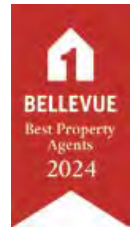


BERLIN KURS NORDWEST

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

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

Ideologie schlägt Vernunft Das Versagen der Berliner Wohnungspolitik

Ein Fall, der exemplarisch für viele steht

Dem Bezirksamt Reinickendorf liegt aufgrund eines geplanten Abrisses aktuell ein Antrag auf Erteilung eines Negativattest und somit einer Abrissgenehmigung eines 1911 in Frohnau gebauten Einfamilienhauses vor, das 1947 nach erheblichen Kriegsschäden, Originalzitat aus der Bauakte, „behelfsmäßig wiederhergestellt“ wurde. 1961 wurde dann das Dach unter geringem Bauaufwand mit einer Sondergenehmigung wegen unterdurchschnittlicher Raumhöhe ausgebaut. In der Folge wurden keine wesentlichen Investitionen mehr getätigt, sehr wohl aber die laufende Instandhaltung durchgeführt. Der finanziell nicht auf Rosen gebetteten Eigentümerin ermöglichte der Grundstücksverkauf, altersbedingt 2023 in ein Heim umzuziehen. Für eine energetische Modernisierung und einen altersgerechten und zeitgemäßen Umbau hätten ihr die Mittel gefehlt. Aussicht auf einen Bankkredit hatte sie nicht, denn Banken finanzieren in der Regel keine älteren Menschen, schon gar nicht, wenn keine Aussicht auf Bedienung des Kredits besteht.

Ein bundesweit renommierter öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden wies in einem mehr als 60 Seiten starken Gutachten durch drei verschiedene Szenarien die Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit nach, das Haus ökonomisch und ökologisch zu sanieren. Das im Sommer 2024 beantragte Negativattest für den Abriss des Hauses erteilte das Bezirksamt aber nicht. Dem Gutachten könne man nicht folgen. Stattdessen beabsichtige der „Fachbereich Wohnen“ im Bezirksamt Reinickendorf, unter Androhung von Zwangsgeld den neuen Eigentümer aufzufordern, das Haus zu sanieren und wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Man könne, so der zuständige Mitarbeiter des Bezirksamtes, in solch einer begehrten Wohnlage auch für einen einfachen Bau- und Ausstattungszustand mindestens 15 Euro/m² mtl. Miete erzielen. Eine Einschätzung, die sich schwerlich mit dem geltenden Mietrecht verträgt und den Eigentümer ziemlich schnell in Konflikte mit der in Berlin geltenden Mietpreisbremse brächte. Der Berliner Mietspiegel 2024 weist nämlich für Wohnungen dieses Baualters, der Lage und Größenklasse einen Mittelwert von – nimmt

man als Ursprungs-Baujahr 1911 – 8,13 Euro/m² mtl. und einen Oberwert von 11,97 Euro/m² mtl. aus. Nimmt man als Baujahr 1947 als wahrscheinlicher (Behelfsmäßiger Wiederaufbau nach Kriegsschäden) an, beträgt der Mittelwert 7,46 Euro/m² mtl. und der Oberwert 10,36 Euro/m² mtl. Zwar werden Einfamilienhäuser vom Mietspiegel nicht erfasst, gleichwohl ist er nach Ansicht des Bundesgerichtshofes (BGH) auf sie anwendbar.

Das im Herbst 2024 durch den Berliner Senat verabschiedete „Schneller-Bauen-Gesetz“ wird an diesem Frohnauer Beispiel ad absurdum geführt. Bei Erstbezug nach Abriss wird die Miete aktuell noch auf 9,17 Euro gedeckelt, demnächst auf eine Miete, „die von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden kann“. Wie hoch die ist, weiß kein Mensch, dass sie aber nicht bei 15 Euro/m² mtl. liegt, darf als sicher unterstellt werden.



Zwangssanierung oder Abriss und klimaneutraler Neubau? In Berlin darf das der Eigentümer aufgrund der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung nicht mehr frei entscheiden.



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

Winter 2024/2025

Fortsetzung nächste Seite

Warum das Berliner Zweckentfremdungsrecht nur den durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt im Blick hat und nicht die gesamte Bevölkerung, inklusive Selbständiger und Freiberufler, kann keiner erklären. Es sei denn, man meint, dass ein durchschnittlich verdienender Arbeitnehmerhaushalt sich ein neugebautes Einfamilienhaus in Frohnau, Hermsdorf, Heiligensee, Konradshöhe oder Lübars leisten können muss.

Statt die Abrissgenehmigung für ein „totes“ Haus zu erteilen und sich über neuen, größeren und klimafreundlichen Wohnraum, sechsstellige Steuereinnahmen und die Sicherung von Arbeitsplätzen in Bau und Handwerk zu freuen, soll in Berlin lieber auf den einfachsten Wohnstandard zwangssaniert

und für „mindestens“ 15 Euro/m² vermietet werden. Pure Ideologie anstelle eines auf Zweckerreichung gerichteten Denkens beherrscht die Berliner Politik.

In Artikel 28, Absatz 1 der Berliner Verfassung ist als Staatsziel u.a. folgendes festgeschrieben: Das Land (Berlin) fördert die Bildung von Wohnungseigentum.

Dieses Staatsziel wird seit Jahrzehnten in Berlin ignoriert, vielleicht sogar boykottiert.

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

Trendwende: Immobilienpreise steigen wieder

Erstmals seit rund zwei Jahren sind die Immobilienpreise in Deutschland wieder gestiegen. Im zweiten Quartal 2024 stiegen die Werte in allen Wohnungssegmenten – also für Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser – gegenüber dem Vorquartal und liegen damit auch über den aktuellen Inflationsraten. Zu diesem Ergebnis kommt der German Real Estate Index, ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und des IfW Kiel. Für Immobilieninteressenten ist dies ein Signal, den Immobilienerwerb nicht mehr allzu lange aufzuschieben. Für Immobilienverkäufer und -eigentümer bedeutet es, dass Immobilien wieder wertstabil sind. Im Vergleich zum Vorjahresquartal befinden sich zwar noch alle Wohnungssegmente im Minus, dieses ist aber bereits zum dritten Mal in Folge rückläufig. In den größten deutschen Städten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart – ist die Stabilisierung deutlich spürbar.



Foto: © Hans Lang, Pixabay

In Hamburg und Frankfurt ist der Preisanstieg mit 4,3 Prozent bzw. 3,7 Prozent am höchsten. Weitere Informationen zum German Real Estate Index (GREIX) finden Sie unter www.greix.de.

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

BEIM PLATZHIRSCH IN FROHNAU!

★★★★★ Google (4,8/5,0)

★★★★★ ImmobilienScout24 (4,3/5,0)

★★★★★ Facebook (4,8/5,0)

★★★★★ Makler-Empfehlung.de (5,0/5,0)

(166 Kundenbewertungen Stand 12/2024)

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

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

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



Unser Maklerbüro direkt
zwischen den beiden
Frohnauer Plätzen:

Ludolfingerplatz 1a,
13465 Berlin

+49 (0) 30 401 33 46

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Bundesrat stimmt virtuellen Eigentümerversammlungen zu

Mit der Gesetzesänderung erhalten Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) eine zusätzliche Option bei der Durchführung ihrer Versammlungen. Die virtuelle Versammlung eröffnet die Möglichkeit, Beschlüsse unkompliziert und kostengünstig zu fassen. Lange Anfahrtswege oder die Anmietung zusätzlicher Räumlichkeiten entfallen. Zudem können Personen teilnehmen, für die eine Teilnahme aufgrund räumlicher Entfernung, familiärer Verpflichtungen oder eingeschränkter Mobilität bisher nur schwer möglich war. Die Wohnungseigentümergeinschaft muss die Einführung einer virtuellen Versammlung mit einer Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen beschließen.

Wohneigentum deutlich leichter zu finanzieren

Der Erwerb von Wohneigentum ist für viele Menschen ein wichtiges Ziel. Doch die richtige Finanzierung zu finden, war zuletzt eine große Hürde. Jetzt gibt es deutliche Anzeichen dafür, dass sich die Rahmenbedingungen für den Immobilienerwerb verbessern. Die beispielhaft errechnete monatliche Kreditrate für den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung ist so niedrig wie seit zwei Jahren nicht mehr. Bei einer Baufinanzierung von 300.000 Euro beträgt die monatliche Rate bei zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf und zehn Jahren Zinsbindung 1.395 Euro. Die Kaufnachfrage erholt sich spürbar. Der Rückgang der Preise für Wohneigentum stabilisiert sich.

Mietnebenkosten ziehen an

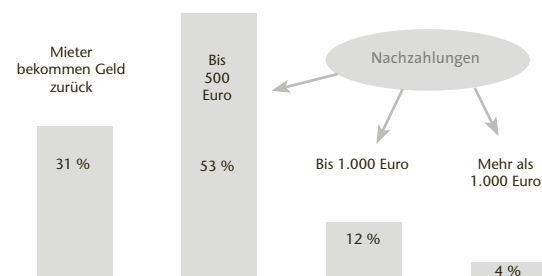
Zwei von drei privaten Vermietern (69 Prozent) werden in diesem Jahr Nachzahlungen von ihren Mietern verlangen müssen. Die Mehrheit (53 Prozent) bleibt bei Nachforderungen unter 500 Euro. Zwölf Prozent verlangen mehr als 500 Euro und vier Prozent sogar mehr als 1.000 Euro. 31 Prozent der privaten Vermieter werden zu viel gezahlte Betriebskosten erstatten.

Jeder zweite private Vermieter wird künftig eine höhere Nebenkostenpauschale empfehlen. 19 Prozent erhöhen die Betriebskostenvorauszahlungen um 20 Prozent und mehr. Rund ein Drittel (35 Prozent) nimmt moderate Anpassungen um zehn Prozent vor und fast die Hälfte (47 Prozent) will die Nebenkosten nicht erhöhen.

Nebenkosten: Nachzahlung oder Erstattung



Wieviel Nebenkosten zahlen Mieter und Mieterinnen im Schnitt nach?

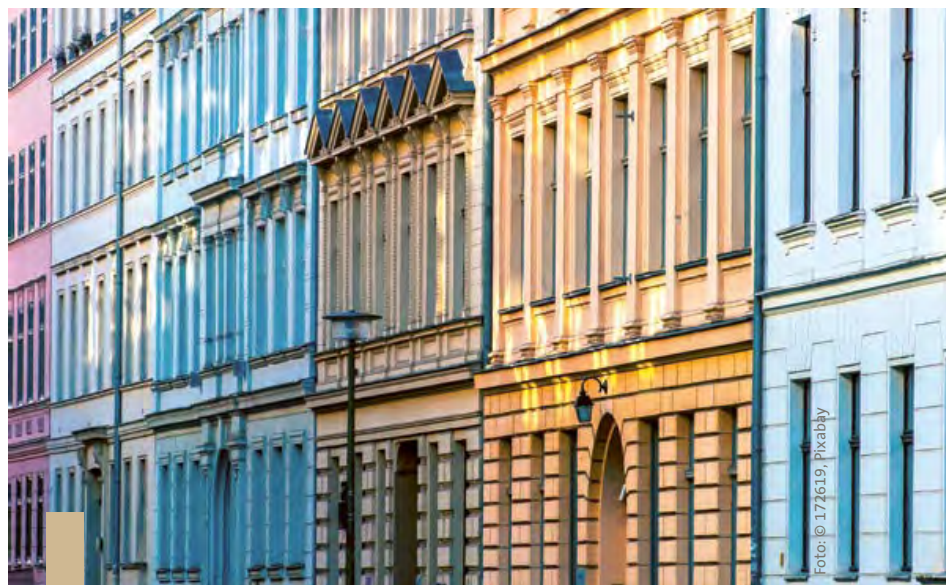


Quelle: © ImmoScout24, September 2024

Energie – Thema des Jahres und der Zukunft

Das Thema Energie hat die Wohnungswirtschaft im ersten Halbjahr 2024 intensiv beschäftigt. Die gute Nachricht: Es wird in Zukunft immer bessere Möglichkeiten geben, Energie zu nutzen, zum Beispiel durch Energy Sharing. Die schlechte Nachricht: Für Energieberatungen gibt es in Deutschland seit kurzen deutlich weniger Fördermittel. Seit Anfang August 2024 gibt es für eine Energieberatung nur noch einen maximalen Fördersatz von 50 Prozent des Beratungshonorars, bisher waren es 80 Prozent. Für Häuser ab drei Wohneinheiten gab es bisher eine Obergrenze von 1.700 Euro für den individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP). Bei Mehrfamilienhäusern (MFH) betragen die maximal förderbaren Kosten nur noch 850 Euro. Insgesamt bleibt die Sanierungsförderung aber attraktiv. Weitere Informationen finden Sie unter: www.kfw.de.

Neuvertragsmieten stark gestiegen



Mieterhaushalte vermeiden Umzüge, weil eine neue Wohnung deutlich teurer wäre.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und das vergleichsweise geringe Angebot haben in den letzten Jahren zu einem starken Anstieg der Neuvertragsmieten geführt. Die stärker regulierten Bestandsmieten konnten mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten. Vor allem in den Ballungszentren klafft daher eine erhebliche Lücke zwischen den angebotenen Neuvertragsmieten und den Mieten in bestehenden Mietverhältnissen. Die stark gestiegene Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten führt dazu, dass Mieterhaushalte Umzüge vermeiden, da sie bei einer Neuanmietung mit deutlich höheren Mieten rechnen müssen. In der Folge sinkt die Fluktuation und damit die Zahl der inserierten Mietangebote, was die Situation weiter verschärft. Noch nie war es für Studierende so schwer, ein Zimmer zu finden. Aber auch Familien haben es in deutschen Städten nicht leicht, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Wohneigentum: Deutschland auf vorletztem Platz

Die Menschen in Deutschland wünschen sich Wohneigentum – denn damit verbinden sie mehr Selbstbestimmung und Entfaltungsmöglichkeiten. Doch Wunsch und Wirklichkeit klaffen weit auseinander. Das zeigt die Wohneigentumsquote. Deutschland unterscheidet sich deutlich von anderen EU-Ländern: 46,7 Prozent der Haushalte in Deutschland lebten 2022 im Wohneigentum. Das ist der niedrigste Wert in der EU. Unter dem Titel „Generation Miete“ hat das Institut der deutschen Wirtschaft eine neue Studie zum Thema Wohneigentum veröffentlicht. Demnach können sich immer weniger Menschen in Deutschland eine eigene Immobilie leisten. Im Jahr 2022 wurden 44 Prozent aller Wohnungen von ihren Eigentümern bewohnt. 2011 waren es noch 0,9 Prozentpunkte mehr. In allen westdeutschen Bundesländern ist die Wohneigentumsquote gesunken, am stärksten in Bremen und Schleswig-Holstein.

Mehr Marktfreiheit, Unternehmertum und Vertrauen – Ein Aufruf zur Schicksalswahl 2025

Am 23. Februar 2025 steht Deutschland vor einer Schicksalswahl. Diese Wahl wird nicht nur über die politische Ausrichtung unseres Landes entscheiden, sondern auch über die Zukunft der sozialen Marktwirtschaft, der Demokratie, des Eigentumsrechts und der Vertragsfreiheit.

In einer Zeit, in der wir mit zahlreichen Herausforderungen konfrontiert sind, ist es entscheidend, dass wir den richtigen Kurs einschlagen – einen Kurs, der auf mehr Marktfreiheit, Unternehmertum und Vertrauen setzt, anstatt auf übermäßige Regulierung und staatliche Kontrolle. In den letzten Jahren haben wir beobachtet, wie der Ausbau des Sozialsystems in vielen Bereichen nicht die gewünschten Ergebnisse erzielt hat. Die Realität zeigt, dass eine stark regulierte Wirtschaft, geprägt von Bürokratie und langen Genehmigungsverfahren, nicht nur das Unternehmertum hemmt, sondern auch die Motivation vieler Menschen, aktiv am Arbeitsmarkt teilzunehmen. Wenn die Differenz zwischen Bürgergeld und Nettoeinkommen aus regulärer Arbeit so gering ist, dass es sich für viele schlichtweg nicht lohnt, zu arbeiten, dann haben wir ein grundlegendes Problem.

Ein weiterer zentraler Aspekt, der in dieser Wahl berücksichtigt werden muss, ist das Thema Wohneigentum. Weniger Markt- und Mietenregulierung bedeutet mehr Investitionen und mehr Neubau. Wenn wir Bürokratie abbauen, können Bauprojekte schneller realisiert werden, was dringend notwendig ist, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. Zudem sollten wir die Grunderwerbsteuer senken und eigenkapitalersetzende Darlehen durch den Bund anbieten, um mehr Menschen den Erwerb von Eigentum zu ermöglichen.

In den USA leben bereits 70 Prozent der 45-54-Jährigen und 75 Prozent der 55-64-jährigen Menschen in Wohneigentum. In Deutschland sind es nur knapp 43 Prozent. Diese Diskrepanz ist alarmierend und zeigt, dass wir dringend handeln müssen. Die finanziellen Unterschiede zwischen Miet- und Eigentümerhaushalten, insbesondere im Renteneintrittsalter, sind nämlich signifikant.

Ein amerikanischer Miethaushalt verfügt im Jahr 2024 durchschnittlich über ein Nettovermögen von lediglich 10.000 US-Dollar, während ein durchschnittlicher Eigentümerhaushalt über beeindruckende 415.000 US-Dollar verfügt. Diese Zahlen sollten jedem Politiker in Deutschland die Augen öffnen.

Die Politik sollte sich die Legislaturperiode der Eigentumbildung ausrufen, auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene. Wir müssen die Rahmenbedingungen so gestalten, dass mehr Menschen die Möglichkeit haben, Eigentum zu erwerben und sich damit eine unabhängige Zukunft zu sichern.

Die anstehende Bundestagswahl bietet uns die Chance, eine klare Entscheidung zu treffen: Wollen wir einen weiteren Ausbau des Staates, noch mehr Sozialsystem und Regulierung, oder setzen wir auf die Kraft und Freiheit des Marktes? Wir müssen uns endlich wieder für ein System entscheiden, das Unternehmertum und Innovation fördert, anstatt sie durch übermäßige Vorschriften zu ersticken. Ein freier Markt, der auf Vertrauen und Eigenverantwortung basiert, ist der Schlüssel zu einer prosperierenden Gesellschaft.

Wir müssen die Stimme der Unternehmer und der fleißigen Bürger hören, die tagtäglich hart arbeiten, um ihre Träume zu verwirklichen und die Menschen, die es aus eigener Kraft nicht schaffen sich selbst ein würdevolles Leben zu erarbeiten direkt und gezielt unterstützen, anstatt ganze Märkte zu verbieten und zu regulieren.

Es ist an der Zeit, dass wir die Rahmenbedingungen so gestalten, dass sie Erfolg und Fortschritt begünstigen. Lassen Sie uns gemeinsam für eine Zukunft kämpfen, in der Marktfreiheit und Unternehmertum nicht nur Schlagworte sind, sondern gelebte Realität.

Die Wahl am 23. Februar 2025 ist eine Wahl um die Zukunft unseres Landes. Lassen Sie uns für ein Deutschland eintreten, das auf Vertrauen, Freiheit, Fleiß und Eigenverantwortung basiert. Es liegt an uns, diese Vision Wirklichkeit werden zu lassen.

Nutzen wir unsere Stimme und gestalten wir gemeinsam die Zukunft!



Dynamische Stromtarife sind für einige Verbraucher sinnvoll

Ein Musterhaushalt zahlt im teuersten Stromtarif fast 460 Euro mehr im Jahr als im günstigsten. Die Stiftung Warentest empfiehlt, genau nachzurechnen und hat die neuen dynamischen Stromtarife getestet. Bei dynamischen Stromtarifen ändern sich die Preise stündlich. Ein dynamischer Stromtarif orientiert sich am so genannten Day-Ahead-Markt der europäischen Strombörse Epex. Dieser Börsenstrompreis ist vor allem für Verbraucherinnen und Verbraucher interessant, die einen Großteil ihres Stromverbrauchs in eine „günstige“ Zeit verlagern können, zum Beispiel um das Elektroauto an der eigenen Wallbox zu laden. Im günstigsten Tarif im Test kostete dies nur 10,5 Cent pro Kilowattstunde.



Foto: © Stock Snap, Pixabay

Niedrigere Inflationsrate lässt Zinsen sinken



Foto: © mevs2b9d3l, Pixabay

Die Inflationsrate lag im September 2024 bei 1,6 Prozent. Bereits im August 2024 war die Veränderungsrate mit 1,9 Prozent unter die Zielmarke von zwei Prozent gefallen. Diese Entwicklung spricht dafür, dass sich die Finanzierungsbedingungen für Immobilien weiter verbessern. Teure Finanzierungen haben den Wunsch nach Wohneigentum zuletzt erschwert. Wer die Rechnung aufmacht und die monatliche Miete den Kosten für die Finanzierung einer eigenen Immobilie gegenüberstellt, erkennt erste Lichtblicke. Wie teuer die Immobilienfinanzierung wird, hängt wesentlich von den finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Die EZB hat den Leitzins bereits zweimal in Folge gesenkt und beeinflusst damit die Kreditkosten – und indirekt auch die Kaufpreise für Immobilien.

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
Quellen, Bilder: Real Estate Index, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute, IWF Kiel, Destatis, VDIV Deutschland, Bundesministerium der Justiz, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stiftung Warentest, Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Deutsche Energie-Agentur (dena), ifo-Institut, Bankenverband, Europäische Zentralbank EZB, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), ImmobilienScout24, Bundesministerium Justiz, Statista, JLL Germany, Leibniz-Institut, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), Fraunhofer IEG, Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung, Bulwiengesa, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB), Pixabay
Layout/Grafik/Satz: 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.

Gut versichert: Die meisten Wohngebäudeversicherungen bieten guten Schutz



Foto: © Engin Akyurt, Pixabay

Schwere Unwetter haben in diesem Frühjahr Süddeutschland heimgesucht und im Spätsommer erneut Städte an Elbe und Oder bedroht. Die Wohngebäudeversicherung schützt Hausbesitzer vor den größten Schäden.

Die Wohngebäudeversicherung ist die wichtigste Versicherung rund ums Haus. Versicherungsexperte Philip Chorzelewski von der Stiftung Warentest rät dringend, das eigene Haus umfassend abzusichern: „Reparatur- oder Wiederaufbau verursachen hohe Kosten und gefährden unter Umständen sogar die Existenz. Wir (...) empfehlen, Altverträge regelmäßig auf Leistungslücken zu überprüfen.“ Die Stiftung Warentest hat 182 Tarife untersucht.

Die Wohngebäudeversicherung sollte vier Leistungsbereiche umfassen: Feuerversicherung, Versicherung gegen Schäden durch Leitungswasser, Sturm und Hagel sowie weitere Naturgefahren wie Lawinen, Überschwemmung und Erdbeben. Die Absicherung gegen Elementarschäden ist auch in weniger gefährdeten Gebieten sinnvoll. Als Folge des Klimawandels treten Starkregen und Überschwemmungen häufiger, heftiger und fast überall auf.

„Verbraucherinnen und Verbraucher sollten darauf achten, dass wichtige Zusatzleistungen wie zum Beispiel grobe Fahrlässigkeit mitversichert sind“, empfiehlt Chorzelewski. „Kürzt der Versicherer die Leistung, weil der Schaden grob fahrlässig herbeigeführt wurde, etwa durch eine unbeaufsichtigt brennende Kerze, halten wir den Versicherungsumfang für unzureichend und bewerten den Tarif mit mangelhaft.“ 57 der 182 getesteten Verträge fallen deshalb durch. Die gute Nachricht: Mehr als die Hälfte – nämlich 94 Tarife – überzeugen mit sehr guten Konditionen. Die Tarife sind zuletzt teurer geworden. Im Jahr 2024 stiegen die Beiträge um 7,5 Prozent – die zweithöchste Preissteigerung der vergangenen zehn Jahre.

Welche Tarife das Expertenteam der Stiftung Warentest empfiehlt, ist im Test Wohngebäudeversicherung unter www.test.de/wohngebäudeversicherung und in der Oktober-Ausgabe der Zeitschrift Finanztest nachzulesen.

Endlich einfacher und kostengünstiger bauen

Die Baustandards in Deutschland sind im europäischen Vergleich hoch. Dänemark und die Niederlande haben längst flexiblere Bauvorschriften, -techniken und -methoden entwickelt. Nun soll der neue Gebäudetyp E auch in Deutschland für Verbesserungen sorgen und das Bauen einfacher und kostengünstiger machen. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen (BMWSB) hat eine neue Leitlinie für den Gebäudetyp E erarbeitet, um den Bau bezahlbarer Wohnungen deutlich zu fördern. Dabei hat das Ministerium Konzepte und Ideen der Bundesarchitektenkammer und der Bundesingenieurkammer aufgegriffen.

Die „Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E“ soll Bauherren und Bauherren sowie Planungs- und Baubeteiligte bei der Umsetzung des „einfachen Bauens“ unterstützen. Hinweise zur Formulierung von Vereinbarungen für Architekten- und Bauverträge helfen, das einfache Bauen in der Praxis rechtssicher umzusetzen. Der Leitfaden soll dazu anregen, kreativer und kostengünstiger zu planen und zu bauen.

Wir wünschen Ihnen ein glückliches,
erfolgreiches und vor allem gesundes
und friedliches Jahr 2025!

EIGENTUMSWOHNUNG
BERLIN-FROHNAU



EINFAMILIENHAUS
BERLIN-FROHNAU



EIGENTUMSWOHNUNG
BERLIN-FROHNAU



EINFAMILIENHAUS
BERLIN-LÜBARS



EIGENTUMSWOHNUNG
BERLIN-FROHNAU



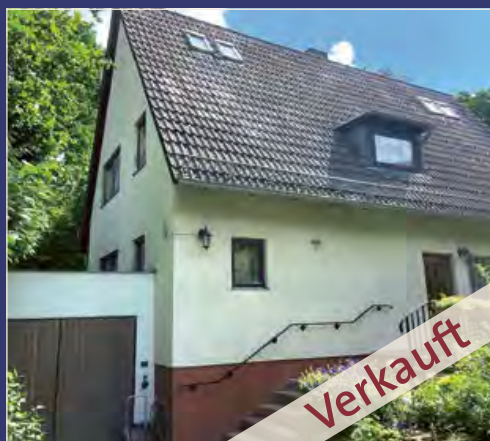
REIHENMITTELHAUS
BERLIN-FROHNAU



EINFAMILIENHAUS
BERLIN-LÜBARS



EINFAMILIENHAUS
BERLIN-FROHNAU



EINFAMILIENHAUS
BERLIN-WAIDMANSLUST



Wir stehen Ihnen auch 2025 gerne mit Rat und Tat zur Verfügung, wenn Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten, erwerben oder mieten möchten.

Eine Auswahl 2024 vermittelter Immobilienverkäufe – vielen Dank für Ihr Vertrauen!



EINFAMILIENHAUS
BERLIN-HERMSDORF



EINFAMILIENHAUS
GLIENICKE/NORDBAHN



EINFAMILIENHAUS
BERLIN-FROHNAU



EIGENTUMSWOHNUNG
BERLIN-FROHNAU



EINFAMILIENHAUS
BERLIN-HERMSDORF



EIGENTUMSWOHNUNG
BERLIN-FROHNAU



VILLA
BERLIN-FROHNAU



DOPPELHAUSHÄLFTE
BERLIN-FROHNAU



EINFAMILIENHAUS
HOHEN NEUENDORF



Jobwechsel: Umziehen oder pendeln?

Wenn Menschen einen neuen Job in einer anderen Region annehmen, stehen sie vor der Entscheidung, wie sie von ihrem Wohnort zur Arbeit gelangen. In einer aktuellen Studie haben Forscher untersucht, unter welchen Bedingungen sich Menschen für tägliches Pendeln, wöchentliches Pendeln oder einen Umzug entscheiden. Entscheidend für die Wahl der Mobilitätsform ist zunächst die Entfernung zum Arbeitsplatz.

Bei kurzen Distanzen ist das tägliche Pendeln die bevorzugte Option, mit zunehmender Distanz nimmt diese Präferenz jedoch stark ab. Ab einer Entfernung von etwa 150 Kilometern wird das tägliche Pendeln nur noch selten gewählt und die Entscheidung tendiert deutlich in Richtung Umzug oder Wochenpendeln. Bei einer Entfernung zwischen 50 und 100 Kilometern entscheiden sich rund 86 Prozent für das tägliche Pendeln, bei Entfernungen zwischen 150 und 200 Kilometern sind es nur noch knapp neun Prozent.

Im Verkaufsgespräch gut verhandeln



Foto: © Paolo Trappatoni, Pixabay

Wer den Verkaufspreis geschickt verhandelt, kann viel gewinnen.

Wer die richtige Immobilie gefunden hat, ist seinem Ziel einen großen Schritt näher gekommen. Jetzt beginnen die Verkaufsverhandlungen. Zu Beginn empfiehlt es sich, die wichtigsten Eckdaten auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Stimmt die Wohnfläche? Wie sieht es mit der Energieeffizienz aus? Sind alle Umbauten, z.B. eine Einliegerwohnung, genehmigt? Um erfolgreich verhandeln zu können, sollten sich Kaufinteressenten einen Überblick über die Anzahl der Mitbewerber verschaffen. Je mehr Mitbewerber es gibt, desto riskanter werden die Preisverhandlungen. Beim Verkauf über einen Makler ist mit einer größeren Anzahl von Mitbewerbern zu rechnen. Bei Privatverkäufen können auch die Gründe für den Verkauf einen Hinweis auf den Verhandlungsspielraum geben. Für den Preis einer Immobilie sind auch folgende Fragen entscheidend: Wie gut ist die Infrastruktur, z.B. öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte? Verfügt die Immobilie über die übliche Ausstattung, z.B. Einbauküche, Balkon, Stellplatz? Gibt es ein Verkehrswertgutachten, Marktanalysen oder Vergleichswerte, an denen man sich orientieren kann?

Platz schaffen für neuen Wohnraum in der Stadt

„Not in my backyard, NIMBY“ heißt es oft, wenn es um Projekte geht, die zwar unbestritten wünschenswert sind, die aber niemand in seiner unmittelbaren Nachbarschaft haben möchte. Das ist zum Beispiel beim Thema Nachverdichtung der Fall. Eine Kurzstudie des Forschungsinstituts Bulwiengesa hat für wachsende Städte ein Potenzial von 625.000 Wohnungen ermittelt. Im Fokus standen Wohnquartiere aus den 1950er und 1960er Jahren, die über großzügige Frei- und Grünflächen verfügen. Die Nachverdichtung von Industriestandorten stößt in der Regel auf größere Akzeptanz. Ein positives Beispiel ist der geplante Bau eines modernen Wohnquartiers in der Berliner Siemensstadt, in dem künftig rund 35.000 Menschen leben und arbeiten können.

Wohnen und Verkehr



Foto: © Pascal König, Pixabay

Weniger Verkehr in den Städten und eine klimafreundliche Mobilität – das ist der Wunsch vieler Bundesbürger auch in Bezug auf das Wohnen. Doch nicht alle Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität, die derzeit diskutiert werden, sind populär. Tempolimits werden weitgehend akzeptiert, eine City-Maut hingegen nicht, wie eine Umfrage des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung (RWI) zeigt. In den letzten Jahren sind immer mehr Autos auf die Straße gekommen, die sehr groß sind, viel Sprit verbrauchen und schneller fahren können. Im Jahr 2024 kamen auf 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner 580 Personenkraftwagen.

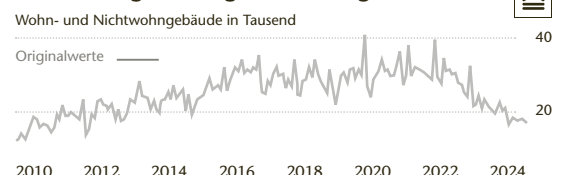
Jedes Jahr müssten 372.600 Wohnungen neu gebaut werden

Wohnen ist eines der zentralen Themen unserer Zeit. Die eigenen vier Wände sind ein Rückzugsort und existenziell, niemand kann nicht wohnen. Doch die Nachfrage ist deutlich größer als das Angebot: Bundesweit müssten jährlich rund 372.600 Wohnungen neu gebaut werden, um den Bedarf zu decken. Fertiggestellt wurden in den vergangenen drei Jahren aber nur rund 294.400 Wohnungen pro Jahr. Besonders groß ist der Mangel in den Großstädten: Allein in den sieben größten deutschen Städten fehlen in diesem und im nächsten Jahr jeweils 72.200 neue Wohnungen. In Berlin sind es 31.300 neue Wohnungen, in Hamburg 12.400, in München 8.900 und in Köln 7.500.

Baugenehmigungen stark zurückgegangen

Die Baugenehmigungen sind in den ersten drei Quartalen 2024 stark zurückgegangen. Im Juli 2024 wurden in Deutschland 17.000 neue Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 19,2 Prozent oder 4.000 Baugenehmigungen weniger als im Juli 2023. Gegenüber Juli 2022 sank die Zahl der Baugenehmigungen sogar um 44,6 Prozent oder 13.700 Wohnungen. Von Januar bis Juli 2024 wurden 123.600 Wohnungen genehmigt. Das waren 20,8 Prozent oder 32.500 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. In diesen Ergebnissen sind sowohl Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden als auch für neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden enthalten.

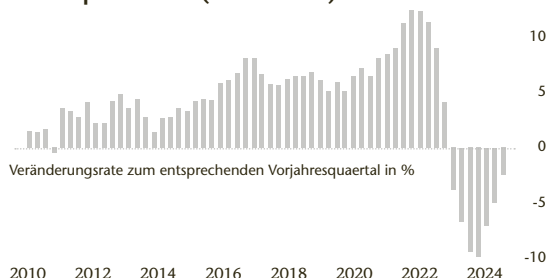
Monatlich genehmigte Wohnungen



Immobilienpreisentwicklung

Häuserpreisindex (2015 = 100)

Grafik: © Destatis 2024



Im Vergleich zum 1. Quartal 2024 wurde nur noch für Wohnungen in dünn besiedelten ländlichen Regionen ein Preisrückgang beobachtet. Dagegen sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Durchschnitt aller Regionen gegenüber dem Vorquartal gestiegen.

Balkonkraftwerke sind privilegierte Maßnahmen

Der Einsatz von Steckdosen-Solaranlagen, die zur dezentralen Energieerzeugung beitragen, wird einfacher. Diese kleinen Solaranlagen werden einfach in die Haushaltssteckdose gesteckt und leisten so einen weiteren Beitrag zur Energiewende. Mieter haben nun einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zum Aufstellen der Anlagen, weil diese als privilegierte Maßnahme gelten. Dies gilt auch für Wohnungseigentümer gegenüber der Eigentümersversammlung. Anmelden muss man Plug-In-Solaranlagen nur noch online bei der Bundesnetzagentur und nicht mehr beim Netzbetreiber.

Kaufen statt mieten: Der Zeitpunkt ist günstig



Foto: © wal_172619, Pixabay

Die Mietpreise steigen weiter, während die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Häuser derzeit stagnieren.

In den Großstädten wird es immer schwieriger, eine Mietwohnung zu finden. Im Vergleich zu Anfang 2022 wurden im zweiten Quartal 2024 in den sieben größten deutschen Städten 27 Prozent weniger Mietwohnungen angeboten. Bundesweit wurden 18 Prozent weniger Wohnungen inseriert als zwei Jahre zuvor. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage hoch, die Lage auf dem Wohnungsmarkt spitzt sich weiter zu. Das zeigt der IW-Wohn-Index für das zweite Quartal 2024. Wer eine Wohnung kaufen statt mieten will, hat bessere Aussichten: Die Zahl der zum Verkauf angebotenen Eigentumswohnungen ist gegenüber Anfang 2022 um zwei Drittel gestiegen. Die Zahl der zum Verkauf stehenden Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich sogar verdoppelt. Doch obwohl das Angebot stark gestiegen ist, bleibt die Nachfrage verhalten. „Dass sich die potenziellen Käufer so zurückhalten, zeigt, wie groß die finanziellen Belastungen bei der Finanzierung sind“, sagt Studienautor und IW-Immobilienexperte Pekka Sagner. „Wohnraum muss erschwinglicher werden – zielgerichtete staatliche Förderung ist angebracht.“ Das entlastete auch den Mietmarkt: Wer eigentlich Wohneigentum erwerben möchte, dies aber wegen der hohen Finanzierungskosten derzeit nicht kann, wohnt unfreiwillig in einer Mietwohnung. Ein Teil der Lösung sei der Neubau, vor allem in Ballungsräumen. Dass sich die Situation nicht so schnell entspannen wird, zeigen die Prognosen der Forschungsgruppe EUROCONSTRUCT, zu der auch das ifo Institut gehört. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen wird europaweit sinken. Im Jahr 2024 werden es mit 1,6 Millionen 8,5 Prozent weniger sein als 2023.

KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie 2025 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. Der Markt bietet aktuell viele Chancen. Nutzen Sie die Gelegenheit!

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

Dirk Wohltorf
Ludolfingerplatz 1a
13465 Berlin - Frohnau



/frohnau.immobilien



/wohltorf



/wohltorf



/wohltorf



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

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Das Berliner Testament

Wenn man kein Testament macht, tritt im Fall des Todes die gesetzliche Erbfolge ein, wie sie im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt ist. Will man selbst bestimmen, wer sein Vermögen erbt, muss man ein Testament machen. Ehegatten können ein gemeinschaftliches Testament errichten. Dabei wird nur ein Text erstellt, den einer der Ehegatten mit der Hand schreiben und beide Ehegatten unterschreiben müssen. Außerdem sollte das Datum angegeben werden.

Häufig errichten Ehegatten ein sogenannte Berliner Testament und bestimmen, dass der länger lebende Ehegatte Alleinerbe des Verstorbenen wird und die Kinder nach dem Tod des länger lebenden Ehegatten das gesamte Vermögen erben sollen. In klassischen Ehen ist dies bisher fast immer die Ehefrau. Durch diese Regelung soll die Ehefrau für ihren Lebensabend finanziell abgesichert werden. Ein solches Testament bietet jedoch viele Nachteile und ist m. E. nur in Ausnahmefällen zu empfehlen.

Zunächst ist zu bedenken, dass die Kinder durch ein solches Testament im ersten Erbgang enterbt werden und deshalb gegen die Ehefrau einen Anspruch auf den sogenannte Pflichtteil haben. Dieser beträgt die Hälfte des gesetzlichen Erbteils. Leben die Ehegatten im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft würden die Kinder die Hälfte erben, mehrere Kinder müssten sich diese Hälfte teilen. Der Pflichtteilsanspruch würde dementsprechend $\frac{1}{4}$ des Nachlasses betragen. Um die Ehefrau vor den Pflichtteilsansprüchen der Kinder zu schützen, ist es bisher üblich, eine Art Strafklausel zu formulieren, nach der diejenigen Kinder, die beim Tod des Vaters ihren Anspruch auf den Pflichtteil geltend machen, auch beim Tod der Mutter nur den Pflichtteil erhalten.

Zu bedenken ist, dass die Mutter nach dem Tod des Vaters dieses Testament nicht mehr ändern kann. Denn dazu bräuchte sie die Zustimmung ihres Mannes. Häufig besteht aber ein Bedürfnis, die Erbquoten der Kinder später zu ändern, etwa wenn diese sich unterschiedlich gut entwickeln oder beispielsweise eines der Kinder selber Kinder bekommt. Zumindest müsste daher in dem Berliner Testament eine entsprechende Öffnungsklausel geregelt werden.

Vor allem aber hat das Berliner Testament steuerliche Nachteile. Das Vermögen des Vaters unterliegt zweimal der Erbschaftsteuer: zunächst bei seinem Tod und dann bei dem Tod der Mutter. Außerdem werden im ersten Erbgang beim Tod des Vaters die erbschaftsteuerlichen Freibeträge der Kinder

verschenkt. Jedes Kind hat einen Freibetrag von 400.000 Euro.

Man sollte sich deshalb fragen, ob die Ehefrau zu ihrer finanziellen Absicherung wirklich auf das gesamte Vermögen des Ehemannes angewiesen ist. In vielen Ehen hat die Frau eigene Versorgungsansprüche oder eigenes Vermögen erworben. Ist dies nicht der Fall, kann der Ehemann ihr Vermögen in Höhe des Freibetrags von 500.000 Euro steuerfrei übertragen.

Ist die Ehefrau finanziell ausreichend abgesichert, kann man das Gegenteil des Berliner Testaments regeln und die Kinder zu Alleinerben bestimmen. In diesem Fall spricht man von einem Sylter Testament. Der Vorteil besteht darin, dass das Vermögen des Verstorbenen nur einmal der Erbschaftsteuer unterliegt. In Höhe des Freibetrags von 500.000 Euro kann die Ehefrau ihren Pflichtteilsanspruch geltend machen oder man setzt ihr in dieser Höhe ein Vermächtnis aus.

Ein Sonderproblem besteht, wenn die Ehegatten in einem eigenen Einfamilienhaus wohnen: Denn das selbstgenutzte „Familienheim“ ist sachlich von der Erbschaftsteuer befreit. Dies bedeutet, dass die Ehefrau für das selbstgenutzte Haus keine Erbschaftsteuer zahlt, wenn sie nach dem Tod ihres Mannes in dem Haus wohnen bleibt und dass der Wert des Hauses nicht auf ihren persönlichen Freibetrag angerechnet wird. Um diese Befreiung auszunutzen, muss sie allerdings auch Erbin des Familienheims werden und nicht nur Vermächtnisnehmerin. Dies kann man dadurch erreichen, dass sie Erbin nach ihrem Mann zu einem Bruchteil wird, der dem Wert des Hauses entspricht. Im Rahmen der Erbaueinandersetzung kann sie dann das Haus erhalten.

Besser ist es m.E., wenn man die Vermögensnachfolge bereits zu Lebzeiten regelt und nicht durch das Testament. Hierfür bietet sich insbesondere eine Übertragung der vermieteten Grundstücke auf die Kinder unter Nießbrauchsvorbehalt an. Dies bedeutet, dass das Eigentum auf die Kinder übergeht, die Mieten aber weiterhin dem bisherigen Eigentümer zustehen. Um auch die Ehefrau abzusichern, können die Ehegatten vereinbaren, dass der Nießbrauch nach dem Tod des Mannes seiner Frau zustehen soll. Mit dem Tod der Ehefrau würde der Nießbrauch erlöschen, sodass den Kindern dann auch die Mieten zustehen. Den Mietern muss die Übertragung nicht angezeigt werden, da sie die Mieten weiterhin an den „alten“ ehemaligen Eigentümer zahlen. Der Nießbrauchsberechtigte muss die Mieteinnahmen wie bisher in der Einkommensteuer versteuern.

Die Übertragung unterliegt der Schenkungsteuer. Zur Errechnung der Bemessungsgrundlage für die Schenkungsteuer wird aber der Wert des Grund-



Hans-Joachim Beck

stücker um den Kapitalwert des Nießbrauchs vermindert. Dieser errechnet sich gem. § 14 Bewertungsgesetz (BewG), indem die Jahresnettomiete mit einem Faktor multipliziert wird, der sich aus dem Alter des Nießbrauchsberechtigten und seiner statistischen Lebenserwartung ergibt. Den zutreffenden Multiplikator kann man der Anlage zu § 14 BewG entnehmen. Die Vervielfältiger sind von der Finanzverwaltung nach der Allgemeinen Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes unter Berücksichtigung von Zinsen von 5,5 Prozent errechnet worden.

● Beispiel

Nehmen wir an, der Ehemann ist Eigentümer eines vermieteten Mehrfamilienhauses im Wert von 1,5 Mio. Euro. Die Jahresnettokaltmiete soll 75.000 Euro betragen. Beide Ehegatten sind bei der Übertragung 75 Jahre alt. Für den Ehemann ist daher ein Multiplikator von 8,27 anzusetzen und für die Ehefrau von 9,373, da Frauen statistisch eine höhere Lebenserwartung haben.

Soll das Nießbrauchsrecht erst mit dem Tod der Ehefrau erlöschen, ist der für sie geltende Vervielfältiger maßgeblich. Der Kapitalwert des Nießbrauchs beträgt daher $75.000 \times 9,373 = 702.975$ Euro.

Allerdings ist nach § 16 BewG der Kapitalwert des Nießbrauchs höchstens mit $1/18,6$ des Grundstückswertes zu berücksichtigen. Dies sind $1,5 \text{ Mio.} / 18,6 = 80.645,16$ Euro. Die Bemessungsgrundlage für die Schenkung beträgt daher $1,5 \text{ Mio.} / 80.645,16 = 1.419,354,84$ Euro.

Da der persönliche Steuerfreibetrag von Kindern 400.000 Euro beträgt, kann der Vater jedem Kind etwa 26 Prozent des Grundstücks steuerfrei übertragen. Nach Ablauf der 10 Jahre kann der Vater erneut 26 Prozent steuerfrei übertragen, da die persönlichen Freibeträge nach 10 Jahren erneut ausgenutzt werden können.

Würde das Grundstück zur Hälfte auch seiner Ehefrau gehören, könnte auch sie jedem Kind 26 Prozent steuerfrei übertragen. Überlegenswert ist daher, dass der Ehemann seiner Frau vorher Anteile an dem Grundstück überträgt.

Mit dem Tod der Ehefrau wird das Nießbrauchsrecht erlöschen. Dies löst keinerlei steuerliche Folgen aus. Den Wegfall der Belastung durch das Nießbrauchsrecht müssen die Kinder nicht etwa als Erbanfall versteuern. Da das Grundstück den Kindern schon gehört, löst der Erbfall keine Erbschaftsteuer aus.

Mit ihrem Testament können die Eltern bei dieser Gestaltung die Kinder als Alleinerben einsetzen, da die Ehefrau durch das Nießbrauchsrecht finanziell abgesichert ist.

Klimafreundlich bauen im Niedrigpreissegment

Am 1. Oktober 2024 startete das neue Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN), das die soziale Wohnraumförderung und die energetische Förderung „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) ergänzt. Im Mittelpunkt stehen die Begrenzung der Baukosten, die Reduzierung der CO₂-Emissionen und die Optimierung der Wohnfläche. So wird neuer Wohnraum nicht nur bezahlbar, sondern auch klimafreundlich. In diesem Jahr stehen für das Programm 350 Millionen Euro zur Verfügung, im kommenden Jahr weitere 1,65 Milliarden Euro. Voraussetzung für die Förderung ist unter anderem die Einhaltung der energetischen Standards Effizienzhaus 55 bzw. Effizienzhaus 40, der Verzicht auf fossile Brennstoffe und die Einhaltung der Anforderungen an die Treibhausgasemissionen.

Heizungswende: Wärmepumpe erhöht Immobilienpreis



Foto: © Pressebild, Buderus

Die politisch gewollte Wärmewende macht sich zunehmend auf dem Immobilienmarkt bemerkbar. Im laufenden Jahr verfügen bereits 8,2 Prozent der auf den Portalen von immowelt angebotenen Wohnimmobilien über eine Wärmepumpe. Innerhalb von zwei Jahren hat sich der Anteil der Wohnimmobilien mit Wärmepumpe fast verdreifacht.

Die Art der Heizung hat zudem mittlerweile einen enormen Einfluss auf den Wert einer Immobilie: Die Angebotspreise für Häuser mit Wärmepumpe liegen im Durchschnitt um bis zu 13 Prozent höher als für vergleichbare Objekte mit Ölheizung. Bei Wohnungen beträgt der Preisunterschied sogar bis zu 20 Prozent. „Der Trend geht zunehmend in Richtung Wärmepumpe“, sagt immowelt Geschäftsführer Piet Derriks. „Aufgrund der drohenden Kosten für den Betrieb oder den Tausch einer in die Jahre gekommenen Heizanlage, gilt eine moderne, energieeffiziente Heizung bei Kaufinteressenten zunehmend als zentrales Merkmal einer Immobilie.“

Während Wärmepumpen immer beliebter werden, entwickeln sich Heizungen mit fossilen Brennstoffen zu Auslaufmodellen. Die meisten inserierten Wohnimmobilien verfügen zwar noch über eine Gasheizung, ihr Anteil ist aber seit 2022 deutlich zurückgegangen – von 49,0 Prozent auf aktuell 41,9 Prozent. Ähnlich ist die Entwicklung bei Ölheizungen. Wärmepumpen sind in den Großstädten am wenigsten verbreitet. Der begrenzte Platz und die im Vergleich zum ländlichen Raum deutlich geringere Eigentumsquote erschweren den Heizungsaustausch. Zudem können Wohnungseigentümer nicht allein über den Einbau einer Wärmepumpe entscheiden.

Die Stiftung Warentest hat Luft-Wasser-Wärmepumpen getestet – darunter Modelle von Buderus, Vaillant, Weishaupt und Viessmann. Testsieger wurde das Gerät von Buderus, das sich als Wärme- und Kälteerzeuger für Neubau und Heizungsmodernisierung eignet.

Der neue WPV-Fördernavigator des Bundesverbands Wärmepumpe e.V. listet unter www.waermepumpe.de aktuelle wärmepumpenspezifische Fördermittel von Bund, Ländern und Kommunen auf, die sowohl für den Neubau als auch für die Sanierung von Gebäuden genutzt werden können.



Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

IHR MAKLER IM NORDWESTEN BERLINS!



Google (4,8/5,0)

Immobilienscout24 (4,3/5,0)

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

Facebook (4,8/5,0)

(166 Kundenbewertungen Stand 12/2024)