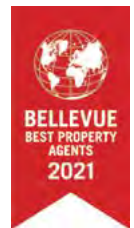


BERLIN KURS NORDWEST

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

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

Bodenrichtwerte in Reinickendorf steigen 2021 durchschnittlich um 10 Prozent!

Frohnauer Bodenrichtwert mit 750 Euro höchster Wert im Bezirk

Auch im Jahr 2021 werden Immobilien im Nordwesten der Hauptstadt immer wertvoller. Unterstützt durch die Corona Pandemie und die entsprechenden Lockdowns suchen immer mehr junge Familien ein neues Zuhause im Nordwesten der Hauptstadt – mit eigenem Garten und guter Anbindung an die City: Nie war die Nachfrage nach Immobilien im Bezirk Reinickendorf und Landkreis Oberhavel so hoch wie heute:

Viele Gründe sprechen für Frohnau, Hermsdorf und Umgebung. Junge Familien fühlen sich hier besonders wohl – und das nicht nur wegen der guten Luft und der vielen schönen Wälder und Parks.

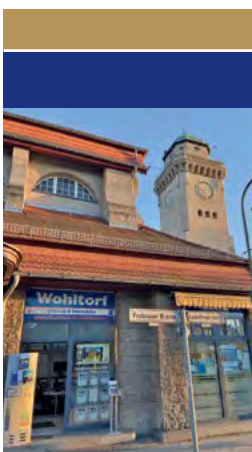
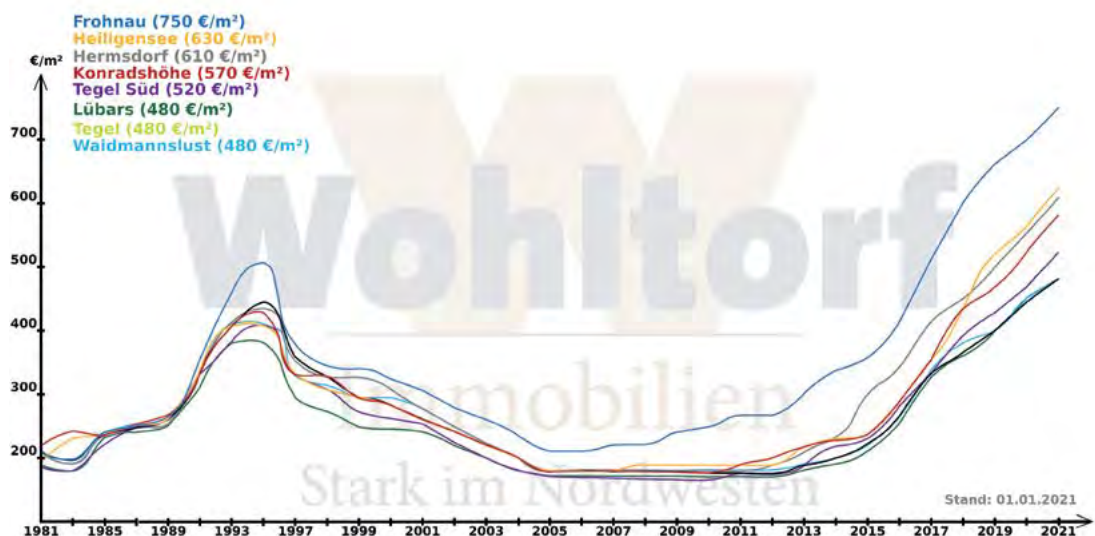
Die Nachfrage nach Immobilien übersteigt das Angebot in allen Bereichen deutlich

Die gefragtesten Wohnlagen in Reinickendorf befinden sich in Frohnau und Hermsdorf, Heiligensee und Konradshöhe. Hier werden somit auch die höchsten Kaufpreise für Häuser, Grundstücke und Wohnungen bezahlt. Vor allem die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Baugrundstücken ist weiterhin deutlich höher als das Angebot. Im vergangenen Jahr wurden im gesamten Bezirk Reinickendorf, bei einer Einwohnerzahl von rund 250.000 Menschen, nur rund 380 Einfamilienhäuser verkauft. Nur rund 80 Baugrundstücke und gut 50 Wohn- und Geschäftshäuser wechselten den Eigentümer.

Die größte Anzahl an Immobilientransaktionen gab es im Jahr 2020 bei Eigentumswohnungen. In Reinickendorf wurden 2020 rund 800 Eigentums-

wohnungen verkauft. Gut 60 Prozent der verkauften Eigentumswohnungen wurden bezugsfrei veräußert. Etwa 40 Prozent waren vermietet und wurden, vor allem, an Kapitalanleger verkauft. Der Durchschnittswert einer bezugsfreien Eigentumswohnung 2020 in Reinickendorf lag bei 3.300 Euro je Quadratmeter Wohnfläche – bei einer Spanne von 1.975 Euro bis 5.200 Euro. Für vermietete Wohnungen mussten Käufer im Jahr 2020 im Durchschnitt rund 2.650 Euro je Quadratmeter bezahlen. Hier lag die Spanne bei 1.400 Euro bis 3.800 Euro. Somit gilt auch in Reinickendorf, dass vermietete Wohnungen in der Regel günstiger sind als bezugsfreie Wohnungen. Fast 900 Millionen Euro wurden im Jahr 2020 am Reinickendorfer Immobilienmarkt bewegt. Ein neuer Höchstwert.

Fazit? Kurs Nordwest!



FROHNAU

Bahnhof Frohnau
Ludolfingerplatz 1a
13465 Berlin

☎ 030 / 401 33 46

Öffnungszeiten
Montag-Freitag
9.30-18.00 Uhr
Samstag
10.00-13.00 Uhr

frohnau-immobilien.de

twitter.com/wohltorf

facebook.com/
frohnau_immobilien

youtube.com/wohltorf

instagram.com/
frohnau_immobilien

Frühjahr 2021

Was Käufer und Verkäufer über die Neuregelung der Maklerprovision wissen müssen

- In den meisten Fällen werden sich Verkäufer und Käufer die Provision paritätisch teilen
- Die Maklerprovision muss weiterhin nur gezahlt werden, wenn es zum Kaufvertrag kommt

Am 23. Dezember 2020 ist die gesetzliche, einheitliche Neuregelung über die Verteilung der Maklerkosten in Deutschland in Kraft getreten. Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Vizepräsident des Immobilienverband Deutschland (IVD), informiert über die wichtigsten Eckpunkte des Gesetzes, dessen Kern darin liegt, dass die Käufer- und Verkäuferprovision wechselseitig begrenzt sind. Beim Immobilienkauf und -verkauf gibt es künftig drei verschiedene Modelle, nach denen die Provision geregelt werden kann:

Der Verkäufer schließt mit dem Makler einen Maklervertrag. Darin legen sie auch die Höhe der zu zahlenden Provision fest, wenn das Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung verkauft wird. Auch mit den potenziellen Käufern wird ein Maklervertrag geschlossen. Der Kern liegt hierbei darin, dass mit den Käufern keine andere Höhe der Provision vereinbart werden kann als mit dem Verkäufer. Die Provisionshöhen müssen identisch sein. In Berlin in der Regel 3 Prozent pro Vertragspartei zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Eine weitere Möglichkeit beinhaltet, dass nur mit dem Verkäufer ein Maklervertrag geschlossen wird, der Makler somit alleiniger Interessenvertreter des Verkäufers ist. Da aber auch der Käufer einen Vorteil von der Vermittlungsleistung des Maklers hat, kann sich dieser verpflichten, einen Teil der Provision zu übernehmen. Die Höhe des Anteils ist gesetzlich auf maximal 50 Prozent begrenzt. Der Käufer muss dies nur übernehmen, wenn er sich hierzu bereit erklärt hat und der Verkäufer oder Makler nachgewiesen hat, dass der Verkäuferanteil gezahlt wurde.

Letztlich besteht aber auch die Möglichkeit, dass der Verkäufer die Provision alleine zahlt, ohne dass

es zu einer Beteiligung durch den Käufer kommt, was das dritte Modell darstellt. Auch in diesem Fall ist der Makler einseitiger Interessensvertreter des Verkäufers.

„Welches Modell das Beste ist, muss im Einzelfall entschieden werden. Es ist aber anzunehmen, dass die Doppeltätigkeit mit der paritätischen Teilung am häufigsten gewählt wird, da sie sich in den meisten Bundesländern bereits seit Jahrzehnten bewährt hat, weil sie am fairsten ist. Schließlich profitieren Käufer und Verkäufer gleichermaßen von den professionellen Leistungen, die der Makler anbietet“, sagt Dirk Wohltorf.

Dem Gesetzgeber ging es bei der Regelung darum, insbesondere Käufer von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern zu entlasten, sofern es sich bei ihnen um Verbraucher handelt. Aus diesem Grund gilt die Regelung nicht bei Mehrfamilienhäusern, wozu auch Zweifamilienhäuser zählen. Gewerbeimmobilien oder unbebaute Grundstücke sind ebenfalls ausgenommen. Bei diesen Objekten kann sich auch weiterhin der Käufer verpflichten, die Provision alleine oder überwiegend zu übernehmen.

Die Politik sollte es laut Wohltorf jedoch nicht versäumen, weitere Hürden für den Eigentumserwerb abzubauen: „Für Käufer ist es zweifellos eine Entlastung, wenn sie nun keinesfalls die gesamten Maklerkosten allein tragen müssen. Allerdings würden andere Maßnahmen, etwa die Entfristung des erfolgreichen Baukindergelds, einen deutlich größeren Beitrag zur Eigentumsförderung in Deutschland leisten. Die größte Hürde beim Erwerb von Wohneigentum ist die Grunderwerbsteuer, die gesenkt werden oder für Erstkäufer am besten ganz abgeschafft werden sollte.“

Gut zu wissen



„Architektur ist Harmonie und Einklang aller Teile, die so erreicht wird, dass nichts weggenommen, zugefügt oder verändert werden könnte, ohne das Ganze zu zerstören.“

Leon Battista Alberti
(1452 in: De re aedificatoria)

Das Einfamilienhausneubauregulierungsgesetz (EFHNbRegG)

Kennen Sie das Einfamilienhausneubauregulierungsgesetz, kurz EFHNbRegG? Nein? Ginge es nach Teilen der deutschen Politik, würde ein solches Gesetz in Zukunft den Neubau von Einfamilienhäusern regeln, sanktionieren und verbieten.

Unter dem Deckmantel von Nachhaltigkeit, Energie- und Flächenverbrauch nimmt sich seit Kurzem eine neue Neiddebatte Raum. Einfamilienhäuser, der Deutschen liebstes Kind, stehen plötzlich in der Kritik, Politiker meinen, deren Neubau benötige zu viel Fläche, die Bewohner nutzten pro Person zu viel Wohnraum und verbrauchten überdies mehr Energie. Was sie aber eigentlich sagen wollen, ist dies: Wir wollen Wohlstand und Vermögensaufbau unterbinden, wir wollen den Menschen vorschreiben, wie sie richtig zu leben haben.

Das Eigenheim ist des Deutschen liebstes Kind. 30 Prozent der Bevölkerung lebt in Einfamilienhäusern. Rund 70 Prozent der Deutschen wünschen sich ein Eigenheim als Wohneigentum. Das Einfamilienhaus steht damit an der Speerspitze der Verwirklichung eines gewissen Lebensstraums, und die Pandemie hat diese breite Sehnsucht nochmals bekräftigt. Viele junge Familien erkennen die Vorzüge des eigenen Hauses mit Gartenstück, und nehmen dafür gern in Kauf, vermeintlich weniger cool und hip zu sein als die Bewohner unsanierter Altbauten. Dass sie dabei auch etwas für die Entlastung des Sozialstaates tun, geht häufig unter. Besitzer von Einfamilienhäusern fallen dem Staat im Alter weit aus seltener zur Last.

Wenn jetzt der Neubau von Einfamilienhäusern grundsätzlich auf den Prüfstand gestellt werden soll, dann wird das die Preise weiter nach oben trei-

ben. Allein die Diskussion schürt Ängste. Das ist eine gesellschaftspolitische Achterbahnfahrt auf Kosten breiter Teile der Bevölkerung.

Von der sachlichen Diskussion einmal ganz abgesehen. Es lässt sich überhaupt nicht belegen, dass neue Einfamilienhäuser weniger nachhaltig sind als Bestände oder als der Geschosswohnungsbau. Beispiel Nullemissionshaus. Deutschland ist hier inzwischen führend in der Entwicklung von Gebäuden aller Kategorien, die positive Energiebilanzen aufweisen. Soll deren Neubau auch verboten werden? Oder ein Gegenbeispiel: die Bestände der 60er und 70er Jahre, als der Traum vom Eigenheim in der Bundesrepublik erstmals Wirklichkeit wurde. Die kleinen Fertighäuser nach heutigen Standards zu ertüchtigen, ist in der Praxis kaum möglich. Eternithaltiger Asbest und Formaldehyd galten seinerzeit als letzter Stand der Bautechnik. Häufig ist da der Abriss bis auf die Grundmauern effizienter und nachhaltiger als der verzweifelte Versuch, die gesundheitsschädlichen Bauteile auszuwechseln.

Der Wunsch nach dem Eigenheim bleibt weiterhin ein Gradmesser dafür, wie wichtig die Wohnungsfrage für die Menschen in unserem Land ist. Die Debatte, wie wir in Zukunft wohnen werden, ist dabei längst überfällig. Wie sie derzeit geführt wird, ist aber realitätsfremd und wird nur dazu führen, Bevölkerung und Politik weiter voneinander zu entfremden.

Immobilienfinanzierung weiterhin günstig



Die Zinsen für Baufinanzierungen sind im vergangenen Jahr entgegen aller Erwartungen weiter gesunken, zum Teil auf Rekordtiefs von unter 0,4 Prozent für zehnjährige Zinsbindungen. Wie geht es weiter?

Fachleute gehen auch für 2021 von einem sehr niedrigen Zinsniveau aus. Für diese Annahme spricht, dass die Europäische Zentralbank den Markt weiterhin mit Geld flutet. Vermutet werden leichte Anstiege bei längeren Zinsbindungen. Der zurzeit nur sehr geringe Unterschied zwischen langen und kurzen Laufzeiten könnte wieder größer werden. Ob Banken Baufinanzierungen womöglich bald mit einem Negativzins anbieten, bleibt jedoch Spekulation. Einzelne Programme

der staatlichen KfW haben über Tilgungszuschüsse rechnerisch aber bereits seit Jahren einen negativen Effektivzins.

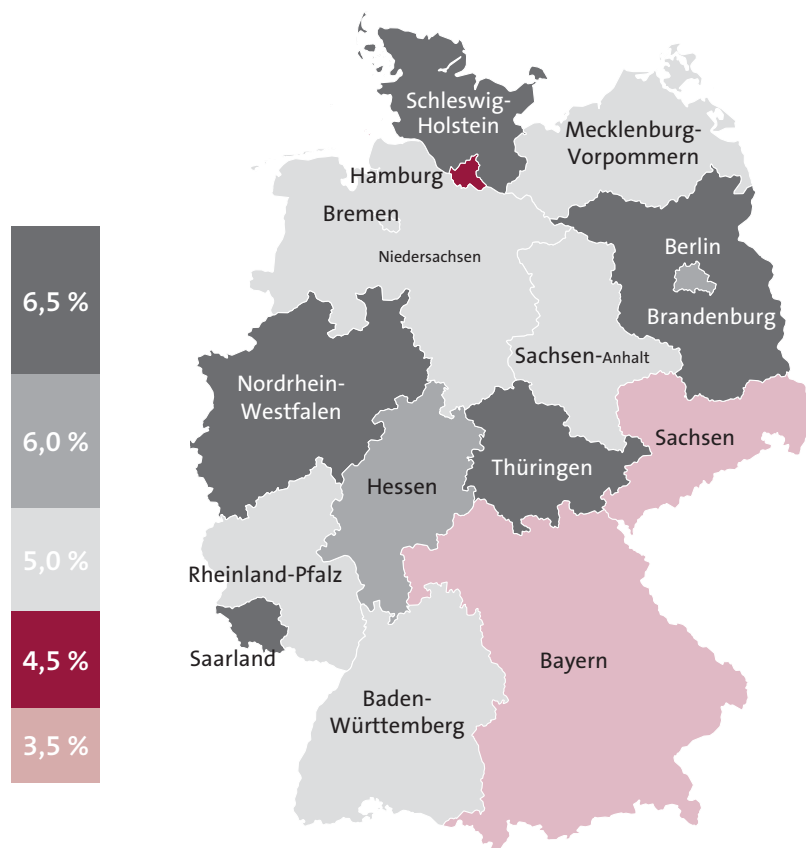
Die Zinsen spielen bei der Finanzierung zwar eine wichtige Rolle, sind aber in den meisten Fällen kein wesentliches Entscheidungskriterium beim Immobilienkauf. Wichtiger ist die Entwicklung des Immobilienmarktes.

Die Corona-Pandemie hat bisher keinen merklich dämpfenden Einfluss auf die Preisentwicklung gehabt. Wohneigentum bleibt sehr stark nachgefragt. Käufer und Bauherren müssen auch 2021 vor allem in Ballungsgebieten damit rechnen, dass Immobilien teurer werden. Auch die durch die Pandemie veränderten Arbeits- und Lebensbedingungen werden sich auf den Immobilienmarkt auswirken. So haben die extrem starken Preissteigerungen leicht nachgelassen, während die Immobilienpreise in den Randlagen und sogenannten B-Städten stärker anziehen.

Wer auch nach Corona vermehrt im Homeoffice arbeiten kann, wird bereit sein, weitere Wege zur Arbeit in Kauf nehmen – und kann sich aufgrund niedrigerer Immobilienpreise im Umland eine größere Immobilie leisten.

Anlagevermögen in Preisen / Immobilienanteil

Grunderwerbsteuersätze in Deutschland



Quelle: ZIA, Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

35 Prozent der Endenergie wird in Gebäuden verbraucht



Foto: Free-Photos, Pixabay

Bis zum Jahr 2050 will die Bundesregierung einen klimaneutralen Gebäudebestand realisieren. Um dieses Ziel zu erreichen, werden energieeffizientere Gebäude benötigt. Am ersten Januar 2021 starteten die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und die neue Förderrichtlinie zur Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme (EBN). Die Bundesregierung will damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten und zugleich zahlreiche Arbeitsplätze in Mittelstand, Bauindustrie und Handwerk sichern. Im ersten Halbjahr 2020 wurden allein in den Programmen zu Energieeffizient Bauen und Sanieren Kredite und Zuschüsse in Höhe von insgesamt 14,5 Milliarden Euro zugesagt. Nach KfW-Berechnungen wurden damit Investitionen im Umfang von bis zu 38,5 Milliarden Euro ausgelöst. Die bisherigen Programme zur Förderung von Energieeffizienz und Erneuerbaren Energien im Gebäudebereich – darunter das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und das Marktanreizprogramm zur Nutzung Erneuerbarer Energien im Wärmemarkt – werden mit der neuen BEG in einem modernisierten, vereinfachten und weiter entwickelten Förderangebot gebündelt.

KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie 2021 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** oder im Internet: **www.frohnau-immobilien.de**

Dirk Wohltorf
Ludolfingerplatz 1a
13465 Berlin - Frohnau



/frohnau.immobilien



/wohltorf



/wohltorf



/wohltorf



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

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Neue Anforderungen an den Energieausweis



Foto: Michal Jarmoluk, Pixabay

Nach wie vor wird zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis unterschieden. Auch die Gültigkeit der Ausweise von zehn Jahren gilt weiterhin. Eigentümer von Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden müssen den Energieverbrauch des Gebäudes wie bisher bei der Vermietung, Verpachtung oder dem Verkauf mit einem Energieausweis nachweisen. Das gilt ab sofort auch für Maklerinnen und Makler.

Zukünftig kann jedoch die Objektbegehung bei der Erstellung des Ausweises vermieden werden kann. Immobilieneigentümer können stattdessen jetzt auch Fotos zur Verfügung stellen, die den Aussteller des Ausweises in die Lage versetzen, die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zu erkennen. Das können beispielsweise Fotos von der Fassade, des Daches, der Fenster, der obersten Geschossdecke, der Kellerdecke und der Heizungsanlage sein.

Um die Aussagekraft des Energieausweises zu erhöhen, sind künftig weiterführende Angaben zur Art des Energieträgers für die Wärmeerzeugung zu machen, mit denen die CO₂-Emissionen ermittelt werden können. Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes sollen Eigentümer dazu motivieren, die Klimabilanz ihres Gebäudes zu verbessern. Für den neuen Energieausweis sind jetzt auch prüfpflichtige Klima- und Lüftungsanlagen relevant. Dazu gehören Anlagen mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW zur Kühlung. Von der Prüfpflicht ausgenommen sind Klimaanlage, die die Effizienz mit einer kontinuierlichen elektronischen Überwachung messen und automatisiert informieren, wenn die Effizienz sinkt.

Bauwirtschaft stemmt sich gegen Coronakrise

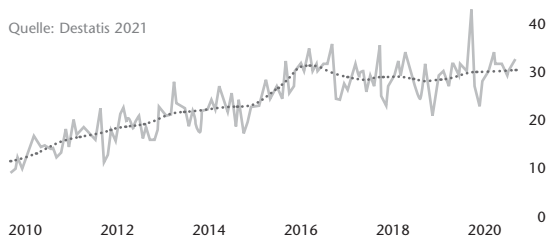
Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin rechnet mit einer deutlich wachsenden Bauleistung bis 2022. Das Bauvolumen ist im vergangenen Jahr um vier Prozent auf etwa 444 Milliarden Euro gestiegen. Die nur kleine Wachstumsdelle ist darauf zurückzuführen, dass die Bauunternehmen ihre Arbeit wegen der Coronapandemie bisher zu keiner Zeit einstellen mussten, sondern unter Hygieneauflagen fortführen konnten.

Monatlich genehmigte Wohnungen



Wohn- und Nichtwohngebäude in Tausend

Quelle: Destatis 2021



Immobilienpreise steigen nicht mehr zweistellig



Foto: S. Hermann und F. Richter, Pixabay

Die Coronapandemie hat kaum Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt. Die Preise steigen unaufhörlich weiter – aber nicht mehr so dynamisch wie bisher.

Verschiedene Forschungsinstitute untersuchen regelmäßig die Entwicklung des Immobilien- und Mietmarktes. Der F+B-Wohn-Index bildet den Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für ganz Deutschland ab. Dieser Index stieg im dritten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorquartal um 0,2 Prozent und im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,6 Prozent. Die Wachstumsdynamik hat sich danach insgesamt erneut deutlich abgeschwächt. Auch der Wohnimmobilienindex IMX von ImmoScout24 für 2020 weist deutschlandweit weiterhin Steigerungen der Preise für Wohnimmobilien aus. In einigen Metropolen zeichnet sich allerdings eine Tendenz zu stagnierenden Preisen ab. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand stiegen über das gesamte Jahr 2020 am stärksten. Einfamilienhäuser im Bestand wurden in der gesamtdeutschen Betrachtung deutlich teurer angeboten.

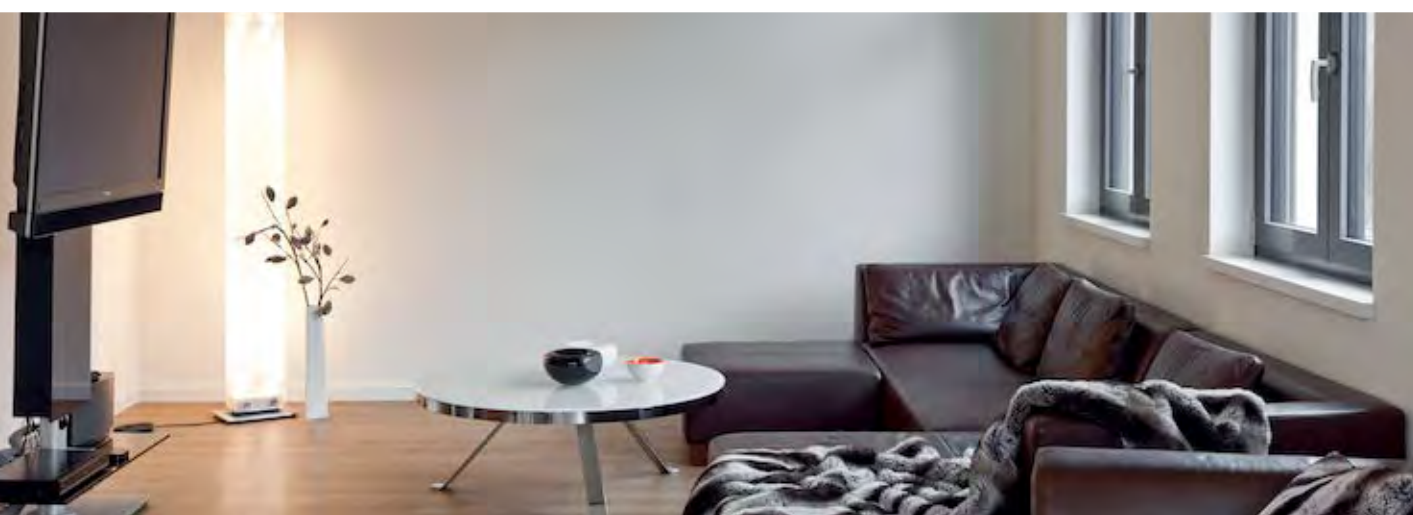
Mietpreise im Bestand legten nur noch in München und Frankfurt am Main deutlich zu. Laut bulwiengesa haben sich bei den verschiedenen Objektnutzungsarten im Coronajahr sehr unterschiedliche Marktentwicklungen ergeben. Der Wohnimmobilienmarkt zeigt von allen Objektarten die geringsten Veränderungen.

Start der Bundesförderung für effiziente Gebäude

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) führt bisherige Fördermaßnahmen zusammen und vereinfacht die Beantragung. Bauherren müssen ab sofort zum Heizen mindestens eine Form der erneuerbaren Energien nutzen. Das kann Energie aus Photovoltaik-, Solarwärme- und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sein. Auch Fern- und Abwärme erfüllen die Anforderungen. Ab 1. Januar 2026 dürfen nur noch ausnahmsweise Heizungen eingebaut werden, die Kohle oder Öl verbrennen. Kessel, die 30 Jahre oder älter sind, müssen außer Betrieb genommen werden. Beim Kauf von Ein- und Zweifamilienhäusern und bei der Sanierung wird die kostenlose Energieberatung Pflicht.

Pandemiebedingte Vorschriften im Miet- und Pachtrecht

Im Dezember 2020 ist das Gesetz zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Pachtrecht beschlossen worden. Darin wird klargestellt, dass die Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in der besonderen Situation der COVID-19-Pandemie grundsätzlich anwendbar sind. Diese ab 31.12.2020 wirksame Regelung stärkt die Verhandlungsposition insbesondere der Gewerbemieterinnen und -mieter und appelliert damit zugleich an die Verhandlungsbereitschaft der Vertragsparteien.



VILLA

- ca. 1.200 m²
- ca. 4.000 €
- ca. 200 m²
- 10 Zimmer
- 4 Luxus
- Energie
- 1,95

An der
liegt H
Der G
– liegt

Hier st
Hochw
von A
Wellne
Gegen
sowie
dach, c
Weiter



IMMOBILIE DES MONATS

VILLA VOR DEN TOREN BERLINS

1.284 m² Grundstück

91 m² Wohnfläche

106 m² Nutzfläche

4 Zimmer

2 Saunenbäder

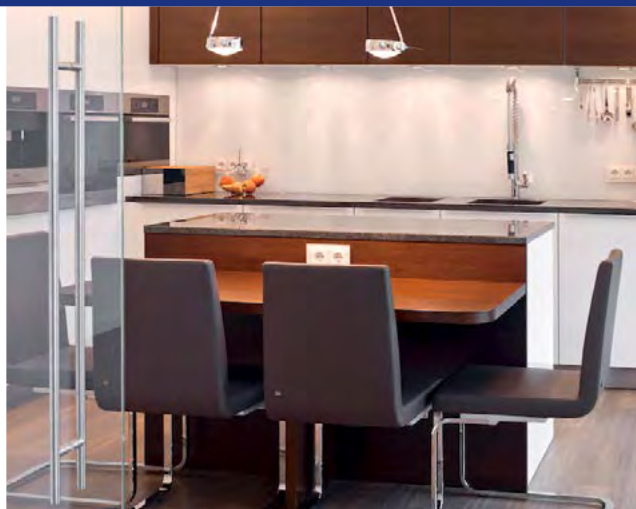
Wärmeverbrauch 37,2 kWh/(m²a), A

10 Millionen Euro zzgl. 2,38% Käuferprovision

• Stadtgrenze zum begehrten Berliner Stadtteil Frohnau im hohen Neuendorf mit seinem attraktiven Mädchenviertel. Golfclub Stolper Heide – mit seinen zwei 18-Loch-Plätzen direkt um die Ecke.

• Die imposante Architektenvilla aus dem Jahr 2013. Fertig ausgestattet, bietet sie ihren Bewohnern eine Vielzahl annehmlichkeiten. Dazu gehört auch der hauseigene Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad sowie ein Pool mit Stromanlage. Die Villa verfügt zudem über sechs Balkone, eine Sonnenterrasse und eine Outdoor-Lounge mit Glas, die sich vor der luxuriös ausgestatteten Küche befindet.

• Weitere Informationen www.wohltorf.com



IVD zieht gemischte Bilanz der Wohnraumoffensive: Zu viel Fokussierung auf Mieterschutz – zu wenig auf Wohneigentum

- Zahl der fertiggestellten Wohnungen in knapp zehn Jahren verdoppelt
- Baulandmobilisierungsgesetz verfehlt seinen Zweck
- Umwandlungsverbot schließt Mehrheit der Deutschen von Vermögensbildung durch Immobilien aus
- Bundesweiter Mietendeckel würde Neubau und energetische Sanierung verhindern

Die Bilanz der Wohnraumoffensive der Bundesregierung fällt aus Sicht des Immobilienverbands Deutschland IVD gemischt aus. Den Erfolgen beim Wohnungsneubau stehen zahlreiche neue Regulierungsmaßnahmen gegenüber, die Bauprozesse verlangsamen und den Eigentumserwerb erschweren.

Der Frohnauer Immobilienmakler und Vizepräsident des IVD, Dirk Wohltorf, hierzu: „Beim Neubau haben Bund, Länder, Kommunen und die Immobilienwirtschaft einen gemeinsamen Erfolg vorzuweisen. Schon vor dem Wohnungsgipfel 2018 konnte die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen deutlich gesteigert werden. Ihre Zahl hat sich von 2010 bis 2019 von 160.000 auf knapp 300.000 Wohnungen fast verdoppelt. Durch den aktuellen Bauüberhang sind die Auftragsbücher der Projektentwickler noch auf Jahre gut gefüllt.“

Neubau zeigt Wirkung

Dass der verstärkte Neubau bereits Wirkung zeigt, ist an der gebremsten Entwicklung der Mietpreise abzulesen. Für Neubauwohnungen stiegen diese 2020 laut IVD Research um 3,0 Prozent, für Bestandswohnungen lediglich um 2,6 Prozent.

Jüngste Erhebungen des Forschungsinstituts F+B zeigen, dass die Mieten bundesweit weiter stagnieren und sogar sinken. Laut F+B sind 2020 in 27 der 50 teuersten Städte in Deutschland die Preise bei der Neuvermietung gesunken. „Wir benötigen mehr Neubau künftig punktuell in besonders angespannten Wohnungsmärkten und Wachstumsregionen, aber nicht mehr flächendeckend“, erklärt Wohltorf. Aus Sicht des IVD sind Neubau und Bestand gleichsam wichtig. Der Bestand muss an eine zeitgemäße Nutzung angepasst und energetisch ertüchtigt werden. Der Verdichtung vorhandener Flächen, der Aufstockung und Umnutzungsmöglichkeiten, aber auch der Dezentralisierung sollte die Politik mehr Aufmerksamkeit widmen. Hier fehlt es derzeit an einem ganzheitlichen Konzept.

Nicht auf Mieterschutz beschränken

Wohltorf mahnt an, Wohnungspolitik nicht weiterhin rein auf Mieterschutzpolitik zu beschränken. „Ob beim Mietspiegelrecht, der Mietpreisbremse oder dem geplanten Umwandlungsverbot: Der Gesetzgeber will mit falschen Rezepten ein Problem lösen. Angespannten Wohnungsmärkten begegnet man am besten mit einer Angebotsausweitung. Nur mehr Angebot schafft Entlastung, nicht aber immer neue Regulierungen.“

Insbesondere ein Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen hätte laut Wohltorf fatale Folgen: „Für Mieter ist eine solche Umwandlung oft die einzige Chance, in ihrem angestammten Wohnviertel Eigentum zu erwerben. Wenn nun das Angebot an Eigentumswohnungen künstlich ver-

knappt wird, sind Selbstnutzer und private Kleinanleger die Leidtragenden. Sie werden in den teuren Neubau gedrängt. Durch ein Umwandlungsverbot wird die Mehrheit der Deutschen vom aktuellen Wertzuwachs der Immobilien und der Vermögensbildung durch niedrige Zinsen ausgeschlossen.“

Geplantes Umwandlungsverbot ohne belastbare Datenlage

Wohltorf verweist darauf, dass das Hauptargument der Befürworter eines Umwandlungsverbotes, nämlich dass die Mieter vor Eigenbedarfskündigungen und Verdrängung geschützt werden soll, völlig haltlos ist. „In einer Antwort auf eine Kleine Anfrage der FDP-Bundestagsfraktion hat die Bundesregierung selbst zugegeben, dass ihr zu ihren Argumenten keinerlei Studien oder belastbaren Zahlen vorliegen. Außerdem sieht das aktuelle Mietrecht eine Sperrfrist von mindestens drei Jahren vor.“

In Berlin und anderen Großstädten beträgt die Kündigungssperre sogar zehn Jahre, in Erhaltungsgebieten noch länger. Das durchschnittliche Mietverhältnis beträgt acht bis zehn Jahre. Das heißt: Die Anzahl der Eigenbedarfskündigungen direkt nach einer Umwandlung beträgt durchschnittlich Null.“ Zum vermeintlichen Schutz weniger Mieter wird die Möglichkeit, eine Altersvorsorge aufzubauen, nun aber gesetzlich nahezu verhindert.

Notwendig ist aus Sicht des IVD eine Politik, die Mieter und Eigentümer nicht länger gegeneinander ausspielt. So sollte die Bundesregierung ihren Fokus auch auf die Förderung von Wohneigentum legen. „Mehr als zwei Drittel der Bundesbürger würden lieber in den eigenen vier Wänden leben, als zur Miete. Diese Menschen wünschen sich kein Verbot neuer Einfamilienhäuser, sondern konkrete Maßnahmen, um die hohen Hürden beim Erwerb von Wohneigentum abzubauen.“ Hierzu zählen für Dirk Wohltorf die Verlängerung des Baukindergelds samt Erweiterung um eine energetische Komponente, eine spürbare Absenkung der Grunderwerbsteuer sowie die von der Bundesregierung selbst zugesagte Eigenkapitalbürgschaft der KfW.

Abschließend mahnt Wohltorf, die Fehler in der Wohnungspolitik nicht zu wiederholen oder nachzuzahlen. Der IVD-Vizepräsident verweist dabei auf die Forderung der SPD nach einem bundesweiten Mietendeckel. „Der Berliner Mietendeckel ist das beste Beispiel dafür, wie man es nicht machen sollte. Während Zehntausende Wohnungen in Berlin fehlen, blockiert der Mietendeckel den Neubau, verschreckt Investoren, verhindert Modernisierung, zieht Wohnungen vom Markt und begünstigt einkommensstarke Mieter. Mit einem bundesweiten Mietendeckel würde die SPD der Bundesrepublik einen Bärendienst erweisen.“



Was tun bei Mietrückständen?



Zahlungsrückstände aus dem Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2020 berechtigen den Vermieter für die Dauer von 24 Monaten nicht zur Kündigung. Diese Einschränkung gilt für die Fälle, in denen die Rückstände auf den Auswirkungen der Coronapandemie beruhen. Erst, wenn der Mieter oder Pächter die Zahlungsrückstände auch nach dem 30. Juni 2022 noch nicht beglichen hat, kann ihm wieder gekündigt werden. Mit den Regelungen soll verhindert werden, dass durch die Coronapandemie Wohnraummieter ihr Zuhause und Mieter oder Pächter gewerblicher Räume die Grundlage ihrer Erwerbstätigkeit verlieren. Mieter und Vermieter konnten sich inzwischen in vielen Fällen auf privater Basis einigen.

Coronapandemie: Regelungen im Wohnungseigentumsrecht

Wegen der Coronapandemie sind Eigentümerversammlungen vielfach nicht möglich. Daher hat die Bundesregierung Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Wohnungseigentümergeinschaften auch weiterhin handlungsfähig bleiben. Um im Falle des Auslaufens der Verwalterbestellung einen verwalterlosen Zustand der Wohnungseigentümergeinschaft auszuschließen, wurde angeordnet, dass der zuletzt bestellte Verwalter im Amt bleibt. Um die Finanzierung der Wohnungseigentümergeinschaften sicherzustellen, wurde ferner angeordnet, dass der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplans bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fortgilt. Die Regelungen gelten bis Ende 2021. Weiterführende Informationen finden Sie auf der Website des Bundesjustizministeriums.

Mehrkosten durch CO₂-Bepreisung

Mit Beginn des Jahres 2021 ist die Bepreisung von Kohlendioxid (CO₂) im Gebäudesektor gestartet. Für einen Liter Heizöl zahlen Hauseigentümerinnen und -eigentümer in diesem Jahr rund acht Cent mehr. In den nächsten Jahren werden die CO₂-Kosten von Erdgas und Heizöl weiter steigen, damit der Klimaschutz vorankommt. Eine Beispielrechnung für ein Einfamilienhaus mit Ölheizung und einem jährlichen Verbrauch von 3.000 Litern Heizöl zeigt: Je nach Entwicklung der CO₂-Bepreisung betragen die Zusatzkosten in den nächsten 20 Jahren zwischen 15.000 und 25.000 Euro. So lange ist eine Heizung mindestens in Betrieb. Die neue Bepreisung trifft die Eigentümer nicht sanierter Gebäude mit fossilen Heizungen und schlechtem energetischen Zustand am stärksten. Gedämmte Häuser, die erneuerbare Energien nutzen, verursachen dagegen keine CO₂-Zusatzkosten und sind daher deutlich attraktiver.

Mieten steigen langsamer – Nebenkosten stagnieren



Nicht nur die Mietgesetzgebung, sondern neue Bedürfnisse verändern die Angebotsituation und damit die Mietpreisentwicklung auf dem Immobilienmarkt.

In über vier Fünftel der deutschen Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern stiegen die Angebotsmieten von Wohnungen im vergangenen Jahr weiter. Eine verhaltene Entlastung auf dem Wohnungsmarkt stellt sich derzeit vor allem in kleineren Universitätsstädten ein. Auch in 18 der 50 teuersten Städte Deutschlands sind die Mieten bei der Neuvermietung im Vergleich zum Vorquartal gesunken und in sechs der teuersten 50 Städte im Vergleich zum Vorjahresquartal. Auch die warmen Nebenkosten waren in den letzten Jahren insgesamt rückläufig. Eine Faustregel lautet: Die Kaltmiete einer Wohnung sollte nicht höher als 30 Prozent des Nettoeinkommens des Mieters sein. Ansonsten droht die Lebensführung nicht genug Geld übrig bleibt. In Deutschland gilt das nur noch für ein Drittel der Städte und Kreise.

Vorsicht bei Standardmietverträgen

Private Wohnungsvermieter verwenden oft vorgefertigte Vertragsformulare. Werden dabei einzelne Passagen nicht vollständig ausgefüllt, sind wesentliche Aspekte nicht geregelt. Ein besonders häufiges Beispiel ist die Renovierungspflicht. Ein Mietvertrag sollte grundsätzlich die Bestandteile der Miete im Einzelnen auflisten sowie zwischen Kaltmiete und einzelnen Betriebskosten unterscheiden. Verwenden Vermieter hingegen Begriffe wie Warm-, Inklusiv- oder Bruttomiete, können Mieter später die Betriebskostenabrechnung zurückweisen. Mündliche Absprachen, die vor dem Vertragsschluss getroffen worden sind, sollten unbedingt konkret aufgeführt und beiderseits unterschrieben werden. Befristete Mietverträge sind heutzutage nur noch ausnahmsweise zulässig. Vermieter müssen konkrete Gründe wie einen geplanten Umbau oder Abriss benennen und diese in den Vertrag aufnehmen. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als unbefristet.

Wie viel Immobilie Sie sich leisten können

In der Coronapandemie verspricht ein eigenes Haus mehr Gestaltungsfreiraum. Ein eigenes Arbeitszimmer, mehr Platz für die Kinder oder ein Garten erhöhen die Lebensqualität. Wegen der historisch niedrigen Zinsen ist die monatliche Rate für die Finanzierung oft nicht höher als die Miete. Je nach Einkommen darf sie auch höher ausfallen. Der Anteil des Eigenkapitals sollte etwa 20 Prozent der Investitionssumme betragen. Baukindergeld und andere Fördermaßnahmen bringen zusätzlichen Spielraum. Interessenten sollten berücksichtigen, dass zusätzlich zum Kaufpreis einer Immobilie noch Nebenkosten für Grunderwerbsteuer, Notar oder Makler anfallen. Diese liegen je nach Bundesland zwischen acht und 11 Prozent des Kaufpreises.

Steuervorteile für Vermieter von günstigem Wohnraum

Das Finanzamt nahm bisher zuungunsten von Mietern und Vermietern an, dass eine sehr günstige Miete entweder Liebhaberei oder ein Freundschaftsdienst sein müsse. Es verweigerte dann regelmäßig das vollständige Absetzen von Werbungskosten bei der Steuer. Das ist seit diesem Jahr anders geworden. Werbungskosten für Instandhaltung oder Verwaltung dürfen von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden. Bisher musste die Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Monatsmiete betragen, wenn der Vermieter seine Investitionen in voller Höhe als Werbungskosten geltend machen wollte. Seit Januar 2021 gilt ein neuer Prozentsatz: Vermieter können ihre Kosten voll absetzen, wenn die Miete nur bis zu 50 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt. Wenn die Miete weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Monatsmiete beträgt, können die Kosten nur anteilig in Ansatz gebracht werden. Mit der neuen Regelung würdigt der Gesetzgeber Vermieter, die bereit sind, günstigen Wohnraum anzubieten.

Neue Konzepte für Wintergärten



Ein Raum unter Glas bietet in der kühleren Jahreszeit jede Menge Spielraum.

Ein Wintergarten ist ein Gewinn an Lebensqualität – aber längst kein Luxus mehr. Er bietet mehr Lebensraum und ist ein Beitrag zum Energiesparen. Nach Norden ausgerichtet bietet er ganztags mildes Licht, nach Osten lässt er die Morgensonne auf den Frühstückstisch scheinen, im Westen verlängert er sonnige Abendstunden. Die meisten Eigentümer wählen jedoch – wenn irgend möglich – die Südseite. Dort wirkt der Wintergarten als Wärmepuffer im Sommer und als zusätzliche Isolierung gegen Kälte im Winter. In Wohnwintergärten kann eine elektronische Klimasteuerung für Wohlfühlklima sorgen. Die Anlage regelt die Luftfeuchtigkeit und die Temperatur, steuert die Heizung und die Lüftung. Moderne Mehrfachverglasung minimiert den Energieverlust. Zusätzlich gibt es Glas, das vor Lärm oder UV-Strahlen schützt, das sich selbst reinigt oder bruchfest ist. Ganzjährig bewohnbare Wintergärten sind ab etwa 15.000 Euro zu haben, individuelle Konstruktionen können ein Vielfaches kosten.

Bodenbeläge aus einem Guss

Ein neuer Trend setzt sich durch: Gussböden kamen bisher eher in Fabriken zum Einsatz. Jetzt werten sie in kräftigen Farben auch private Wohnräume auf. Die Farbpalette bietet unbegrenzte Möglichkeiten und kann individuell bestimmt werden. Das Material setzt keine Schadstoffe frei. Wegen ihrer glatten Oberfläche eignen sich Gussböden besonders gut für Bad und Küche.

Zu viel Schatten



Der Schattenwurf eines Gebäudes auf das Nachbargrundstück ist in bebauten Gebieten normal. Niemand kann fordern, dass alle Fenster eines Hauses oder das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal besonnt werden. Die landesrechtlichen Vorschriften für Abstände müssen allerdings eingehalten werden. Ein Bauvorhaben verletzt das Rücksichtnahmegebot nur dann unzumutbar, wenn von ihm eine rücksichtslose und erdrückende Wirkung ausgeht. Wer eine Rücksichtslosigkeit rügen will, muss diese mit Fakten und Tatsachen untermauern, urteilte das Oberverwaltungsgericht Münster (OVG Münster, 27.03.2020, 10 A 1973/19).

Schäden durch Biber sind keine außergewöhnliche Belastung

Der Bundesfinanzhof (BFH, 01.10.2020 – VI R 42/18) hat entschieden, dass Aufwendungen für die Beseitigung von durch Biber verursachte Schäden nicht als außergewöhnliche Belastungen von der Steuer abzugsfähig sind. Die Kläger bewohnen ein Einfamilienhaus, dessen Garten an ein natürliches Gewässer angrenzt. Darin hatten sich in den letzten Jahren Biber angesiedelt, die in Deutschland fast ausgestorben sind. Die Biber richteten erhebliche Schäden an. Die Hausbewohner mussten dem Treiben tatenlos zusehen, weil Biber weder bejagt noch vergrämt werden dürfen. Im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde ließen sie eine „Bibersperre“ bauen. Die Kosten dafür und für die Beseitigung der Schäden von rund 4.000 Euro wollten sie steuerlich geltend machen, was ihnen verwehrt wurde.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2021
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Texte, Quellen, Bilder: Zukunft Altbau, Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle BfA, Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V., F+B Forschung und Beratung, bulwingesa, immoscout.de, immowelt-group.com, BETHGE Rechtsanwaltskanzlei AG, Haus & Grund Deutschland, LBS-Research, BfW Bausparkasse, LBS Bayerische Landesbausparkasse, Postbank, Bundesfinanzhof, Bundesregierung, Bundesministerium Justiz, IW-Köln, Schleswig-Holsteinische Rechtsanwaltskammer, Forschungsinstitut empirica, Destatis, Handelskammer Hamburg, Pixabay.de
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.

Zahl des Quartals:

42 %

Die Wohneigentumsquote ist erstmals seit fast dreißig Jahren rückläufig. Sie lag 2018 nur noch bei 42 Prozent und damit um ein Prozent niedriger als vor fünf Jahren. Das ist – mit Ausnahme der Schweiz – der niedrigste Wert in ganz Europa. Eine niedrige Eigentumsquote gilt als Nachteil beim Aufbau von Vermögenswerten und bei der Altersabsicherung. Die nachrückende Generation ist deutlich weniger erfolgreich bei der Wohneigentumsbildung als die Älteren es waren. Im Jahr 2008 besaßen 34 Prozent der Ostdeutschen und 37 Prozent der Westdeutschen im Alter von 30 bis 39 Jahren Wohneigentum, zehn Jahre später galt dies nur noch für 25 beziehungsweise 30 Prozent in diesem Alter.

Zu wenig altersgerechte Wohnungen

In Deutschland werden bis zum Jahr 2025 rund zwei Millionen altersgerechte Wohnungen fehlen. Das weist eine Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ aus. Wenn die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre ins Rentenalter kommen, wird die Zahl der Haushalte mit eingeschränkter Mobilität der Analyse zufolge von derzeit etwa drei Millionen auf 3,7 Millionen im Jahr 2035 steigen. Nach einer repräsentativen Schätzung sind jedoch nur 560.000 Wohnungen barrierearm. Die Bundesregierung setzt die Förderung fort und stellt für das Jahr 2021 im KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ ein Fördervolumen von 75 Millionen Euro zur Verfügung.

Immer mehr Menschen pendeln

Metropolen mit über einer Million Einwohner ziehen mit ihrem attraktiven Arbeitsmarkt viele Beschäftigte an. Großstädte gelten daher als klassische Pendlerstädte. Eine Studie hat untersucht, in welchem Verhältnis das Pendeln zu den Immobilienpreisen steht. Danach pendeln umso mehr Menschen in die Städte, desto höher der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen ist. Nach München pendeln jeden Tag über 400.000 Beschäftigte, es folgen Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf. Im Schnitt kommen auf 100 Einwohner mehr als 50 Pendler.



Foto: Rudy und Peter Skitterians, Pixabay

Neue Ideen für erfolgreiche Städte

Weltweit verändern sich die Städte. Der starke Zuzug, die Digitalisierung und der Individualverkehr sind große Herausforderungen. Die Pandemie macht die Probleme jetzt deutlich sichtbar. Hamburg sieht beispielsweise bei den Themen Verkehr, Klimaschutz und Innovationsfähigkeit Handlungsbedarf. Die Handelskammer gab eine Studie in Auftrag, die herausfinden soll, was andere Städte planen: Cork in Irland will Vorreiter bei der Förderung des lebenslangen Lernens sein, Tel Aviv bei der Entwicklung digitaler Medizintechniken, Akita in Japan bei der Integration älterer Menschen. Paris setzt auf die Erreichbarkeit aller wichtigen Alltagsziele innerhalb von 15 Minuten. Über 100 Straßen sind dort nur noch für Fußgänger zugänglich. Singapur will eine „Garden City“ entstehen lassen, die mit einer üppigen Begrünung die Luft säubert und das Leben seiner Einwohner dadurch angenehmer macht.

Der Traum vom Haus im Grünen



Foto: Hans Aljia, Pixabay

Die Prioritäten der Bundesbürger ändern sich: Statt Shopping und Event stehen jetzt Ruhe und Natur ganz oben auf der Wunschliste.

Das Leben auf dem Land hat die Menschen schon immer fasziniert. Im Zuge der Coronapandemie hat sich die Sehnsucht nach Freiraum im Grünen und Sicherheit in den eigenen vier Wänden wieder neu belebt. Eine Umfrage hat ergeben, dass 40 Prozent der Befragten davon ausgehen, dass zukünftig immer mehr Menschen auf dem Land leben wollen. Neubaugebiete, die sich dann zu Schlaforten entwickeln, seien nicht der geeignete Weg und werden auch nicht gewünscht. Stattdessen werden Konzepte zur Sanierung von Bestandsbauten und neue Wohnmodelle favorisiert. Voraussetzung für ein zufriedenes Landleben ist für die meisten eine gute digitale Anbindung, damit das Homeoffice funktioniert. Wichtig sind auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten. Eine unbürokratische Unterstützung für neue Wohnformen kann neues Leben in ländliche Gemeinden bringen, Raum für Familien und Digitalarbeiter schaffen. Eine staatliche, zielgerichtete Strukturförderung würde diesen Prozess unterstützen.

Kaum noch Leerstand in den Großstädten

Bis vor wenigen Jahren verfügten die Großstädte noch über leere Wohnungen, die als Reserve der wachsenden Nachfrage zur Verfügung standen und so den Markt entlasten konnten. Gleichzeitig entstanden Schrumpfungsräume, das sind Orte, wo keiner mehr wohnen wollte und wo der Leerstand stieg. Ende 2019 lag der durchschnittliche Leerstand bei 2,8 Prozent oder rund 603.000 Einheiten. Erstmals seit 13 Jahren ist jetzt kein Rückgang mehr gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Damit zeichnet sich ein Ende der Leerstandsreserven in Schwarmstädten ab, dem ein zunehmender Leerstand in ländlichen Wegzugsregionen gegenübersteht. Von der aktuellen Entwicklung profitiert das Umland im Radius von einer Stunde Fahrzeit zur Großstadt.



Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

IHR MAKLER IM NORDWESTEN BERLINS!



Google (5,0/5,0)

Immobilienscout24 (5,0/5,0)

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

Facebook (4,7/5,0)

Gelbe Seiten (5,0/5,0)

(138 Kundenbewertungen Stand 03/2021)