

BERLIN KURS NORDWEST

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

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

Zinsexplosion, Inflation, Krieg, Energiekrise – Kann jetzt eine mögliche Immobilienblase platzen?

Die aktuellen Unsicherheiten durch den Krieg in der Ukraine, explodierende Bauzinsen, die hohe Inflation und die Energiekrise wirbeln die Welt und auch den Immobilienmarkt gerade durcheinander. Was passiert jetzt mit dem Immobilienmarkt – insbesondere in Frohnau, Hermsdorf, Heiligensee & Co. – wenn die Zinsen weiter steigen? Könnte eine etwaige Immobilienblase platzen, wie es immer häufiger vorhergesagt wird?

Das Platzen einer möglichen Immobilienblase halte ich nicht für sehr wahrscheinlich. Von einer Immobilienblase wird nämlich normalerweise dann gesprochen, wenn die tatsächlichen, beurkundeten Kaufpreise nicht mehr durch fundamentale Bestimmungsfaktoren wie Einkommensentwicklung, Bevölkerungsentwicklung, Baufertigstellungszahlen und Zinsentwicklung erklärt werden können. Oft kann man als zusätzliches Merkmal auch noch einen Blick auf den Finanzierungsanteil werfen. Je höher das Fremdkapital umso höher die Gefahr einer Blase.

Was bedeutet das für Reinickendorf und den Landkreis Oberhavel?

Bei deutlich steigenden Zinsen sind Immobilien weniger erschwinglich als bei niedrigen Zinsen. Das ist erstmal Fakt und gilt überall. Die Geldmarktpolitik der vergangenen Jahre mit Bauzinsen von unter 1% hat maßgeblich dazu beigetragen, dass sich die Immobilienwerte in den vergangenen Jahren in vielen Lagen mehr als verdoppelt haben. Steigende Zinsen bremsen nun die Nachfrage und oft generell überhaupt die Möglichkeit, (sehr) hohe Kaufpreise finanzieren und bedienen zu können. Auch werden Alternativen der Geldanlage wieder attraktiver. Beides sorgt dafür, dass steigende Zinsen die Immobilienpreisentwicklung bremsen werden.

Einkommensentwicklung, Bevölkerungsentwicklung und Baufertigstellungszahlen

Alle drei Faktoren sprechen gegen eine Immobilienblase. Wir beobachten seit Jahren, dass potentielle Immobilienkäufer in Frohnau, Hermsdorf, Heiligensee oder Glienicke/Nordbahn häufig über erhebliches Eigenkapital verfügen und zu den Gut-/ bzw. Topverdienern der Altersgruppe 30 – 45 Jahre gehören. Diese Klientel möchte, meist mit kleinen Kindern,

raus aus der lauten und hektischen Berliner Innenstadt. Die Reinickendorfer Ortsteile, insbesondere mit direktem S-Bahnanschluss nach Berlin-Mitte sowie der Landkreis Oberhavel sind hier oft ganz oben auf der Wunschliste. Und somit sprechen alle drei o.g. Faktoren für eine weiterhin hohe Nachfrage.

Das Einkommen von den heutigen Kaufinteressenten ist deutlich höher als vor einigen Jahren. Die Bevölkerungsentwicklung in Berlin ist weiterhin positiv. Nicht zuletzt durch den Krieg in der Ukraine werden Häuser und Wohnungen auf kurze bis mittlere Sicht eine höhere Nachfrage haben, als der Markt anbieten kann. Und der dritte Faktor „Baufertigstellungen“ läuft seit Jahren dem Plan hinterher. Durch die Materialknappheit, die Energiekrise, die Zinswende und das Chaos der KfW Förderpolitik wird das Ziel der Bundesregierung, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen, bei weitem nicht erreicht werden können. Von Berliner Neubauzahlen ganz zu schweigen. Der Markt bleibt eng. Insbesondere in den guten und sehr guten Lagen ist und bleibt die Nachfrage sehr hoch, auch bei gestiegenen Bauzinsen, die im Langzeitvergleich im Übrigen immer noch ziemlich niedrig sind.

Preise für Bauland steigen im I Quartal 2022

Der Berliner Gutachterausschuss kommt in einer Auswertung im Juni 2022 über die Entwicklung des Marktsegmentes „Bauland der offenen Bauweise“ zu folgendem Ergebnis:

Das Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum 01.01.2022 bis 31.03.2022 zeigt eine Erhöhung der tatsächlich beurkundeten Kauffälle gegenüber den Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 um 13 Prozent.

Lesen Sie weiter auf Seite 2.



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

Sommer 2022

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

Fortsetzung von Seite 1.

In Reinickendorf sind die Durchschnittsverkäufe sogar um 20 Prozent gegenüber den aktuellen Bodenrichtwerten gestiegen. Sicherlich sind diese Zahlen nicht repräsentativ, weil die Anzahl der Kauffälle noch sehr gering ist und die Zinsexplosion hier noch nicht umfangreich berücksichtigt werden konnte. Bei den Bauzinsen wurde es vor allem im zweiten Quartal 2022 sehr dynamisch.

Allerdings zeigt diese ersten Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses auch, dass mit dem Platzen einer etwaigen Immobilienblase in Berlin nicht zu rechnen ist. Sehr wahrscheinlich sind die Zeiten großer Preiszuwächse vorbei und wahrscheinlich wird es auch in einigen Bereichen und Lagen zu (ganz normalen) Preiskorrekturen kommen. Aus meiner Sicht ist der Berliner Wohnimmobilienmarkt jedoch sehr stabil, bei hoher Nachfrage, niedrigem Angebot um viel zu geringer Neubautätigkeit.

Solaranlage – Vernünftige Ergänzung beim Heizen

Die Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) enthält auch wichtige Neuerungen für Hauseigentümer. Wer eine Photovoltaik- bzw. Solaranlage auf dem Dach installieren will, kann zukünftig zwischen zwei unterschiedlichen Tarife wählen für den Solarstrom, der in das Netz eingespeist wird. Wer den gewonnenen Solarstromstrom komplett ins Netz weiterleitet, soll dafür in Zukunft doppelt so viel bekommen wie heute. Eine Solaranlage auf dem Dach kann sich aber auch jetzt schon lohnen. Finanztest-Berechnungen zeigen: Eine Rendite von drei bis vier Prozent ist langfristig drin. Dieses Ergebnis erreicht man derzeit zwar mit der alleinigen Einspeisung ins Netz nicht. Noch nicht einmal ein kostendeckender Betrieb ist auf diese Weise möglich. Dafür wird der Eigenverbrauch im eigenen Haushalt zum Waschen, Kochen oder zum Laden eines E-Autos immer attraktiver. Das gilt umso mehr, seit zum Jahresbeginn die Energiepreise förmlich explodiert sind. Ob sich eine Solaranlage lohnt, entscheiden der Preis der Anlage, der Stromertrag, der Anteil des selbst verbrauchten Stroms und die Entwicklung der Strompreise. „Wer eine Anlage plant, sollte die geplante Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes im Blick behalten“, rät Stiftung Warentest. Anlagenbetreiber, die den erzeugten Strom komplett ins Netz einspeisen, sollen dafür künftig bis zu 13,4 Cent pro Kilowattstunde erhalten. Das ist etwa doppelt so viel wie bisher. Für Anlagen mit Eigenverbrauch soll es dagegen beim Alten bleiben, die Eigentümer erhalten nur bis zu 6,53 Cent pro Kilowattstunde. Um den Solarstrom im Eigenverbrauch besser zu nutzen, werden zunehmend Stromspeicher eingesetzt, die den tagsüber nicht benötigten Solarstrom speichern und ihn abends, wenn er gebraucht wird, wieder abgeben. Der Eigenverbrauchsanteil lässt sich so auf 50 Prozent und mehr steigern.

IVD regt Erstattung der Grunderwerbsteuer bei energetischer Sanierung an

Bundesfinanzminister Christian Lindner (FDP) hat eine Reform der Grunderwerbsteuer angekündigt. Er favorisiert ein Modell, das die Möglichkeit für die Länder vorsieht, einen ermäßigten Steuersatz bis hin zu null festzulegen.

Dazu Dirk Wohltorf, Vizepräsident des Immobilienverbandes Deutschland IVD:

„Die Reduzierung der Grunderwerbsteuer wäre eine wichtige Entlastung für Erwerber von selbstgenutztem Wohneigentum. Vor allem für junge Leute in der Familiengründungsphase stellt das fehlende Eigenkapital, insbesondere bei den aktuell explodierenden Finanzierungszinsen, die größte Hürde dar. Mehr als 90 Prozent der 18- bis 29-Jährigen in Deutschland träumt von einer Eigentumswohnung oder einem Einfamilienhaus. Diesem Wunsch sollte die Politik den Weg ebnet.“

Ebenso kann durch eine Reduzierung der Grunderwerbsteuer ein Beitrag zum Klimaschutz bei Bestandsimmobilien geleistet werden. Der IVD regt an, dass derjenige, der nach Erwerb einer selbstgenutzten Wohnimmobilie energetische Modernisierungen innerhalb einer bestimmten Zeit vornimmt, die Grunderwerbsteuer ganz oder teilweise erstatet bekommt. Hierdurch könnten sich auch die Bundesländer am Gelingen der Energiewende beteiligen.

Die meisten Wohngebäude in Deutschland sind Ein- und Zweifamilienhäuser (15,7 Mio. von 18,9 Mio. Wohngebäuden). Rund 75 Prozent des Gebäudebestandes ist vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung am 1. November 1978 errichtet worden. Hier besteht also besonderer Sanierungsbedarf, der beim Eigentümerwechsel und einer Erstattung bei der Grunderwerbsteuer, berücksichtigt werden könnte.“

Ein eigener IMMOBILIENMARKTBERICHT für Reinickendorf und Umgebung?

BEIM PLATZHIRSCH IN FROHNAU!

★★★★★ Google (5,0/5,0) ★★★★★ Facebook (4,8/5,0)
★★★★★ ImmobilienScout24 (5,0/5,0) ★★★★★ golocal (5,0/5,0)
★★★★★ Makler-Empfehlung.de (5,0/5,0) (132 Kundenbewertungen Stand 07/2022)

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

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

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



Unser Maklerbüro direkt
zwischen den beiden
Frohnauer Plätzen:

Ludolfingerplatz 1a,
13465 Berlin

+49 (0) 30 401 33 46

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Nachhaltiges Bauen spart Energie und schont das Klima

Im Bereich Bauen und Wohnen findet derzeit ein wichtiger Umdenkprozess statt. Es geht um Nachhaltigkeit, Kreislaufwirtschaft und organisches Denken. Dabei entstehen Fragen zur Konstruktion und Nutzung, zum Ort, zur Akzeptanz der Nutzer und Nachbarn, zur Energieversorgung und zur Fähigkeit des späteren Recyclings.

In den vergangenen zehn Jahren hat die ökologische Dimension beim Bauen an Bedeutung gewonnen. Die Fachhochschule Kiel stellt nüchtern fest: Der Bau von Wohnungen und anderen Gebäuden ist schlecht fürs Klima. Sowohl der Bau als auch die Nutzung von Gebäuden ist sehr CO₂-intensiv. Aktuelle Studien zeigen, dass 40 bis 50 Prozent des gesamten CO₂-Ausstoßes in Deutschland darauf entfallen. Wie sich der CO₂-Bedarf bei Neubauten senken lässt, soll ein Forschungsprojekt ermitteln. Die verstärkte Nutzung regenerativer Energien beim Bau sei ein wichtiger Einflussfaktor, werde aber nicht ausreichen. Zusätzlich seien bautechnische Veränderungen erforderlich.

Die Politik stellt klare Anforderungen an das Bauen von Morgen, das nachhaltiger werden, Ressourcen schonen und das Klima schützen soll. Die Reduktion von CO₂ in Planung, Bau und Betrieb von Bauwerken lautet das oberste Gebot. „In der Zukunft muss Wohn- und Arbeitsraum bezahlbar sein, damit die gesellschaftliche Diversität sichergestellt ist“, sagt Prof. Dr.-Ing. Hannes Schwarzwälder von der Hochschule Biberach. Dafür sei es essenziell, die Prozesse zu analysieren und anzupassen, etwa die Schnittstellen zwischen industrieller Standardisierung und Individualisierung sowie die Reduktion von Abfällen bzw. die Wiederverwendung von Materialien.

Außer dem Neubau ist die Sanierung des Immobilienbestandes eine wichtige Aufgabe. In Deutschland müssen in den kommenden Jahren viele Millionen Wohnhäuser saniert werden, um Energie zu sparen, das Klima zu schützen und die Wohnkosten moderat zu halten. Eine richtige Dämmung der Gebäudehülle ist ein erster Schritt, um ältere Wohnhäuser aus den Jahren zwischen 1950 und 1970 energetisch fit zu machen.

Ein Vorzeigeprojekt entsteht derzeit in der Hamburger Hafencity. Das höchste Holzhochhaus Deutschlands mit dem Namen „Roots“ soll bis Ende 2023 fertiggestellt werden. Es wird 18 Geschosse und rund 180 Wohnungen umfassen.



GUT ZU WISSEN

Baufertigstellungszahlen nach kurzzeitigem Aufwärtstrend wieder rückläufig



Foto: annavald, Pixabay

In der Legislaturperiode 2018 bis 2021 sind insgesamt 1,179 Millionen neue Wohnungen gebaut worden. Das ergibt sich aus den im Mai 2022 veröffentlichten Baufertigstellungszahlen des Statistischen Bundesamtes. Die Zahl der fertiggestellten Wohnung ist 2021 auf 293.393 gesunken. Das sind 4,2 Prozent weniger als im Jahr zuvor. 2018 waren es laut Statistischem Bundesamt knapp 287.000, 2019 rund 293.000 und 2020 zirka 306.000 Baufertigstellungen.

Dazu Dirk Wohltorf, Vizepräsident des Immobilienverband Deutschland IVD:

„Die letzte Bundesregierung von Kanzlerin Angela Merkel hat ihre Zielvorgabe von 1,5 Millionen neuen Wohnungen zwar verpasst, aber dennoch trotz Corona für gute Impulse auf dem Wohnungsmarkt gesorgt. Es wurde vor allem dort gebaut, wo Wohnraum dringend benötigt wird. Das wirkt sich auf die Mieten aus. In den Wachstumsregionen hat die Mietentwicklung entsprechend an Dynamik verloren. In der Ausweitung des Angebots liegt auch weiterhin der Schlüssel zum Erfolg.“

Allerdings sind die Baufertigstellungen aus dem vergangenen Jahr, ebenso wie die Baugenehmigungszahlen aus dem ersten Quartal 2022, lediglich nur Momentaufnahmen. Sie unterstreichen aber eindrücklich, wie schwierig es sein wird, eine noch höhere Zielvorgabe von 1,6 Millionen Wohnungen unter den gegebenen Umständen zu erreichen. Die Folgen des Ukraine-Kriegs, explodierende Zinsen, steigende Baukosten und die hohe Inflation stellt die Immobilienmärkte vor neuen und viel größeren Herausforderungen, als noch vor wenigen Wochen.

In der Immobilienbranche herrscht derzeit große Verunsicherung. Viele Projekte werden zurückgestellt und es werden kaum neue angestoßen. Es gibt eine große Bauzurückhaltung, bei der eine Zielerreichung von 400.000 neuen Wohnungen in diesem Jahr unerreichbar sein wird.

Dringend notwendig ist daher ein Umdenken in der Wohnungspolitik, hin zu pragmatischen Lösungen, vereinfachten Genehmigungsverfahren, verlässlichen Förderkulissen und wirksamen investiven Impulsen für alle Akteure der Wohnungswirtschaft. Dazu gehören auch private Bauherren und Erwerber. Neben dem Neubau muss zudem viel stärker noch der Bestand in den Fokus. Hier sollte sich die Politik verstärkt Maßnahmen wie Umnutzung, Umbau und Reaktivierung bestehender Gebäude zuwenden. Der Anteil der Baugenehmigungen für Wohnungen, die aus Bestandsmaßnahmen neu entstanden sind, betrug in den vergangenen Jahren regelmäßig um die zwölf Prozent. Diesen Anteil gilt es zu erhöhen. Denn das Potenzial aus Aufstockungen und Redevelopment ist riesig. 4,3 Millionen neue Wohnungen könnten bis 2040 aus dem Bestand entstehen, das wären schon 240.000 neue Wohnungen pro Jahr.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist und bleibt die Förderung von Wohneigentum. 73 Prozent aller Mieter in Deutschland wären lieber gern Wohneigentümer. Diesem Wunsch sollte die Bundesregierung gerecht werden und entsprechende Impulse wie beispielsweise die Senkung der Grunderwerbsteuer und Eigenkapital-Bürgschaftsprogramme auf den Weg bringen. Seit dem Auslaufen des Baukindergeldes fehlt hier jede effektive Förderung.“

Ferien im eigenen Land: Kurtaxe und Betten- steuer mit dem Grund- gesetz vereinbar

Der Tourismus in Deutschland musste während der Coronapandemie schwere Zeiten überbrücken. Die Betreiber von Beherbergungsbetrieben aber auch private Ferienhaus- und Apartmentanbieter schauen daher jetzt genau aufs Geld. Das tun auch die Städte und Gemeinden, von denen einige an der Ferienvermietung mit verdienen, indem sie Kurtaxe oder Bettensteuer erheben. Das Bundesverfassungsgericht hat jetzt entschieden, dass die Bettensteuer verfassungskonform ist.

Viele Begriffe meinen dasselbe: Fremdenverkehrsbeitrag, Fremdenverkehrsabgabe, Kurbeitrag, Kurabgabe, betriebliche Tourismusabgabe, Tourismusbeitrag, Übernachtungssteuer, Bettensteuer, Kultur- und Tourismustaxe oder City Tax – die Gemeinden sind erfinderisch.

Wie auch immer die Steuer genannt wird – alle Einnahmen daraus haben denselben Zweck. Sie sollen den zusätzlichen Aufwand der Gemeinde oder Stadt ausgleichen, der diesen durch die Touristen entsteht. Mit dem Geld wird in erster Linie die Instandhaltung der touristischen Infrastruktur vor Ort finanziert. Dazu gehören Parkanlagen, Wege, öffentliche Toiletten sowie die Säuberung und Pflege von touristischen Einrichtungen, die zur Attraktivität des Ortes beitragen sollen.

Ortsfremde Personen zahlen die Abgabe meistens pro Kopf und Übernachtung direkt an das Hotel, die Ferienvermieterin oder den Vermieter. Beruflich bedingte Reisende sind von der Abgabe bisher ausgenommen.



Foto: Monika Schröder, Pixabay

Auf den deutschen Inseln beträgt die Kurtaxe beispielsweise zwischen zwei und vier Euro pro Tag und Gast, fällt also bei größeren Familien und längerem Aufenthalt durchaus ins Gewicht.

Das Bundesverfassungsgericht hat jetzt vier Verfassungsbeschwerden aus Hamburg, Bremen und Freiburg im Breisgau zurückgewiesen. Es entschied, dass die Steuern mit dem Grundgesetz vereinbar sind. Sie belasten die betroffenen Beherbergungsbetriebe, die die Abgaben einziehen müssen, nicht übermäßig. Beruflich veranlasste Übernachtungen können von der Aufwandbesteuerung ausgenommen werden, müssen es aber nicht. Der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband (Dehoga) und der Hotelverband Deutschland (IHA) befürchten, dass die Gemeinden die Steuer nach diesem Urteil noch ausweiten könnten.

Gut zu wissen

KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie 2022 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

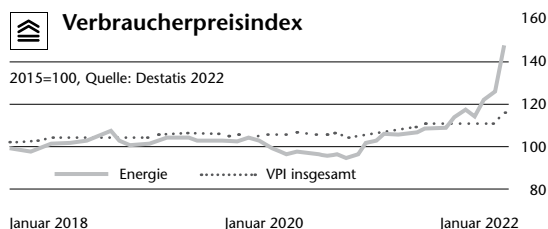


Als erster nach Europäischer DIN 15733 zertifizierter Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Berlin freuen wir uns darauf, Sie von unserem Service und unserer Fachkompetenz überzeugen zu dürfen.

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Inflation ungewöhnlich hoch

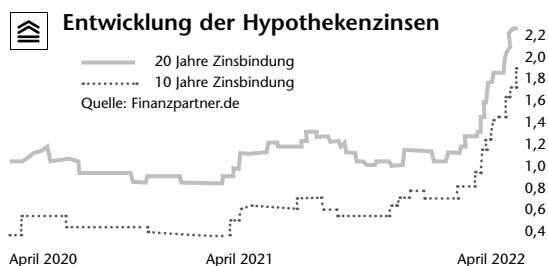
Die Inflationsrate in Deutschland lag im März 2022 bei 7,3 Prozent. Damit erreichte sie einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Als Ursache gelten Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege bei allen Energieprodukten infolge der aktuellen Krisensituationen.



Immobilienfinanzierung teurer

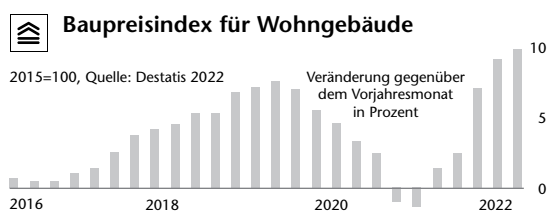


Die Zinsen stiegen im März um 0,5 Prozent und verteuern Immobilienkredite spürbar. Bei der Erhöhung handelt es sich zwar vorerst um Nachkommastellen, aber über die Dauer einer Immobilienfinanzierung gerechnet macht sich die Verteuerung deutlich bemerkbar. Wer ein Haus oder eine Wohnung finanzieren will, muss mit schwankenden Kursen rechnen. Für Anschluss- oder Umfinanzierungen ist jetzt der richtige Zeitpunkt.



Baupreise steigen

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im Februar 2022 um 14,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Den stärksten Anstieg verzeichneten Zimmer- und Holzbauarbeiten. Sie sind aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Bauholz um 33,9 Prozent teurer geworden.



Gesetzentwürfe zur CO₂-Verteilung und zum kommunalen Vorkaufsrecht bremsen Wohnungsbau und Klimaschutz aus

Das Bundeskabinett hat sich jüngst mit Gesetzentwürfen zur Aufteilung der CO₂-Kosten und zum kommunalen Vorkaufsrecht befasst.

Dazu Dirk Wohltorf, Vizepräsident des Immobilienverband Deutschland IVD:

„Wir sehen keinen Bedarf für ein kommunales Vorkaufsrecht oder eine Aufteilung des CO₂-Preises zwischen Mieter und Vermieter. Ganz im Gegenteil: Statt Impulse zu setzen, bremsen die Gesetzentwürfe den Wohnungsbau zusätzlich aus und leisten keinen Beitrag zu mehr Klimaschutz.“

Die Lenkungswirkung des CO₂-Verteilungsgesetzes läuft ins Leere, wenn derjenige, der die Energie verbraucht und somit für die Emissionen verantwortlich ist, entlastet wird. Das Ziel des Gesetzentwurfs, den Vermieter durch die Belastung zu einer Sanierung zu bewegen, wird letztlich nicht erreicht. Die zu erwartenden CO₂-Kosten stehen in keinem Verhältnis zu den hohen Sanierungskosten. Das einzige Verhalten, das auf Seiten des Vermieters provoziert werden könnte, wäre eine Auswahl der künftigen Mietparteien im Hinblick auf das zu erwartende Nutzungsverhalten. Für Familien, kranke und ältere Menschen wäre das von Nachteil. Trotz dieses gravierenden Webfehlers ist das vorgeschlagene Stufenmodell immer noch besser als eine pauschale Teilung, wie sie ursprünglich vorgesehen war.

Der Gesetzentwurf zur Regelung des kommunalen Vorkaufsrechts ist ohne Nutzen. Die Mieter sind bereits durch das weitreichende Mietrecht, an das private wie kommunale Vermieter gleichermaßen gebunden sind, vor Mieterhöhung und Kündigung geschützt. Angesichts sinkender Baufertigstellungszahlen und trüber Prognosen sollten die finanziellen Mittel, die für die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts eingesetzt würden, in den Bau neuer Wohnungen investiert werden. Neubau ist dringend nötig, wenn die Bundesregierung ihre Zielvorgabe von 400.000 Wohnungen pro Jahr erreichen will.“

100.000 Hektar Bauland für zwei Millionen Wohnungen

Lange war nicht klar, ob die Baulandreserven in Deutschland ausreichen würden, um die großen Bauaufgaben unserer Zeit zu erfüllen. Eine neue Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt: Es gibt genug Bauland für Millionen neuer Wohnungen. Eine zentrale Herausforderung unserer Zeit ist es, ausreichend bezahlbare Wohnungen zu bauen. Das Ziel des neuen Bauministeriums lautet, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen, davon 100.000 im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die Devise heißt: Wohnraum schaffen, Flächen schonen. Das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) und das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) wurden mit der Studie beauftragt. Die Forschenden befragten knapp 3.000 Städte und Gemeinden aller Größenklassen, errechneten die regional differenziert als Bauland verfügbaren Flächen, ermittelten die darauf realisierbaren Wohneinheiten und kalkulierten, wie sich der Wohnraumbedarf mit den vorhandenen Flächen realisieren ließe. Die Ergebnisse sind unter www.bbsr.bund.de/baulandumfrage verfügbar. Die Baulandumfrage zeigt, dass in den Städten ausreichend Flächenpotenziale für den Wohnungsbau vorhanden sind, ohne dass auf der grünen Wiese außerhalb der Städte gebaut werden muss. „Mit klugen Baulandkonzepten und -vergaben können die Kommunen dafür sorgen, dass auf den bebaubaren Flächen nicht nur hochpreisige Wohnungen entstehen, sondern auch bezahlbarer Wohnraum“, erläutert Dr. Markus Eltges vom BBSR. „Es gibt ausreichend Bauland in Deutschland, so viel wie die Größe Berlins oder 140.000 Fußballfelder“, erklärt Bundesbauministerin Klara Geywitz. „Über die Hälfte dieses enormen Flächenpotenzials ist kurzfristig bebaubar. Um Versiegelung und Flächenfraß zu vermeiden, ist die Innenentwicklung und das kluge Nutzen von Brachflächen und Baulücken wichtig. Land zum Bauen ist da. Jetzt kommt es auf den gemeinsamen Willen an, so viel bezahlbares Wohnen wie möglich zügig auf den Wohnungsmarkt zu bringen“, so Geywitz.

GLIENICKE/NORDBAHN

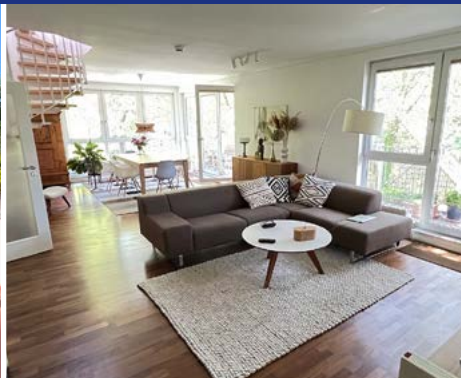
Hochwertiges Einfamilienhaus mit traumhaftem Parkgrundstück



Baujahr 2007 - Wohnfläche ca. 165 m² zzgl. Vollkeller und Dachgeschoss - Grundstück ca. 2.240 m² - Kaufpreis 1.075.000 Euro

FROHNAU

Hochwertiges Penthouse mit herrlicher Dachterrasse



Baujahr 1992 - Wohn-/Nutzfläche ca. 144 m² - Kaufpreis 590.000 Euro

GLIENICKE/NORDBAHN

Neuwertiges Einfamilienhaus mit sehr gepflegtem Garten



Baujahr 2002 - Wohnfläche ca. 135 m² zzgl. Vollkeller - Grundstück ca. 600 m² - Kaufpreis 850.000 Euro

SCHILDOW

Neuwertiges Architektenhaus in Holzarchitektur



Baujahr 2011 - Wohnfläche ca. 154 m² - Grundstück ca. 735 m² - Kaufpreis 790.000 Euro

GLIENICKE/NORDBAHN**Großes, teilbares Baugrundstück mit Abriss**

Grundstück ca. 1.202 m² - GRZ 0,15 - Bebauungsplan Nr. 5 - Kaufpreis 600.000 Euro

KONRADSHÖHE**Gemütliche Doppelhaushälfte zwischen Havel und Tegeler Forst**

Baujahr 1991 - Wohnfläche ca. 105 m² zzgl. Vollkeller und Spitzboden - Grundstück ca. 290 m² - Kaufpreis 585.000 Euro

TEGELORT**Charmanter Altbauklassiker zwischen Havel und Tegeler See**

Baujahr 1932 - Wohnfläche ca. 150 m² zzgl. Vollkeller - Grundstück ca. 904 m² - Kaufpreis 1.190.000 Euro

HEILIGENSEE**Sonniges, teilbares Baugrundstück in Top-Lage**

Grundstück ca. 1.030 m² - GRZ 0,2 - GFZ 0,4 - Kaufpreis 750.000 Euro

Warum Reihenhäuser so beliebt sind

Der bulwiengesa-Immobilienindex 2022 beschreibt zum 46. Mal in Folge die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland. Danach bleibt der deutsche Wohnungsmarkt von hoher Nachfrage geprägt. Die Kaufpreise für Reihenhäuser steigen um 7,8 Prozent, Grundstückspreise für Einfamilienhäuser um 7,6 Prozent und Neubau-Eigentumswohnungen um 6,4 Prozent. Wie schon in den Vorjahren fallen die hohen Preissteigerungen bei Reihenhäusern auf. Käufer bekommen im Vergleich zur Eigentumswohnung für einen vergleichbaren Preis noch einen kleinen Garten, mehr Wohnfläche, einen Parkplatz und haben ebenerdigen Zugang. Vor allem für Familien sind das wichtige Argumente. Die Baukosten sind bei Reihenhäusern im Vergleich zum Geschosswohnungsbau niedriger, weil der Bau weniger komplex ist und Kosten für Gemeinschaftsflächen wie Treppenhäuser entfallen.

Städte haben Charakter



Hamburg steht für Weltoffenheit, München für Geselligkeit und Berlin für Kreativität. Sind das Klischees, oder ist etwas dran an diesen Vorstellungen?

Ein Forschungsteam wertete Umfragedaten von mehr als 73.000 Deutschen aus. Die Menschen in Süddeutschland beschrieben sich darin als vergleichsweise extrovertiert, also gesellig, und im Norden eher als introvertiert und zurückhaltend. „Aber nicht nur die Menschen machen den Charakter einer Stadt aus“, sagt Christian Müller vom Medizinisch-Psychologischen Institut des TÜV NORD in Köln. „Auch die Architektur trägt dazu bei.“ Andere Studien zeigen, dass Menschen sich zu Fuß lieber durch Viertel mit einer bunten Mischung aus alter und moderner Architektur bewegen. Sie läßt eher zum Verweilen ein als Straßenzüge, in denen sich ein moderner Bauklotz an den anderen reiht. Die Innenstädte der großen Metropolen unterscheiden sich sogar messbar darin, wie schnell die Menschen durch ihre Straßen laufen. Frankfurt am Main kam auf Platz 5 von weltweit 31 Metropolen – noch vor Tokio und New York. Der Umgang mit Zeit gehört zu den lokalen Eigenheiten einer Stadt. Auch hier liegt Frankfurt in puncto Effektivität weit vorn – im benachbarten Darmstadt laufen die Uhren dagegen langsamer.

Immobilienförderung wieder gestartet

Die Bundesregierung will den Ausbau erneuerbarer Energien schrittweise beschleunigen und dafür sorgen, dass Deutschland klimaneutral wird. Rund ein Drittel aller Treibhausgasemissionen werden von Wohn- und Geschäftshäusern verursacht. In diesem Sektor besteht also viel Einsparpotenzial – sowohl bei Neubauten als auch im Bestand. Daher stellt die Bundesregierung die Immobilienförderung auf neue Füße. Energiesparmaßnahmen helfen zudem dabei, dass Deutschland sich von einseitigen Abhängigkeiten befreit. Seit Ende April können wieder Anträge bei der KfW für die Neubauförderung gestellt werden. Die Förderbedingungen wurden modifiziert. Als finaler Schritt der Neuausrichtung der Neubauförderung ist ab Januar 2023 ein neues umfassendes Programm mit dem Titel „Klimafreundliches Bauen“ vorgesehen.

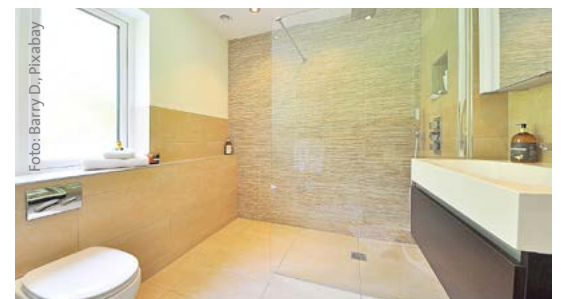


Nur wenige Wohnungen barrierefrei

Mit zunehmendem Alter der Bewohner und Bewohnerinnen wird meistens auch deren Haus oder Wohnung alt und unbequem. Wenn dann auch noch größere Reparaturen anstehen oder die Heizung erneuert werden muss, ist es entweder Zeit für einen Umbau oder den Umzug. Prüfen Sie in Ruhe, welche Lösung für Sie am besten ist.

Seniorenhaushalte in Deutschland erfüllen derzeit nach einer empirica-Studie im Durchschnitt nur die Hälfte von elf möglichen Kriterien für Barrierefreiheit. Dazu gehören der stufenlose Zugang zum Haus sowie zu allen Räumen, ausreichend Bewegungsfläche in Küche und Bad, eine erhöhte Durchgangsbreite von Türen und Fluren, ein Boden ohne Unebenheiten sowie eine bodengleiche Dusche.

Der Handlungsbedarf wird in Zukunft weiter steigen: Viele Deutsche erreichen heute dank guter Gesundheitsversorgung sowie verbesserter Lebens- und Arbeitsbedingungen ihren 85. oder sogar 90. Geburtstag. Bereits heute ist jeder und jede vierte Deutsche 65 Jahre und älter. Im Jahr 2050 wird jeder Neunte älter sein als 80 Jahre. Derzeit sind aber nur 1,5 Prozent aller Wohnungen barrierearm.



Die Bundesregierung unterstützt Umbaumaßnahmen mit dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen – Investitionszuschuss“ auch in Kombination mit weiteren Umbaumaßnahmen – zum Beispiel einer energetischen Sanierung oder Maßnahmen zum Einbruchschutz, die ebenfalls gefördert werden. Private Eigentümer und Mieter können – unabhängig von Einkommen und Alter – Zuschüsse beantragen, um Barrieren in Wohngebäuden abzubauen. Bereits kleine Umbaumaßnahmen können zu großen Erleichterungen führen, beispielsweise der Einbau altersgerechter Sanitärobjekte. Für die staatliche Förderung gelten einheitliche Standards, die je nach Art der Immobilie und individuellem Bedarf genügend Gestaltungsspielräume bieten. Wer sich im Alter einen Umbau nicht mehr zutun will, hat als Immobilieneigentümer:in auch andere Möglichkeiten. Der Verkauf der alten Immobilie ist gerade in der jetzigen Zeit eine äußerst attraktive Alternative und ermöglicht den Umzug in eine bequemere neue Wohnung in guter Lage.

Mieter und Vermieter sollen sich CO₂-Preis zukünftig teilen

Seit 2021 wird in Deutschland ein Preis für CO₂-Emissionen erhoben. Aktuell werden 30 Euro pro Tonne CO₂ berechnet. Der Preis soll schrittweise auf bis zu 55 Euro im Jahr 2025 steigen. Die Bundesregierung hat sich jetzt darauf geeinigt, die Kosten für diese Klimaabgabe ab 1. Januar 2023 nach einem Stufenmodell auf Mieter und Vermieter zu verteilen. Je schlechter die Klimabilanz eines Gebäudes und je älter die Heizung ist, umso größer soll der Anteil des Vermieters sein. Vorgesehen sind zehn verschiedene Einstufungen von Gebäuden zur Energiebilanz.

Gesunder, neuer Fußboden in der Eigentumswohnung



Bei der Erneuerung des Fußbodens in einer Etagenwohnung gibt es allerlei zu bedenken. Wie strapazierfähig soll der Boden sein, wie hellhörig ist das Haus, wie viel Gewicht verträgt die Statik, leben Kinder in der Wohnung und laufen die Bewohner gerne auf Socken? Ein Baustoff, der alle genannten Fragen positiv beantwortet, ist Kork. Er ist elastisch, kälteisoliierend und kaum feuchtigkeitsempfindlich. Das Naturmaterial wird für seine Strapazierfähigkeit und gute Trittschalldämmung geschätzt. Eine sechs Millimeter dicke Korkschicht kann den Trittschall um bis zu 21 Dezibel verringern. Korkböden sorgen überdies für ein gesundes Wohnklima und helfen, Energiekosten zu sparen. Das Material ist robust, nachhaltig und vollständig recycelbar. Korken werden circa alle zehn Jahre geschält, und die Rinde wächst nach.

Berlin: Mietendeckel mindert Angebot, Mietspiegel ungültig

Die Wohnungspolitik in Berlin ist alles andere als vorbildlich für Deutschland. Die Hauptstadt machte mit ihrem Mietendeckel bundesweit Schlagzeilen und veranlasste viele Fachleute zum Kopfschütteln. Jetzt hat eine neue Studie des Ifo-Instituts auch wissenschaftlich belegt, dass durch den Mietendeckel das Wohnungsangebot in Berlin zurückgegangen ist. Das große Experiment wurde vor rund einem Jahr durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts beendet, die Folgen sind bis heute unangenehm spürbar. Zu allem Übel ist womöglich jetzt auch noch der Berliner Mietspiegel 2021 ungültig. Im Urteil des Amtsgerichts Spandau heißt es: „Der Berliner Mietspiegel 2021 ist kein qualifizierter Mietspiegel. Der Berliner Mietspiegel ist auch kein einfacher Mietspiegel.“ Wie weitere und vor allem höhere Gerichte dazu entscheiden, bleibt abzuwarten.

Mietwohnungsmarkt zeigt sich äußerst dynamisch



Die Leerstandsrate bei Wohnungen in Deutschland liegt derzeit nur bei 2,8 Prozent und damit weiterhin unterhalb der benötigten Fluktuationsreserve von drei Prozent.

Der deutsche Mietwohnungsmarkt zeigt sich laut einer Analyse von BNP Paribas Real Estate trotz Coronapandemie äußerst dynamisch. Ein Grund für die steigenden Angebotsmieten war die Kombination aus hoher Nachfrage und weiterhin knappem Angebot, die auch im zweiten Jahr der Coronapandemie marktbestimmend war. Das Mietpreisniveau in den A-Städten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – liegt mit durchschnittlich 13,85 Euro/m² weit vorn an der Spitze. Die größte Wachstumsdynamik zeichnet sich jedoch für die Mittelstädte mit einem Plus von fünf Prozent ab. Das Wachstumstempo hat im Vergleich zum ersten Pandemiejahr um zwei Prozentpunkte zugelegt, die Großstädte verzeichnen ein Plus von drei Prozent. Die Bundeshauptstadt bleibt führend bei der Mietentwicklung. Der beispiellose Anstieg der Medianmiete im Bestand um plus 66 Prozent seit 2014 ist dabei sowohl der hohen Attraktivität Berlins als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt geschuldet als auch dem relativ niedrigen Ausgangsniveau. Nur eine konsequente Ausweitung der Bauaktivität könnte zu einer Entlastung auf dem Mietwohnungsmarkt führen.

Anspruch auf Untervermietungs Erlaubnis

Mietende können ein berechtigtes Interesse daran haben, einen Teil des Wohnraums Dritten zu überlassen, und dürfen dazu die Erlaubnis vom Vermieter verlangen. Bereits der Wunsch eines Mieters, nach dem Auszug eines anderen Mieters auch zukünftig zu zweit und nicht alleine wohnen zu wollen, gilt als berechtigtes Interesse und steht mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang. Ob der ausgezogene Mieter bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages seinen Auszug geplant hatte, ist dagegen unerheblich. Denn Mietende müssen ihre Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages nicht über ihre zukünftige Lebensplanung informieren. Es ist ebenso unerheblich, ob der ausziehende Mieter mit den Plänen des verbleibenden Mieters einverstanden ist oder nicht (LG Berlin, 22.07.2021, Az: 67 S 59/21).

Rentabel: Wohnimmobilien in kleinen Städten

Investoren drängen oft in die Metropolen, weil sie dort die besten Renditeaussichten für Wohnimmobilien vermuten. Forschende an der Universität Bonn haben jedoch herausgefunden: Langfristig brachten Wohnimmobilien in Großstädten im Schnitt weniger Rendite ein als Immobilien in kleineren Städten. Für die Untersuchung wurden Hauspreise und Mieten von 27 ausgewählten Großstädten in 15 Ländern ausgewertet. Das Ökonomenteam verglich die Renditen in den Großstädten mit den durchschnittlichen Renditen im Rest des Landes. Neben internationalen Metropolen wie London, New York oder Tokio untersuchte die Gruppe auch deutsche Städte wie Berlin, Frankfurt oder Hamburg. Ergebnis: Wohnimmobilien erwirtschafteten in den untersuchten Großstädten in den vergangenen 150 Jahren jährlich durchschnittlich etwa ein Prozent weniger Gesamtrendite. Dieser Effekt zeigt sich übrigens auch, wenn man kürzere Zeiträume betrachtet, zum Beispiel die vergangenen 70 oder 30 Jahre. Entscheidend für hohe Renditen sind konstante Mieteinnahmen. Sie machen fast 70 Prozent der Gesamtrendite aus.

Balkon nachträglich anbauen



Foto: BHW Mediendienst, 64151

Ein Balkonanbau in Eigentümergeinschaften ist eine bauliche Veränderung und bedarf der Zustimmung aller Eigentümer.

Der nachträgliche Balkonanbau ist eine beliebte Modernisierungsmaßnahme für Altbauten. Er erhöht die Wohnfläche, die Wohnqualität und den Wert der Immobilie. In den meisten Fällen ist eine Baugenehmigung notwendig. Der neue Balkon sollte möglichst so platziert werden, dass er vom Wohnzimmer oder von der Küche aus begehbar ist. Dafür kann ein vorhandenes Fenster vergrößert werden. Eine Größe von mindestens zehn Quadratmetern ist empfehlenswert, damit der Balkon sinnvoll genutzt werden kann. Der selbsttragende Vorstellbalkon ist die günstigste Variante. Der Balkon wird auf vier Stützen gebaut, die auf Fundamenten vor dem Gebäude ins Erdreich versenkt werden und mit der Fassade verbunden sind. Ein freitragender Balkon bietet sich an, wenn vor dem Haus für Stützen kein Platz ist. Er wird durch Stahlträger an der Hauswand montiert oder unsichtbar mit der Geschossdecke verbunden. Diese Variante ist in Planung und Umsetzung aufwendiger.

Jetzt Anschlussfinanzierung absichern

Finanzfachleute gehen wegen der hohen Inflationsrate von steigenden Hypothekenzinsen aus. DB Research rechnet bis Ende 2022 für fünf- bis zehnjährige Darlehen mit einer Steigerung auf 2,45 Prozent, Interhyp hält sogar drei Prozent für möglich. Im Jahresvergleich haben sich die Zinsen für Immobilienkredite laut Finanztest bereits mehr als verdoppelt. Wer jetzt einen Anschlusskredit abschließt, kann viel Geld sparen, falls die Zinsen weiter steigen. Im langfristigen Vergleich sind die Konditionen noch immer günstig. Mit einem Forward-Darlehen können sich Eigentümer die aktuellen Hypothekenzinsen sichern, auch wenn die Zinsbindung ihres aktuellen Kredits erst in einigen Jahren endet. Dafür nehmen die Banken einen kleinen Zinsaufschlag. Ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung und zwei Jahren Vorlauf kostet bei den günstigsten Anbietern zum Beispiel nur 0,1 Prozentpunkte Aufschlag. Wer vergleicht, kann viel Geld sparen. Einen Kreditvergleich von 67 Banken, Vermittlern und Versicherern finden Sie unter www.test.de/anschlusskredite.

Vollständig erneuerbare Energien bis 2035

Deutschland braucht neue Instrumente, um erneuerbare Energien schneller auszubauen und die vereinbarten Klimaziele zu erreichen. Die Abhängigkeit von Energielieferungen aus Russland erfordert ein Umdenken. Wenn Einsparpotenziale genutzt und Lieferungen aus anderen Erdgaslieferländern so weit wie technisch möglich ausgeweitet werden, ist die deutsche Versorgung mit Erdgas im laufenden Jahr und im kommenden Winter gesichert, meldet das DIW Berlin. Der Ausstieg aus Öl und Gas erfordert zunächst jährliche zusätzliche Investitionen in Höhe von 50 Milliarden Euro sowie 22 Milliarden Euro staatliche Fördergelder. Mit einem ambitionierten Maßnahmenmix könnte der Gebäudesektor in Deutschland schon 2035 praktisch treibhausgasneutral sein, hat das Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie errechnet.

Boom der Wärmepumpen

Wärmepumpen spielen beim ökologischen Umbau des Gebäudesektors eine zentrale Rolle. Langfristig können sie die herkömmlichen CO₂-intensiven Öl- und Gasheizungen ersetzen. Dabei nutzen sie Umgebungswärme aus unterschiedlichen Quellen wie Boden, Grundwasser und Luft. Energieeffiziente Wärmepumpen können zur Energieunabhängigkeit beitragen. Dafür muss der Bestand von derzeit einer Million Wärmepumpen auf vier bis sechs Millionen bis zum Jahr 2030 drastisch steigen. Bereits ab 2025 muss jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden.

Vermögenswerte rechtzeitig gemeinsam regeln

Ehen in Deutschland halten durchschnittlich 15 Jahre. Ein Haus abzuzahlen, dauert aber häufig doppelt so lange. Deshalb ist es sinnvoll, wichtige Regelungen zum Vermögen frühzeitig zu klären. Liegt kein Ehevertrag vor, bilden Eheleute rechtlich eine Zugewinnsgemeinschaft.

Im Scheidungsfall heißt das: Wenn ein Partner die Immobilie allein weiter bewohnen will, wird die Restschuld von deren aktuellem Wert abgezogen und dann durch zwei geteilt. Alternativ erleichtert ein Verkauf das Leben – die ehemaligen Partner können die Schulden tilgen und gewinnen Startkapital für ihre jeweiligen Zukunftspläne.

Dächer und Fassaden begrünen

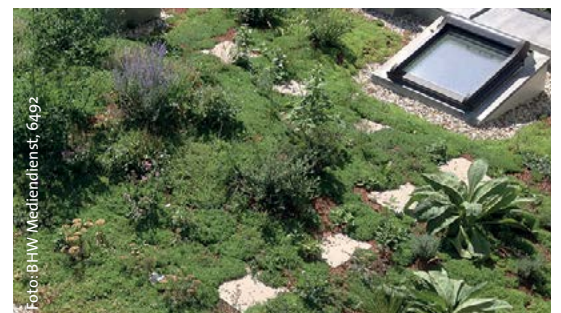


Foto: BHW Mediendienst, 6492

Grünflächen verbessern das Mikroklima und die Wohnqualität. Dächer und Fassaden zu begrünen ist daher kein Luxus, sondern eine Notwendigkeit. Als Ausgleich für die über 90 Quadratkilometer Fläche, die jedes Jahr in Deutschland versiegelt werden, können Dächer und Fassaden begrünt werden. Rund 42 Prozent der Städte und Gemeinden mit über 50.000 Einwohnern fördern die Dachbegrünung mit Zuschüssen, 34 Prozent auch die Fassadenbegrünung.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2022
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Texte, Quellen, Bilder: Destatis, Value AG, Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung, TÜV-Verband, Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, DIW Konjunkturbarometer, Postbank, DB Research, Interhyp, Stiftung Warentest, Finanztest, Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie, DIW Berlin, ISOE Institut für sozial-ökologische Forschung, BHW Mediendienst, Bundesverband Gebäudegrün e. V., BNP Paribas Real Estate, IREBS Institut für Immobilienwirtschaft, LG Berlin, Ifo-Institut München, ECONtribute der Universität Bonn, bulwiengesa, TÜV NORD, empirica, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Frankfurt University of Applied Sciences, Finanzpartner.de, Bilder: Pixabay.com, BHW Mediendienst

Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Magdalena Broda, 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.

128 Liter Wasser pro Tag

Jede Einwohnerin, jeder Einwohner in Deutschland nutzt im Schnitt 128 Liter Wasser pro Tag. Fast zwei Drittel des Trinkwasserbedarfs werden aus Grundwasser gedeckt. Aus Uferfiltrat und angereichertem Grundwasser stammen knapp 16 Prozent. Fluss-, Seen- und Talsperrenwasser decken knapp 14 Prozent, Quellwasser etwa acht Prozent. Ein Indikator für die Qualität des Grundwassers ist sein Nitratgehalt – ab 50 Milligramm pro Liter ist Grundwasser nicht mehr als Trinkwasser geeignet.

Neue Mobilität, neue Ansprüche

Bedingt durch die Coronapandemie waren im Jahr 2021 weniger Fahrgäste mit Bussen und Bahnen unterwegs als im Jahr 2020. Die Fahrgastzahl sank damit auf den tiefsten Stand seit Beginn der Beobachtung im Jahr 2004. Im öffentlichen Personennahverkehr ging das Fahrgastaufkommen im Vergleich zu 2019 um 33 Prozent zurück, im Eisenbahnfernverkehr um 45 Prozent. Im Sommer soll das 9-Euro-Ticket dem öffentlichen Personenverkehr neuen Anhub geben. Noch günstiger kommt man nur mit dem Fahrrad voran. Seit der Coronapandemie sind mehr Menschen mit dem Fahrrad unterwegs, vor allem auf kurzen Strecken. Der Trend wird nachhaltig sein, zeigt eine Studie der Hochschule Frankfurt: „ÖPNV, Fußgängerverkehr, Radverkehr, Sharing-Angebote und auch der motorisierte Individualverkehr müssen zusammengedacht werden“.



Foto: Rudy und Peter Skitterians, Pixabay

Energiesparen im Alltag: Tipps für den Haushalt

Energiesparen macht sich nicht nur im eigenen Portemonnaie bemerkbar, sondern ist auch ein wertvoller Beitrag für den Klimaschutz. Überdies trägt das Einsparen von Energie zu größerer Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen wie Gas und Öl bei und vermindert damit die Abhängigkeit von Russland. Viele kleine Verhaltensänderungen entfalten zusammen eine große Wirkung.

- Prüfen Sie die Temperatur in Ihrem Kühlschrank: Sieben Grad reichen aus, um Lebensmittel länger frisch zu halten.
- Laden Sie Ihre Waschmaschine bei jedem Waschgang möglichst immer voll, und nutzen Sie öfter das Energiesparprogramm. Damit sparen Sie gleichzeitig Wasser und Strom. Das Programm läuft zwar langsamer, aber die Wäsche wird genauso sauber.
- Nutzen Sie, wann immer es möglich ist, die gute alte Wäscheleine oder einen Wäscheständer zum Trocknen der Wäsche.
- Backen Sie in Ihren Backofen mit Umluft statt mit Ober- und Unterhitze. Das ist energiesparender. Außerdem können Sie so mehrere Ebenen gleichzeitig nutzen.
- Tauen Sie Ihren Gefrierschrank regelmäßig ab, denn eine ein Zentimeter dicke Eisschicht verdoppelt den Stromverbrauch.
- Verwenden Sie beim Kochen Töpfe, die auf das Kochfeld passen und nutzen Sie einen Deckel. Kochen Sie mit nur zwei Zentimeter Wasser im Topf, anstatt den Topf ganz mit Wasser zu füllen. Das spart Zeit und Strom und schont die Vitamine.
- Ersetzen Sie alte Leuchtmittel – auch die alten Energiesparlampen – durch LED-Lampen.
- Erhitzen Sie im Wasserkocher immer nur so viel Wasser, wie Sie wirklich brauchen. Übrigens: Wasser im Wasserkocher zu erhitzen, ist deutlich stromsparender als auf dem Herd.
- Wählen Sie in Ihrem Computer für Sie geeignete Einstellungen für Ruhezustand und Energiesparmodus. Vermeiden Sie es, den Bildschirmschoner zu aktivieren.
- Vermeiden Sie bei allen Haushaltsgeräten den Standby-Modus. Schalten Sie Geräte mit einer Steckerleiste immer komplett aus.



Foto: Willy Heidebach, Pixabay

Mehr Informationen unter www.machts-effizient.de

Nach europäischer **DIN EN 15733 ZERTIFIZIERTE**
IMMOBILIENMAKLER für Reinickendorf und Umgebung?

BEIM PLATZHIRSCH IN FROHNAU!

★★★★★ Google (5,0/5,0)
★★★★★ ImmobilienScout24 (5,0/5,0)
★★★★★ Makler-Empfehlung.de (5,0/5,0)

★★★★★ Facebook (4,8/5,0)
★★★★★ golocal (5,0/5,0)
(132 Kundenbewertungen Stand 07/2022)

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

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

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



Unser Maklerbüro direkt
zwischen den beiden
Frohnauer Plätzen:

Ludolfingerplatz 1a,
13465 Berlin

+49 (0) 30 401 33 46

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



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 (4,8/5,0)

golocal (5,0/5,0)

(132 Kundenbewertungen Stand 07/2022)