

# BERLIN KURS NORDWEST

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

**Wohlthorff**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten



Dirk Wohlthorff

## Corona-Krise: Berliner Mietendeckel setzt dem Ganzen die Krone auf

Die Berliner Senatsverwaltung hat vor wenigen Wochen ihre „Ausführungsvorschriften zum Gesetz zur Mietenbegrenzung“ im Amtsblatt veröffentlicht. Die darin enthaltenen Regelungen zur Durchsetzung des Berliner Mietendeckels gelten damit verbindlich. Dazu der Frohnauer Immobilienmakler und Vizepräsident des Immobilienverbandes Deutschland IVD, Dirk Wohlthorff:

„Der Berliner Mietendeckel wird einen größeren negativen Effekt auf den Markt haben als die Folgen der Corona-Pandemie. Das Corona-Virus sorgt lediglich für eine Vertagung von Vermietungen, Wohnungswechseln und teilweise auch Bauaktivitäten. Nach der Krise wird die Nachfrage rasch wieder Fahrt aufnehmen, möglicherweise sogar steigen, wenn die Zuwanderung aus den wirtschafts-

schwächeren südeuropäischen Ländern zunimmt. Der Mietendeckel dagegen setzt den Markt langfristig außer Kraft. Die ersten Folgen sind schon jetzt deutlich zu spüren. Die Investitionen in die Bestandswohnungen zur Substanzerhaltung, Modernisierung und energetischen Sanierung werden komplett zurückgefahren.

Der Wohnungsmarkt braucht gerade jetzt in der Corona-Krise ein stabiles Umfeld. Der Berliner Mietendeckel allerdings setzt dem Ganzen die Krone auf. Deshalb ist die abstrakte Normenkontroll-Klage, die CDU und FDP im Mai eingereicht haben, um den Berliner Mietendeckel zu stoppen, wichtiger denn je. Wir brauchen jetzt schnell Rechtssicherheit.“

## Mietendeckel: Jetzt wird für Rechtsklarheit gesorgt

Mitte Mai 2020 haben Fraktionsmitglieder der CDU/CSU und der FDP im Bundestag beim Bundesverfassungsgericht einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle gegen den Mietendeckel eingereicht.

Dazu sagt Dirk Wohlthorff, Vizepräsident des Immobilienverbandes Deutschland IVD: „Die Wohnungswirtschaft und auch weite Teile der Politik setzen mit Recht große Hoffnung in das Normenkontrollverfahren. Andernfalls droht ein Flickenteppich aus landesrechtlichen Regelungen mit Nachahmungen. Das führt zu einer gravierenden rechtlichen Unsicherheit. Es muss Klarheit darüber herrschen, dass Mietrecht Bundesrecht ist. Der Bund hat hier gute Kompromisse erzielt, an die sich alle Länder auch halten sollten.“

In der Sache ist der Berliner Mietendeckel sozial ungerecht. Der Mietendeckel spiegelt nicht den Berliner Mietwohnungsmarkt. Es profitieren fast ausschließlich die Gutverdienenden in schönen Wohnungen und gehobenen Lagen. Die versprochenen Entlastungen greifen nicht in den einfacheren Lagen.

Rechtlich gesehen haben wir es mit einem enteignungsgleichen Eingriff zu tun. Der Mietendeckel stellt die zwischen Mietern und Vermietern getroffenen Verträge willentlich auf den Kopf. Allein die Rückwirkungsklauseln in dem Gesetz sind rechtspolitisches Harakiri und klar verfassungswidrig.“



### 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/wohlthorff

facebook.com/  
frohnau.immobilien

youtube.com/wohlthorff

Sommer 2020



# Wir reden mit der Politik

Kommentar von Dirk Wohltorf

**Der Mietendeckel steht in Karlsruhe vor Gericht, und das ist gut so. Nach monatelanger Vorbereitung hat der Deutsche Bundestag dem Bundesverfassungsgericht am 14. Mai 2020 eine abstrakte Normenkontrolle vorgelegt. Damit das Verfahren Erfolg haben kann, haben viele Akteure an einem Strang gezogen. Der Immobilienverband IVD war mittendrin.**

## Gut Ding will Weile haben

Dieses Sprichwort passt wie kein zweites auf die deutsche Politik und den politischen Austausch eines Verbands, wie es der IVD ist: „Gut Ding“ – das ist in diesem Fall das Normenkontrollverfahren des Deutschen Bundestags gegen das Land Berlin und dessen Gesetz zur Mietenbegrenzung, auch bekannt als „Mietendeckel“. Und „Weile“ – das sind die juristischen, politischen und organisatorischen Vorbereitungen, um das jetzige Verfahren in Karlsruhe anzustrengen.

## Nun also ist es so weit

Mit nur wenigen Corona-Wochen Verzögerung hat sich Anfang Mai im Bundestag deutlich mehr Bundestagsabgeordnete als das notwendige Quorum von mehr als einem Viertel der Abgeordneten geeigt, das Bundesverfassungsgericht anzurufen.

Die Richter sollen zweierlei prüfen. Erstens, ob Berlin den Mietendeckel überhaupt hätte beschließen dürfen – das ist der formalrechtliche Aspekt der Beschwerde. Und zweitens, ob das Gesetz, so wie es verfasst ist, nicht übermäßig und ungerechtfertigt gegen die Grundrechte (Stichwort Recht auf Eigentum und Vertragsfreiheit) verstößt – das sind die materiellrechtlichen Aspekte des Verfahrens.

## Die Sachlage ist klar

Hat der Mietendeckel Bestand, droht ein Flickenteppich aus landesrechtlichen Regelungen mit zahlreichen Nachahmern, weitere Städte und Bundesländer würden dann unkoordiniert lokale Gesetze einführen. Planungssicherheit und Verlässlichkeit – die beiden Vorzüge der deutschen Wohnungspolitik – sind dann Geschichte. Ebenso wie die vielen Kompromisse, die der Bund in den vergangenen Jahren in diesem Bereich erzielt hat.

Aber auch in der Sache ist der von R2G verabschiedete Berliner Mietendeckel sozial ungerecht. Es profitieren fast ausschließlich die Gutverdienenden in gehobenen Lagen. Die versprochenen Entlastungen greifen nicht in den einfacheren Stadtteilen, weil ein Instrument wie der Mietendeckel das gar nicht tun kann. Das einzige, was hilft, um bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ist und bleibt, mehr Wohnraum zu schaffen.

## Enteignungsgleicher Eingriff

Wir haben es beim Mietendeckel mit einem enteignungsgleichen Eingriff zu tun, der die zwischen Mietern und Vermietern freiwillig getroffenen Ver-

träge willentlich und rückwirkend auf den Kopf stellt. Die Grundsätze unserer Verfassung werden mit Füßen getreten.

## Normenkontrollverfahren

Mich haben nicht wenige Marktteilnehmer gefragt, warum „diese Sache“ mit dem Normenkontrollverfahren so lange dauert, die Sache sei doch so offensichtlich. In den Diskussionen auf der politischen Bühne gab es trotz der aktuellen Krise und der notwendigen Corona-Beschlüsse kein wohnungspolitisches Thema, das mit so viel Kraft und Energie vorangetrieben wurde wie die Beschwerde gegen den Mietendeckel. Wer wird mit der Klage juristisch betraut? Welche speziellen Karlsruher Befindlichkeiten gibt es zu berücksichtigen? Welche Abgeordneten stimmen dafür, und welche sollten sich enthalten, um den Koalitionsfrieden mit der SPD zu wahren? Eine abstrakte Normenkontrolle des Bundestags gegen ein Bundesland, zumal es die deutsche Hauptstadt ist, kommt immerhin nicht alle Tage vor. Wenn es um den Erfolg des Verfahrens geht, dann ist es weitaus wichtiger, dass das Quorum zustande kommt, als dass die SPD, die Teil der Bundesregierung ist und den Berliner Regierenden Bürgermeister stellt, vom eigenen Koalitionspartner vorgeführt wird. Und die Liste der zu klärenden Punkte war noch länger: Wer soll sich wie nach Einigung und Übergabe der Beschwerdeschrift zum Verfahren äußern? Und warum mögen zwar einzelne Abgeordnete und Interessenvertreter Position beziehen, nicht aber die Fraktionen?

Mit dem Normenkontrollverfahren des Bundestags gegen Berlin befinden wir uns auf dem großen bundespolitischen Parkett, es sind die höchsten Organe des Landes involviert und entsprechend werden jeder Schritt und jede Äußerung genau gewertet und eingeordnet.

## Auswirkungen

Dabei weiß Karlsruhe nur zu gut, wie wichtig dieses Verfahren ist. Das gilt nicht allein aus akademischer und verfassungsrechtlicher Perspektive, sondern hat ganz praktische Auswirkungen auf die deutsche Wohnungspolitik. Die Entscheidung zum Berliner Mietendeckel wird maßgeblich sein für die mietrechtliche und wohnungspolitische Ausrichtung Deutschlands für das dritte Jahrzehnt – umso aktiver hat der IVD hinter den Kulissen bei der Vorbereitung der Normenkontrollbeschwerde mitgearbeitet. Und umso mehr Hoffnung setzt der IVD deshalb auf das jetzige Verfahren.

# Der Berliner Mietendeckel

## (Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln)

Der Berliner Senat hat im Februar 2020, Warnungen der Wirtschaft, führender Verfassungsrechtler und mehrerer Bundesministerien zum Trotz, vorsätzlich ein wahrscheinlich verfassungswidriges Gesetz verabschiedet: Den Berliner Mietendeckel. Dieses bundesweit einzigartige Gesetz gilt – was viele bisher nicht wissen – auch für die Vermietung von Doppelhaushälften, Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und Villen.

Die 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin erachtet die Vorschriften des am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen so genannten „Berliner Mietendeckels“ für verfassungswidrig und hat im März 2020 beschlossen, dem Bundesverfassungsgericht diese Frage zur Entscheidung vorzulegen. Solange der Bundesgerichtshof das Gesetz aber nicht als verfassungswidrig verworfen hat, darf die – nach gültigem im BGB verankerten Mietrecht – mit einem Mieter vereinbarte Miete ab November 2020 nicht mehr entgegengenommen werden, wenn sie 20 Prozent über der vom Berliner Senat festgelegten „Staatsmiete“ liegt.

Der Senat erlaubt z.B. für Altbauten Baujahr 1919 bis 1945 6,27 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und für Neubauten Baujahr 1973-1990 6,04 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Geringfügige Zu- und Abschläge müssen hier noch berücksichtigt werden, etwa ein Zuschlag für eine gute Lage und eine bessere Ausstattung oder einen Abschlag für eine mittlere bzw. einfache Lage. Bei einem Mietverhältnis, das nach dem Inkrafttreten am 23.02.2020 abgeschlossen wird, spielt eine unterschiedliche Lage bei der Ermittlung der „Staatsmiete“ keine Rolle. Ob die Wohnung oder das Haus in Marzahn, Kaulsdorf oder Frohnau oder Dahlem liegt, ist unerheblich.

## Ein Beispiel

### Ein ganz normales Beispiel für eine Wiedervermietung aus der Praxis

Ein typisches Einfamilienhaus in Frohnau.

Baujahr 1936 mit 125 Quadratmetern echter Wohnfläche, Einbauküche, Kamin, Wannentbad und Gäste-Bad, Vollkeller inkl. Hobbyraum, Garage und 700 Quadratmetern Grundstück

darf somit im Jahr 2020 wie folgt neu vermietet werden:

125 m<sup>2</sup> Wohnfläche x 6,27 Euro = 783,75 Euro.

Bei Einfamilienhäusern erhöht sich die Mietobergrenze um 10 %.

Hier sind also somit 862,13 Euro zulässig.

Diese Mietobergrenze erhöht sich bei hochwertig ausgestatteten Wohnungen oder Häusern noch einmal um 1 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, wenn mindestens drei von fünf durch den Senat vorgegebenen Ausstattungsmerkmale vorliegen.

In diesem Beispiel gehen wir davon aus, dass diese Vorgabe erfüllt ist, weil das Haus vor zehn Jahren umfassend saniert wurde und über hochwertige Bäder, moderne Einbauküche, Parkettfußboden usw. verfügt. Durch das vom Berliner Senat im Februar 2020 verabschiedete Gesetz dürfte der Eigentümer unserer Beispielimobilie nun

**987,13 Euro Monatsnettokaltmiete** fordern; für ein 2010 saniertes Einfamilienhaus in einer der nachgefragtesten Lagen der Hauptstadt des wirtschaftlich stärksten Landes Europas.

Was für ein politischer und wirtschaftspolitischer Irrsinn.

Die soziale Marktwirtschaft, die Vertragsfreiheit und die Eigentumsgarantie werden von Rot-Rot-Grün in beispielloser Weise in Frage gestellt – entgegen bestehendes Bundesrecht. Der Sozialismus erlebt in Berlin gerade eine Renaissance. Ein einzigartiges Bußgeld von bis zu 500.000 Euro droht Vermietern, die sich nicht an dieses Gesetz halten.

Wir stehen Ihnen für Fragen zum Berliner Mietendeckel jederzeit zur Verfügung.



## Strukturelle Wohnungsnachfrage wird bleiben – Wohnungsbau muss weitergehen

„Die strukturelle Nachfrage nach Wohnraum wird sich durch die Corona-Krise nicht ändern. Deshalb ist es gerade jetzt wichtig sicherzustellen, dass Genehmigungs- und Fertigstellungsverfahren mindestens auf Vorjahresniveau gehalten werden“, sagt der Frohnauer Immobilienmakler und Vizepräsident des Immobilienverbandes Deutschland IVD, Dirk Wohltorf.

„Mit Beginn der Kontakt- und Ausgangsbeschränkungen wurden viele Transaktionen, Anmietungen und Umzüge aufgeschoben. Die dahinterstehenden Motive allerdings bleiben, seien es familiäre, ökonomische oder sonstige Gründe. Wenn die Krise überstanden ist, werden die Menschen Wohnungen wieder vermehrt nachfragen. Auf absehbare Zeit wird der demografische Trend in den deutschen Metropolen und Schwarmstädten anhalten, der Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen dort hoch bleiben und das Angebot deutlich übersteigen“, erläutert Wohltorf.

„Es ist jetzt wichtig, dass die komplette Prozesskette im Wohnungsbau am Laufen gehalten wird. Diese beinhaltet, zügige Genehmigungen abzuarbeiten, materielle und personelle Baukapazitäten auszunutzen sowie Liquidität sicherzustellen“, sagt Wohltorf.

- Wie das Statistische Bundesamt vor kurzem mitgeteilt hat, wurden im Januar und Februar 2020 für insgesamt 51.300 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die Anzahl der Neubaugenehmigungen damit um 4,0 Prozent gestiegen.
- Die Zahl genehmigter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg um 7,9 Prozent auf 26.241.
- Die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen betrug 11.677, das sind 5,2 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum.

## Reform des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Bundeskabinett hat den Entwurf des Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität, zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung grundbuchrechtlicher Vorschriften beschlossen. Das Gesetz soll die Planungssicherheit von Immobilienverwaltungen, Wohnungseigentümern und Mietern verbessern. Wichtige Änderungen betreffen privilegierte Maßnahmen bei baulichen Veränderungen und die separate Beschlussammlung. Das Gemeinschaftsinteresse rückt stärker in den Vordergrund, der Verbraucherschutz wird gestärkt und die Aufgaben der Verwalter werden erweitert.

## Minimalismus liegt im Trend

Viele Menschen wünschen sich eine Wohnform, die Einfachheit, Selbstbestimmung und finanzielle Unabhängigkeit miteinander verbindet. Die Rede ist von Tiny Houses. In den winzigen Häuschen ist nicht viel Platz für Überflüssiges, aber für alles, was der moderne Mensch zum Leben braucht. Sie sind mobil und passen im besten Fall auf einen Pkw-Trailer, der sie überall dorthin transportiert, wo sie gerade gebraucht werden. In einem Leben, in dem das Materielle auf das Wesentliche reduziert ist, bleibt mehr Raum für das wirklich Wichtige, für Flexibilität und persönliche Freiheit. Umweltbewusstsein und der Wunsch nach Nachhaltigkeit sind weitere Gründe, aus denen sich viele Menschen für einen minimalistischen Lebensstil entscheiden.

# KÄUFER GESUCHT?

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

Nähere Informationen erhalten Sie telefonisch unter **030.401 33 46** oder per E-Mail an [immobilien@wohltorf.com](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.

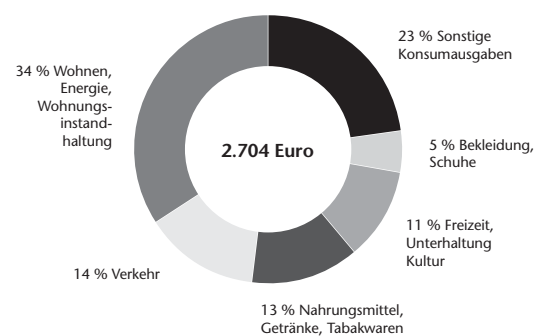
**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten

## Haushalte geben über ein Drittel für das Wohnen aus

Nach der aktuellen Einkommens- und Verbrauchsstichprobe wenden Deutsche gut 51 Prozent ihres Konsumbudgets für Wohnen, Ernährung und Bekleidung auf. Je Haushalt waren das durchschnittlich 1.390 Euro im Monat. Insgesamt lagen die Konsumausgaben der Haushalte bei monatlich 2.704 Euro. Davon entfiel der größte Anteil mit knapp 34 Prozent oder 908 Euro auf den Bereich Wohnen. 1998 waren es noch 32 Prozent. Zu den Ausgaben für Wohnen zählen neben der Wohnungsmiete einschließlich Betriebskosten auch die Ausgaben für Energie und Instandhaltung. Die Haushalte haben zusätzlich Ausgaben, die nicht zu den Konsumausgaben zählen, beispielsweise Versicherungsbeiträge und Kreditzinsen. Dafür wurden bundesweit durchschnittlich 484 Euro im Monat angewendet.

### Konsumausgaben privater Haushalte

Anteile in Prozent



## Automatisierter Verkehr wird unsere Städte verändern

Automatisierte und vernetzte Fahrzeuge sind Hoffnungsträger für Politik und Wirtschaft. Sie sollen den Verkehr in Zukunft sicherer und effizienter machen und so einen Beitrag zur Verkehrswende leisten. Diese Hoffnung trifft allerdings nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen zu, zeigt eine umfangreiche Studie der Technischen Universität Wien. Lediglich wenn automatisierte Fahrzeuge als Erweiterung des bestehenden öffentlichen Verkehrs eingesetzt werden, also Fahrzeuge und Fahrten geteilt werden, kommt es zu einer Reduktion des Verkehrs. Andernfalls nimmt das Verkehrsaufkommen zu – und zwar erheblich. Negative Effekte von automatisierten Fahrzeugen können nur dann vermieden werden, wenn ausschließlich bestimmte Straßenzüge für deren Einsatz geöffnet würden.



## Mehr als die Hälfte aller Mieter wären gerne Eigentümer



Fehlendes Eigenkapital gilt als größte Hürde, Immobilieneigentum zu erwerben.

**Die Wohneigentumsquote würde fast 75 Prozent – und nicht 47 Prozent – betragen, wenn alle Immobilieneigentum erwerben könnten, die das wollen. Deutschland ist mit allen Nachteilen, die das mit sich bringt, eine Mieternation wider Willen.**

Das sind die zentralen Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage, des Meinungsforschungsinstitut YouGov Deutschland im Auftrag des Immobilienverbandes Deutschland (IVD). 54 Prozent der Umfrageteilnehmer gaben an, kein Wohneigentum zu besitzen. 51 Prozent der Nicht-Eigentümer erklärten, Wohneigentum besitzen zu wollen. 19 Prozent wollen jetzt oder in Zukunft Wohneigentum erwerben. 32 Prozent würden zwar gerne Wohneigentum erwerben, halten ihren Wunsch aber nicht für umsetzbar.

Der wichtigste Grund, Wohneigentum zu erwerben, ist für alle Befragten die Altersvorsorge (55 Prozent der Befragten). Weitere häufig genannte Gründe waren die Unabhängigkeit vom Vermieter (48 Prozent) und die Unabhängigkeit von der Mietpreisentwicklung (44 Prozent). 43 Prozent der Befragten betrachten Wohneigentum als sichere Kapitalanlage, 42 Prozent als Erfüllung eines Lebensraumes.

Als größte Hürden, die dem Eigentumserwerb entgegenstehen, nannten über zwei Drittel (68 Prozent) der befragten Nicht-Eigentümer mit Eigentumswunsch fehlendes Eigenkapital. 18 Prozent gaben an, dass die Wohnungspolitik in Deutschland die Bildung von Wohneigentum unattraktiv mache.

Das geplante KfW-Bürgschaftsprogramm und ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer würden den Bedürfnissen der Bürger entgegenkommen. Die Immobilieneigentumsquote ist umso niedriger, je geringer das Haushaltseinkommen ist. Bei Einkommen von 2.000 bis 6.000 Euro netto im Monat liegt sie bei 55 Prozent, bei Einkommen unter 2.000 Euro dagegen nur bei 28 Prozent. Eine Angleichung wäre auch unter sozialen Gesichtspunkten wünschenswert.

## Nachbarn viel wichtiger als gedacht

Deutsche wünschen sich Nachbarn, die sich kennen und gegenseitig helfen. Das zeigen Ergebnisse der repräsentativen Wohnstudie Happy Quest, an der 8.582 Menschen aus Deutschland, Schweden, Finnland, Dänemark, Norwegen, St. Petersburg, Estland und Lettland teilnahmen. Für 68 Prozent der Deutschen bedeutet glückliches Wohnen, ein gutes Verhältnis zu den Nachbarn zu haben. Immerhin 60 Prozent geben an, dass ihnen das auch gelingt. Das ist ein Spitzenwert unter den Teilnehmern. In den anderen untersuchten Ländern kommen nur durchschnittlich 50 Prozent der Befragten gut mit den Nachbarn aus. In Deutschland sind Nachbarn beliebt, wenn sie hilfsbereit sind. Das meinen 69 Prozent der Befragten. In puncto Unordentlichkeit der Leute von nebenan sind Deutsche vergleichsweise tolerant. Nur 26 Prozent störten sich daran gegenüber 42 Prozent in den anderen Ländern.

# Klimawandel in der Stadt: Jeder Baum zählt



Der vergangene Winter war der wärmste seit Beginn der Wetteraufzeichnungen. Im Sommer drohen neue Hitzewellen. Kann man kühle Orte schaffen, die dieser Tendenz entgegenwirken?

Die Empa – ein Forschungsinstitut für Materialwissenschaften und Technologieentwicklung an der ETH Zürich hat erste Modellrechnungen am Beispiel des Münsterplatzes in der Zürcher Altstadt angestellt. Die Forscher haben den Platz ausgewählt, um Klimasimulationen durchzuführen, deren Ergebnisse sich auf andere Orte und Städte übertragen lassen. Die Berechnungen zeigen, dass die Temperaturen auf dem Münsterhof deutlich tiefer wären, wenn der Platz nicht gepflastert, sondern mit Erde und Gras bedeckt wäre. Über Nacht würde der Boden dadurch stärker abkühlen und tagsüber weniger Wärme speichern. Das Resultat wäre eine deutlich geringere Aufheizung der Fläche.

Um herauszufinden, wie die angenommene Temperaturveränderung auf den Menschen wirken würde, nutzen die Empa-Forscher den sogenannten Universalen Thermischen Klimaindex (UTCI). Dieser gibt an, wie hoch die Temperatur ist, die von Passanten tatsächlich wahrgenommen wird.

Das Ergebnis: Schon wenn man nur ein Viertel der gepflasterten Fläche am Münsterplatz durch einen anderen Bodenbelag ersetzen würde, wäre der „Backofen“ im Sommer entschärft. Möglich wäre etwa ein Belag aus porösen Ziegeln, die bewässert werden könnten und so für Verdunstungskälte sorgen. Auch eine Graslandschaft würde helfen. Noch deutlicher würde das Ergebnis ausfallen, wenn auf dem Münsterplatz Bäume stünden. Der Schatten der Bäume und zugleich ihre Transpiration würden die Hitzebelastung erheblich verringern. Die gefühlte Temperatur würde auf weiten Teilen des Platzes um bis zu zwei Grad sinken. Dort, wo die Hausfassaden im Schatten liegen, wären es sogar bis zu vier Grad.

## Hypothekenzinsen auf dem Tiefststand, aber nicht für jeden gleich günstig

Der Kauf einer Immobilie ist für viele Erwerber die größte Investition im Leben. Die Finanzierung entscheidet darüber, wie lange die Abzahlung des Kredits dauert und wie hoch letztlich die zurückgezahlte Summe ist. Stiftung Warentest hat für vier Modellfälle 90 Banken, Kreditvermittler, Bausparkassen und Versicherungen getestet. Zwischen dem billigsten und dem teuersten Kredit gibt es riesige Unterschiede. In einem Modellfall betrug dieser Unterschied für die gleiche Finanzierung über 65.000 Euro. Finanztest empfiehlt, für die Immobilienfinanzierung Angebote von mindestens zwei Vermittlern, von Banken in der Region sowie der Hausbank einzuholen und nennt die günstigsten Bedingungen.

Wichtig ist, zunächst die Höhe der Kreditsumme zu bestimmen, sich niedrige Zinsen lange zu sichern und für die Tilgung eine möglichst hohe Rate zu wählen. Ein praktisches Werkzeug zum Berechnen der eigenen Ansprüche gibt es unter: [www.test.de/rechner-baufinanzierung](http://www.test.de/rechner-baufinanzierung). Weiter sollte man bei der Rückzahlung flexibel bleiben und die Möglichkeiten der Förderung des Bundes prüfen. Der Anteil der Darlehen der staatlichen Förderbank KfW ist im Februar deutlich gestiegen. Mögliche Gründe dafür sind unter anderem attraktive Tilgungszuschüsse, die Interessenten in Kombination mit einem KfW-Darlehen sogar Negativzinsen besorgen können, sowie die erhöhten Darlehenssummen bei verschiedenen Förderprogrammen. Die durchschnittliche monatliche Rate einer Darlehenssumme von 150.000 Euro bei zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf und zehn Jahren Zinsbindung belief sich zuletzt auf 383 Euro.



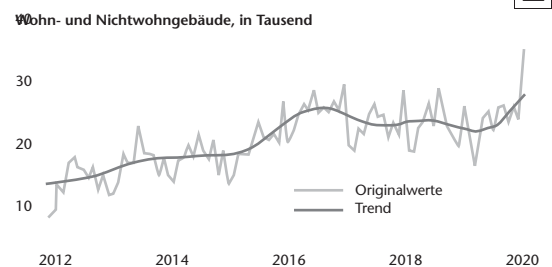
## Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie

Das Recht der Vermieter, Miet- und Pachtverhältnisse wegen Zahlungsrückständen zu kündigen, ist für einen begrenzten Zeitraum eingeschränkt worden. Diese Einschränkung gilt nur für Fälle, in denen die Mietrückstände durch die Corona-Pandemie entstanden sind. Die Regelung ist zunächst bis zum 30. Juni 2020 begrenzt. Die Pflicht des Mieters oder Pächters zur fristgerechten Zahlung bleibt auch in dieser Zeit bestehen.

## Mehr Wohnungen genehmigt

Im vergangenen Jahr wurde in Deutschland der Bau von 360.600 Wohnungen genehmigt, das waren rund vier Prozent mehr als im Vorjahr. Im längeren Zeitvergleich befindet sich die Zahl genehmigter Wohnungen weiter auf hohem Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen in einem Jahr gab es seit der Jahrtausendwende nur 2016.

### Monatlich genehmigte Wohnungen

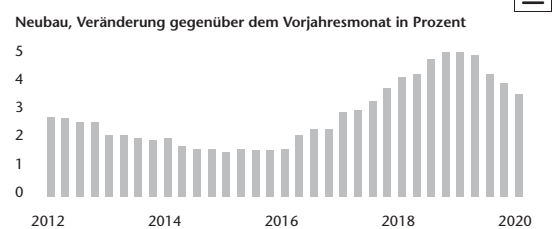


Quelle: Destatis, 2020

## Baupreise steigen weiter

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen innerhalb eines Jahres um 3,1 Prozent und für Ausbauarbeiten um 3,6 Prozent. Deutlich höhere Preise wurden im Bereich Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 4,6 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 4,5 %), bei Erdarbeiten (+ 4,4 %) sowie bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (+ 4,1 %) verlangt.

### Baupreise: Index für Wohngebäude



Quelle: Destatis, 2020

## Fristlose Kündigung wegen des Gesundheitszustands?

Der Mieter kann eine außerordentliche Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB nur mit Umständen begründen, die in der Verantwortung des Vermieters liegen. Er kann beispielsweise nicht fristlos kündigen, weil er seinen Wohn- oder Geschäftssitz verlegen möchte oder weil er wegen einer Erkrankung sein Geschäft in den gemieteten Gewerberäumen nicht mehr betreiben kann. In § 537 Abs. 1 BGB heißt es: Der Mieter wird von der Entrichtung der Miete nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung seines Gebrauchsrechts gehindert wird. Die fristlose Kündigung durch den Vermieter ist möglich, wenn der Mieter an zwei aufeinander folgenden Terminen mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete oder in einem längeren Zeitraum insgesamt mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten im Rückstand ist. Im Zuge der Coronakrise beschloss der Bundestag das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie. Danach dürfen Vermieter das Mietverhältnis vorübergehend nicht kündigen, wenn die Mietschulden durch die Coronapandemie entstanden sind.

## Mietpreisbremse verschärft

Die seit 2015 bestehende Mietpreisbremse wurde verlängert und verschärft. Ziel des Gesetzgebers ist es, der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen in stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken. Das Gesetz ermöglicht den Ländern weiterhin, Wohnungsmieten in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt bei Neuvermietung zu begrenzen, und zwar auf maximal zehn Prozent über dem Vergleichsindex. Neu ist: Mieter können zu viel gezahlte Beträge bis zu zweieinhalb Jahre zurückfordern. Die Beschwerdefrist liegt bei 30 Monaten ab Beginn des Mietverhältnisses für Verträge, die nach dem 1. April 2020 begründet wurden.

## Gemeinschaftskredit für Wohnungseigentümer

Umfangreiche Sanierungs-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen verursachen häufig so hohe Kosten, dass sie nicht über die Instandhaltungsrücklage oder eine Sonderumlage finanziert werden können. In diesen Fällen kommt die Aufnahme eines Kredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft infrage, die eine solche Maßnahme mit einfacher Mehrheit beschließen kann. Die Konditionen können durch die größere Kredithöhe und die gemeinschaftliche Haftung gegenüber einzelnen Krediten günstiger sein. Das vorherige Einholen von Vergleichsangeboten ist sinnvoll.



Foto: Steve Büttner | Pixabay

## Mieter müssen nicht für Hausmeister-Notdienst zahlen



Bei einer an den Hausmeister entrichteten Notdienstpauschale handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten.

Die Mieter einer Wohnung in Berlin sollen laut Mietvertrag die Betriebskosten gemäß Berechnungsverordnung zahlen und hierauf monatliche Vorauszahlungen entrichten. Die für das Jahr 2016 erstellte Betriebskosten-abrechnung weist eine „Notdienstpauschale“ in Höhe von insgesamt 1.199,52 Euro aus, die dem Hausmeister zukommt für die Notdienstbereitschaft bei Störungsfällen wie beispielsweise Stromausfall, Heizungsausfall oder Wasserrohrbruch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten. Der auf den Mieter entfallende Anteil beträgt gut 100 Euro.

Das Gericht begründet sein von der bisherigen Praxis abweichende Urteil wie folgt: Die Pauschale sei keine Betriebskostenposition, denn sie betreffe Kosten, die dafür anfielen, dass außerhalb der normalen Geschäftszeiten bei Schadensfällen, Havarien oder ähnlichen Notfällen jemand erreichbar sei. Während der normalen Geschäftszeiten würden solche Arbeiten üblicherweise von der Hausverwaltung des Vermieters erledigt. Sie sind daher seinem Verantwortungsbereich zuzuordnen. Die Kosten lassen sich auch nicht dem Sicherheitsbereich zuordnen und sind auch deshalb keine umlagefähige Hausmeistertätigkeit. Typische Hausmeistertätigkeiten werden dagegen routinemäßig erledigt, zum Beispiel, ob Türen nachts verschlossen sind, die Beleuchtung funktioniert oder das Treppenhaus ordnungsgemäß gereinigt wurde. Fazit: Die Kosten für eine „Notdienstpauschale“ sind keine Betriebs-, sondern Verwaltungskosten, die der Vermieter selbst tragen muss.

## Erbbaurecht: Ein Weg zu mehr bezahlbarem Wohnen und Bauen?

Das Prinzip des Erbbaurechts liegt in einer Trennung der Eigentumsverhältnisse von Boden und Gebäude für eine festgelegte Zeitdauer, meist 75 bis 99 Jahre. Die Erbpachtnehmer zahlen einen jährlichen Erbbauzins an den Eigentümer des Grundstücks. Die Erbbaurechtsverträge können vererbt, verlängert bzw. erneuert werden. Erbbaurechtnehmer haben annähernd dieselben Rechte wie Grundstückseigentümer. Sie können die auf dem Grundstück errichteten Gebäude selbst nutzen, vermieten und verkaufen. Nach Ablauf des Vertrages geht das auf dem Grundstück stehende Gebäude zu den vereinbarten Vertragsbedingungen in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über. Das Erbbaurecht bietet Kommunen die Möglichkeit, Bauland zu aktivieren. Vor- und Nachteile sollten jedoch differenziert betrachtet werden, denn Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer haben verschiedene Interessen. Im Mittelpunkt steht die faire Ausgestaltung der Erbbaurechtsverträge zwischen Erbbaurechtsgebern wie Kommunen, öffentlichen Einrichtungen oder Kirchen und Erbbaurechtsnehmern wie Wohnungsunternehmen oder privaten Bauherren. Angebote von Immobilien mit Erbbaurecht sind auf dem freien Markt verglichen mit den üblichen Marktpreisen ein Schnäppchen! Der Grund: Der Käufer eines Erbbaurechts wird nicht Eigentümer des Grundstückes, sondern pachtet das Grundstück zeitlich befristet. In Zeiten niedriger Zinsen will der Kauf eines Hauses mit Erbbaurecht wohl überlegt sein. Der Erbbauzins kann im Vergleich teurer sein als die Hypothek für die Finanzierung eines Grundstückes. Auch der Blick auf die zukünftige Wertentwicklung ist ernüchternd. Diese basiert nämlich normalerweise wesentlich auf dem Wert des Grundstückes, das bei Häusern auf Erbpacht aber gar nicht dazu gehört.

## Altersvorsorge: Immobilien bieten viele Möglichkeiten



In den nächsten 15 Jahren werden rund zehn Millionen Menschen in den Ruhestand gehen. Sie brauchen dann eine Wohnung, die zu ihren Bedürfnissen passt.

Wer nach 45 Erwerbsjahren in Rente geht, kann mit einer Rentenhöhe von rund 48 Prozent des früheren Lohns rechnen. In dieser Situation haben Immobilieneigentümer gegenüber Mietern einen wirtschaftlichen Vorteil. Sie haben die Hypothek häufig schon abbezahlt, während Mieter zum Beispiel im Jahr 2019 durchschnittlich 7,70 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter aufbringen mussten. In den Metropolen betragen die Bruttomietkosten oft sogar mehr als 30 Prozent der Monateinkünfte. Eigentümer sind flexibler. Wenn sie sich für eine kleinere Wohnung entscheiden, weil das bequemer ist als ein großes Haus mit Garten, können sie ihre Immobilie zu Geld machen. Die Einnahmen bessern die Rente auf, können für den Kauf einer kleineren Wohnung oder für lang gehegte Wünsche verwendet werden.

## Eltern haften nicht immer für ihre Kinder

**Der Fußball in der Fensterscheibe oder die Beule im Auto des Nachbarn – Kindern passiert so etwas ganz absichtslos im Eifer des Spiels. Ob der Geschädigte seinen Schaden ersetzt bekommt, liegt an den Umständen des Einzelfalls.**

Die Haftung von Kindern ist an feste Altersgrenzen gebunden. Kinder unter sieben Jahren haften überhaupt nicht. Außerdem haften sie nur, wenn ihre Einsichtsfähigkeit ausreicht, um zu erkennen, dass ihr Handeln einen Schaden verursachen kann. In Fällen von Bränden, die von Kindern verursacht wurden, legten Gerichte strenge Maßstäbe an: Danach können bereits Neunjährige mögliche Gefahren aus dem Spielen mit Feuerzeugen oder Streichhölzern einschätzen. Eltern haften für ihre Kinder nur dann, wenn sie ihre Aufsichtspflichten verletzt haben. Auch dabei spielt das Alter der Kinder eine Rolle. Kleinkinder in der eigenen Wohnung müssen nicht dauernd beobachtet werden. Bei Drei- bis Vierjährigen reicht es, wenn die Eltern in Hörweite sind. Kinder im Vorschulalter, die draußen spielen, sollen von den Eltern alle fünfzehn bis dreißig Minuten kontrolliert werden.

Bei Kindern ab einem Alter von sieben Jahren genügt es, wenn die Eltern sich einen allgemeinen Überblick darüber verschaffen, was das Kind draußen unternimmt. Kindern spielen gern in der direkten Umgebung des Hauses, in der Grünanlage, in der Wohnstraße oder auf dem Gemeinschaftsparkplatz. Dort kann es geschehen, dass sie mit dem Roller oder Fahrrad ein Auto beschädigen. In einem solchen Fall geht es darum, ob das Kind bereits geübt ist im Umgang mit seinem Gefährt. Eltern müssen in ihrer Wohnstraße oder in einer anderen vertrauten Umgebung ihre im Fahrradfahren geübten Kinder bereits im Alter von fünf Jahren nicht mehr beaufsichtigen. Da je nach Fall sehr hohe Schadensersatzansprüche auf Eltern zukommen können, ist der Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung unbedingt empfehlenswert.



## Anteil erneuerbarer Energien durch Sondereffekte erstmals bei 52 Prozent

Erneuerbare Energien deckten im ersten Quartal 2020 aufgrund einer Kombination von Sondereffekten erstmals rund 52 Prozent des Bruttoinlandsstromverbrauchs.

Auf den „Windrekord“ im Februar folgte der März mit außergewöhnlich vielen Sonnenstunden. Hinzu kam ein Rückgang des Stromverbrauchs gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Einspeisevorrang für die erneuerbaren Energien führte zusammen mit Kraftwerksstilllegungen (Ende 2019) zu einer deutlich reduzierten Einspeisung konventioneller Energien.

Wegen der Sondereffekte lassen sich diese Werte noch nicht auf das ganze Jahr 2020 übertragen, zeigen aber eine hoffnungsvolle Tendenz auf.





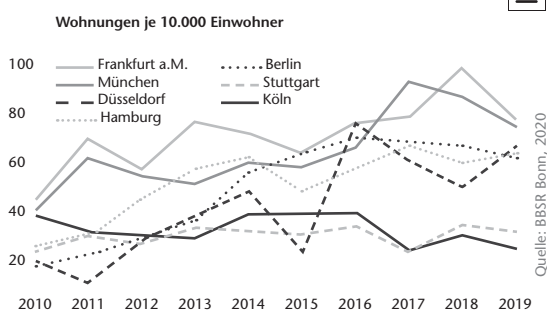
## Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nur noch mit Genehmigung?

Die Aufteilung von Mietshäusern soll nach dem Willen des Justizministeriums zukünftig nur noch mit Genehmigung möglich sein. Genehmigungen sollen nur noch unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden, beispielsweise wenn zwei Drittel der Mieter ihre Wohnung kaufen möchten. Genehmigt werden soll die Aufteilung auch in Erbschaftsfällen, wenn den Erben dadurch die Teilung des Eigentums ermöglicht wird. Die Regelung soll in allen Gemeinden, in denen schon heute die Mietpreislösung gilt, angewendet werden.

## Städte reagieren unterschiedlich auf knappes Wohnungsangebot

Eine ausreichende Baulandmobilisierung und weitere Maßnahmen zur Dämpfung der Grundstücks- und Baukostenentwicklung sollen in vielen Städten das Wohnungsangebot verbessern. Die Entwicklung läuft jedoch überall unterschiedlich: Düsseldorf erteilte beispielsweise 38 Prozent mehr Baugenehmigungen als im Vorjahr, in Hamburg waren es nur fünf Prozent mehr, aber auf sehr hohem Vorjahresniveau. In Frankfurt am Main, Köln, München und Berlin wurden hingegen weniger Baugenehmigungen erteilt.

### So viel wird in den Top-7-Städten gebaut



**Impressum:**  
Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel,  
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2020  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Renebarg,  
Herausgeber siehe Zeitungskopf  
**Texte, Quellen, Bilder:** Destatis, Bundesregierung, VDIV Deutschland, bulwin-gesa, Zentrum für Sonnenenergie- und Wasserstoff-Forschung (ZSW), Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW), Heinz Marktforchung, Postbank, RA Bethge und Partner, Schleswig-Holsteinische Rechtsanwaltskammer, BBSR Bonn, Finanzpartner.de, Stiftung Warentest, Finanztest, Hausbank München eG, AnwaltOnline.com, Bundesrat, Haus & Grund, IVD Deutschland, YouGov Deutschland, Wohnstudie Happy Quest, TU Wien, Pixabay.com  
**Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; Gunna Westphal  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## BGH-Urteil: „Fläche“ muss in der Betriebskostenabrechnung nicht näher erläutert werden

Die jährliche Betriebskostenabrechnung in großen Anlagen kann komplex sein. In einem Fall vor dem Bundesgerichtshof (BGH) beanstandete ein Mieter, dass einige Kosten nach der vermieteten „Fläche“ abgerechnet und diese nicht näher erläutert wurden. In der bemängelten Abrechnung bezogen sich einige Positionen auf die Gesamtfläche der Anlage, während andere für einzelne Gebäude oder Bereiche gelten sollten. Folgende Mindestangaben muss die Betriebskostenabrechnung enthalten: Aufstellung der Gesamtkosten, Angabe und Erläuterung der Verteilerschlüssel, Berechnung des Mieteranteils, Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. Der BGH entschied: Der Verteilungsmaßstab „Fläche“ ist auch dann verständlich, wenn für einzelne Positionen unterschiedliche Gesamtflächen zugrunde gelegt wurden (BGH, 29.1.2020, VIII ZR 244/18).

## Verwalter haftet nicht für alles!



Gefahren können überall lauern – auch im Gemeinschaftseigentum von Wohnanlagen. Für Risiken des allgemeinen Lebens ist aber nicht der Verwalter zuständig.

**Die Verkehrssicherungspflicht in Wohnungseigentumsanlagen obliegt der Gemeinschaft, wird aber üblicherweise auf den WEG-Verwalter übertragen. Die Gemeinschaft ist nicht völlig entlastet, sondern muss den Verwalter überwachen und Risiken melden.**

Dies bezieht sich zum Beispiel auf den sicheren Zustand der Leitungen, funktionierende Treppenhausbeleuchtung, mögliche Gefahrenquellen in Hof, Treppenhaus oder gemeinschaftlich genutzter Gartenanlage. Regelmäßige Kontrollen der Sicherheit sind erforderlich. Die Beauftragung einer Hausverwaltungsfirma entlastet die Eigentümer nicht aus jeder Verantwortung, denn der Verwalter einer Wohnungseigentumsgemeinschaft haftet nicht für jedes Risiko. In einem aktuellen Fall stürzte der Sohn einer Wohnungseigentümerin eine zum Gemeinschaftseigentum gehörende Treppe herab und wurde berufs unfähig. Er verlangte Schadensersatz, weil der Verwalter diese Gefahr nicht beseitigt hatte und seine Pflicht zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verletzt habe.

Das Gericht (AG Moers, 11.07.2019, 564 C 9/19) verneinte diesen Anspruch und stellte fest, dass die Sicherungspflicht des Verwalters Risiken des allgemeinen Lebens nicht umfasst. Ein solches habe sich aber in dem Sturz verwirklicht. Begründung: Der Sohn kannte die Treppe seit seiner Kindheit.

Der Verwalter einer Wohnungseigentumsgemeinschaft ist dafür verantwortlich, Gefahrenquellen in der Wohnungseigentumsanlage zu beseitigen oder andere Vorkehrungen zu treffen, damit Dritte durch diese nicht zu Schaden kommen. Es wäre jedoch unbillig, wenn er für jedes zufällige Schadensereignis in der Anlage einstehen müsste. Da die Gefahr der Kellertreppe problemlos erkennbar war und der Geschädigte oder seine Mutter die bauliche Gestaltung der Treppe bei einer Eigentümerversammlung nie beanstandet hat, ging das Gericht davon aus, dass der Verwalter dafür nicht verantwortlich gemacht werden kann.

## Gesetz zur Regelung der Maklerkosten beschlossen

Der Bundestag hat am 14.05.2020 das Gesetz zur Regelung der Maklerkosten beim Kauf von Wohnungen und Einfamilienhäusern. Dazu Dirk Wohltorf, Vizepräsident des Immobilienverbandes Deutschland IVD:

„Die Teilung der Maklerkosten zwischen Verkäufer und Käufer ist fair, da in der Regel beide Parteien von der Leistung des Maklers profitieren. Es ist daher zu begrüßen, dass der Gesetzgeber die Doppeltätigkeit weiterhin zulässt. Sie entspricht dem Leitbild des Immobilienmaklers, der als Mittler zwischen Verkäufer und Käufer fungiert. Wir sind froh, dass die Politik dieses Leitbild zum Maßstab nimmt. Dennoch halten wir die gesetzliche Regulierung der Maklerkosten generell für nicht nötig, auch wenn mit der Neuregelung grundsätzlich ein hohes Maß an Gerechtigkeit erreicht wird. Denn jede Immobilientransaktion ist einzigartig und erfordert Flexibilität auch bei der Honorierung des Maklers. Diese Flexibilität, die sich aufgrund der Unterschiedlichkeit der Märkte bewährt hat, wird künftig stark eingeschränkt.

Wir sehen es nach wie vor auch kritisch, dass die Politik bei der Diskussion um den Zugang zum selbstgenutzten Grundeigentum zu sehr auf die Maklerprovision und nicht ganzheitlich auf die Rahmenbedingungen des Eigentumserwerbes eingegangen ist. Die Neuregelung kann aus unserer Sicht daher nur der Anfang einer übergreifenden politischen Strategie sein, die den Zugang erleichtert. Die Fortsetzung des Baukindergeldes, die Einführung eines KfW-Bürgschaftsprogrammes oder die Senkung der Grunderwerbsteuer sind weitere Bausteine, die die Politik endlich angehen muss.

Für die Branche bedeutet die Neuregelung eine Zeitenwende. Viele Maklerunternehmen müssen ihre Geschäftsmodelle umstellen. Das wird nicht einfach, zumal die Folgen der Corona-Krise noch längere Zeit zu spüren sein werden. Ich bin aber auch davon überzeugt, dass mit der Regelung die Qualität und Professionalisierung der Branche gesteigert wird.“

## Immobilienwerte von der Krise noch kaum beeinflusst



Im Vergleich mit anderen Werten, beispielsweise Aktien, sind Immobilien derzeit von der Coronakrise noch weitgehend unbelastet.

Immobilienwerte gelten traditionell als stabil. Diese weit verbreitete Ansicht bestätigt sich anscheinend auch in der Coronakrise, jedoch stehen nicht alle Marktsegmente gleich gut da. Wohnimmobilien sind in Zeiten der „Stay at Home“-Gesellschaft sogar attraktiver als vor der Krise. Die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern übersteigt das Angebot seit Langem um ein Vielfaches. Ob für eine Wohnung fünf oder drei potenzielle Käufer bereit stehen, wird zunächst kein wesentliches Kriterium für die Preisbildung sein. Maßgeblich ist jedoch die Dauer der Krise, die irgendwann den Arbeitsmarkt und damit die Einkommenssituation breiter Käuferschichten beeinflussen kann. Mittelfristig könnten Nachfrage, Fluktuation und Preisentwicklung sinken. Analysten gehen davon aus, dass sich die aktuelle Krise vor allem auf Einzelhandels- sowie Hotel- und Freizeitimmobilien negativ auswirken wird. Der Markt für Büroimmobilien reagiert sensibel auf konjunkturelle Schwankungen. In diesem Segment ist mit steigenden Leerständen auf moderatem Niveau zu rechnen. Logistikimmobilien könnten durch einen steigenden Lagerflächenbedarf infolge des Trends zur Ad-hoc-Produktion Gewinner der Krise sein.

## Baumschnitt, Baumfällen und Gehölzpflege – erst wieder im Herbst

Wer in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September seine Gehölze beschneiden, fällen oder roden möchte, sollte sich vorher mit den gesetzlichen Regelungen auseinandersetzen.



Das Bundesnaturschutzgesetz regelt seit rund zehn Jahren bundeseinheitlich Fäll- und Schnittverbote in der Baum- und Gehölzpflege (§ 39 BNatSchG). Das Gesetz schützt Tiere, die Bäume und Sträucher als Lebensraum nutzen. Sie brauchen geschützte Räume für den Nestbau und die Brut oder – wie Eichhörnchen und Baumrarder – das Aufziehen ihrer Jungen.

Welche Besonderheiten an welchem Ort gelten, regeln überdies die Baumschutzsatzungen der Städte und Gemeinden. Geschützt sind darin meist Bäume mit einem Stammumfang von 80 und mehr Zentimetern. Der Umfang wird in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden gemessen. Obstbäume sind von der Satzung meist ausgenommen, nicht jedoch Walnuss und Esskastanie. In vielen Kommunen dürfen Nadel- und Laubbäume dieser Größenordnung nicht gefällt werden. Verboten ist die Entfernung, Zerstörung, Schädigung des Baumes oder wesentliche Veränderung seines Aufbaues.

Bevor der Eigentümer zur Tat schreitet und einen oder mehrere Bäume auf seinem Grundstück fällt, sollte er seiner zuständigen Gemeindeverwaltung sein Vorhaben unbedingt anzeigen.

Bei Neubauten, denen ein Baum im Wege steht, wird im Zuge der Baugenehmigung entschieden, welche Bäume gefällt werden dürfen und welche Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen geleistet werden müssen. Wer sich den Regelungen widersetzt und einfach Bäume illegal entfernt oder beschädigt, muss mit rechtlichen Konsequenzen rechnen. Bußgelder können mehrere Tausend Euro betragen.

Ausnahme: Im Rahmen der Verkehrs-sicherungs-pflicht müssen Grundstückseigentümer sicherstellen, dass ihre Bäume keine Gefahr für die Allgemeinheit darstellen. Das Fällen eines schiefen Baumes nach einem Sturm kann dann sogar zur Pflicht werden.

## Wie Wohnungseigentümer in Krisenzeiten Beschlüsse fassen können

Die Verwaltung von Immobilieneigentum beinhaltet Aufgaben, die sich nicht aufschieben lassen. Um die notwendigen Maßnahmen umzusetzen, müssen Wohnungseigentümer Beschlüsse fassen. Doch wie geht das unter den Bedingungen eines Versammlungsverbot?

Maßnahmen, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehören, darf der Verwalter selbstständig entscheiden. Das neue „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie“ enthält temporär geltende Sonderregelungen zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG), um die Handlungsfähigkeit von Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen zu gewährleisten.

Bei einigen nicht aufschiebbaren Sanierungen stellen sich aber Fragen. Dazu gehören die Auswahl und Beauftragung eines Architekten und der Baumaßnahmen. Auch die Finanzierung muss geklärt werden. Wenn die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht, ist zu entscheiden, ob eine Sonderumlage genutzt werden soll oder ob eine Finanzierung notwendig wird.

Das WEG enthält die Möglichkeit, einen Umlaufbeschluss zu fassen. Dieser muss einstimmig und in Schriftform ergehen und eignet sich somit nur für kleinere Gemeinschaften. Eine Versammlung könnte auch nur mit Vollmachten durchgeführt werden. Eigentümer müssten nicht anwesend sein. Doch dann fehlen Aussprache und Meinungsaustausch. Die Verweigerung dieses Rechts führt überdies zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse. Die viel zitierte „Online-Versammlung“ entspricht laut Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. nicht dem WEG und wäre ebenfalls anfechtbar. Eine Lösung könnte die Trennung des Aussprachetermins, der telefonisch oder per Videokonferenz erfolgen kann, von der eigentlichen Eigentümerversammlung sein, die einige Tage später ebenfalls online dazu dient, dem Verwalter eine Vollmacht zu erteilen. Bleibt abzuwarten, wie sich die Praxis entwickelt und wie in Grenzfällen möglicherweise Gerichte später entscheiden werden.



„Nichts Altes wird neu geboren.  
Aber es verschwindet auch nicht ganz.  
Und das, was einmal war, kommt  
immer wieder in neuer Form.“

Alvar Aalto, finnischer Architekt,  
Stadtplaner (1898 - 1976)

## Beengtes Wohnen schafft Probleme in Krisenzeiten



Sechs Millionen Menschen in Deutschland leben in zu kleinen Wohnungen. Im europäischen Vergleich steht die Bundesrepublik damit zwar gut da, doch Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) deuten auf eine Trendwende hin.

Unter Überbelegung versteht man, dass in einer Wohnung zu viele Menschen in zu wenigen Zimmern leben, beispielsweise, wenn sich zwei Teenager ein Zimmer teilen müssen oder Eltern das Wohnzimmer auch als Schlafzimmer nutzen. Städter leben mit 11,5 Prozent häufiger in beengten Wohnverhältnissen als Einwohner in Vororten, wo 5,5 Prozent zu wenig Platz haben. In ländlichen Gebieten sind rund vier Prozent betroffen.

Die Entwicklung in den vergangenen Jahren deutet auf eine Trendwende hin. IW-Berechnungen auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) zeigen, dass der Anteil an Mieterhaushalten, die pro Person weniger als einen Raum zur Verfügung haben, seit rund zehn Jahren stetig steigt. 2008 lag der Wert noch bei knapp zehn Prozent, 2018 aber bereits bei 14 Prozent.

In Zeiten der Corona-Pandemie ist die Überbelegung von Wohnungen für viele Menschen in Deutschland ein Problem, vor allem in den Großstädten. Die Gewohnheiten des täglichen Lebens haben sich geändert. War zuvor die Nähe zum Arbeitsplatz ein wichtiges Kriterium bei der Wahl der Wohnung, stehen im Zuge von Homeoffice und Kontaktsperre andere Aspekte im Vordergrund. IW-Immobilienexperte Pekka Sagner vermutet, dass einige neue Erfahrungen sich in der Nachkrisenzeit erhalten: „Wer vorher nie von Zuhause aus gearbeitet hat, wird es nach der Corona-Krise vielleicht einmal in der Woche machen“, sagt er. „Das könnte die Wohnungswahl in Zukunft beeinflussen, da nicht mehr nur der Arbeitsweg von hohem Interesse ist, sondern vielleicht ein kleines, zusätzliches Zimmer für das Homeoffice.“

## Wie wollen wir wohnen?

Die eigene Wohnung hat gerade in Krisenzeiten eine große Bedeutung für das Wohlbefinden. Dabei spielen nicht nur die harten Fakten eine Rolle, sondern auch Attribute, die nicht so leicht zu bestimmen sind. Negative Merkmale sind auf jeden Fall problematische Nachbarn, Lärm oder dunkle Räume. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle, repräsentative Umfrage von ImmoScout24.

Für 43 Prozent der Deutschen ist der Preis oder die Miete das ausschlaggebende Kriterium, um von einer zu teuren Anmietung oder einem Kauf abzusehen. Frauen sind in diesem Punkt strikter in ihren Entscheidungen als Männer. Fast jede zweite Frau (46 Prozent) lehnt eine zu teure Immobilie ab, während nur zwei von fünf Männern (40 Prozent) weiter suchen würden.

28 Prozent der Befragten lehnen eine problematische Nachbarschaft ab. Für 25 Prozent der Befragten ist Lärm durch große Straßen ein Ausschlusskriterium. Auch in diesem Fall achten Frauen (27 Prozent) konsequenter auf eine ruhige Umgebung als Männer (22 Prozent). Dunkle Räume oder ein geringer Lichteinfall sprechen für 21 Prozent der Befragten gegen eine Wohnung (Frauen 24 Prozent, Männer 18 Prozent).

Hohe Miet- und Kaufpreise veranlassen immer mehr Menschen dazu, in die Speckgürtel der Metropolen zu ziehen. Die Länge des Weges zur Arbeit hat aber ebenfalls einen starken Einfluss auf die Attraktivität einer Wohnung. Mehr als 30 Minuten möchte niemand zur Arbeit fahren müssen, das wünschen sich 63 Prozent der Befragten. Nur ein sehr geringer Anteil der Befragten würde einen Weg von mehr als 60 Minuten auf sich nehmen.

**FROHNAU**

**Großzügige Villenhälfte mit Sonnengrundstück in sehr guter Lage**



Baujahr 2000

Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup>

Grundstück ca. 450 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 750.000 Euro

**FROHNAU**

**Sonnige Dachgeschosswohnung in ruhiger, grüner Lage**



Baujahr 1991

Wohnfläche ca. 71 m<sup>2</sup>

Balkon

Kaufpreis 230.000 Euro

**FROHNAU**

**Idyllisch Wohnen direkt am Tegeler Forst**



Baujahr 1977

Wohnfläche ca. 136 m<sup>2</sup>

Grundstück ca. 680 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 499.000 Euro

**SCHILDOW**

**Denkmalgeschütztes Einfamilienhaus in traumhafter Lage am Fließ**



Baujahr 1931

Wohnfläche ca. 115 m<sup>2</sup>

Grundstück ca. 1.460 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 495.000 Euro

**GLIENICKE**

**Sonniges Baugrundstück mit Abriss nahe Ortskern**



Kleines Abrisshaus

Grundstück ca. 590 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 299.000 Euro