitik des Bezirksamtes Reinickendorf beim Abriss und Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (siehe auch Ausgabe Sommer 2024) war der Regierende Bürgermeister sehr überrascht. Er hat versprochen, diese Thematik im Senat zu besprechen und den Abriss von alten „Schrotthäusern“ und den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern zu ermöglichen und zu unterstützen und nicht, wie aktuell im Bezirksamt Reinickendorf praktiziert, zu behindern.

Von Dirk Wohltorf

## Dem Klimawandel in der Stadt vielfältig begegnen

Mit dem ersten bundesweiten Klimaanpassungsgesetz ist seit dem 1. Juli 2024 ein wichtiger Meilenstein im Kampf gegen die Folgen der Klimakrise in Kraft. Wichtige Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen sind unter anderem mehr Stadtgrün als natürliche Klimaanlage, Schwammstadt-Konzepte als moderne städtebauliche Anpassung sowie Hitzeaktionspläne als Gesundheitsvorsorge.

Je grauer die Städte, desto höher die Temperaturen. Denn Beton und Asphalt heizen sich stark auf und geben diese Wärme an ihre Umgebung ab! Ganz anders dagegen Pflanzen. Sie kühlen ihre unmittelbare Umgebung aktiv über ihre Blätter, indem sie Wasser verdunsten. Große Pflanzen wie Bäume und Sträucher spenden zudem angenehmen Schatten, ebenso wie Kletterpflanzen, die eine Pergola begrünen.

Bäume mindern die Hitzebelastung an heißen Tagen, versorgen die Umwelt mit Sauerstoff und binden klimaschädliches CO<sub>2</sub>. Sie tragen entscheidend dazu bei, die Lebensqualität in Städten bei zunehmender Erderwärmung zu erhalten. Was ein Baum zum Wachsen braucht und wie er seine Umgebung beeinflusst, ist von Baumart zu Baumart unterschiedlich. Ein Team der Technischen Universität München (TUM) hat das Online-Tool „City-Tree“ entwickelt. Damit können Städte, Gemeinden und Interessierte herausfinden, welche Baumarten für das Klima vor Ort besonders geeignet sind.

Die Stadt Dortmund hat mit dem „Grünen Zimmer“ in der Dortmunder Nordstadt ein wegweisendes Projekt geschaffen. Das „Grüne Zimmer“ ist eine temporäre Begrünung im öffentlichen Raum. Eine Vielzahl lokaler Akteure bot verschiedene Aktionen an. Im Mittelpunkt stand die Frage, was sich die Bewohnerinnen und Bewohner für ihr Wohnquartier wünschen, damit es auch an heißen Tagen einen angenehmen Aufenthalt bietet.

## Gleichwertige Lebensverhältnisse in Deutschland



Schulen, Wasserversorgung, Einkaufsmöglichkeiten, hausärztliche Versorgung, aber auch Mobilität und Erreichbarkeit, Feuerwehr oder Internetanschluss – all das ist wichtig für die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung, gehört zur Daseinsvorsorge und ist zentral für die Lebensqualität vor Ort.

Nachhaltige Raumentwicklung strebt eine dauerhafte, großräumig ausgewogene Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen an. Wie wichtig dies ist, macht auch der gerade erschienene Gleichwertigkeitsbericht der Bundesregierung deutlich. Er zeigt in vielen Bereichen auf kommunaler Ebene eine Verringerung von Ungleichheiten, weist aber auch Schwächen und weiter anhaltende sozioökonomische Ungleichheiten nach. Zudem deckt sich die tatsächliche Situation nicht immer mit der Wahrnehmung vor Ort oder in der Region.

Gleichwertige Lebensverhältnisse sind eine politische Aufgabe. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen formuliert es so: „Gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen bedeutet, dass alle Menschen die Chance auf gesellschaftliche Teilhabe haben, also z.B. Zugang zu Arbeit, Bildung, Kultur, Gesundheit, Versorgung mit dem Lebensnotwendigen, unabhängig davon, ob sie in einer Großstadt oder auf dem Land leben“.

Für die Beurteilung der Lebensverhältnisse in den verschiedenen Regionen Deutschlands sind unterschiedliche Faktoren relevant. Einen guten Überblick bietet der Deutschlandatlas, der auf 75 interaktiven Karten die wichtigsten Fakten darstellt und detaillierte Vergleiche zwischen den Regionen ermöglicht: [www.deutschlandatlas.bund.de](http://www.deutschlandatlas.bund.de).

## Ein eigener IMMOBILIENMARKTBERICHT für Reinickendorf und Umgebung?

### BEIM PLATZHIRSCH IN FROHNAU!

★★★★★ Google (4,8/5,0)

★★★★★ ImmobilienScout24 (4,1/5,0)

★★★★★ Facebook (4,8/5,0)

★★★★★ Makler-Empfehlung.de (5,0/5,0)

(164 Kundenbewertungen Stand 10/2024)

 [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

## „Jung kauft Alt“

Anfang September startete das neue Förderprogramm „Jung kauft Alt“, mit dem der Erwerb von Bestandsimmobilien durch junge Familien unterstützt werden soll. Der Immobilienverband Deutschland IVD begrüßt, dass die Bundesregierung damit ihre Ankündigung, die sie beim Wohn-Gipfel am 25. September vergangenen Jahres gemacht hat, endlich in die Tat umsetzt.

„Doch leider wiederholt man bei ‚Jung kauft Alt‘ den gleichen Fehler wie bei der Neubauförderung ‚Wohneigentum für Familien‘ (WEF): Die Einkommensgrenzen und zinsverbilligten Förderdarlehen sind viel zu niedrig, um die sehr hohen Anforderungen an die Energieeffizienz erfüllen zu können“, erklärt IVD-Präsident Dirk Wohltorf. „Der Ansatz, Wohneigentumsförderung mit klimapolitischen Zielen zu verbinden, ist ja vernünftig. Aber wenn man die Förderung daran knüpft, dass das erworbene Haus mit der Energieeffizienzklasse F, G oder H innerhalb von viereinhalb Jahren auf EH 70 EE gebracht werden muss, geht das an der Lebensrealität der Zielgruppe, jungen Familien, komplett vorbei.“

Von dem zinsverbilligten „Jung-kauft-Alt“-Darlehen in Höhe von 100.000 Euro werde ein Großteil für die vorgeschriebene energetische Sanierung gebraucht – für den Hauskauf selbst bleibe von der Förderung dann nicht mehr viel übrig. Wohltorf hält auch die Einkommensgrenzen für zu niedrig angesetzt. Eine Familie mit einem Kind darf nach den Förderrichtlinien höchstens 90.000 Euro Jahreseinkommen verdienen, um einen zinsvergünstigten Kredit zu erhalten. „Die Einkommensgrenzen müssen weg“, fordert Wohltorf, „Hauptsache, alte Häuser werden energetisch ertüchtigt und Eigentum gebildet.“

„Die erneute klimapolitische Überfrachtung eines Programms, das eigentlich dem Ziel der Wohneigentumsförderung dienen soll, ist besonders bedauerlich, weil im „Jung-Kauft-Alt“-Prinzip noch viel mehr Potenzial steckt: Eigentumspolitisch, weil der Erwerb eines alten Hauses für junge Familien in der Regel deutlich leist-

barer ist als ein Neubau. Städtebaulich, weil mit der Förderung von Bestandshäusern dem so genannten „Donut-Effekt“ mit verkümmerten Ortskernen und einer wachsenden Ortsrandbebauung inklusive Bodenversiegelung entgegengewirkt wird. Und natürlich auch umweltpolitisch, weil der Zeitpunkt des Eigentümerwechsels geradezu ideal ist, um auch energetische Sanierungsmaßnahmen durchzuführen“, erläutert Wohltorf.

Gerade Einfamilienhäuser, die in Deutschland 83 Prozent des Wohngebäudebestandes darstellen, weisen oft eine geringe Energieeffizienz auf. Diese ließe sich bereits mit niederschweligen und geringinvestiven Maßnahmen deutlich erhöhen.

„Mit den hoch geschraubten energetischen Anforderungen für die Gewährung von zinsverbilligten Darlehen wird jedoch der Dreiklang aus Eigentumsförderung, städtebaulicher Steuerung und Klimaschutz-Effekten nicht funktionieren. Am Ende wird man alle drei Ziele verfehlen, weil die Förderung nicht abgerufen wird – nicht etwa mangels Bedarf, sondern mangels Realisierbarkeit.“

Der IVD-Präsident schlägt außerdem vor, die Grunderwerbsteuer so zu reformieren, dass klimafreundliche Investitionen gegen die Steuerschuld gerechnet werden können. „Das würde allen Hauskäufern helfen und die so wichtigen Investitionen in den Altbaubestand sicherstellen“, sagt Wohltorf.



### Wohltorf: „Der Bundeskanzler sollte den Wohn-Gipfel vorziehen“

Die Genehmigungen im Wohnungsbau sind im Juli im Jahresvergleich um minus 19,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat eingebrochen, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) heute mitteilt. Damit gab es seit über zwei Jahren keinen Monat mehr, in dem dieser Abwärtstrend nicht anhielt. Einen besonders starken Rückgang meldet Destatis erneut bei den Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser, die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von Januar bis Juli 2024 einen Einbruch um minus 28,4 Prozent verzeichneten.

**Dirk Wohltorf, Präsident des Immobilienverband Deutschland, sagt dazu:**

„Bringt die Regierungskoalition ein Jahr vor der nächsten regulären Bundestagswahl noch die Kraft und den Willen auf, das Ruder herumzureißen und die Trendwende im Wohnungsbau zu bewirken? Es fehlt an einem klaren Signal des Kanzlers. Ein solches Signal könnte sein, den erst für den 6. Dezember in Hamburg angekündigten Wohn-Gipfel des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum vorzuziehen. Hier müssen dann die Vorschläge aus der Immobilienwirtschaft besprochen werden, wie privates Kapital für den Wohnungsbau gewonnen werden kann. Monatlich brechen die Baugenehmigungszahlen weiter ein, da haben wir keine Zeit bis zum Nikolaustag. Die Krise ist jetzt da. Im Vergleich zum Aktionismus, den die Klima-Krise in weiten Teilen der Politik ausgelöst hatte, tritt die Bundesregierung bei der Bekämpfung der Wohn-Krise weitgehend auf der Stelle. Bundeskanzler Olaf Scholz muss jetzt handeln, damit aus der Ampel kein Stopp-Schild wird.“

## Smart Meter werden Pflicht



Damit die Energiewende vorankommt, sind intelligente Stromzähler eine wichtige Voraussetzung. Forscherinnen und Forscher des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) haben untersucht, wie sich Ausbau und Betrieb der digitalen Energieinfrastruktur ökologisch auswirken. Die Analyse von 1.600 Haushalten zeigt: Der Einbau eines Smart Meters führt bislang nicht zu nennenswerten Stromeinsparungen, ermöglicht den Verbrauchern aber einen besseren und direkteren Einblick in ihren Stromverbrauch. Über eine App kann der Stromverbrauch in Echtzeit abgerufen werden. Ab 2025 werden Smart Meter für große Haushalte mit einem Stromverbrauch von mehr als 6.000 Kilowattstunden pro Jahr verpflichtend. Bis 2032 sollen Smart Meter alle herkömmlichen analogen Stromzähler ersetzen.

## Ende der Kabel-TV-Umlage

Das sogenannte Nebenkostenprivileg für Kabelgebühren ist am 30. Juni 2024 ausgelaufen. Die Kosten für einen Kabelanschluss dürfen nicht mehr auf die Mieter umgelegt werden. Mieterinnen und Mieter müssen sich selbst um einen Kabelanschluss oder eine Alternative kümmern. Der Bundestag hatte die Abschaffung des Nebenkostenprivilegs 2021 im Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) beschlossen. Begründet wird dies damit, dass Kabelanschlüsse nicht mehr den neuen Erfordernissen entsprechen und der Ausbau von Glasfasernetzen als Standard für die digitale Grundversorgung etabliert werden soll.

## Immer mehr Single-Haushalte

Immer mehr Menschen leben allein in einem eigenen Haushalt. Dieser Trend hält seit langem an. Seit 1950 hat sich der Anteil der Einpersonenhaushalte mehr als verdoppelt. Im Jahr 2022 lag er bei 41 Prozent.

Die Art und Weise, wie die Menschen in Deutschland heute leben und wirtschaften, hat sich grundlegend verändert. Fünf-Personen- oder Drei-Generationen-Haushalte sind heute die Ausnahme.

### Private Haushalte nach Haushaltsgröße

Anteile in Prozent



■ eine Person ■ zwei Personen ■ drei Personen  
■ vier Personen ■ fünf Personen und mehr

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Quelle: © Statistisches Bundesamt, 2024

## Spezialseminar in Frohnau

Mittwoch, den 20.11.2024 um 18 Uhr

### Testamentsgestaltung und Erbschaftsteuer bei Vermögen mit Immobilien

Eheleute machen häufig ein gemeinsames Testament. Besonders beliebt ist das sog. Berliner Testament, in dem sie sich gegenseitig zu Alleinerben einsetzen und die Kinder als Schlusserben nach dem Letztversterbenden. Ein solches Testament hat sowohl zivilrechtlich als auch steuerrechtlich erhebliche Nachteile. Zu bedenken ist, dass der überlebende Ehegatte nach dem Tod seines Ehepartners keine Möglichkeit mehr hat, das Testament zu ändern und auf spätere Entwicklungen zu reagieren. — Z. B. können sich die Kinder unterschiedlich entwickeln. Bekommt eines der Kinder später eigene Kinder, will man ihm vielleicht mehr vermachen als den anderen Kindern.

Ein Bedürfnis, den überlebenden Ehegatten an das gemeinsame Testament zu binden, besteht deswegen regelmäßig nur bei kinderlosen Ehepaaren, etwa weil der Mann möchte, dass ein Teil des Vermögens später seiner Familie zufließt.

### Die Form des Testaments ist steuerrechtlich von Belang

Im Hinblick auf die Erbschaftsteuer ist ein solches Testament nachteilig, weil die Freibeträge der Kinder im ersten Erbgang verschenkt werden. Lässt man den Kindern bereits im ersten Erbgang einen Teil des Vermögens zukommen, können sie jeweils 400.000 Euro steuerfrei erben.

Besonders wichtig sind diese Überlegungen, wenn zum Vermögen ein Grundstück gehört. Denn, obwohl der Wert der Immobilien in den letzten Jahrzehnten gestiegen ist, wurden die Freibeträge nicht angehoben. Man sollte daher überlegen, ob man einen Teil des Vermögens nicht bereits zu Lebzeiten auf die Kinder überträgt, vielleicht unter Vorbehalt des Nießbrauchs. Dabei behalten die Eltern das Recht, die Immobilie weiter zu nutzen. Bei einer Vermietung stehen ihnen die Erträge zu. Nach 10 Jahren können die Freibeträge erneut ausgenutzt werden.

### Seminarwissen zur optimalen Testamentsgestaltung

Zu der gesetzlichen und gewillkürten Erbfolge sowie zu den Grundzügen des Erbschafts- und Schenkungsrechts wird vom Frohnauer Immobilienmakler Dirk Wohltorf am Mittwoch, den 20. November 2024 von 18 Uhr bis 20 Uhr ein kostenfreies Seminar organisiert. Anmeldungen bitte telefonisch unter 030 401 33 46 oder per Mail an [immobilien@wohltorf.com](mailto:immobilien@wohltorf.com)



### Der Referent

Hans Joachim Beck  
Vorsitzender Richter am Finanzgericht a.D.  
Leiter der Abteilung Steuern für den Immobilienverband Deutschland (IVD)  
Hans-Joachim Beck ist seit vielen Jahren einer der gefragtesten Referenten im Steuerrecht.

Er gilt als einer der besten Wissensvermittler in Deutschland auf dem Gebiet des Steuerrechts, insbesondere auch im Immobilienbereich.

## Mehr Bescheidenheit wagen

Wohnen gehört wie Atmen zu den grundlegendsten Bedürfnissen des Menschen. Doch in Deutschland herrscht finanzielle Atemnot beim privaten Immobilienkauf. Neu bauen und sanieren ist deutlich teurer und für viele unerschwinglich geworden. Es ist an der Zeit, sowohl als Gesellschaft als auch individuell über unsere Wohnstandards nachzudenken. Brauchen wir wirklich immer größere, technisch aufwändigere Wohnungen?

**Neulich im Autohaus:** Ein Kaufinteressent macht ein langes Gesicht. Sein Wunschmodell, ein bekannter Kompaktklasse-Wagen, kostet in der bevorzugten Ausstattungsvariante schon über 45.000 Euro. Er entscheidet sich dann doch für eine einfachere Ausstattung, die weniger kostet und keineswegs unzumutbar ist: Vor wenigen Jahren gehörte sie noch zum Besten, was man kaufen konnte.

**Auch Bauherren, Käufer und Mieter** sollten ihre Wünsche überdenken. Denn die Baukosten haben sich seit 2000 mehr als zweieinhalbfacht – getrieben durch immer schärfere gesetzliche Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden und eine immer komplexere Gebäudetechnik. Von der Heizung über die Lüftung bis hin zur Elektrotechnik. Aber eben auch durch die stetig steigenden Ansprüche an den Ausstattungskomfort.

**Ein Umdenken ist dringend nötig.** Denn wenn wir nicht einfacher bauen, wird bald überhaupt nicht mehr gebaut. Wir müssen für das Bewusstsein sorgen, dass „einfach“ nicht gleichbedeutend mit einem Substandard ist. Beispielsweise lassen sich die Baukosten um bis zu fünf Prozent senken, wenn die Decken zwei Zentimeter und die Außenwände sechs Zentimeter weniger dick sind. Außerdem gewinnt man dadurch eine zusätzliche Wohnfläche von zwei Prozent und spart wegen des geringeren Materialeinsatzes obendrein noch CO<sub>2</sub>-Emissionen. Im Wohnungsbau lassen sich nach einer aktuellen Berechnung über 1.100 Euro je Quadratmeter sparen, wenn man auf den Keller, das Gäste-WC und

die Verblendfassade verzichtet und sich für einen kompakten Baukörper, einen optimierten Grundriss, eine Raumhöhe von höchstens 2,51 Meter und einen vorgeänderten Balkon entscheidet. Wer lediglich die gesetzlichen Mindestanforderungen für den Schallschutz und die Barrierefreiheit erfüllt, spart Geld.

**Auch die Politik ist gefordert:** Der Gesetzgeber muss das komplizierte Baurecht entschlacken und die gesetzlichen Anforderungen ans Bauen zurückschrauben. Als Sofortmaßnahme verlange ich ein Baukostenmoratorium, mit dem sich Bund und Länder verpflichten, keine neuen Vorschriften zu beschließen, die das Bauen verteuern. Überdenken müssen wir auch die rund 3.000 DIN-Normen, die beim Wohnungsbau zu beachten sind – viele davon treiben die Kosten unnötig in die Höhe.

**Der Traum von den eigenen vier Wänden** wird wieder für mehr Menschen wahr werden, wenn wir bereit sind, unsere Ansprüche auf ein vernünftiges Maß zu reduzieren: Was ist wirklich notwendig, um sicher, attraktiv und klimaschonend zu wohnen?

Große Sorge machen mir in diesem Zusammenhang, dass die wiedergewählte EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen für das neue Wohnkommissariat den Sozialdemokraten Dan Jørgensen aus Dänemark nominiert hat, einen ausgewiesenen Klimaschutzexperten. Ob diese Personalauswahl die Gewähr dafür bietet, in Europa wieder preisgünstigeres Bauen zu ermöglichen?

# KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie 2024 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

## Wie wollen wir morgen leben



Foto: © Pexels, Pixabay

Nachhaltiges Wohnen, moderner, barrierefreier Städtebau, autoarme Innenstädte und der Arbeitsplatz der Zukunft gewinnen zunehmend an Bedeutung. Bei der Planung neuer Wohnungen stellt sich die Frage, wie die verschiedenen Generationen mit ihren neuen Bedürfnissen in das komplexe Gefüge einer Stadt integriert werden können. In einer „Stadt der Zukunft“ wünschen sich die Deutschen, egal welchen Alters, ob Single oder mit Kindern, vor allem mehr Grünflächen und Parks (45 Prozent). Für eine generationenübergreifende Stadtplanung sprechen sich 27,1 Prozent aus, mehr Begegnungsräume wünschen sich 13,7 Prozent.

## Mit Maklerhilfe verkaufen

Bis 2022 war es kein Problem, eine Immobilie zu verkaufen. Die Käufer standen Schlange und zahlten fast jeden Preis. Jetzt kommt es wieder darauf an, zum richtigen Zeitpunkt die richtigen Entscheidungen zu treffen und die Faktoren Zeit und Geld gut gegeneinander abzuwägen.

Die meisten Immobilienverkäufer, nämlich 68 Prozent, sind daran interessiert, einen möglichst hohen Verkaufspreis zu erzielen, während 28 Prozent der Befragten vor allem an einem möglichst schnellen Verkauf interessiert sind.

Immobilienmakler spielen beim Verkauf von Immobilien wieder eine wichtigere Rolle. Nur ein Fünftel der Befragten würde die Immobilie ohne professionelle Hilfe verkaufen – der Rest ist unentschlossen. Der Bedarf an Beratung und Service beim Immobilienverkauf ist gestiegen. Dazu haben unter anderem die neuen energetischen Anforderungen beigetragen.

## Die Verkehrswende ist möglich



Foto: © wal\_172619, Pixabay

Wohnen, Verkehrswende und Klimaschutz sind eng miteinander verknüpft und haben großen Einfluss auf die Lebensqualität. Wenn die Investitionen im Verkehrssektor und die Besteuerung des Verkehrs klimafreundlich ausgerichtet werden, ist eine Trendwende mit deutlichen Emissionsminderungen bis 2030 möglich. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie im Auftrag des Umweltbundesamtes. Zentrale Maßnahmen, die schnell wirken, sind die Elektrifizierung und die Verlagerung auf klimafreundliche Verkehrsträger wie ÖPNV und Bahn.

## Studie: Kaufpreise bleiben stabil, Mieten steigen weiter



Foto: © hpgruesen, Pixabay

Außerhalb der Top-7-Städte zeichnet sich eine Erholung der Kaufpreise ab: In den übrigen Großstädten und in den ländlichen Kreisen ist ein moderater Anstieg der Kaufpreise zu beobachten.

Der IW-Wohn-Index untersucht vierteljährlich die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien in Deutschland. Im ersten Quartal 2024 stagnierten die Kaufpreise für Wohnimmobilien. Der IW-Wohn-Index zeigt im Vergleich zum Vorquartal unveränderte Werte für Eigentumswohnungen auf und nur noch leichte Preisrückgänge von 0,1 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Vergleich zum Vorjahresquartal fallen die Preisrückgänge deutlicher aus. Sie betragen 3,6 Prozent für Eigentumswohnungen und 4,0 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei den Mieten zeigt der Index im historischen Vergleich einen starken Anstieg. Im Vergleich zum Vorjahresquartal stiegen die inserierten Neuvertragsmieten um 5,3 Prozent. Auch der Vergleich zum Vorquartal zeigt mit einem Plus von 1,5 Prozent eine deutliche Dynamik. Das IW-Institut geht davon aus, dass sich die Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt weiter verschärfen könnte.

## Zu wenig Wohnraum für Familien in der Stadt

Für Familien mit Kindern wird es immer schwieriger, in der Stadt eine geeignete Wohnung zu finden. 61 Prozent aller Familien in deutschen Großstädten suchen über die Stadtgrenzen hinaus. Der Anteil der Wohnungsangebote mit vier und mehr Zimmern ist auf dem Immobilienportal ImmoScout24 im Jahr 2023 auf unter zehn Prozent gesunken. Die durchschnittliche Zimmerzahl in neu gebauten Wohnungen sank von 3,5 Zimmern im Jahr 2012 auf 2,8 Zimmer im Jahr 2023. Jede sechste Wohnung in deutschen Städten gilt als überbelegt – 2012 war es nicht einmal jede zehnte. Wer Wohneigentum besitzt, lebt deutlich seltener beengt. Nur 3,6 Prozent aller Eigentümerinnen und Eigentümer leiden unter Überbelegung. Bei den Mieterinnen und Mietern sind es 18,7 Prozent – Tendenz steigend.

## Deutschlands teuerste und günstigste Häuser

Eine aktuelle Auswertung zeigt, wie sich die Kaufpreise für Einfamilienhäuser in den sechzehn Bundesländern innerhalb eines Jahres entwickelt haben: Am günstigsten sind Häuser im Saarland, in Thüringen, Sachsen-Anhalt und Sachsen. In sechs der 16 Bundesländer liegen die Preise für Bestandshäuser noch unter dem Vorjahresniveau. Bei Neubauten ist dies in fünf Bundesländern der Fall – am deutlichsten in Bremen und Hamburg. Das teuerste Haus steht auf Sylt und kostet über 15,5 Millionen Euro, der Quadratmeterpreis liegt bei 38.750 Euro. Das zweitteuerste Haus ist eine Jugendstilvilla im Berliner Villenviertel Grunewald für 13,5 Millionen Euro. Von den zehn teuersten Häusern stehen drei in Berlin, zwei auf Sylt und eines in München.

## Ein schöner Garten wertet die ganze Immobilie auf



Foto: © Pixabay, seara, BHW Bausparkasse, Bild Nr. 6631

Ein Traumgarten – mit einem lauschigen Plätzchen direkt vor der Tür.

Ein eigener Garten fördert nicht nur das Wohlbefinden, sondern kann bei entsprechender Gestaltung auch den Wert der gesamten Immobilie steigern. Spätestens seit der Corona-Pandemie sind die Vorteile eines Gartens – und sei er noch so klein – deutlich geworden. Die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe des Hauses entspannte Stunden im Liegestuhl an der frischen Luft zu verbringen, ist ein gutes Argument bei der Wahl eines neuen Domizils. Das persönliche Wohlbefinden und die Nähe zur Natur stehen dabei im Mittelpunkt. 90 Prozent der Deutschen wünschen sich laut einer Umfrage einen Garten, der Insekten und Kleintieren Nahrung und Lebensraum bietet. Einheimische Wildpflanzen und -sträucher wie Ginster, Fetthenne, Lavendel oder Sonnenhut bieten sich dafür an. Sie ziehen Nützlinge an, sind an das hiesige Klima angepasst und meist robust und widerstandsfähig. Sie brauchen weniger Pflege und erleichtern die Gartenarbeit.

## Hitzeschutz beginnt unter dem Dach

Zunehmend hohe Temperaturen im Sommer können die Gesundheit belasten. Besonders betroffen sind Menschen in Großstädten mit wenig Grünflächen und Parks. Wer im Sommer nicht ans Meer fahren kann, braucht einen zuverlässigen Hitzeschutz, damit die Innentemperaturen angenehm bleiben. Bei der Dachsanierung steht die Dämmung der Dachflächen im Vordergrund, aber auch die Art der Fenster und Verschattungsmöglichkeiten spielen eine wichtige Rolle. Für große Fensterflächen unter dem Dach bieten sich Hitzeschutzmarkisen mit transparentem Gewebe an. Ihr lichtdurchlässiges Gewebe hält die energiereichen Sonnenstrahlen von der Fensterscheibe fern. Rundumschutz für Dachfenster bieten Dachfensterrollläden. Wenn eine bessere Dämmung des Hauses und ein einfacher Sonnenschutz am Fenster nicht mehr ausreichen, können Klimageräte eine Lösung sein. Die Stiftung Warentest testet jedes Jahr die gängigsten Modelle. Doch nicht alle kühlen effizient. Weitere Informationen unter [www.test.de/Klimageraete-im-Test-4722766-0](http://www.test.de/Klimageraete-im-Test-4722766-0).

## Rechtsberatung im Internet überzeugt nicht

Rechtsberatungsportale im Internet versprechen schnelle und individuelle Rechtsberatung durch Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. In einer Studie wurden fünf Modellfälle aus verschiedenen Bereichen wie Miet- oder Arbeitsrecht entwickelt und auf den Internetseiten von fünf Vermittlungsportalen und zwei Online-Kanzleien eingestellt. Die Preise für eine Online-Beratung lagen zwischen fünf Euro und knapp 290 Euro. Die Abwicklung war überall unkompliziert. Insgesamt fällt das Ergebnis von Finanztest jedoch eher ernüchternd aus: „Die Rechtsberatung per Mausclick hat uns nicht überzeugt. Jeder Anbieter für Online-Rechtsberatung leistete sich mindestens einen Aussetzer bei den Antworten auf unsere Modellfälle“, so die Rechtsexpertin Eugénie Zobel. „Zum Teil erhielten wir haarsträubende Ratschläge.“

## Wetterextreme werden immer bedrohlicher

Wetterextreme mit Starkregen und Sturm werden auch in den Sommermonaten immer bedrohlicher. Wie kann man sich davor schützen? Brauchen jetzt alle Hausbesitzer eine Elementarschadenversicherung oder wäre das eine Überregulierung?

In Deutschland sind nur rund 54 Prozent aller privaten Wohngebäude gegen Schäden durch Naturgefahren wie Hochwasser und Überschwemmung versichert. Bereits 2023 stellten Bundesrat und Ministerpräsidentenkonferenz fest, dass die Absicherung gegen Elementarschäden in Deutschland unzureichend ist. Die jüngste Hochwasserkatastrophe in Bayern und Baden-Württemberg hat die Diskussion erneut entfacht. Die Bundesregierung hält derzeit an einer Angebotspflicht fest, während die Länder eine Pflichtversicherung fordern.

Schäden durch Sturm, Hagel und Blitzschlag sind durch die Gebäude- und Hausratversicherung abgedeckt. Um Schäden durch Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben oder auch Schneedruck abzusichern, ist eine Elementarschadenversicherung notwendig, die meist in Kombination oder als Erweiterung zur Gebäude- und Hausratversicherung abgeschlossen wird.



Foto: © Albrecht Fietz, Pixabay

Die Verbraucherzentralen in Deutschland weisen darauf hin, dass die Versicherer über die Annahme eines Antrages auf Elementarschadenversicherung nach der Schadenhistorie der letzten Jahre oder Jahrzehnte entscheiden. Zudem müssen die Versicherer bestimmte Pflichten erfüllen, damit die Versicherung im Schadensfall auch tatsächlich zahlt. Ob eine Elementarschadenversicherung sinnvoll ist, hängt vom Einzelfall ab.

Durch den Klimawandel werden Extremereignisse wahrscheinlicher. Forscherinnen und Forscher des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) beschäftigen sich deshalb mit der Frage, wie Städte und Gemeinden die Versorgung und Sicherheit der Bevölkerung widerstandsfähiger gegen solche Krisen machen können. In den Fokus rücken dabei so genannte Microgrids. Das sind dezentrale Systeme zur Erzeugung, Speicherung und Verteilung von Energie. Sie sollen großflächige Stromausfälle im gesamten Stadtgebiet unwahrscheinlicher machen und die Funktion kritischer Infrastrukturen der Daseinsvorsorge sichern.

## Zensus: Wohnungen überwiegend mit Gas oder Öl beheizt



Foto: © Stiebel Eltron

Nach dem medialen Hype um das Thema Heizen folgte die Ernüchterung. Das Gebäudeenergiegesetz, im Volksmund auch Heizungsgesetz genannt, wurde zum Ärgernis. Nun liefert der Zensus 2022 erste aktuelle Zahlen, wie in Deutschland geheizt wird und möglicherweise neue Impulse für den Austausch alter Heizungen.

Die Wirkungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) blieben weit hinter den Erwartungen zurück. Drei Viertel der Förderanträge wurden von Eigentümern von Einfamilienhäusern gestellt. Der Anteil der Eigentümer von Mehrfamilienhäusern und Wohnungseigentümergeinschaften wird auf 16 Prozent geschätzt. Nach Angaben des BMWK wurden bis Mai 2024 insgesamt 27.306 Förderzusagen für die neue Heizungsförderung erteilt.

Nach den jetzt vorliegenden Ergebnissen des Zensus 2022 werden 75 Prozent aller Wohnungen in Deutschland mit Gas (56 Prozent) oder Öl (19 Prozent) und weitere 15 Prozent mit Fernwärme beheizt. Erneuerbare Energien zur Beheizung von Wohngebäuden spielen im Gesamtbestand bisher eine untergeordnete Rolle. Nur vier Prozent aller Wohnungen werden mit Holz oder Holzpellets beheizt und drei Prozent mit Solarthermie, Geothermie, Umweltwärme oder Abluftwärme (Wärmepumpen).

Ermutigend sind die Zahlen im Neubau: Knapp zwei Drittel (64,6 Prozent) der im Jahr 2023 fertiggestellten Wohngebäude nutzen Wärmepumpen als primäre Heizung, bei den im vergangenen Jahr genehmigten Wohngebäuden wird der Anteil 76,3 Prozent betragen.

„Wer Heizkosten sparen möchte, sollte auch die weiter steigende CO<sub>2</sub>-Abgabe für Gas im Blick behalten“, sagt Diplom-Ingenieur Henning Schulz von Stiebel Eltron. Nach einer aktuellen Analyse des Verbraucherportals Verivox zahlen Neukunden, die ein Einfamilienhaus beheizen, 38 Prozent mehr für das benötigte Gas als für den Strom, den eine Wärmepumpe benötigen würde, um die gleiche Menge Wärme bereitzustellen. Wichtige Gründe: Der Mehrwertsteuersatz für Gas liegt seit April wieder bei 19 Prozent und im Juli 2024 ist die Gas-speicherumlage gestiegen. Zudem steigt die CO<sub>2</sub>-Abgabe für Gas weiter. Wer mit einer Wärmepumpe heizt, profitiert von speziellen Stromtarifen der Energieversorger. Die Preise schwanken, sind im Durchschnitt aber gut 20 Prozent günstiger als Haushaltsstrom.

## Homeoffice verändert die Städte

Die Mehrheit der deutschen Büroangestellten wünscht sich zwei bis drei Tage Homeoffice. Damit stehen die Städte am Anfang eines Wandels, der viele Herausforderungen für Immobilienbesitzer, aber auch Chancen für die Stadtentwicklung mit sich bringt. „Die Frage nach der Möglichkeit zum Homeoffice kommt von Bewerbenden heute noch vor dem Gehaltswunsch“, sagt Matthias Höppner vom Personalberatungsunternehmen RecToCon Deutschland. Ein Einwand gegen das Homeoffice ist, dass die Arbeitssituation zu Hause oft nicht den gesetzlichen Anforderungen an einen Arbeitsplatz entspricht. Steigende Home-Office-Quoten werden zu mehr Büroerständen und weniger Fußgängern in den Innenstädten führen, sagt Angela Mensing-de Jong von der Technischen Universität Dresden. Aus städtebaulicher Sicht hat der Trend zum Homeoffice Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel und die Gastronomie, da die Präsenz der Mitarbeitenden am Bürostandort abnimmt.

## Zukunft: Das recycelte Eigenheim



Foto: © dlf/foerster.net / Gundlach / BHW Bausparkasse

Dieses Haus in Hannover besteht komplett aus recycelten Materialien.

Klinker aus alten Dachziegeln, Fußböden aus aufbereitetem Altholz, Markisen und Rollos aus alten PET-Flaschen – der Markt für Recyclingprodukte boomt. Beim Bauen und Modernisieren gibt es bereits ein breites Angebot im Fach- und Onlinehandel. Was alles möglich ist, zeigt das Recyclinghaus in Hannover. Erstmals in Deutschland besteht ein Einfamilienhaus vollständig aus wiederverwendeten oder recycelten Baustoffen. Für die Fassade wurden gebrauchte Faserzementplatten und Holzlatten alter Saunabänke verwendet, für den Terrazzoboden alte Ziegelsteine. Die Fenster stammen aus dem Abbruch eines ehemaligen Fabrikgebäudes.

Was in den Medien auch als „Haus aus Müll“ bezeichnet wurde, hat zahlreiche Auszeichnungen, Nominierungen und Preise erhalten: den Sonderpreis Nachhaltigkeit beim Deutschen Fassadenpreis, den Innovationspreis in der Kategorie „Nachhaltigkeit“ des Immobilienverbandes BFW; das Haus war in der engeren Auswahl für den Niedersächsischen Staatspreis für Architektur und erhielt Nominierungen für den DAM Preis und den Bundespreis Ecodesign sowie einen „Sonderpreis“ beim Bundespreis Umwelt und Bauen. Die Aufzählung zeigt: Noch ist diese Bauweise die Ausnahme.

Wer heute ein Haus baut, hat viele Möglichkeiten. Auf dem Weg zu einer umweltfreundlicheren Architektur sind innovative Ansätze gefragt. So haben Forscherinnen und Forscher Fachwerkhäuser neu interpretiert und zeigen sie noch bis zum 6. Oktober 2024 auf der Landesgartenschau in Wangen im Allgäu. Zu den Innovationen im Bauwesen gehört auch das Bauen mit vorgefertigten Modulen. Sie ermöglichen eine große Vielfalt und verkürzen die Bauzeit erheblich. Die neue Rahmenvereinbarung Serielles und Modulares Bauen 2.0 liefert in einem europaweiten Verfahren 25 zukunftsweisende Konzepte für schnellen, kostengünstigen und qualitativ hochwertigen Wohnungsbau.

## Welche Rolle spielt die Baukultur?

Die Lebensqualität der Menschen hängt wesentlich von der gebauten Welt ab, in der sie leben – also von Städten, Quartieren und Gebäuden. Bevor größere städtebauliche Maßnahmen umgesetzt werden, können die Bewohner durch Bürgerbeteiligung ihre Wünsche und Vorstellungen in die Planung einbringen. Die Technische Universität Dresden hat dazu einen Workshop für Kinder und Jugendliche entwickelt, um einen neuen Fokus zu erproben. Was sind markante Orte? Was ist in der Umgebung schön, laut oder gefährlich? Anschließend konnten die Kinder ihre Schulumgebung oder ihren Stadtteil in einem 3D-Modell neu planen. In seinem monatlichen Newsletter erinnert der Vorstandsvorsitzende der Bundesstiftung Baukultur, der Architekt und Stadtplaner Reiner Nagel, an einen Satz von Luigi Snozzi: „Wenn du ein Haus baust, denke an die Stadt“. Nagel schlägt vor, den Satz an die heutige Zeit anzupassen: „Wenn Du umbaut, entwickle Empathie für den Ort“.

## Bauen: Hoch, höher, am höchsten



Foto: © Dominic Wunderlich, Pixabay

Die meisten Wolkenkratzer mit einer Höhe von mindestens 350 Metern stehen in China (44), gefolgt von den Vereinigten Arabischen Emiraten (14) und den USA (11).

Hochhäuser gehören nicht zu den besonderen Merkmalen der Baukultur in Deutschland. Es gibt ganz andere Regionen in der Welt, in denen der Hochhausbau geradezu auf die Spitze getrieben wurde. Der Burj Khalifa in Dubai, Vereinigte Arabische Emirate, ist mit 828 Metern und 163 Stockwerken aus dem Jahr 2010 immer noch das höchste Gebäude der Welt. Das zweithöchste Gebäude ist der Merdeka PNB 118 Tower in Kuala Lumpur, Malaysia, mit 679 Metern und 118 Stockwerken aus dem Jahr 2023, gefolgt vom Shanghai Tower, China, mit 632 Metern und 128 Stockwerken aus dem Jahr 2015.

Aber auch in Deutschland sind hohe Meisterwerke der Architektur zu bewundern. Die zwölf höchsten Gebäude Deutschlands stehen alle in Frankfurt. Alle sind über 150 Meter hoch und gelten damit als Wolkenkratzer. Der Commerzbank Tower ist bis heute das höchste Gebäude Deutschlands. Er wurde 1997 eröffnet, ist 259 Meter hoch, hat 56 Stockwerke und wurde von dem britischen Architekten Norman Foster entworfen. Er überragt deutlich sichtbar die Frankfurter Skyline.

## Bauen für eine lebenswerte Zukunft

Bezahlbarer Wohnraum, der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudesektors, die Lebensqualität in Stadt und Land – mit diesen aktuellen Herausforderungen beschäftigt sich unter anderem die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung. Urbane Räume brauchen mehr Wasser, mehr Bäume und mehr Schatten. Doch anders als viele glauben, ist die Entwicklung einer blaugrünen Stadt weniger ein technologisches als ein gesellschaftliches Projekt. Es ist wichtig, systemisch und über das Lokale hinaus zu denken. Nur durch vorausschauendes planerisches Handeln von Gemeinden, Städten und Ländern kann die räumliche und bauliche Entwicklung so gesteuert werden, dass gesellschaftspolitische Werte für zukünftige Generationen umgesetzt werden.

## Bevölkerungswachstum regional sehr unterschiedlich

Die Bevölkerungsentwicklung hat erheblichen Einfluss auf die Zukunft von Städten und Regionen sowie auf die Lebensqualität ihrer Bewohner. Steigende Bevölkerungszahlen stehen für eine positive Entwicklung, während eine hohe Abwanderung negative Folgen auf die Infrastruktur hat. Bis zum Jahr 2040 wird die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland ungleichmäßig verlaufen. In einigen Bundesländern wird die Bevölkerung in den nächsten 20 Jahren wachsen, andere Regionen werden stark schrumpfen.

Die Bevölkerungsentwicklung in den 13 Flächenländern reicht von plus 4,6 Prozent in Baden-Württemberg bis minus 12,3 Prozent in Sachsen-Anhalt. Deutliche Bevölkerungszuwächse verzeichnen die Stadtstaaten Berlin und Hamburg mit plus 5,8 Prozent bzw. plus 3,5 Prozent. Unter den kreisfreien Städten können Leipzig, Potsdam und Bamberg mit Bevölkerungszuwächsen von mehr als zehn Prozent rechnen.

## Immobilien- und Baupreise pendeln sich ein

Der starke Anstieg der Baupreise hat den Höhepunkt der Jahre 2022 und 2023 hinter sich gelassen und nähert sich wieder durchschnittlichen Werten. Das statistische Bundesamt verzeichnete im Zeitraum von 2010 bis 2022 einen Anstieg der Baupreise um 64 Prozent, während die Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen mit rund 94 Prozent deutlich stärker zulegten. Im Laufe des Jahres 2024 werden sich die Kaufpreise für Immobilien auf einem niedrigeren Niveau als im Vorjahr einpendeln.

## Finanzierung von Immobilien wieder besser kalkulierbar

Dank stabiler Zinsen ist die Finanzierung von Immobilien wieder besser kalkulierbar. Die Höhe der monatlichen Rate für einen Immobilienkredit hängt von der finanziellen Situation des Kreditnehmers ab. Sie sollte 35 Prozent des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten. Die durchschnittliche Finanzierungsrate für Immobilienkredite erreichte im Mai mit 1.463 Euro den bisher höchsten Wert in diesem Jahr. Ein Jahr zuvor, im Mai 2023, investierten Käufer mit 1.505 Euro noch mehr in den Erwerb von Wohneigentum.

## Mietspiegel: Bedeutung wächst

Angesichts steigender Mieten und knappen Wohnraums gewinnen Mietspiegel zunehmend an Bedeutung. Sie dienen der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau und können zur Begründung von Mieterhöhungen herangezogen werden. Für Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern sollen laut Koalitionsvertrag künftig einfache Mietspiegel nicht mehr ausreichen und qualifizierte Mietspiegel verpflichtend werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll aus den Entgelten der letzten sieben Jahre gebildet werden.

## Aktuelle Urteile zur Grundsteuer

Innerhalb von nur zwei Tagen sind wichtige Urteile zur Grundsteuer ergangen. Das Finanzgericht Baden-Württemberg hat zwei Klagen gegen das sogenannte Bodenwertmodell in Baden-Württemberg abgewiesen. Nach dem Bodenwertmodell zählt nur die Fläche mit den neuen Bodenrichtwerten, nicht aber, was darauf steht. Das Gericht erklärte es für zulässig, dass die Grundsteuer nur den Grund und Boden belastet, nicht aber die darauf stehenden Gebäude. Zwei Tage später entschied der Bundesfinanzhof (BFH) ebenfalls über die Grundsteuer, allerdings über die Ermittlung des Grundsteuerwerts von Grundstücken nach dem sogenannten Bundesmodell. Der BFH entschied, dass Steuerpflichtige im Einzelfall die Möglichkeit haben müssen, einen niedrigeren Wert ihres Grundstücks als den festgestellten Grundsteuerwert nachzuweisen. Über die Verfassungsmäßigkeit des neuen Bewertungsrechts hat der BFH nicht entschieden. Eine endgültige Entscheidung hierüber wird voraussichtlich erst das Bundesverfassungsgericht treffen.



Foto: © BFH, Guernica, Daniel Schwarz

## Glasfaser erst 2030 flächendeckend verfügbar



Foto: © Alexander Fox, Pixabay

Wer einen Glasfaseranschluss hat, gehört zu den glücklichen 30 Prozent der Deutschen, für die schnelles Internet verfügbar ist, aber längst nicht alle sind auch tatsächlich angeschlossen. Im August 2022 hat die Bundesregierung erstmals eine eigene Digitalstrategie beschlossen, um Deutschland digitaler zu machen. Gigabit-Anschlüsse sind inzwischen für 74 Prozent der Haushalte verfügbar, Glasfaseranschlüsse für fast jeden dritten Haushalt. Ziel der Bundesregierung ist es, Deutschland bis 2030 flächendeckend mit Glasfaser zu versorgen.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2024  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Herausgeber: Zeitungskopf  
**Texte, Quellen, Bilder:** IW-Institut, Destatis, Dr. Klein, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, ImmoScout24, BfW Bausparkasse, Stiftung Warentest, Verband Fenster + Fassade, Bitkom, Bundesministerium für Digitales und Verkehr, Verband der Anbieter von Telekommunikations- und Mehrwertdiensten, Bundesfinanzhof, www.grundsteuerreform.de, VDIV, Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Institut für ökologische Wirtschaftsforschung, Schleswig-Holsteinische Rechtsanwaltskammer, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR, Postbank Niederlassung der Deutsche Bank AG, Technische Universität Dresden, RecToCon, Karlsruher Institut für Technologie, Öko-Institut, DC Developments, Pixabay  
**Druck/Layout/Grafik/Satz:** Saxoprint; Astrid Grabener, Petra Matzen  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Heizungserneuerung und Klimaschutz

Viele Bundesbürger sind derzeit verunsichert, wie sie sich bei der Planung von Sanierungsmaßnahmen verhalten sollen. Die Förderung des Heizungstausches ist gestaffelt, unübersichtlich und kompliziert. Drei Viertel der Antragsteller sind Einfamilienhausbesitzer. Der Anteil der Eigentümer von Mehrfamilienhäusern und Wohnungseigentümergeinschaften wird auf 16 Prozent geschätzt. Nach Angaben des Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz wurden bis zum 26. Mai 2024 insgesamt 27.306 Förderzusagen für die neue Heizungsförderung erteilt. Für Wärmepumpen wurden rund 16.700, für Biomasseheizungen rund 4.700, für Solarthermieanlagen rund 1.000 und für Anschlüsse an bestehende Gebäude rund 800 Förderzusagen erteilt. Bis zum 31. Mai wurden im Rahmen des Bundesprogramms Energieeffiziente Gebäude (BEG) insgesamt rund 1,7 Milliarden Euro für Einzelmaßnahmen ausgezahlt, im Programm Wohn- und Nichtwohngebäude weitere rund zwei Milliarden Euro.

## Barrierefreie Wohnungen dringend gebraucht



Foto: © Connonan, Pixabay

In der Küche sollen Groß und Klein, Alt und Jung genug Bewegungsfreiheit haben.

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland hat sich in den vergangenen siebzig Jahren stark verändert. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, war 1950 noch jeder Zehnte 65 Jahre und älter. Im Jahr 2021 ist ihr Anteil auf mehr als ein Fünftel gestiegen. Wenig Veränderung gab es bei den Personen im erwerbsfähigen Alter. Sie stellen auch 2021 mit 64 Prozent den größten Anteil der Bevölkerung. Die Versorgung der wachsenden Zahl älterer Menschen mit bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum ist eine große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft. Dabei geht es um Themen wie barrierefreies Wohnen und Service-Wohnen für Seniorinnen und Senioren. Eine vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung geförderte Studie zeigt, dass bisher zu wenig Strategien für die Versorgung älterer Menschen mit altersgerechtem Wohnraum entwickelt werden.

## Vorsicht bei der Untervermietung an Touristen

Der Tourismus in Deutschland hat nach der Corona-Pandemie wieder an Bedeutung gewonnen. Attraktive Großstädte locken mit reizvollen kulturellen Angeboten. Schöne Orte in den Bergen und am Meer punkten mit gesunder Freizeitgestaltung. Was liegt da näher, als ein Ferienquartier anzubieten? Doch Vorsicht, es gibt viele Details zu beachten. Die regelmäßige Überlassung von Wohnraum an Touristen kann als unzulässige Zweckentfremdung angesehen und mit hohen Bußgeldern geahndet werden. Wer seine Wohnung untervermieten will, braucht die Erlaubnis des Vermieters. Manche Hauptmietverträge erlauben zwar die Untervermietung, nicht aber die Untervermietung an wechselnde Gäste. Wird die selbst gemietete Wohnung ohne Erlaubnis zum vorübergehenden Gebrauch untervermietet, liegt ein Verstoß gegen die mietvertraglichen Pflichten vor. In der Folge kann dem Mieter eine Abmahnung und in letzter Konsequenz die fristlose Kündigung drohen.



**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten

**IHR MAKLER IM NORDWESTEN BERLINS!**



Google (4,8/5,0)

Immobilienscout24 (4,1/5,0)

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

Facebook (4,8/5,0)

(164 Kundenbewertungen Stand 10/2024)