

# BERLIN KURS NORDWEST

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

**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

## Immobilienpreise geben nach Immobilien-Crash oder Korrektur?

Bundesweit gehen die Immobilienpreise zurück. War der Immobilienmarkt bis zum Sommer 2022 noch weitestgehend stabil, geben die Immobilienpreise seit dem dritten Quartal 2022 deutlich nach. Auch in Berlin und im Speckgürtel sind Preisabschläge gegenüber den Höchstständen – vor Ausbruch des Krieges in der Ukraine – von 10% - 20% zu beobachten.

Krieg in Europa, Energiekrise, Inflation, Unsicherheit, Rezessionsangst und vor allem die Zinsexplosion haben dazu beigetragen, dass sich auch der Immobilienmarkt in einer „neuen Welt“ befindet.

Ganze Käuferschichten fallen aufgrund der hohen Finanzierungszinsen innerhalb weniger Monate weg. Eine Finanzierung von Euro 500.000 mit 10-jähriger Zinsbindung kostete im Winter 2021/2022 bei 80 % Beleihungswert, einer anfänglichen Tilgung von 2 % und einem effektiven Zinssatz von 1,15 % monatlich rund Euro 1.300. Eine Million Euro konnte für rund Euro 2.600 finanziert werden. Das war für viele Familien und Gutverdiener finanziell möglich und der Hauptgrund, warum die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren nur eine Richtung kannten – nach oben.

Heute, im Winter 2022/2023 müssen für eine Immobilienfinanzierung in Höhe von Euro 500.000 bei den gleichen Parametern (10 Jahre Zinsbindung, 80 % Beleihung, 2 % Tilgung) sowie einem marktüblichen Zinssatz von 3,90 % effektiv knapp Euro 2.500 monatlich aufgewendet werden. Bei einem Immobilienkredit von Euro 1.000.000 fast Euro 5.000.

### Vom Verkäufermarkt zum Käufermarkt

Die Hypothekenzinsen ändern die Marktregeln der letzten 10 Jahre innerhalb weniger Monate. Waren im Winter 2021/2022 kaum Immobilienangebote verfügbar und die Kundenkarteien bei den Immobilienmaklern gut gefüllt, zeigt sich heute ein ganz anderes Bild. Die Immobilienportale verzeichnen bei den inserierten Kaufangeboten Höchststände, nur fehlen aktuell häufig die Interessenten und späteren Immobilienkäufer.

Hin und wieder ist zu hören, insbesondere von Immobilienverkäufern, dass die Bauzinsen vor 10 bzw.

15 Jahren auch schon bei 4 %, 5 % oder sogar 6 % lagen. Das stimmt! Aber wie hoch waren die Immobilienpreise damals? Deutlich niedriger als heute! Als die Zinsen das letzte Mal bei rund 4 % lagen, lag der Bodenrichtwert in Frohnau beispielsweise bei Euro 270. Das war im Jahr 2011!

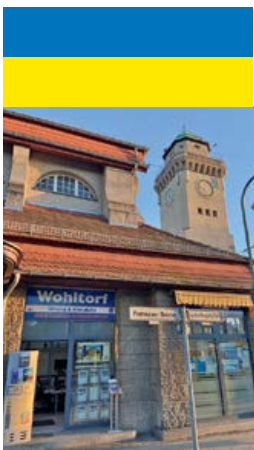
Die Höhe der Zinsen und die Immobilienpreise sind untrennbar miteinander verbunden, da nur rund 10 % der Immobilienkäufer von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern, Eigentumswohnungen oder Baugrundstücken den vollständigen Kaufpreis aus Eigenkapital bezahlen können und somit keine Finanzierung benötigen.

### Wie geht es mit dem Immobilienmarkt in Berlin und Brandenburg weiter?

Niemand kann heute seriös sagen, wie sich die Immobilienpreise entwickeln. Dafür ist die weltpolitische Situation zu dynamisch und beispiellos. Was vermutlich ausgeschlossen werden kann, ist ein harter Immobiliencrash.

Die wichtigsten Parameter für die zukünftige Preisentwicklung werden sein, wie hoch die EZB die Zinsen noch erhöht und wie stark die Rezession zuschlägt. Eine „milde“ Rezession sowie nur leicht steigende Zinsen würden einen „Crash“ mit großer Wahrscheinlichkeit ausschließen. Denn: Im Unterschied zu vergangenen Preisrückgängen ist das Haus- und Wohnungsangebot weiterhin sehr gering und die Nachfrage, auch durch den Zuzug hunderttausender Geflüchteter, sehr hoch. Der Bedarf nach Wohnungen ist weiterhin ungebremst.

Sollte die Weltwirtschaft jedoch einstürzen und die Zinsen noch mal deutlich erhöht werden, kann ein echter Immobiliencrash mit Wertverlusten von 30 % und mehr nicht ausgeschlossen werden. Dieses Szenario wird von Fachleuten, Ökonomen und Marktbeobachtern aber als sehr unwahrscheinlich eingestuft.



### 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

Winter 2022/2023

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

## Erfolgreich mit Immobilien: Sparen, Finanzieren, Investieren

In jungen Jahren reicht das Monatsbudget vielfach nicht, um Reichtümer anzuhäufen. Um so wichtiger ist es, schon früh die richtige Strategie für den Vermögensaufbau zu wählen. Wohneigentum stellt dabei eine wichtige Säule dar. Sparen allein reicht nicht.

Nach Angaben des Meinungsforschungsinstitutes Kantar sehen sich derzeit weniger als 40 Prozent der Deutschen in der Lage, für bestimmte Zwecke zu sparen. Das ist der niedrigste Wert seit 25 Jahren. Ursache ist vor allem die starke Preisexplosion. Betroffen davon sind die Sparmotive Altersvorsorge und Konsum. Wohneigentum und Kapitalanlage konnten dagegen ihr Niveau halten. Das statistische Bundesamt hat eine Sparquote der privaten Haushalte für das 1. Halbjahr 2022 von 11,1 Prozent ermittelt. Im 1. Halbjahr des Vorjahres lag die Quote bedingt durch Corona-Einschränkungen noch bei 18,2 Prozent. Das war ein historischer Höchstwert.

Die Finanzierung von Wohneigentum spielt beim Vermögensaufbau eine wichtige Rolle. Im Jahr 2021 wurden 316,5 Milliarden Euro zur privaten Wohnungsbaufinanzierung ausgezahlt. Die Sparkassen erzielten mit fast 100 Milliarden Euro den größten Marktanteil von 31,4 Prozent. Die Genossenschaftsbanken kamen auf einen Marktanteil von 25,6 Prozent. Der Marktanteil der Kreditbanken lag bei 23,0 Prozent. Die Bausparkassen erreichten ihr zweitbesten Ergebnis und erreichten einen Marktanteil von 12,7 Prozent. Realkreditinstitute, also private Hypothekenbanken und öffentlich-rechtliche Grundkreditanstalten, kamen auf 3,4 Prozent gefolgt von Lebensversicherungen mit einem Marktanteil von 2,7 Prozent. Die Landesbanken erreichten einen Marktanteil von 1,1 Prozent.

Die Bildung von Wohneigentum ist der klassische Einstieg in den Vermögensaufbau. Die Politik will ab 2023 den Erwerb von Wohneigentum wieder besser fördern. Als Absicherung im Alter durch mietfreies Wohnen entlasteten eigene vier Wände die sozialen Sicherungssysteme. Zugleich schafft Wohneigentum einen inflationssicheren Vermögenswert, der an Kinder und Enkel weitergegeben werden kann. Oft stellt mangelndes Eigenkapital die größte Hürde beim Wohneigentumserwerb dar. 80 Prozent der Mieter würden nach neuesten Umfragen am liebsten in eigenen vier Wänden wohnen. 25 Prozent von ihnen planen einen Immobilienkauf, auch wenn fast alle meinten, dass dies heute schwieriger sei als noch vor fünf Jahren.



## Betriebskostenabrechnung ohne Risiko

Mieter sollten eine genaue Prüfung der Abrechnungspositionen vornehmen. Vermieter dürfen lediglich laufende Ausgaben auf die Mieter umlegen, nicht aber einmalige Kosten. Zudem müssen die Kosten verständlich aufgeschlüsselt sein. Für die Erstellung der Abrechnung haben Vermieter längstens zwölf Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode Zeit. Nach Ablauf der Jahresfrist dürfen sie im Regelfall keine Nachzahlungen mehr einfordern. Ist die Betriebskostenabrechnung fehlerhaft, können Mieter innerhalb von zwölf Monaten nach Erhalt Einwendungen erheben. Betriebskosten müssen im Mietvertrag stehen. Dazu gehören Kosten, die bei einer bestimmungsmäßigen Nutzung des Gebäudes einschließlich etwaiger Anlagen und des Grundstücks anfallen, also unter anderem Ausgaben für Heizung, Wasserversorgung und die Anstellung eines Hausmeisters. Mieter sollten die Betriebskostenabrechnung schnellstmöglich prüfen. Falls es für eine sachgerechte Prüfung notwendig ist, können Mieter die Einsicht in die Abrechnungsunterlagen einfordern oder Belegkopien anfordern. Die Belege müssen jedoch nicht bereits mit der Abrechnung vorgelegt werden. Versäumen Mieter, Nachforderungen aus der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung zu bezahlen, kann eine Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter drohen. In der Öffentlichkeit tauchte zuletzt die Frage auf, ob Vermieter ohne Zustimmung des Mieters die Raumtemperatur senken dürfen. Grundsätzlich gibt es keine gesetzliche Vorschrift, wie Mieter die Heizung einstellen müssen. Vermieter hingegen haben dafür zu sorgen, dass die Heizung in der vermieteten Wohnung funktioniert und eine bestimmte Raumtemperatur erreicht werden kann. Das Landgericht Berlin hat für die Zeit zwischen 6:00 Uhr morgens und 23:00 Uhr abends eine Mindestraumtemperatur von 20 °C vorgegeben. Ein Unterschreiten dieser Temperatur kann daher vom Vermieter nicht verlangt werden.

## Ein eigener IMMOBILIENMARKTBERICHT für Reinickendorf und Umgebung?

### BEIM PLATZHIRSCH IN FROHNAU!

- |       |                                |                                       |                    |
|-------|--------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| ★★★★★ | Google (5,0/5,0)               | ★★★★★                                 | Facebook (4,8/5,0) |
| ★★★★★ | ImmobilienScout24 (4,9/5,0)    | ★★★★★                                 | golocal (5,0/5,0)  |
| ★★★★★ | Makler-Empfehlung.de (5,0/5,0) | (150 Kundenbewertungen Stand 12/2022) |                    |

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

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

[www.wohltorf.com](http://www.wohltorf.com)  
[www.frohnau-immobilien.com](http://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



## Baudarlehen: Vergleichen lohnt sich

Seit Jahresbeginn haben sich die Zinsen für Hypothekendarlehen verdreifacht. Beim Immobilienkauf kommt es daher jetzt mehr denn je auf eine gute Finanzierung an. Die Konditionen unterscheiden sich nicht nur nach Institut, sondern auch in der Art der Finanzierung. Vergleichen lohnt sich. Schwankungen bei den Baufinanzierungszinsen sorgten für einen kleinen Lichtblick bei Darlehensnehmern. Im Sommer 2022 zeigte sich sogar ein temporärer Rückgang in der Zinsentwicklung. Baugeld wurde etwas günstiger.

Die durchschnittliche Darlehenshöhe stieg wieder etwas an und beträgt jetzt durchschnittlich 300.000 Euro. Die Standardrate für ein Darlehen über 300.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung und 80 Prozent Beleihungsauslauf lag im August bei 1.275 Euro. Vor einem Jahr zahlten Kreditnehmer für ein Darlehen dieser Größenordnung noch 788 Euro – das waren nur rund 62 Prozent der jetzigen Rate. Dieser Unterschied wirkt sich inzwischen auf den Immobilienmarkt aus. Kaufinteressenten verhandeln hartnäckiger über den Preis, Immobilienverkaufende müssen ihre Preiserwartungen anpassen. Wer jetzt ein Neubauvorhaben, eine Sanierung oder den Kauf einer Immobilie finanzieren will, hat mehrere Möglichkeiten die monatliche Belastung zu beeinflussen. Eine davon ist die Zinsbindung.



Darlehensnehmer sichern ihren Zinssatz inzwischen für einen deutlich kürzeren Zeitraum als im Vorjahr. Ein längere Zinsbindung kostet einen Zinsaufschlag, ist aber auch sicherer als eine kurze. Um trotz höherer Bauzinsen und weiterhin hoher Immobilienpreise den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen, starten Darlehensnehmer vermehrt mit einer niedrigeren Tilgung. Die durchschnittliche Tilgung liegt derzeit knapp über zwei Prozent. Trotz höherer Darlehenssummen bleibt der Beleihungsauslauf, das ist der fremdfinanzierte Anteil am Beleihungswert, weiterhin konstant bei rund 81 Prozent. Käufer bringen also weiterhin verhältnismäßig viel Eigenkapital in die Finanzierung ein. Stiftung Warentest macht darauf aufmerksam, dass Bausparkassen gerade eine Comeback erleben. Aktuell verlangen sie meist 1,5 bis 2,5 Prozent als Darlehenszins – nicht mehr als im Jahr zuvor. Wichtig zu wissen: Für Sparer, die heute einen Vertrag abschließen, werden diese Konditionen auch noch in fünf oder zehn Jahren gelten.

### Mehr Information:

[www.test.de/Bausparvertrag-Vergleich-5757018-0](http://www.test.de/Bausparvertrag-Vergleich-5757018-0)

GUT ZU WISSEN

## Umstieg auf Wärmepumpe spart Hunderte Euro im Jahr



Der diesjährige Winter fordert den deutschen Bürgern viel ab. Sie sollen Energie sparen und sich mit neuen Methoden der Energieversorgung auseinandersetzen. Wärmepumpen sind derzeit liebstes Kind der Politik. Halten Sie auch, was versprochen wird?

### Ein Überblick:

Das Analyse-Institut Prognos hat die Wärmepumpentechnik unter die Lupe genommen. Schließlich sollen ab dem 1. Januar 2024 neu eingebaute Wärmeerzeuger mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien einbinden. Da werden überprüfbare Zahlen dringend gebraucht. Im Auftrag des Bundesverbandes Wärmepumpe e. V. hat das Institut eine Zahlenbasis zur Abschätzung der Wirtschaftlichkeit von Wärmepumpen in vermieteten Mehrfamilienhäusern unter unterschiedlichen Rahmenbedingungen erstellt.

Das Projektteam beleuchtete die Frage der sozialen Verträglichkeit von Umbaumaßnahmen, indem die Umlegung der Kosten und deren wirtschaftliche Folgen auf Mietende und Vermietende untersucht wurden.

Aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise und unter Berücksichtigung der Förderung hat sich die Wirtschaftlichkeit von Wärmepumpen in mittelmäßig sanierten Mehrfamilienhäuser gegenüber dem Einsatz fossil befeuerter Wärmeerzeuger im Vergleich zu den vergangenen Jahren deutlich verbessert, bestätigt Prognos. Der Wechsel zur Wärmepumpe sei inzwischen wirtschaftlicher als der bloße Austausch eines Gaskessels.

Der Bundesverband Wärmepumpe (BWP) nimmt Bezug auf das Ergebnis der Prognos-Studie: Mit dem Umstieg von Gas auf eine Wärmepumpe können Verbraucher:innen mehrere hundert Euro im Jahr sparen.

Die Studie vergleicht die Gesamtkosten einer Wärmepumpe mit denen eines neuen Gaskessels über eine Nutzungsdauer von fünfzehn Jahren inklusive Investitions-, Wartungs- und Betriebskosten. Bei den aktuellen Gaspreisen kann man mit einer Wärmepumpe demnach in einer 70 Quadratmeter großen Wohnung in einem typischen Mehrfamilienhaus aus den Achtzigerjahren rund 65 Euro im Monat sparen, also 780 Euro im Jahr. Selbst bei fallenden Gaspreisen läge die Kostenersparnis bei mindestens 25 Euro im Monat (300 Euro im Jahr). Dabei sind nicht nur die Kosten für den Bezug der Energie (Strom bzw. Gas), sondern auch die Investitionskosten für Wärmepumpen bzw. Gaskessel berücksichtigt, die in Form der sogenannten Modernisierungsumlage auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden können.

## Wie sich Energieverbrauch und Kosten senken lassen

Die Energiekrise stellt eine große Herausforderung dar. Die derzeitige Situation erfordert zügiges Handeln in den kommenden Wintermonaten – insbesondere in Bezug auf die erwartete Gasknappheit. Mit vielen kleinen Tricks lassen sich Strom- und Heizkosten um über Tausend Euro im Jahr senken.

Wie sich die Gaskrise und die Energieversorgung in den nächsten Wochen und Monaten entwickeln könnte, hat das Institut für Betriebs- und Technologiemanagement (IBT) am Umwelt-Campus Birkenfeld untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass zum Erhalt der Versorgungssicherheit in den nächsten Monaten sofortige Maßnahmen erforderlich sind.

Derzeit wird vielerorts an Methoden zum Energiesparen gearbeitet. Die neue Webseite „Energiekrisen-Lotse“ zeigt, wie sich mit kleinen und großen Schritten kurz- bis langfristig Energie einsparen und die Kosten mindern lassen. Über 100 Tipps befassen sich mit dem Einsparen von Heizenergie und Strom, der energieeffizienten Nutzung von Gebäuden und einer nachhaltigen Mobilität: [www.kea-bw.de/energiekrisen-lotse](http://www.kea-bw.de/energiekrisen-lotse).

Stiftung Warentest empfiehlt, da zu sparen, wo am meisten verbraucht wird – beim Duschen und beim Heizen. Mit einem Sparduschkopf kann eine dreiköpfige Familie auf eine Ersparnis von 707 Euro im Jahr kommen.

Beim Sparen von Heizkosten helfen programmierbare Thermostate. Sie drosseln nachts oder wenn niemand zu Hause ist, die Temperatur. Durch eine zeitweise um vier Grad niedrigere Temperatur werden sieben Prozent der Heizkosten gespart. Weitere Spartipps gibt es online unter [www.test.de/energiesparen](http://www.test.de/energiesparen).



Foto: Alexander Stein, Pixabay

Dreht man die Heizung nur um ein Grad herunter, können die Bewohner bis zu sechs Prozent Heizkosten einsparen. Beim Lüften gilt:

Mehrmals am Tag wenige Minuten querlüften und Kipplüftung unbedingt vermeiden. Um Heizkosten zu sparen, kann man kleine Maßnahmen selbst durchführen. Beispielsweise alte, zugige Fenster durch Kunststoffprofile, Dichtbänder oder selbstklebende Schaumstoffbänder abdichten, nachts die Rollos herunterlassen und hinter den Heizkörpern Reflexionsfolien anbringen. Ein hydraulischer Abgleich der Heizung durch Fachleute lohnt sich ebenfalls.

Gut zu wissen

# KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie 2023 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



## Mehr Immobilienangebote – sinkende Nachfrage

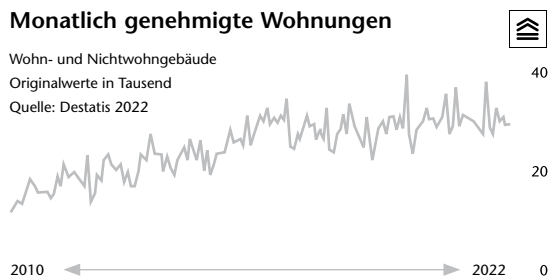
Der Immobilienmarkt reagiert schneller als erwartet auf die veränderten Rahmenbedingungen. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien steigen in Deutschlands Metropolen nur noch schwach, meldet ImmoScout24. Die Nachfrage habe sich um 36 Prozent reduziert, das inserierte Angebot sei um 46 Prozent gestiegen. Eigentumswohnungen im Bestand zeigen in München, Stuttgart und Hamburg eine Tendenz zur Stagnation.

## Lage im Wohnungsbau ist angespannt

Im August 2022 wurden in Deutschland 28.180 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren das 9,4 Prozent weniger als im August 2021. Von Januar bis August 2022 wurden insgesamt 244.605 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt – das waren 3,0 Prozent oder 7.624 weniger als im Vorjahreszeitraum. Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser ging mit 15,8 Prozent am stärksten zurück. Hier macht sich das Auslaufen des Baukindergeldes im Vorjahr bemerkbar.

### Monatlich genehmigte Wohnungen

Wohn- und Nichtwohngebäude  
Originalwerte in Tausend  
Quelle: Destatis 2022



Bei den Zweifamilienhäusern ging die Zahl genehmigter Wohnungen von Januar bis August 2022 um 2,8 Prozent zurück. Bei den Mehrfamilienhäusern stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen um 5,2 Prozent. Das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ hat am 12. Oktober 2022 in Berlin unter Leitung von Bundeskanzler Olaf Scholz und Bundesbauministerin Klara Geywitz die Maßnahmen zur Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive vorgestellt. 35 Akteure mit zum Teil sehr unterschiedlichen Interessen haben sich auf eine gemeinsame Erklärung geeinigt. Diese enthält 187 konkrete Maßnahmen, die von allen Beteiligten angestoßen und umgesetzt werden müssen.

Das Ziel: zügig bezahlbaren und klimaschonenden Wohnraum schaffen. In Hamburg setzt das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ bereits seit 2011 Maßstäbe für eine sozial verträgliche Wohnungspolitik und kann damit auf große Erfolge verweisen. Bauen und Sanieren sei keine Aufgabe, die von heute auf morgen erledigt ist, sagt Klara Geywitz. „400.000 Wohnungen im Jahr zu bauen, davon 100.000 Sozialwohnungen, ist bei steigendem Bedarf notwendiger denn je.“

Umso wichtiger ist es, Prozesse durch Digitalisierung, Typengenehmigung und serielles Bauen effektiver und schneller zu machen und durch eine verlässliche Förderung Planungssicherheit zu geben. Eine hohe Neubautätigkeit trägt dazu bei, den Immobilienmarkt zu stabilisieren und Preissteigerungen im Rahmen zu halten.

## Immobilien bieten Schutz vor Inflation



Die Inflation ist so hoch wie seit 40 Jahren nicht mehr. Immobilien können in dieser Zeit als Schutz vor Inflation dienen.

Der Markt für Immobilien erlebt einen deutlichen Wandel. Nach der rund zehn Jahre andauernden Niedrigzinsphase, in der die Preise für Immobilien unaufhörlich stiegen, beginnt jetzt eine neue Wirtschaftsphase. Sie bringt Änderungen für Eigentümer und Mietende, für Kaufinteressierte und Verkaufende mit sich. Immobilienfachleute sehen die Zukunft für Immobilienbesitzer optimistisch: Starke Wohnungsmärkte bleiben stark. Der Wandel vollzieht sich in ganz Europa. Während die Zahl der Immobilienveräußerungen in Deutschland, Irland, den Niederlanden und Schweden im zweiten Quartal zurückging, war in Großbritannien, Dänemark und Spanien ein deutlicher Anstieg der Marktaktivität zu verzeichnen. Wie ein Wandel des Marktes sich auf sehr drastische Weise vollziehen kann, ist gerade in Australien und Neuseeland zu beobachten. Das Handelsblatt berichtet, dass dort die Preise so stark einbrechen, wie nirgendwo sonst auf der Welt. Die Fachleute erwarten für Deutschland ein sich stabilisierendes Preisniveau und deutlich steigende Mieten.

## Macht Immobilieneigentum glücklich?

Eine Studie von Wirtschaftswissenschaftlern der Universität Basel hat untersucht, wie sich der Erwerb einer eigenen Immobilie auf die Lebenszufriedenheit auswirkt. Ein großer Garten, mehr Platz oder die Bewunderung von Freunden und Familie – die Gründe für ein Eigenheim mögen unterschiedlich sein. 800 Aussagen von zukünftigen Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern in Deutschland wurden ausgewertet. Das Ergebnis: Das Eigenheim macht im Durchschnitt glücklicher, allerdings nicht in dem selbst erwarteten Maße. Es zeigte sich, dass vor allem statusorientierte Menschen, denen Geld und Erfolg besonders wichtig sind, den Zugewinn an Lebenszufriedenheit durch den Immobilienerwerb überschätzen – intrinsisch motivierte Menschen, denen Familie und Freundschaften wichtiger sind, hingegen nicht.

## Finanzierung: Banken werden kritischer

Wegen der hohen Inflation und der Energiekrise passen Banken nicht nur die Bauzinsen den unruhigen Zeiten an. Auch die Bedingungen für die Kreditvergabe sind strenger geworden. Die Banken rechnen mit höheren Lebenshaltungskosten und erwarten bei der Haushaltsrechnung einen höheren Puffer. Außerdem prüfen sie die zu finanzierende Immobilie kritischer als früher. Mehr Eigenkapital ist derzeit nicht unbedingt gefordert. Kunden mit einem guten regelmäßigen Einkommen und überschaubaren Ausgaben sind weiterhin willkommene Kreditnehmer.





Wir wünschen Ihnen ein glückliches,  
erfolgreiches und vor allem gesundes  
und friedliches Jahr 2023!

EINFAMILIENHAUS  
BERLIN-FROHNAU



EIGENTUMSWOHNUNG  
BERLIN-WAIDMANNSLUST



EINFAMILIENHAUS  
BERLIN-FROHNAU



EIGENTUMSWOHNUNG  
BERLIN-PRENZLAUER BERG



EINFAMILIENHAUS  
BERLIN-FROHNAU



EIGENTUMSWOHNUNG  
BERLIN-FROHNAU



REIHENENDHAUS  
BERLIN-FROHNAU



BUNGALOW  
BERLIN-FROHNAU



DOPPELHAUSHÄLFTE  
BERLIN-LÜBARS





Wir stehen Ihnen auch 2023 gerne mit Rat und Tat zur Verfügung, wenn Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten, erwerben oder mieten möchten.

Eine Auswahl 2022 vermittelter Immobilienverkäufe – vielen Dank für Ihr Vertrauen!



**DOPPELHAUSHÄLFTE  
BERLIN-HEILIGENSEE**



**EINFAMILIENHAUS  
GLIENICKE/NORDBAHN**



**ARCHITEKTENHAUS  
SCHILDOW**



**EIGENTUMSWOHNUNG  
BERLIN-HERMSDORF**



**KLEINHAUS  
BERLIN-HERMSDORF**



**BAUGRUNDSTÜCK MIT ABRISS  
BERLIN-FROHNAU**



**BAUGRUNDSTÜCK  
BERLIN-HEILIGENSEE**



**DOPPELHAUSHÄLFTE  
BERLIN-KONRADSHÖHE**



**DACHGESCHOSSWOHNUNG  
BERLIN-FROHNAU**





# Die Zukunft der Wohnenergie



Foto: In. G. Waxmann, Pixabay

Für die klimaneutrale Strom- und Wärmeversorgung in Wohnhäusern eignen sich Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen oder Wärmenetze besonders gut.

Die Strom- und Wärmeversorgung in Wohnhäusern soll künftig vollständig erneuerbar sein. Deutschland will bis spätestens 2045 klimaneutral werden. So lange müssen und sollten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer aber nicht warten. Klimafreundlich heizen und Strom erzeugen geht auch schon heute. Photovoltaikanlagen erzeugen klimaneutral Strom; Wärmepumpen, Wärmenetze und andere erneuerbare Energien heizen umweltfreundlich und sind inzwischen auch für Bestandsgebäude geeignet. Bei der Wärmeversorgung sollte das Haus zuerst fit für die Erneuerbaren gemacht werden.

„Damit sind Maßnahmen am und im Gebäude gemeint, etwa eine Dämmung und ein hydraulischer Abgleich der Heizung“, erklärt Frank Hettler von Zukunft Altbau. Bei der Stromversorgung liegt die Lösung auf dem Dach. Photovoltaikmodule sind der einzige Bestandteil des Hauses, der mehr einbringt, als er kostet. Die Photovoltaikanlage muss nicht zwingend Richtung Süden ausgerichtet sein. Auch eine Ost- oder West-Ausrichtung liefert gute Erträge.

Der Anschluss an ein Wärmenetz bietet sich an, wenn das vor Ort möglich ist. Wärmenetze werden in dicht bebauten Quartieren in den kommenden Jahren an Bedeutung zunehmen. Die Wärme stammt überwiegend aus erneuerbaren Wärmequellen – etwa aus Solarthermie oder Bioenergieanlagen. Wärmepumpen erlauben dort, wo es kein Wärmenetz gibt, eine klimaneutrale Wärmeversorgung. Dass die Wärmeerzeuger auch im Bestand gut funktionieren, hat das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE aufgezeigt. Den überwiegenden Teil der Energie gewinnen die Geräte aus ihrer direkten Umwelt, der Luft, dem Erdreich oder dem Grundwasser.

Stückholz- oder Pelletkessel kommen in Betracht für Gebäude, die kein Niedertemperaturniveau erreichen können. Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist dies häufig die einzige Möglichkeit, ohne gut gedämmte Gebäudehülle annähernd klimaneutral zu heizen.

Die Tiefe Geothermie hat durch die Erdwärmennutzung großes Potenzial für Nah- und Fernwärmenetze im urbanen Raum, bleibt allerdings bisher oft in Planung und Bürokratie stecken.

## Bausparen wieder im Trend

Seit Jahresbeginn haben sich die Zinsen für Hypothekendarlehen verdreifacht. Die Standardrate für ein Darlehen über 300.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung und 80 Prozent Beleihungsauslauf lag im August bei 1.275 Euro. Vor einem Jahr zahlten Kreditnehmer für ein Darlehen dieser Größenordnung noch 788 Euro. Beim Immobilienkauf kommt es daher jetzt mehr denn je auf eine gute Finanzierung an. Vergleichen lohnt sich. Stiftung Warentest macht darauf aufmerksam, dass Bausparkassen gerade ein Comeback erleben. Aktuell verlangen sie meist 1,5 bis 2,5 Prozent als Darlehenszins – nicht mehr als im Jahr zuvor. Wichtig zu wissen: Für Sparer, die heute einen Bausparvertrag abschließen, werden diese Konditionen auch noch in fünf oder zehn Jahren gelten. Mehr Informationen unter [www.test.de/Bausparvertrag-Vergleich-5757018-0](http://www.test.de/Bausparvertrag-Vergleich-5757018-0).

## Wegenutzung ist kein Gewohnheitsrecht



Foto: Kathi Köhler, Pixabay

Wer ein gutes Verhältnis zu seinen Nachbarn pflegt, macht sich oft keine Gedanken über lange Zeit gewohnheitsmäßig genutzte Wege über das Grundstück des Nachbarn. Kommt es allerdings zum Streit oder wechselt der Eigentümer, kann dies schnell für Probleme sorgen. Laut Bundesgerichtshof kann ein Wegerecht nur über das Grundbuch verbindlich abgesichert werden. Eine schuldrechtliche Vereinbarung, also ein Vertrag, gilt nur zwischen den ursprünglichen Vertragspartnern. Wechselt einer der Eigentümer, ist die Regelung hinfällig. Ein Notwegerecht gilt bis zur Behebung des Mangels und muss gegebenenfalls gerichtlich durchgesetzt werden.

## Graue Energie – die große Unbekannte

Um die Nachhaltigkeit eines Gebäudes zu beurteilen, muss man den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes betrachten. Graue Energie ist dabei zum wichtigen Kriterium für umweltfreundliches Bauen und Modernisieren geworden. Mit dem Begriff bezeichnet man die Energie, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung beim Bau eines Gebäudes anfällt.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: [info@grabener-verlag.de](mailto:info@grabener-verlag.de), © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2022/2023  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

**Texte, Quellen, Bilder:** ImmoScout24, Immowelt-Group, Destatis, Handelsblatt, Colliers, Savills, Postbank, Universität Basel, ifo Institut, Dr. Klein, Qualitypool, Europace, Fraunhofer-Institut, Zukunft Altbau, Stiftung Warentest, Bundesgerichtshof, Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, ifo Institut, Bundesministerium Wirtschaft und Klimaschutz, forsa-Meinungsforschungsinstitut, Deutschlandfunk Kultur, Bayerische Staatsregierung, Neue-Energien-Forum Feldheim, Deutsche Bundesstiftung Umwelt, Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, Pixabay.com

**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.



## Wasserschaden: Alle Eigentümer zahlen den Selbstbehalt

Bei einem Leitungswasserschaden, der im räumlichen Bereich des Sondereigentums eingetreten ist, tragen alle Eigentümer den im Gebäudeversicherungsvertrag vereinbarten Selbstbehalt – vorbehaltlich einer abweichenden Regelung – gemeinschaftlich. Im konkreten Fall ging es um eine Wohnanlage mit mehreren Wohnungen und einer Gewerbeeinheit. Die Klägerin, Eigentümerin der Gewerbeeinheit, wollte erreichen, dass der Selbstbehalt bei einem Schaden am Sondereigentum der Wohneinheiten allein von den Eigentümern der Wohneinheiten getragen wird. Sie selbst wollte davon ausgenommen werden. Das käme laut Bundesgerichtshof jedoch nur dann in Betracht, wenn eine unbillige Belastung der Klägerin vorliegen würde (BGH, 16.09.2022, Az.V ZR 69/21).

## Fellnasen erwünscht

Viele Vermieter befürchten, dass Haustiere die Wohnung beschädigen oder zu Ärger mit den Nachbarn führen. Doch es gibt auch Städte mit besonders tierfreundlichen Vermietern, wie eine Immowelt-Analyse zeigt. Auf Platz 1 des Rankings liegt Salzgitter. In Niedersachsen scheinen Vermieter überhaupt besonders tierlieb zu sein. Denn auf dem 2. Platz der Rangliste folgt Wolfsburg. Knapp dahinter liegt Berlin. Vermieter in den ostdeutschen Bundesländern sind ebenfalls sehr tierlieb. In 70 von 80 Großstädten sind Haustiere jedoch in weniger als jeder zehnten Mietwohnung ausdrücklich erlaubt.



Foto: Nikmatulloh Warsaidi, Pixabay

## Weniger Geld für die Kaltmiete eingeplant

Die Inflation und insbesondere die steigenden Energiekosten sorgen dafür, dass vielen Haushalten immer weniger Geld zum Leben bleibt. Um die steigenden Kosten bewältigen zu können, werden bei der Suche nach einem neuen Zuhause Abstriche gemacht. Wohnungssuchende planen weniger ihres verfügbaren Einkommens für die Kaltmiete ein als noch vor einem Jahr. Die Menschen suchen vermehrt nach kleineren Wohnungen oder außerhalb der Metropolen und Ballungszentren. Einpersonenhaushalte geben in 23 von 80 Städten mindestens 25 Prozent ihres Gehaltes für die Kaltmiete aus. Die höchste Belastung wurde in München festgestellt. Dort frisst die Kaltmiete 42 Prozent vom Nettoeinkommen, in Frankfurt sind es 34 Prozent und in Berlin 33 Prozent.

## Sanierung: Bundesförderung mit neuem Schwerpunkt



Foto: Bruno/Germany, Pixabay

Die allermeisten Menschen leben in älteren Häusern. Diese jetzt zu sanieren, Fenster auszutauschen und die alte Gasheizung zu ersetzen hilft, Kosten zu sparen

Die Bundesregierung hat die Förderung der Energieeffizienz in Gebäuden neu geregelt. Schwerpunkt der Förderung ist die energetische Sanierung. Energiefresser wie alte Fenster, Türen und Gasheizungen sollen ausgetauscht, Wohnungen saniert und Energiekosten gespart werden. Die Anträge auf Förderung für Komplettsanierungen werden zukünftig nur bei der staatlichen Förderbank KfW gestellt. Anträge für Einzelmaßnahmen müssen dagegen beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gestellt werden. Die Neubauförderung wird in einem späteren Schritt für das Jahr 2023 umgestaltet. Hintergrund der Reform sind die hohen Preise infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine, die angespannte Lage bei der Energieversorgung und die Zuspitzung der Klimakrise. „Weniger Energie zu verbrauchen, ist der günstigste und effizienteste Beitrag zu mehr Unabhängigkeit und Klimaschutz und hilft, bei den Energiekosten zu sparen“, sagte der Robert Habeck, Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz. Damit möglichst viele zum Zuge kommen, wurden die Fördermittel für die Sanierung erhöht und die Fördersätze leicht reduziert.

## Mieterhöhung nach Modernisierung

Der Bundesgerichtshof hat die formellen Anforderungen an Mieterhöhungserklärungen nach Modernisierungsmaßnahmen präzisiert. Der Fall: Die Vermieterin hatte den Mieterhöhungsschreiben eine als „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ bezeichnete Anlage beigefügt. Diese enthielt Angaben zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, die angefallenen Gesamtkosten, den nach Abzug der Instandhaltungskosten verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskostenanteil und die Berechnung der Mieterhöhung. Die Kläger halten die Mieterhöhungserklärungen aus formellen Gründen für unwirksam. Das Gericht hat entschieden, dass es ausreicht, wenn ein Vermieter die bei der Modernisierung angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist und einen in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich macht (BGH, 20.07.2022, VIII ZR 337/21 und VIII ZR 339/21 und VIII ZR 361/21).

## Immobilien verschenken – Steuern sparen

Die hohen Immobilienpreise führen dazu, dass die Freibeträge für Erben schnell ausgeschöpft sind und hohe Erbschaftssteuern fällig werden. Damit Erben das Elternhaus wegen der drohenden Steuerlast nicht verkaufen müssen, können Immobilien zu Lebzeiten verschenkt statt vererbt werden. Zwar sind Freibeträge und Steuersatz beim Vererben und Verschenken identisch, doch beim Schenken können Beschenkte ihre Freibeträge mehrfach nutzen, denn sie gelten alle zehn Jahre neu. Für Kinder gilt beispielsweise ein allgemeiner Freibetrag von 400.000 Euro. Der ist bei den aktuellen Immobilienpreisen schnell überschritten. Für den darüberliegenden Betrag werden dann, je nach Höhe der Erbschaft, sieben bis 30 Prozent Erbschaftsteuer fällig. Beim Schenken sollte in einem notariellen Schenkungsvertrag geregelt werden, welche Rechte und Pflichten nach der Schenkung für beide Seiten gelten: Vereinbaren sie ein Wohnrecht oder einen Nießbrauch, dürfen die ehemaligen Eigentümer die Immobilie weiterhin bewohnen oder – beim Nießbrauch – vermieten.



## Leben auf dem Dorf – hochmodern und digital

Wer ländlich wohnt, muss keineswegs von der modernen Welt abgeschnitten sein. Zwei Gemeinden machen vor, wie man ländliches Leben mit hohen Ansprüchen an Versorgung und Infrastruktur verbindet. Im digitalen Dorf Spiegelau-Frauenau hat das Bayerische Wirtschaftsministerium in einem Pilotprojekt umgesetzt, was digitale Nachbarschaft bedeutet. Alle Lebensbereiche und Anwendungen sind digital vernetzt: Es gibt eine Rathaus-App mit Servicedienstleistungen, eine Schul-App zur Kommunikation zwischen Eltern und Lehrkräften, die Vereins-App für die Zusammenarbeit von Vereinen und Ehrenamt, Angebote zum Nahverkehr, Co-Working und den Livestream der Gottesdienste. Das brandenburgische Feldheim setzt den Schwerpunkt auf Energie: Das kleine Dorf ist eine der wenigen energieautarken Gemeinden Deutschlands. Strom und Wärme werden zu 100 Prozent vor Ort durch Windkraft- und Biogasanlagen kostengünstig und klimaneutral produziert.

## Entlastet die Verkehrswende unsere Städte?



Was bringen E-Scooter und E-Bikes für die Emissionen städtischer Verkehrssysteme?

Keine Frage, der Last-, Liefer- und private Autoverkehr bringt die Städte an den Rand ihrer Leistungsfähigkeit. Parkplätze fehlen, Straßen sind überfüllt, Bewohner beklagen Schmutz, Lärm und die Gefährdung von Kindern.

Die Nutzung von Mikromobilitäts-Diensten hat in den vergangenen Jahren insbesondere in Städten zugenommen. Das Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung ISI hat im Auftrag des Anbieters Lime eine Studie durchgeführt. Ihr liegen Fallstudien aus sechs Städten – Berlin, Düsseldorf, Paris, Stockholm, Melbourne und Seattle – zugrunde. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen des weltweiten Mobilitäts- und Transportsektors sind im vergangenen Jahr um acht Prozent gestiegen, obwohl sie zur Erfüllung internationaler Klimaziele bis 2030 eigentlich um 20 Prozent sinken müssen. Deutschland hat sich mit dem Klimaschutzgesetz 2021 sogar zu einer Senkung der Emissionen im Verkehr um 48 Prozent bis 2030 verpflichtet. Um diese äußerst anspruchsvollen Ziele zu erreichen, ist ein breites Spektrum an Maßnahmen erforderlich – darunter die rasche Elektrifizierung von Fahrzeugen, der Ausbau des öffentlichen Verkehrs und eine bessere Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsmittel. In den vergangenen Jahren sind insbesondere in Städten neue Formen der geteilten Mikromobilität aufgekommen, die bestehende Angebote ergänzen und dabei eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks des städtischen Verkehrs in Aussicht stellen. Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass die neueste Generation geteilter E-Scooter und E-Bikes dazu in der Lage ist, den Netto-Treibhausgasausstoß in den untersuchten Städten zu verringern. Die größten Effekte geteilter E-Scooter wurden in Melbourne und Seattle beobachtet, was sich durch eine dortige wesentlich höhere CO<sub>2</sub>-Intensität der für den öffentlichen Verkehr und für Elektroautos verwendeten Elektrizität im Vergleich zu den europäischen Städten erklären lässt. Aber auch in Düsseldorf, Paris und Stockholm zeigen sich Auswirkungen auf die Emissionen. In Berlin lassen sich dagegen schwächere Reduzierungen aufweisen. In allen sechs Städten fällt die Treibhausgaseinsparung von geteilten E-Bikes geringer aus als die von geteilten E-Scootern.

## Keine Grunderwerbsteuer für Weihnachtsbaumbepflanzung



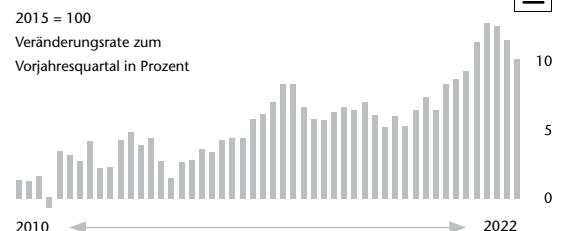
Foto: Agnieszka, Pixabay

Wer ein Grundstück mit einer Weihnachtsbaumkultur erwirbt, muss für den Teil des Kaufpreises, der auf die Bäume entfällt, keine Grunderwerbsteuer entrichten. Das hat der Bundesfinanzhof entschieden (BFH, 23.02.2022, II R 45/19). Normalerweise gehören zu einem Grundstück auch fest mit dem Grund und Boden verbundene Sachen wie Gehölze. Das betrifft aber nicht sogenannte Scheinbestandteile, die zweckbestimmt nur vorübergehend mit dem Grundstück verbunden sind.

## Immobilienpreise stagnieren

Die Preise für Wohnimmobilien stiegen im zweiten Quartal 2022 noch durchschnittlich um 10,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal; gegenüber dem Vorquartal waren es im Schnitt noch 2,5 Prozent, meldet das statistische Bundesamt. Allerdings verzeichnete der Europace Hauspreisindex bereits im Juli 2022 einen Preisrückgang für alle Segmente. Kaufinteressierte werden zurückhaltender. Anscheinend haben die Immobilienpreise ihren Höhepunkt vorerst erreicht.

### Häuserpreisindex



## Pkw-Dichte auf Rekordniveau

Der Autoverkehr dominiert die Wohnviertel unserer Städte. Noch nie gab es so viele und so große Autos wie heute. Sie beeinflussen die Lebensqualität und den Wert von Immobilien. In den vergangenen zehn Jahren ist die Pkw-Dichte immer weiter gestiegen. Im Jahr 2021 kamen auf 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner 580 Personenkraftwagen – ein Rekordwert. Im Jahr 2011 hatte die Pkw-Dichte noch bei 517 gelegen. Die Pkw-Dichte hat deutlich stärker zugenommen als die Bevölkerung.



Foto: Michi S., Pixabay



## Mit dem Ressourcenpass zur Kreislaufwirtschaft

Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung ist die Einführung eines digitalen Gebäuderessourcenpasses vorgesehen. Der Bausektor ist mit rund 230 Millionen Tonnen pro Jahr einer der größten CO<sub>2</sub>-Verursacher in Deutschland. Daher steigt die Notwendigkeit, klimafreundliches Bauen neu zu definieren. Neben der Energieeffizienz soll zukünftig bei Gebäuden die Wiederverwendbarkeit von Baumaterialien eingeschätzt werden. Der Ressourcenpass erfasst die CO<sub>2</sub>-Emissionen und fokussiert auf die gesamte Nutzungsphase einer Immobilie. Ein Ziel ist es, auch im Gebäudebereich zu einer Kreislaufwirtschaft zu kommen. Im Ressourcenpass sollen individuell für jedes Gebäude die wesentlichen Informationen rund um den Ressourcenverbrauch, die Klimawirkung und die Kreislauffähigkeit transparent angegeben werden.



## Was tun, wenn die Versicherung kündigt?

Bei Schadenversicherungen, wie zum Beispiel der Haftpflicht, darf die Versicherung nach einem Schadenfall den Vertrag kündigen. Unter Umständen entstehen dadurch Probleme bei einem Neuabschluss. Im schlimmsten Fall kommt gar kein neuer Vertrag zustande. Betroffene sollten alles daransetzen, die Kündigung durch den Versicherer abzuwenden. Eine Möglichkeit ist es, dem Versicherer zuvorzukommen und selbst zu kündigen.

Bei existenziellem Schutz, etwa der privaten Krankenversicherung, darf sich der Versicherer aber nicht ohne Weiteres vom Vertrag lösen.

## Homeoffice etabliert sich in Deutschland

Arbeiten und Wohnen wachsen immer mehr zusammen. Dadurch verändern sich die Anforderungen an unsere Wohnungen. Auch städtebaulich sind Veränderungen zu erwarten. Die frühere Trennung der Bereiche Wohnen, Arbeit und Produktion erzeugte weite Arbeitswege, Schlafstädte und Industrielandschaften. Das Nebeneinander verschiedener Lebensbereiche ist heute ausdrücklich erwünscht.



Corona hat die Arbeitsbedingungen dauerhaft stark verändert. Die Homeoffice-Nutzung unter Vollzeitbeschäftigten in Deutschland hat sich nach der Pandemie auf durchschnittlich 1,4 Tage pro Woche eingependelt. Im Nachbarland Frankreich sind es 1,3, in den USA 1,6 und in Japan 1,1 Tage. Das ist das Ergebnis einer Studie des ifo Instituts, die 27 Länder vergleicht. „Nie zuvor hat irgendein Ereignis in so kurzer Zeit derart umfassend das Arbeitsleben umgekrempelt“, sagt Mathias Dolls, einer der Autoren der Studie.

Die traditionelle Skepsis gegenüber dem Homeoffice hat offenbar abgenommen: So sagen über die Hälfte der befragten Beschäftigten, sie seien im Homeoffice produktiver, als sie es erwartet hätten. Je positiver die Beschäftigten ihre Produktivität im Verhältnis zu ihren vorherigen Erwartungen einschätzten, desto mehr Homeoffice-Tage bieten die Arbeitgeber an. Dieser Zusammenhang gilt in allen 27 untersuchten Ländern. Darüber hinaus wurden mehr Homeoffice-Tage angeboten, je härter die Lockdowns während der Corona-Pandemie waren. Die Beschäftigten möchten die Arbeit von zuhause nicht mehr missen. 26 Prozent würden eine neue Arbeitsstelle suchen, wenn ihr Arbeitgeber nur noch Präsenzarbeit anbietet. Andere Studien in den USA ergeben, dass sogar mehr als 40 Prozent der derzeitigen Heimarbeiter sich einen neuen Arbeitsplatz suchen würden, wenn ihr Arbeitgeber eine vollständige Rückkehr ins Büro verlangen würde.

Dieser Trend könnte weitreichende Folgen haben, sagt Dolls – etwa für die Arbeitsorganisation in Firmen und ihre Innovationsfähigkeit oder für die Städte: „Wenn ältere und wohlhabendere Beschäftigte in die Vorstädte abwandern, könnten die Mieten in manchen Städten sinken. Das wiederum erleichtert jungen Arbeitnehmer\*innen, dort zu leben und von den Vernetzungsmöglichkeiten zu profitieren.“

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

**BEIM PLATZHIRSCH IN FROHNAU!**

★★★★★ Google (5,0/5,0)  
★★★★★ ImmobilienScout24 (4,9/5,0)  
★★★★★ Makler-Empfehlung.de (5,0/5,0)

★★★★★ Facebook (4,8/5,0)  
★★★★★ golocal (5,0/5,0)  
(150 Kundenbewertungen Stand 12/2022)

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

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

[www.wohltorf.com](http://www.wohltorf.com)  
[www.frohnau-immobilien.com](http://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 (4,9/5,0)

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

Facebook (4,8/5,0)

golocal (5,0/5,0)

(150 Kundenbewertungen Stand 12/2022)