

# BERLIN KURS NORDWEST

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

**Wohlthorff**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten



Dirk Wohlthorff

## Warum sich ein Immobilienmakler lohnt

Professionelle Immobilienmakler versorgen Kaufinteressenten mit den besten Immobilien vor Ort und nehmen Eigentümer während des gesamten Verkaufsprozesses an die Hand

Vermitteln, beraten, betreuen rund um Häuser, Wohnungen, Gewerbeflächen, Büroobjekte und Grundstücke: Das ist der Alltag von Immobilienmaklern. Der Job ist anspruchsvoller als viele denken.

**Immobilienmakler!?** Viele haben von dem Beruf falsche Vorstellungen. Sie glauben, dass solche Experten vergleichsweise mühelos viel Geld verdienen. Ein paar Gespräche mit Verkaufs- oder Vermietungswilligen, ein paar Fotos von dem Haus, der Wohnung oder den Büro- und Gewerbeflächen online stellen, auf Interessenten warten und mit ihnen bei Besichtigungen nett plaudern, einen geeigneten Kandidaten auserwählen, nach Vertragsabschluss die Provision kassieren – und fertig. Doch ganz so einfach ist es nicht. „Zwischen den Bildern in den Köpfen der Leute und der Wirklichkeit klaffen Welten“, sagt Dirk Wohlthorff, Frohnauer Immobilienmakler und Vizepräsident des Immobilienverband Deutschland (IVD).

**Viel teils mühevoller Kleinarbeit bestimmen den Alltag.** Immobilienmakler besichtigen angebotene Häuser oder Grundstücke, bewerten auf Basis von Vergleichsobjekten, Marktdaten und Erfahrungen Immobilienpreise und erstellen Marktanalysen. Dann arbeiten sie sich in Unterlagen ein: Sie sichten etwa Grundrisse, Lagepläne, Teilungserklärungen oder das Baulastenverzeichnis, klären, welche Sanierungen es gab und stellen Energiewerte eines Objektes zusammen und prüfen Bebauungs- oder Ausbaumöglichkeiten. Dafür kontaktieren sie zum Beispiel das Bauamt oder die Verwaltung. Sie entwerfen ein Exposé, dann eine Marketing-Strategie. Dabei ist das Inserieren auf Immobilienportalen – bei echten Profis – nicht die erste Wahl. „Die Portale sind nur ein Marketingbaustein. Mit Mund-zu-Mund-Werbung, der eigenen Homepage, den Social-Media-Kanälen oder der klassischen Kundenkartei ist man meist erfolgreicher. Die meisten qualitativen Immobilien auf dem Markt finden die Interessenten nicht auf den Immobilienportalen“, erklärt Dirk Wohlthorff.

**Professionelle Immobilienmakler haben eine Kundenkartei.** Es gibt eine ganze Reihe von Hausverkäufern, die es ablehnen, an ihrem Haus das Schild „Zu verkaufen“ stehen zu haben, wie Wohlthorff

sagt. „Sie setzen auf Diskretion und wollen, dass ein Makler ihnen einen passenden Kaufinteressenten aus seinem Portfolio präsentiert.“ Mögliche Käufer wiederum wenden sich an einen Makler, weil sie auf der Suche nach einem Haus sind – dass noch nicht Monate lang auf dem Immobilienmarkt gehandelt wurde. Viele Makler haben sich auf bestimmte Regionen oder auch Gebäudearten spezialisiert. „Es lohnt sich also sehr oft, auf einen ortskundigen Makler zu setzen“, so Wohlthorff.

**Allerdings:** Immobilienmakler ist keine gesetzlich geschützte Berufsbezeichnung. Was bedeutet: (Fast) Jeder kann sich so nennen – und jeder kann es werden, ob nun direkt nach einem Studium, als Berufsanfänger nach einer dualen Ausbildung oder als Quereinsteiger. Im Idealfall haben diejenigen, die Makler werden wollen, Ahnung vom Immobilienmarkt und eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann absolviert“, sagt Wohlthorff.



### 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

instagram.com/  
frohnau\_immobilien

Winter 2020/2021



Foto: David Mark | pixabay

Lesen Sie weiter auf Seite 2 ...

Generell brauchen Makler-Anwärter, um tätig werden zu dürfen, eine Erlaubnis nach Paragraph 34c der Gewerbeordnung, die vom zuständigen Gewerbe-, oder Ordnungsamt erteilt wird. Anwärter müssen Zuverlässigkeit und geordnete Vermögensverhältnisse nachweisen. Dafür legen sie unter anderem ein polizeiliches Führungszeugnis und eine Auskunft vom Amtsgericht vor, aus der hervorgeht, dass sie in den zurückliegenden Jahren rechtlich nicht belangt wurden.

**Eine behördliche Erlaubnis ist das eine,** aber: „Ohne ein breites Fach- und Praxiswissen sind Immobilienmakler auf kurz oder lang zum Scheitern verurteilt“, sagt Wohltorf. Nicht nur, dass ein Profi den Markt vor Ort und dessen Preise im Detail kennt. Auch sollte er Kenntnisse im Bau- und Immobilienrecht, Mietrecht und Kaufvertragsrecht, Grundbuchrecht, Steuerrecht oder dem Wohnungseigentumsrecht haben und über Gesetzesänderungen sowie aktuelle Urteile informiert sein. Zudem sollte ein guter Makler seinen Kunden auch in Steuer- und Finanzierungsfragen unter die Arme greifen können. Übrigens: Ein wichtiges Qualitätsmerkmal für Makler ist die Mitgliedschaft in einem Berufsverband. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) ist der größte und führende Verband für Immobilienmakler, Hausverwalter und Sachverständi-

ge in Deutschland und legt auf die Einhaltung von Mindeststandards und Fortbildung größten Wert.

**Neben Fachwissen sind aber auch persönliche Eigenschaften wichtig.** „Makler müssen freundlich, ehrlich, zuverlässig und kommunikativ sein“, erklärt Wohltorf. Auch sollten sie vermitteln können, wenn etwa Verkäufer und Kaufinteressenten aufeinandertreffen und unterschiedliche Meinungen kundtun. Ebenfalls wichtig ist es, ein dickes Fell zu haben – denn: „Ein Makler verdient nur eine Provision, wenn ein Miet- oder Kaufvertrag auch wirklich zustande kommt“, erklärt Wohltorf. Es kann passieren, dass ein Makler über mehrere Monate viel Arbeit in die Vermittlung eines Objektes steckt – und am Ende entscheidet sich der Verkäufer doch gegen einen Verkauf oder veräußert es an einen Bekannten oder den Nachbarn. In einem solchen Fall geht der Makler leer aus.

**Hat der Beruf des Immobilienmaklers in Zeiten der Digitalisierung überhaupt eine Zukunft?** „In jedem Fall“, sagt Wohltorf. Qualifizierte und engagierte Makler werden immer gesucht. „Der unmittelbare Kontakt und die professionelle Beratung und Betreuung durch einen Makler sind durch nichts zu ersetzen. Vertrauen lässt sich eben nicht digitalisieren.“, ergänzt Wohltorf.

Beitrag von Dirk Wohltorf

## Hohe Nachfrage nach Wohneigentum – Wert von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen steigt deutlich

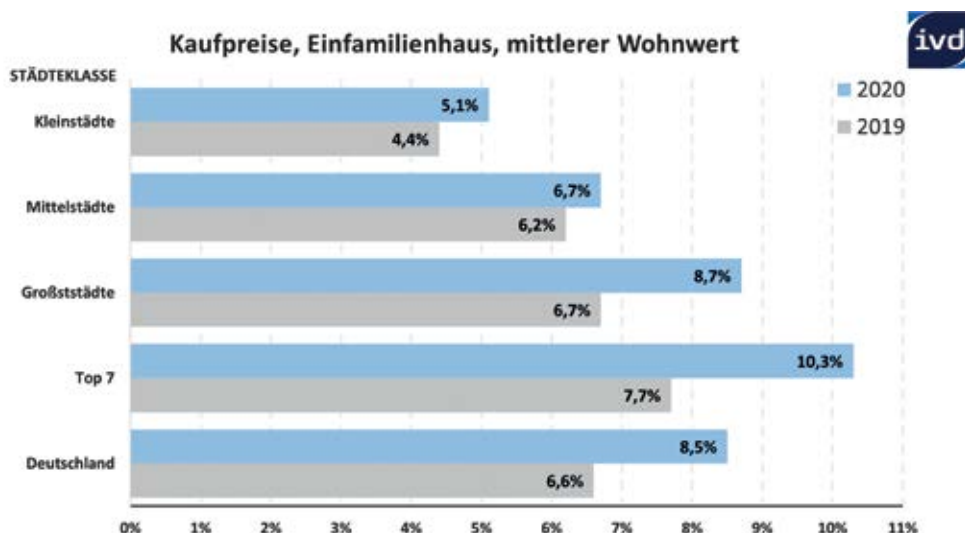
**Wert von Einfamilienhäusern plus 8,5 Prozent, Wert von Eigentumswohnungen plus 7,5 Prozent, Nachfrage nach Wohnimmobilien im Umland steigt**

Der deutsche Wohnungsmarkt zeigt sich trotz Corona-Krise sehr wertstabil, das zeigt der aktuelle IVD-Wohn-Preisspiegel 2020/2021.

Der IVD Research hat dabei auf Basis von Daten aus dem ersten Halbjahr 2020 einen deutlichen Trend ermittelt: Eigentümer können sich auch in dem Corona-Jahr 2020 über einen weiteren Wertzuwachs ihrer Wohnung beziehungsweise ihres

Hauses freuen. Bei Eigenheimen, also Einfamilien- und Reihenhäusern, hat sich der Wertzuwachs besonders stark vergrößert.

„Der Wohnungsmarkt in Deutschland zeigt sich weiterhin sehr robust. Größere Corona-Effekte sind nicht festzustellen. Natürlich gibt es viel Unsicherheit. Allerdings suchen gerade in Zeiten wie diesen immer mehr Menschen nach sicheren Anlagen



Quelle: IVD-Wohn-Preisspiegel 2020/2021

sowie mehr Platz und Lebensqualität für ihre Familie. Das lässt die Werte insbesondere von Einfamilienhäusern und Wohnimmobilien im Umland steigen“, sagt Dirk Wohltorf, Vizepräsident des Immobilienverbandes IVD, und ergänzt: „Wer bereits Wohneigentümer ist, profitiert von diesen Wertzuwachsen.“

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand sind bundesweit fast so stark gestiegen wie im Vorjahr. So ist eine Bestandswohnung mit mittlerem Wohnwert derzeit rund 7,5 Prozent mehr wert als im Vorjahr (2019: plus 8,3 Prozent). Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt rund 2.330 Euro je Quadratmeter. In den Top-7-Städten fiel der Kaufpreisanstieg mit 8,8 Prozent stärker aus als im bundesweiten Durchschnitt. Am kräftigsten stiegen die Preise in Berlin (plus 11,5 Prozent), weder der Mietendeckel noch die Corona-Krise konnten die Nachfrage trüben. Dennoch bleibt Berlin mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 2.900 Euro (Bestand, mittlerer Wohnwert) die günstigste der Top-7-Städte. Mit Abstand am teuersten ist weiterhin München (6.200 Euro), wo die Wertdynamik mit einem Anstieg um 7,8 Prozent jedoch weniger kräftig ausfällt. Im Neubausegment mit mittlerem Wohnwert hält sich die Wertdynamik konstant bei 7,0 Prozent (2019: plus 6,9 Prozent). Im bundesweiten Durchschnitt liegt der Wert einer solchen Wohnung bei rund 3.700 Euro pro Quadratmeter. In den Top-7-Städten belaufen sich die Kosten auf durchschnittlich 5.200 Euro pro Quadratmeter.

### Pandemie beschleunigt Trend zur Suburbanisierung

Bei Einfamilienhäusern hat der durchschnittliche Wertzuwachs bundesweit an Tempo gewonnen. Im Bestand mit mittlerem Wohnwert stieg der Wert um 8,5 Prozent (2019: plus 6,6 Prozent). Im bundesweiten Durchschnitt kostet ein Einfamilienhaus jetzt rund 417.000 Euro. Auch bei Reihenhäusern hat sich die Dynamik mit 6,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr etwas erhöht (2019: plus 6,5 Prozent). Im bundesweiten Durchschnitt kostet ein Reihnhaus im Bestand rund 328.000 Euro. Diese Entwicklung zeigt sich in diesem Jahr in allen Städtelassen. In den Top-7-Städten liegt der Preis eines Einfamilienhauses mit mittlerem Wohnwert durchschnittlich 10,3 Prozent höher als im Vorjahr (2019: plus 7,7 Prozent). In den Mittel- und Kleinstädten stiegen die Werte von Einfamilienhäusern um 6,7 Prozent beziehungsweise 5,1 Prozent (2019: plus 6,2 Prozent bzw. 4,4 Prozent).

„Der Trend zum Wohnen außerhalb der Metropolen hat durch die Corona-Krise neuen Schwung gewonnen. Waren es vorher vor allem junge Familien mit Kindern, die in ländlicheren Regionen mehr Freiraum, Sicherheit und bezahlbaren Wohnraum suchten, hat das Umland durch Quarantäneerfahrungen, Ausweitung von Home-Office und flexiblere Arbeitsplatzmodelle allgemein an Zuspruch gewonnen. Wir erwarten, dass dieser Trend anhalten wird“, sagt Wohltorf.

## Der Berliner Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2020

**Der Berliner Gutachterausschuss hat Ende Oktober 2020 die vorläufigen Auswertungen zum ersten Halbjahr 2020 veröffentlicht.**

Die vorliegenden Zahlen belegen, dass die besonderen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Jahres 2020 (COVID19 und Berliner Mietendeckel) den Berliner (Wohn)Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2020 bezogen auf die Kaufpreise nur unwesentlich beeinflusst haben.

Wohnimmobilien erweisen sich als „Fels in der Brandung“. Die Anzahl der Verkäufe in Berlin ist zwar um 19 Prozent gegenüber 2019 regelrecht eingebrochen. Die Kaufpreise für Baugrundstücke und Ein- und Zweifamilienhäuser folgen im Wesentlichen aber unbeeindruckt den Vorjahrestrends.

Ähnliche Entwicklungen zeigen sich beim Verkauf von Eigentumswohnungen. Allerdings gehen hier die Fallzahlen mit -21 Prozent noch deutlicher zurück. Demgegenüber sind die Preise aber um +6 Prozent gestiegen.

Der stärkste Umsatzrückgang ist bei Wohn- und Geschäftshäusern mit rund -35 Prozent zu beobachten. In dieser Immobiliengruppe ergibt sich nach Kaufpreisentwicklung ein rein rechnerischer Rückgang von -10 Prozent. Dieser ist aber weitestgehend auf einen vergleichsweise hohen Anteil an verkauften hochpreisigen Neubauten im Vorjahr zurückzuführen. Dies zeigt sich auch am deutlich gesunkenen Geldumsatz mit einem Rückgang von fast -50 Prozent.

Quelle: Berliner Gutachterausschuss

## Die Heizung für die kalte Jahreszeit fit machen

Viele Heizungen verursachen unnötig hohe Betriebskosten. Verantwortlich dafür sind unter anderem alte und verschmutzte Komponenten sowie eine nicht optimal eingestellte Regelung. Immobilieneigentümer sollten deshalb vor der nächsten Heizperiode überprüfen, ob ein Heizungs-Check sinnvoll ist.

Das Informationsprogramm Zukunft Altbau empfiehlt eine grundlegende Inspektion alle zehn Jahre, wenn es bauliche Veränderungen gibt oder sich die Nutzung der Wohnräume ändert. Das kann bis zu zehn Prozent der Betriebskosten sparen. Sinnvoll ist es, den Heizungs-Check und die jährliche Heizungs-wartung auf den gleichen Termin zu legen. So werden Doppelarbeiten und Mehrkosten verhindert. Bei kleineren Gebäuden dauert so ein Heizungs-Check ungefähr eine Stunde, die Kosten sind überschaubar.

Die daraus resultierende Optimierung der Heizung lohnt sich nicht nur für den Geldbeutel, sondern kommt auch dem Klima zugute. Frank Hettler von Zukunft Altbau empfiehlt grundsätzlich jedem Hauseigentümer einen regelmäßigen Check. Schwachstellen und versteckte Mängel können sich bei allen Heizungen einschleichen. Besonders ratsam sei der Heizungs-Check jedoch bei älteren Modellen.

Ein Austausch der Heizung ist meistens nach rund zwanzig Jahren fällig. In einigen Fällen kann er sich aber auch bereits vorher lohnen. Ob das ratsam ist, erkennen die Experten bei der Inspektion. Erster Ansprechpartner ist meist der Heizungsbauer, der in der Regel auch die Wartung übernimmt. Aber auch Schornsteinfeger und Energieberater sind befugt, den Check durchzuführen.

Neutrale Informationen zu Fragen rund um die energetische Sanierung gibt es kostenfrei am Beratungstelefon von Zukunft Altbau unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an [beratungstelefon@zukunftaltbau.de](mailto:beratungstelefon@zukunftaltbau.de).

## Immobilieneigentümer stützen die Energiewende



Das Bundeskabinett hat die Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) verabschiedet. Seit mehr als 20 Jahren regelt das Gesetz die Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Energien. In der EEG-Novelle 2021 wird das Ziel der Treibhausgasneutralität vor dem Jahr 2050 erstmals gesetzlich formuliert. Ebenfalls verabschiedet wurde die Novelle des Bundesbedarfsplangesetzes mit Regelungen zum Ausbau der Stromnetze. Beide Gesetzentwürfe stehen in engem Zusammenhang. Denn der Erneuerbare-Energie-Ausbau muss mit dem dafür notwendigen Netzausbau synchronisiert werden, damit der Strom vom Ort der Erzeugung zu den Verbrauchszentren transportiert werden kann.

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2020 haben erneuerbare Energien knapp 48 Prozent des Bruttoinlandsstromverbrauchs gedeckt. Das entspricht einem Anstieg um fünf Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Zu verdanken ist dieser Anstieg vor allem den günstigen Wetterverhältnissen der vergangenen Monate und der Bereitschaft von Immobilieneigentümern, zur Energiewende beizutragen.

# 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.

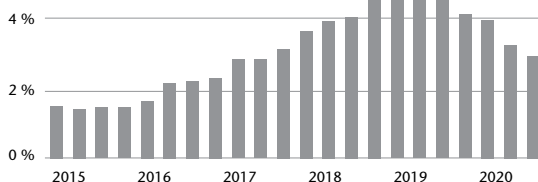
**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten

## Baupreise stagnieren

Die Baupreise lagen im August 2020 auf dem gleichen Niveau wie im August 2019. Der Grund dafür ist vor allem die seit Juli 2020 geltende Mehrwertsteuersenkung. Eine Stagnation der Baupreise gegenüber dem Vorjahr gab es zuletzt im August 2003. Im Mai 2020, dem zuletzt erhobenen Monat, hatte der Preisanstieg im Jahresvergleich bei drei Prozent gelegen. Im Vergleich zum Mai 2020 sanken die Baupreise im August 2020 um 2,2 Prozent.

### Baupreisindex für Wohngebäude

Neubau, konventionelle Bauart, inkl. Umsatzsteuer, Veränderung in Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat



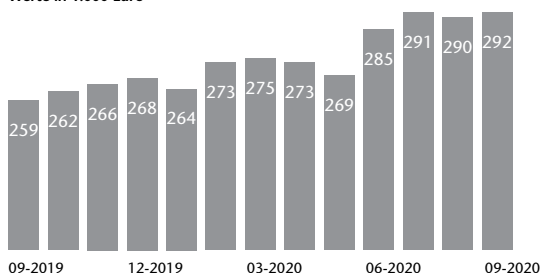
Quelle: Destatis 2020

## Rekordhöhe bei Baudarlehen

Die Deutschen sind bereit, immer mehr Geld für ihr Eigenheim aufzunehmen: Die durchschnittliche Darlehenssumme betrug im September rund 292.000 Euro – ein neuer Höchstwert.

### Durchschnittliche Darlehenshöhe

Werte in 1.000 Euro



Quelle: Dr. Klein 2020

# Investition in Immobilien attraktiv wie nie zuvor



Foto: Cordula Gartmann | Pixabay

Die Immobilienpreise und Umsätze steigen trotz Corona weiter. Die Gefahr einer Überhitzung des Marktes oder einer Blasenbildung ist aber gering.

Die Forschungsinstitute sind sich einig: Die Immobilienpreise und Umsätze steigen trotz Corona weiter. Die Gefahr einer Überhitzung des Marktes oder einer Blasenbildung sei aber gering.

Ein Gradmesser für die Überhitzung des Immobilienmarktes ist das Verhältnis von Kauf- zu Mietpreisniveau, der sogenannte Vervielfältiger. Nach einer Analyse des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts (HWWI) sind danach die Wohnungspreise in 158 von 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten noch vergleichsweise moderat, in den Großstädten aber überdurchschnittlich hoch. Die bundesweite Entwicklung ist nicht einheitlich. In den so genannten Big Seven, München, Hamburg, Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Stuttgart, liegen die Vervielfältiger auf hohem Niveau und sind im Vergleich zum Vorjahr noch einmal gestiegen. Den Experten zufolge ist nicht zu erwarten, dass die Auswirkungen der Corona-Krise in den kommenden Monaten zu großen Verschiebungen im Verhältnis der Preise zueinander führen werden.

Laut Bericht des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) zeigen sich die Immobilien- und Wohnungsmärkte in Deutschland weitgehend unbeeindruckt von der Corona-Krise. Mieten und Immobilienpreise sind trotz des historischen wirtschaftlichen Einbruchs bis zuletzt weiter gestiegen. Die Dynamik hat sich allerdings etwas verlangsamt, zumindest bei den Mieten.

Auch die neuesten Zahlen des Europace Hauspreis-Indexes belegen diese Aussagen. Die Preise steigen ungebremt weiter. Alle drei Segmente des Indexes – Neubauten, Eigentumswohnungen und Bestandshäuser – steigerten ihre Werte. Den geringsten Preisanstieg weist das Segment der Bestandshäuser auf.

Das Forschungsinstitut Gewos erwartet nach der Delle im März, April und Mai im laufenden Jahr trotz Corona einen weiteren, jedoch etwas geringeren Umsatzanstieg, rechnet aber mit einem leichten Rückgang der Verkaufsfälle.

## Neues Wohnungseigentumsgesetz verabschiedet

Das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität, zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, WEMoG) tritt voraussichtlich am 01.12.2020 in Kraft. Energetische, klimaschützende und altersgerechte Modernisierungen sollen in Zukunft einfacher realisierbar sein. Das neue Wohnungseigentumsgesetz ebnet unter anderem den Weg für den Einbau von E-Ladestationen sowie für barrierearme Ein- und Umbauten. Auch Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie zum Einbau eines Glasfaseranschlusses werden erleichtert. Eigentümergemeinschaften erhalten mehr Rechte und eine größere Handlungsfreiheit.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2020 / 2021

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

**Texte, Quellen, Bilder:** HWWI, DIW Berlin, Europace Hauspreis-Index, GEWOS, VDIV, Deutscher Mieterbund, KfW Bankengruppe, Dr. Klein, Destatis, Zukunft Altbau, KEA Klimaschutz- und Energieagentur, Bundesministerium Wirtschaft, ZSW, gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung, Bundesministerium Justiz und Verbraucherschutz, Bundesministerium des Innern, DEGIV, Gesellschaft für Immobilienverrentung, Bethge & Partner, Handelsblatt, Institut für Demoskopie Allensbach, Öko-Institut, Immowelt-Group.de, Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Pixabay.de

**Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** hansdruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; 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.

# Eine geteilte Verantwortung – Rechte und Pflichten im Wohneigentum

Wer eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus besitzt, ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft. Gemeinsam mit den Eigentümern der anderen Wohnungen im Haus hat er die Verantwortung für die gemeinsam bewohnte Anlage. Daraus ergeben sich spezielle Rechte und Pflichten, über die der Immobilienverband Deutschland IVD im Folgenden einen Überblick gibt.

## Das sind die Rechte eines Wohnungseigentümers

**Sondereigentum nutzen:** Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterscheidet zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Ein Wohnungskäufer erwirbt von allem etwas. Zum Sondereigentum zählen die Eigentumswohnung und das sogenannte Teileigentum. Das sind externe Räume wie Garage, nicht ausgebauter Dachboden und Keller. Jeder Wohnungseigentümer kann mit seinem Wohnungs- und Teileigentum nach Belieben verfahren (§ 13 WEG). Dazu zählen ausdrücklich neben dem Bewohnen auch das Vermieten, Verpachten und sonstige Nutzungsweisen, sofern die Teilungserklärung (TO) und Gemeinschaftsordnung (GO) keine Einschränkungen vorsehen.

**Geregeltes Zusammenleben:** Am Gemeinschaftseigentum erwirbt man nur ein Mitgebrauchsrecht (§ 13 ff. WEG). Das betrifft das Grundstück sowie alle Gebäudeteile und -anlagen, die gemeinschaftlich genutzt werden oder konstruktiver Bestandteil sind, wie beispielsweise das Treppenhaus und der Innenhof. Das gemeinsame Zusammenleben regelt eine Hausordnung, die sich die Eigentümergemeinschaft selbst gibt. Jeder Wohnungseigentümer kann die Hausordnung in seinem Sinne mitbestimmen. Bei Verstößen gegen die Hausordnung oder anderen Beeinträchtigungen kann sich der Eigentümer an den Verwalter, den Beirat oder die Gemeinschaft wenden. In letzter Konsequenz kann die Eigentümergemeinschaft einen notorischen Störenfried sogar aus der Wohnanlage klagen (§ 18 WEG).

**Gemeinsame Investitionen:** Über Modernisierungen oder Umbauten der Wohnanlage kann jeder Wohnungseigentümer mitbestimmen. Die Kosten dafür werden zwischen allen Miteigentümern oder einem Teil der Miteigentümer geteilt. So steht der einzelne Wohnungseigentümer mit Entscheidungen und Investitionen – anders als etwa ein Hauseigentümer – nie allein da.

**Wahl des Verwalters:** Auch bei der Wahl des Verwalters hat jeder Wohnungseigentümer ein Mitentscheidungsrecht. Darüber hinaus hat jeder Wohnungseigentümer das Recht, die Verwaltungs- und Abrechnungsunterlagen seiner Wohnungseigentümergeinschaft einzusehen.

## Das sind die Pflichten eines Wohnungseigentümers

**Rücksichtnahme:** Aus dem Recht des einen Eigentümers erwächst eine Pflicht für den Miteigentümer. So sind alle Eigentümer verpflichtet, bei der Benutzung von Sondereigentum wie auch Gemeinschaftseigentum Nachteile für andere Wohnungseigentümer soweit möglich zu vermeiden. Im Klartext bedeutet dies eine Pflicht zur Rücksichtnahme

wie in einem Miethaus, wie die Vermeidung von Belästigungen durch Lärm, Gerüche oder Tierhaltung. Was dies im Einzelnen bedeutet, regeln das WEG und die Hausordnung.

**Instandhaltung:** Der Wohnungseigentümer ist darüber hinaus verpflichtet, sein Sondereigentum auf eigene Kosten instand zu halten und gegebenenfalls instand zu setzen. Das sollte auch ernst genommen werden. Entstehen durch unterlassene Instandhaltung Schäden, können andere Eigentümer Schadenersatzansprüche geltend machen. Außerdem kann die eigene Wohnung ohne regelmäßige Wartung auch an Wert verlieren.

**Hausgeld:** Alle Wohnungseigentümer tragen gemeinsam Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum. Neben dem ordnungsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums zählen dazu die anteilige Beteiligung an den Kosten für Instandhaltung und -setzung sowie für die Verwaltung der Wohnanlage. Dafür leistet jeder Eigentümer monatlich ein Hausgeld an die Gemeinschaft.



## Reform des Wohnungseigentumsgesetzes tritt in Kraft

Für Wohnungseigentümer stehen zum 1. Dezember 2020 einige Änderungen ins Haus. Dann wird die Reform im Wohneigentumsrecht in Kraft treten. Dazu gehört unter anderem, dass Wohnungseigentümer künftig einen Anspruch darauf haben, dass bauliche Maßnahmen zur Förderung der Elektromobilität, der Barrierefreiheit und des Einbruchschutzes einfacher gestattet werden. Auch die gemeinsame Beschlussfindung durch die Wohnungseigentümersammlung soll vereinfacht werden. So wird beispielsweise die Eigentümersammlung zukünftig unabhängig von der Zahl anwesender Eigentümer beschlussfähig sein und den Wohnungseigentümern eine Online-Teilnahme an Versammlungen ermöglicht werden.

## Untervermietung kann erlaubt sein

Die eigene Mietwohnung anderen Menschen vorübergehend zu überlassen kann erlaubt sein, beispielsweise während eines Semesters im Ausland, in den Ferien oder weil die Wohnung zu groß geworden ist. Aber der Vermieter muss nicht jede Untervermietung akzeptieren.

So kann beispielsweise die durchgehende Untervermietung einer Wohnung an häufig wechselnde Touristen eine Zweckentfremdung darstellen. Diese berechtigt den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung ohne vorherige Abmahnung (AG München, 27.05.2020, 473 C 20883/19). Eine Untervermietung liegt vor, wenn der Mieter Geld für die Überlassung von Wohnraum bekommt. Der Mieter muss immer die Genehmigung des Vermieters einholen (§§ 540, 553 BGB). Eine generelle Erlaubnis zur Untervermietung reicht für die Vermietung an Touristen nicht aus.

## Neue Mietspiegelverordnung vielversprechend

Die Bedeutung von Mietspiegeln hat sich seit der Einführung der Mietpreisbremse deutlich erhöht. Mietspiegel sollen den Wohnungsmarkt realistisch abbilden und die ortsübliche Vergleichsmiete als Referenzwert bei Mieterhöhungen angeben.

Aber längst nicht in allen großen Städten steht ein Mietspiegel zur Verfügung. Laut Studie der gif-Mietspiegelkommission für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. gilt in 75 von 200 untersuchten Städten zwar die Mietpreisbremse, aber 15 von ihnen haben gar keinen Mietspiegel, 21 Städte haben einen einfachen und nur 39 Städte können auf einen qualifizierten Mietspiegel verweisen. Überdies ist die Qualität der Mietpreisspiegel äußerst unterschiedlich. Auch die Art der Datenerhebung und -erfassung sowie das statistische Modell, mit dem die Werte im Mietspiegel ermittelt werden, unterscheiden sich stark.

Fachleute fordern daher schon lange eine Reform. Seit dem letzten Referentenentwurf sind rund vier Jahre vergangen. Jetzt haben das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und das Bundesministerium des Innern für Bau und Heimat einen neuen Entwurf vorgelegt.

Mietspiegel sollen zukünftig über mehr Standards verfügen und rechtssicherer werden. Die Mietspiegelkommission sieht den Gesetzentwurf zur Reform des Mietspiegelrechts als gelungen an. Bei den Erhebungen zum Mietspiegel soll künftig eine Auskunftspflicht bestehen. Das bedeutet: Wer als Mieter oder Vermieter nach dem Zufallsprinzip ausgewählt wird, muss an der Befragung teilnehmen. Nach Einführung des Gesetzes sollen Mieterhöhungen nur noch mit dem Mietspiegel oder einem Sachverständigengutachten begründet werden können. Bisher konnten Vermieter sich auch auf drei Vergleichswohnungen beziehen. Qualifizierte Mietspiegel sollen alle fünf Jahren neu erstellt werden.

## Immobilien Eigentümer im Alter bessergestellt als Mieter

Die schönen Dinge des Lebens gewinnen im Alter an Bedeutung. Wie Wünsche umgesetzt werden können, ist oft auch eine Frage des Geldes. Eine Studie unter 1.067 Mietern und Eigentümern im Rentenalter zeigt, dass rund 36 Prozent der Mieter im Alter Geldsorgen haben, während unter Immobilieneigentümern nur 13 Prozent stark auf ihr Geld achten müssen. Für Arzt- oder Pflegekosten reicht es auch bei 44 Prozent der Eigentümer nicht immer. Bei den Mietern liegt der Anteil mit 63 Prozent jedoch deutlich höher. Nach eigenen Angaben können sich 13,2 Prozent der Eigentümer alles leisten, was sie haben möchten, während nur 4,1 Prozent der Mieter dasselbe von sich sagen. 61 Prozent der Eigentümer gaben außerdem an, hin und wieder auf Kultur zu verzichten, weil das Geld nicht reicht, unter den Mietern sind es dagegen 78 Prozent.

## Große Preisunterschiede zwischen neu gebauten Wohnungen und Bestandsimmobilien

In zehn von 14 untersuchten Großstädten müssen Käufer einer Neubauwohnung mit 80 Quadratmetern über 100.000 Euro mehr bezahlen als für eine Bestandswohnung gleicher Größe. Verglichen wurden Wohnungen der Baujahre 1945 bis 2015 und Neubauten ab 2016. In München kostet eine Bestandswohnung 601.000 Euro, eine Neubauwohnung 779.100 Euro. Allein für diesen Neubaufschlag bekäme man in Leipzig, Dortmund oder Essen bereits eine komplette Wohnung aus dem Bestand. In Stuttgart kostet eine neue Wohnung sogar 180.000 Euro mehr als ein Bestandsobjekt. Eine Wohnung aus dem Bestand kostet 366.200 Euro, eine Neubauwohnung 546.200 Euro. In Hamburg und Berlin sind die Preisunterschiede geringer. Die geringsten Unterschiede zwischen Neubau und Bestand gibt es in Dortmund und Köln.

## Balkon: Preisfaktor bei Eigentumswohnungen



Foto: Thomas B. Pixabay

Ein Balkon erhöht den Wohnkomfort und die Lebensqualität deutlich, hat aber bei Bestandsimmobilien auch seinen Preis.

Verfügt eine Stadtwohnung über einen Balkon, erzielt sie einen höheren Verkaufspreis als ein vergleichbares Objekt ohne Balkon. Eine Analyse zeigt jedoch, dass das in hochpreisigen Immobilienmärkten nicht zutrifft. Je höher die Immobilienpreise, desto geringer ist der Einfluss eines Balkons auf den Kaufpreis. Am geringsten ist der Einfluss in München mit plus 60 Euro pro Quadratmeter und in Stuttgart mit plus 30 Euro. In Berlin, Essen und Nürnberg ist das anders. Dort müssen Käufer mit einem Aufschlag von bis 200 Euro pro Quadratmeter rechnen. Neu gebaute Wohnungen verfügen heutzutage fast immer über einen Balkon. Im Bestand ist er jedoch nicht selbstverständlich – vor allem Gebäude der 50er- und 60er-Jahre wurden häufig ohne Balkone gebaut. Sofern diese nicht im Rahmen von Sanierungen nachgerüstet wurden, wirkt sich das in vielen Städten auf den Preis aus.

## Geldwäschegesetz verschärft: Neuer Leitfaden für Immobiliengeschäfte

Deutschland verzeichnete 2019 europaweit den höchsten Umsatz auf dem Immobilien-Investmentmarkt. Die attraktiven Marktchancen locken viele Investoren an – aber nicht allen geht es in erster Linie um ein lukratives Immobiliengeschäft.

Grafik: Andreas Lischka | Pixabay



Auch in der Immobilienbranche wird Geldwäsche zu einem immer größeren Problem. Das Geldwäschegesetz soll verhindern, dass illegale Einkünfte in den normalen Geld- und Wirtschaftskreislauf einfließen und organisierte Kriminalität und Terrorismus finanzieren.

Die EU-Geldwäscherichtlinie wurde in Deutschland mit dem Geldwäschegesetz aus dem Jahr 2017 umgesetzt und am 12.12.2019 geändert. Die Änderungen traten am 01.01.2020 in Kraft. Das novellierte Geldwäschegesetz bringt wichtige Änderungen in den Bereichen Kundensorgfaltspflichten, Transparenzregister und Meldepflicht. Der Kreis der Betroffenen hat sich deutlich erweitert. Immobilienmakler, die E-Geld-Branche, der Kunstsektor sowie im Steuerbereich tätige Personen müssen sich über die neuen rechtlichen Regelungen informieren. Die Anforderungen sind umfangreicher und komplexer geworden. Ein neuer kostenloser Leitfaden des Arbeitskreises Compliance des Instituts für Corporate Governance soll Unternehmen bei der Umsetzung der neuen Regelungen helfen. Bislang standen nur Investmenttransaktionen im Fokus des Geldwäschegesetzes (GWG), aber seit Beginn des Jahres wurde die Anwendung auf Anmietungen ausgeweitet, wenn die Monatsnettokaltniete 10.000 Euro übersteigt. Unternehmen in der Immobilienbranche müssen die neuen Regelungen des Geldwäschegesetzes umsetzen.

Kunden von Immobilienmaklerunternehmen sollten sich also nicht wundern, wenn sie demnächst genauer befragt werden zu Finanzierung, Eigenkapital und Fremdmitteln. Der Grund ist nicht die gewachsene Neugier des Immobilienmaklers, sondern die erweiterte Pflicht aus dem Geldwäschegesetz.

## Kein Spiel mit dem Feuer: Kamin- und Kachelöfen umweltfreundlich nutzen

Die Verbrennung von Holz statt Öl oder Gas schont das Klima, berichtet das Umweltbundesamt. Denn bei der Verbrennung wird nur die Menge an CO<sub>2</sub> frei, die das Holz im Laufe des Lebens gebunden hat. Weil der Einsatz von Holz mit Schadstoffemissionen verbunden ist, sind einige Punkte zu beachten.

Wenn das Holz nicht vollständig verbrennt, werden giftiges Kohlenmonoxid, klimaschädliches Methan und Rußpartikel frei. Zudem entstehen geringe Mengen an Stickstoff-, Schwefel- und Chlorverbindungen sowie krebserregende Kohlenwasserstoffe, Salzsäure und Feinstaub. Moderne Feuerstätten minimieren diesen unerwünschten Ausstoß. Seit 2018 gibt es für Kaminöfen ein Energielabel, seit 2020 auch den Blauen Engel.

Öfen, die älter als 15 Jahre sind, entsprechen meistens nicht mehr dem Stand der Technik. Oft ist das Nachrüsten teurer als der Kauf eines neuer Ofen. Die Heizanlage muss die 2. Stufe der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) einhalten. Öfen aus den Jahren 1985 bis 1994 müssen zum 31.12.2020 stillgelegt, ersetzt oder nachgerüstet werden, wenn sie die Grenzwerte nicht einhalten.

Nutzen Sie unbehandeltes Holz mit einem maximalen Feuchtegehalt von 25 Prozent. Lassen Sie sich vom Schornsteinfeger beraten, wenn das Anzünden nicht richtig klappt. Damit die Verbrennung optimal abläuft, muss die Luftzufuhr richtig eingestellt werden. Das ist der Fall, wenn der Innenraum des Ofens hell und ohne Rußablagerungen bleibt. Beachten Sie die Sicherheitsregeln: Stellen Sie den Korb mit Brennholz nicht zu nah an den Ofen. Auch Polstermöbel sollten weit genug vom Feuer weg sein.



## Instandhaltungskosten sind Vermietersache



Foto: Monica Volpin, Pixabay

Renoviert ein Vermieter das Haus, muss er bei der Berechnung der Mieterhöhung wegen Modernisierung einen angemessenen Anteil für die Instandhaltung heraus rechnen, wenn die ersetzten Bauteile noch funktionsfähig und die Instandhaltungsmaßnahmen noch nicht „fällig“ waren. Vermieter können nach bestimmten Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete um acht Prozent der aufgewendeten Kosten erhöhen. Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören aber nicht dazu, hat der Bundesgerichtshof (BGH, 17.06.2020, VIII ZR 81/19) entschieden. In dem konkreten Fall hatte der Vermieter rund 60 Jahre alte Wohnungstüren, eine Briefkastenanlage und alte Fenster, die noch intakt waren, gegen neue Bauteile ersetzt.



„Die Architektur besteht aus Traum, Phantasie, Kurven und leeren Räumen.“

Oscar Niemeyer, brasilianischer Architekt (1907 - 2012)



## Umbauten im Homeoffice steuerlich geltend machen



Foto: Lukas Gehrler, Pixabay

Wie sich Aufwendungen für die Einrichtung eines Homeoffice steuerlich auswirken, hat der Bundesfinanzhof in einem aktuellen Urteil klargestellt. Vermietet ein Arbeitnehmer eine Einliegerwohnung als Homeoffice seinem Arbeitgeber für dessen unternehmerische Zwecke, kann er die ihm für Renovierungsaufwendungen in Rechnung gestellte Umsatzsteuer als Vorsteuer steuermindernd geltend machen. Dies gilt nicht nur für die Aufwendungen zur Renovierung des beruflich genutzten Büros, sondern auch für Aufwendungen eines Sanitärraums. Ausgeschlossen vom Abzug sind dagegen Aufwendungen für ein luxuriöses Bad mit Dusche und Badewanne (BFH, 07.05.2020, V R 1/18).

## Grundstückseigentümer haften für Sturmschäden

Den Hitzetagen im Sommer folgen im Herbst und Winter oft heftige Stürme. Einige Regionen in Deutschland sind stärker betroffen als andere. Für alle gilt: Eigentümer müssen zum Zwecke der Abwehr von Gefahren für andere die erforderliche Sorgfalt walten lassen. Befindet sich das Gebäude in einer für extreme Wetterverhältnisse bekannten Region, ist eine zumindest jährliche Kontrolle der Gebäudeteile und Dächer auf hinreichende Sturmfestigkeit notwendig. Das hat das Landgericht (LG Aurich, 19.01.2018, Az: 3 O 1102/16, 458) in einem Schadensfall auf einer Nordseeinsel bestätigt.

## Alte Stromzähler werden ersetzt

Nach und nach sollen die alten Stromzähler durch Smart Meter ersetzt werden. Mit dem Umbau des Energiesystems hin zu mehr erneuerbaren Energien steigen die Anforderungen an einen sicheren Netzbetrieb. Stromverbraucher, Erzeuger, Betreiber der Stromnetze und Energielieferanten werden über ein intelligentes Netz miteinander verknüpft. Das Ziel: bessere Auslastung des Stromnetzes, Senkung der Energiekosten und Steigerung des Komforts. Der Einbau der digitalen Messgeräte ist Aufgabe des örtlichen Netzbetreibers.

## Neue Funktionen für die Innenstädte: Corona-Pandemie beschleunigt Veränderungen

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA), Spitzenverband der Immobilienwirtschaft berichtet: Die Innenstädte in Deutschland sind infolge der Corona-Krise in großer Gefahr, ihre Attraktivität zu verlieren. Förderkonzepte müssten zukünftig viel treffsicherer sein. Krisengewinner, wie der Onlinehandel, sollten nicht subventioniert werden, viele Unternehmen seien nachhaltig in ihrer Existenz bedroht. Das betrifft den stationären Einzelhandel in den Innenstädten ebenso wie die Hotellerie.

Die Bundesstiftung Baukultur, der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV), der Handelsverband Deutschland (HDE) und urbanicom rufen angesichts dieser Entwicklung in einem gemeinsamen Positionspapier dazu auf, dem Niedergang mit einem kreativen Zusammenwirken möglichst vieler Innenstadttakteure zu begegnen. Sie fordern von der Bundesregierung ein umfassendes Rettungspaket zur Innenstadtabstabilisierung, unter anderem mit einem Sonderprogramm der Städtebauförderung über 500 Millionen Euro jährlich.

Die Corona-Pandemie trifft die Städte zu einem ungünstigen Zeitpunkt. Auch vor der Pandemie zeichnete sich bereits ein dringender Umbaubedarf ab. Jetzt sind neue Konzepte gefragt, die andere Schwerpunkte setzen. Eine Belebung kann durch eine bessere Durchmischung erreicht werden, wenn Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Einkaufen nebeneinander möglich sind. Die Zeit der Kaufhäuser ist vorbei. Wie es statt dessen weiter gehen kann, zeigt sich zum Beispiel in Oldenburg, wo in einer ehemaligen Hertie-Filiale bald neues Leben einziehen soll.

## Bauland erzielt Rekordpreise



Foto: Engin Akyurt | Pixabay

Die gute, alte Devisen „Baum gepflanzt, Kind geboren, Haus gebaut“ wird von der Bundesregierung mit verschiedenen Fördermaßnahmen unterstützt.

Wer auf der Suche nach einer Wohnung oder einem Haus ist, stellt bald fest, wie knapp das Angebot ist. Selbst ein Haus zu bauen, kann eine Alternative sein. Sie bietet zudem eigene Gestaltungsmöglichkeiten. Aber die Preise für Bauland im Umfeld einer Stadt sind hoch. Der durchschnittliche Kaufwert baureifer Grundstücke lag 2019 bei 189,51 Euro pro Quadratmeter. Zehn Jahre zuvor waren es noch rund 122,00 Euro. Besonders viel mussten Investoren in Berlin und Hamburg bezahlen. Dort kostete der Quadratmeter Bauland 1.328,48 Euro beziehungsweise 1.157,91 Euro. Am niedrigsten waren die durchschnittlichen Kaufwerte in Thüringen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern: Dort lagen sie unter 60 Euro pro Quadratmeter. Grundsätzlich steigen die durchschnittlichen Kaufwerte mit der Gemeindegröße. In Wohngebieten, wo etwa 81 Prozent aller Verkäufe von baureifem Land erfolgten, sind die Grundstücke am teuersten. In Dorfgebieten wurde ein Quadratmeterpreis von durchschnittlich 56,75 Euro erzielt.

## Herbstsaison ist Kaufsaison: Immobilienkauf nicht aufschieben

Foto: Thomas Ulrich | Pixabay



„Billiger wird's nicht“, brüllt der Markthändler auf dem Höhepunkt der Saison. Dieser Satz gilt auch für Immobilien – denn diese haben seit rund zehn Jahren Hochsaison. Die Coronakrise hat daran nichts geändert – im Gegenteil. Die Preise steigen weiter. Wer sein Geld in Immobilien anlegen will, sollte das grundsätzlich eher früher als später tun.

Welcher Immobilienart der Vorzug gegeben wird, ist nicht ganz unerheblich, aber in den meisten Fällen von persönlichen Vorlieben geprägt. Am naheliegendsten ist für viele der Kauf einer Wohnimmobilie zur eigenen Nutzung. Aber auch Wohnimmobilien zur Vermietung und Ferienimmobilien sind beliebt. Baugrundstücke, Büro-, Logistik- oder Industrieimmobilien sind zwar ebenfalls äußerst lohnend, erfordern aber Spezialkenntnisse, über die nicht jeder verfügt.

Die Entwicklung der Immobilienpreise spricht für sich. Die Investition in Immobilien ist mit einigen Ausnahmen derzeit anderen Anlageformen weit überlegen. Der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) für Wohnimmobilien stieg im Bundesgebiet im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,5 Prozent. Dennoch zeigen sich auch die ersten Auswirkungen der Coronakrise. Die Steigerungsraten nahmen vom Jahresbeginn an in jedem Vierteljahr um 0,5 Prozent ab. Im ersten Quartal betrug die Steigerung 6,5 Prozent, im zweiten 6,0 Prozent und im dritten Quartal 5,5 Prozent. Bei Gewerbeimmobilien ist diese Entwicklung noch eindeutiger: Im ersten Quartal betrug die Steigerung noch 5,4 Prozent, im zweiten nur noch 3,9 Prozent. Büroimmobilien verteuerten sich im zweiten Quartal nur noch um 6,3 Prozent nach 8,4 Prozent im ersten Quartal dieses Jahres. Eine Ausnahme bilden die Preise für Einzelhandelsimmobilien. Sie gaben entgegen der Entwicklung in allen anderen Teilmärkten nach, im ersten Quartal um minus 1,1 Prozent, im zweiten Quartal sogar um minus 1,3 Prozent. Die Teilmärkte entwickeln sich zwar unterschiedlich, die Tendenz bei den Immobilienpreisen ist aber weiterhin steigend.

## Gewerberäume: Pflicht zur Mietzahlung besteht auch in Zeiten von Corona

Möglicherweise drohen Läden und Geschäften in den kommenden Wochen je nach Bundesland und Situation wieder Einschränkungen der Besucherzahl oder der Öffnungszeiten. Umsatzrückgänge und die Kundenabwanderung zum Onlinehandel sind die Folge und werden das Gesicht der Einkaufsstraßen verändern. Wie sich die Situation rechtlich darstellt, erläutert Veronika Thormann, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht bei Bethge Legal in Hannover: Die Verpflichtung zur Zahlung der vereinbarten Miete besteht für Geschäftsraummieter auch während einer durch Corona bedingten Schließung fort. In dem zu entscheidenden Fall erging eine behördliche Anordnung gegen die Mieterin. Darin wurde die Schließung ihrer Filiale auf Grund der Coronaverordnung angeordnet. Sie stellte daraufhin die Mietzahlung während der Schließung für einen Monat ein. Zu Unrecht, entschied das Landgericht Heidelberg (LG Heidelberg, 30.07.2020, 5 O 66/20). Die erteilte Anordnung stellt keinen Sachmangel dar, weil die hoheitliche Maßnahme nicht an die konkrete Beschaffenheit der Mietsache anknüpft, sondern ausschließlich an den Betrieb der Mieterin. Nicht die baulichen Gegebenheiten sind der Anlass für die Schließung, sondern die Nutzung der Räume mit Publikumsverkehr. Das Gericht macht deutlich, dass Beschränkungen des Gebrauchs der Mietsache durch hoheitliche Maßnahmen wegen des Infektionsschutzes grundsätzlich keinen Mangel darstellen. Das Verwendungsrisiko und das damit verbundene Risiko der Ladenschließung liegen in der Sphäre des Mieters.

## Baukindergeld wird um drei Monate verlängert

Jetzt aber schnell, heißt es für Familien mit Kindern, die noch die Förderung von Wohneigentum in Anspruch wollen. Aufgrund der Corona-Pandemie können viele Familien die Baugenehmigung oder den unterzeichneten Kaufvertrag nicht wie geplant bis zum Jahresende vorlegen. Sie haben jetzt etwas Zeit gewonnen.



Foto: MW | Pixabay

Der ursprünglich bis zum 31. Dezember 2020 befristete Förderzeitraum für die Gewährung des Baukindergeldes wird bis zum 31. März 2021 verlängert. Dafür wurden Mittel in das Jahr 2021 übertragen, die im laufenden Jahr ungenutzt bleiben.

Bis Ende August 2020 wurden nach Angaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau rund 260.500 Familien mit dem Baukindergeld gefördert. Die Fördermittel kommen vor allem jungen Familien mit kleineren und mittleren Einkommen zugute. Zwei Drittel der Antragsteller haben Kinder unter sechs Jahren. Das durchschnittliche zu versteuernde Haushaltseinkommen liegt bei 60 Prozent der Antragsteller unter 40.000 Euro pro Jahr. Das beantragte Fördervolumen beträgt 5,5 Milliarden Euro. Für die gesamte Laufzeit stehen 9,9 Milliarden Euro zur Verfügung.

Mit dem Baukindergeld fördern das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat und die KfW seit September 2018 den Bau oder Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum für Familien mit Kindern in Deutschland. Familien können zehn Jahre lang jährlich 1.200 Euro Baukindergeld je Kind erhalten. Antragsberechtigt sind Familien, die zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. März 2021 ihren Kaufvertrag unterzeichnet oder eine Baugenehmigung erhalten haben. Die Anträge müssen innerhalb von sechs Monaten nach Einzug in die geförderte Immobilie gestellt werden. Die Antragsfrist für die Förderung endet unverändert am 31. Dezember 2023.

Die Verlängerung des Förderzeitraums wird mit dem Inkrafttreten des Bundeshaushalts 2021 wirksam. Weitere Informationen finden Sie unter: [www.kfw.de/baukindergeld](http://www.kfw.de/baukindergeld).

Zahl des Quartals:

minus **0,2 %**

Die wichtigsten Wirtschaftszahlen bewegen sich seit Jahrzehnten aufwärts. Nach Überzeugung von Ökonomen müssen Umsätze und Preise ständig steigen, damit der Wohlstand gesichert ist. Volkswirte rechnen auch das Bevölkerungswachstum zu den Indikatoren, die Gutes verheißen.

Erstmals steht jetzt sowohl vor der Inflationsrate als auch vor der Bevölkerungszahl ein Minuszeichen. Im ersten Halbjahr 2020 sank die Bevölkerungszahl in Deutschland um 40.000 Personen, die Inflationsrate lag im September 2020 bei minus 0,2 Prozent. Für die Immobilienwirtschaft bedeutet eine niedrige Inflationszahl, dass die Hypothekenzinsen weiterhin verlockend günstig bleiben.

## Geändertes Mobilitätsverhalten

Das Öko-Institut erforscht am Beispiel der Schwarmstadt Darmstadt, wie städtische Quartiere nachhaltig umgestaltet werden können. Im Fokus stehen die Themen Mobilität, Wärmeversorgung und Wohnraumnutzung. Der Mobilitätsmonitor 2020 des Instituts für Demoskopie Allensbach beschäftigt sich mit der Akzeptanz der Elektromobilität in der Bevölkerung. Danach gehen Bürgerinnen und Bürger von gravierenden Veränderungen im Mobilitätssystem aus. Der Mobilitätsradius hat sich im Krisenjahr verringert, wovon vor allem das Fahrrad profitiert. Der Pkw bleibe aber dennoch das zurzeit beliebteste Fortbewegungsmittel.



Foto: Candid Shots, Pixabay

## Burj Khalifa: Erbauer des höchsten Wolkenkratzers der Welt scheitert an Coronakrise

Das Burj Khalifa wurde von 2004 bis 2010 als das höchste Gebäude der Welt errichtet. Es hat diesen Rekord mit seinen 829,8 Metern bis heute gehalten. Der Baukonzern Arabtec, der den Turm errichtet hat, bekam bereits vor der Coronapandemie Probleme und wird jetzt aufgelöst. Ein deutliches Überangebot an Wohnungen, Geschäften und Hotels in den Golfstaaten habe nach Aussage von Analysten dazu beigetragen, meldet das Handelsblatt. Sinkende Einnahmen aus dem Ölgeschäft haben die Krise am Golf verursacht. Prestigeträchtige Objekte ohne tragfähiges Geschäftsmodell sollten lukrative Folgeaufträge generieren. Diese Kalkulation geht in der Coronakrise nicht mehr auf.

## Wer eine Stunde pendelt, spart über die Hälfte beim Hauskauf



Foto: Hans Braxmeier, Pixabay

Der Trend ist nicht mehr zu übersehen: Viele Städter wollen raus aus der Stadt, wünschen sich mehr Grün, mehr Platz und mehr Lebensqualität.

Wer bereit ist, eine Stunde aus der Stadt hinauszuziehen, spart beim Hauskauf bis zu 52 Prozent. Das hat eine Untersuchung der Immowelt-Group ergeben. Am größten ist das Sparpotenzial in großen Städten wie Frankfurt, Hamburg oder Stuttgart. In München sind Einfamilienhäuser in 60 Minuten Entfernung über eine halbe Million Euro günstiger als in der Stadt, aber immer noch teurer als in Berlin oder Hamburg. In geringerem Umkreis von 20 oder 30 Minuten steigen die Preise aber häufig stärker als in der Stadt.

Die Bereitschaft, den Radius für die Immobiliensuche auszuweiten, hat sich seit Beginn der Coronakrise verstärkt. Dazu haben auch die vielen guten Erfahrungen mit der Arbeit im Homeoffice beigetragen.

Kaufinteressenten sollten jedoch bedenken, dass die Bausubstanz von Häusern in den ländlichen Umlandgemeinden häufig älter ist als in der Stadt. Wer sich zum Kauf entschließt, sollte die gleiche Summe an Renovierungskosten zusätzlich einkalkulieren. Dennoch gibt es auch zahlreiche Objekte, die entweder neu gebaut oder kernsaniert sind und trotzdem deutlich günstiger sind als innerhalb der Stadtgrenze.

## Zensus: Bundesregierung verschiebt Volkszählung

Gibt es in Deutschland genügend Wohnungen? Werden mehr Schulen, Studienplätze oder Altenheime gebraucht? Um diese und andere Fragen zu beantworten, führen die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder in Deutschland alle zehn Jahre einen Zensus durch.

Der eigentlich vorgesehene Stichtag für die Durchführung soll vom Mai 2021 um ein Jahr verschoben werden. Das sieht ein Gesetzentwurf vor, den die Bundesregierung nun vorgelegt hat. Begründet wird die Verschiebung damit, dass sich mit der Coronakrise auch bei der Aufgabenerfüllung der Verwaltung erhebliche Einschränkungen ergeben haben.



# Vielen Dank für das entgegengebrachte Vertrauen in diesem Jahr!

Wir stehen Ihnen auch 2021 jederzeit zur Verfügung wenn Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten, kaufen oder mieten möchten.

## Eine Auswahl 2020 vermittelter Immobilien

**EINFAMILIENHAUS  
BERLIN-HERMSDORF**



**VILLENHÄLFTE  
BERLIN-FROHNAU**



**ARCHITEKTENHAUS  
BERLIN-FROHNAU**



**DACHGESCHOSSWOHNUNG  
BERLIN-FROHNAU**



**TRAUMHAUS  
BERLIN-HERMSDORF**



**ALTBAUKLASSIKER  
BERLIN-FROHNAU**



**BAUDENKMAL  
SCHILDOW**



**VILLA  
BERLIN-HERMSDORF**



**EINFAMILIENHAUS  
BERLIN-FROHNAU**

