

# BERLIN KURS NORDWEST

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

**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

## Bezirksamt Reinickendorf verhindert den Einfamilienhausneubau

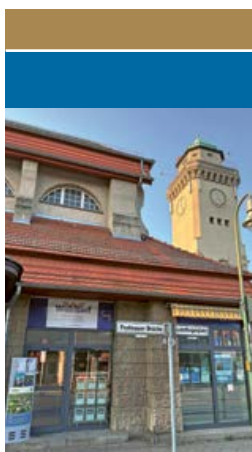
### Rechtswidrige Verordnung bringt junge Baufamilien in große Schwierigkeiten

In Berlin gehört es fast schon zum guten Ton, die Grenzen der Gesetzgebung zu überdehnen und sogar zu überschreiten: Das war beim Mietendeckel und bei der Vorkaufsrechtspraxis in sozialen Erhaltungsgebieten so. Und auch bei der aktuellen Anwendung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes maßt sich Berlin einmal mehr Gesetzgebungskompetenz an, die ausschließlich dem Bundesgesetzgeber zusteht. Neu ist, dass bei dieser Thematik das Bezirksamt Reinickendorf – unter Führung der CDU Bürgermeisterin Emine Demirbükten-Weger – als kompliziertester und unbeweglichster Bezirk in der Hauptstadt gilt.

Vor etwas mehr als zehn Jahren trat in Berlin das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz-ZwVbG) in Kraft, mit dem die zweckfremde Nutzung von Wohnraum, das bedeutet die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, unter Genehmigungsvorbehalt gestellt wurde. Die Versorgung von Wohnraum in Berlin wurde knapp. Und der Berliner Senat reagierte. So weit so gut.

Heute, eine Dekade später, platzt die Hauptstadt aus allen Nähten. Das Wohnungsangebot ist deutlich niedriger als die Nachfrage. Die Kräne und Bagger stehen still. Das Zusammenspiel aus hohen Zinsen, teuren Baukosten, weltpolitischer Unsicherheit und Berliner Regulierungswahnsinn haben dafür gesorgt, dass kaum noch gebaut wird.

Die Wohnungsnot ist also groß in Berlin – und nicht nur Neuberliner sind verzweifelt auf der Suche. Und steht eine Wohnung zur Vermietung, ist die Schlange der Interessenten lang. Umso verständlicher ist, dass es in Reinickendorf hunderte Einfamilienhäuser gibt, die unbewohnt und im desolaten Zustand sind, aber dennoch leer stehen und verfallen. Einziehen kann dort niemand mehr. Die Wände, Geschosdecken, Dach und Fenster sind nicht mehr zeitgemäß isoliert, die Elektrik und Rohrleitungen sind uralt und die Ölheizung ist kaputt. Manchmal wurde auch gefährlicher Asbest oder Formaldehyd verbaut, insbesondere bei den Fertighäusern der 1960er und 1970er Jahren. Wer einmal durch die Straßen Frohnau läuft, wird immer wieder solche leerstehenden Häuser entdecken. Doch warum reißt man sie nicht ab und macht Platz für neuen Wohnraum?



#### 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](https://twitter.com/wohltorf)

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

▶ [youtube.com/wohltorf](https://youtube.com/wohltorf)

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

Sommer 2024



Fortsetzung nächste Seite

Die alten Häuser könnten abgerissen und von jungen Familien durch energieeffiziente Häuser ersetzt werden – in Anbetracht der Wohnungsnot und der Klimaziele eigentlich das Gebot der Stunde.

Nicht aber in Berlin und Reinickendorf.

In Berlin darf Wohnraum nur abgerissen werden, wenn der Erwerber auch neuen Wohnraum schafft. Das ist durch die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung geregelt. Diese Verordnung mit dem so sperrigen Namen ist im Kern grundsätzlich richtig, denn bei der Wohnungsknappheit soll nicht einfach jemand Wohnraum abreißen, um dann das Grundstück leer stehen zu lassen – und darauf zu spekulieren, es in ein paar Jahren wieder teuer zu verkaufen. Ursprünglich sollte mit dem Gesetz vor allem die Ferienvermietung und die Umnutzung von Wohn- in Gewerbe sowie der Luxuswohnungsneubau verhindert werden.

Der Grundgedanke ist also richtig: Es gibt eine Abrissgenehmigung nur im Zusammenhang mit einem Neubauantrag. Das neugebaute Haus muss mindestens so groß wie das Abrisshaus sein. Was im Bezirk Reinickendorf allerdings anders als in vielen anderen Berliner Bezirken daran gekoppelt ist, dass im Falle einer möglichen Vermietung des neugebauten Einfamilienhauses, nur eine Höchstmietsmiete von 9,17 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche vereinbart werden darf, abgesichert für den Bezirk im Grundbuch (bis April 2024) bzw. seit einigen Wochen vereinbart durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Baufamilie und Bezirksamt. Das bricht vielen Eigentümern das Genick, denn in Anbetracht der höchsten Bauvorgaben in Europa und der daraus resultierenden hohen Baukosten müsste die Kostenmiete mehr als doppelt so hoch sein. Im Falle einer Trennung, Krankheit, Tod oder Arbeitsplatzwechsel muss es der Eigentümerfamilie möglich sein, ihr Neubau-Einfamilienhaus für eine Marktmiete zu vermieten. Denn die durchschnittlichen Mieten für Bestandseinfamilienhäuser liegen in Frohnau bei 14 bis 18 Euro pro Quadrat-

meter. Der Neubau soll aber in Reinickendorf auf 9,17 Euro gedeckelt werden. Einfamilienhäuser fallen bewusst nicht unter die Regulierung des Berliner Mietspiegel, weil Parameter wie Grundstücksgröße, Keller, Garage und Außenanlagen eben nur individuell betrachtet werden können und Einfamilienhäuser nicht der sozialen Wohnraumversorgung dienen können und sollen. Leider traut sich bisher aber kein Politiker, diesen Fakt einmal klarzustellen. Ein Einfamilienhaus in Berlin muss man sich erarbeiten. Man muss es sich verdienen. Und ein neugebautes Einfamilienhaus hat mit allgemeiner Wohnraumversorgung nichts zu tun!

Vom Bezirksamt Reinickendorf erhalten potentielle Baufamilien aktuell aber nur eine Abrissgenehmigung, wenn man die 9,17 Euro Höchstmietsmiete akzeptiert. Das ist moderne Erpressung. Entweder die neuen Eigentümer unterschreiben den Vertrag, indem sie sogar ein Verzicht der späteren Einrede bei Nichtigkeit der Regelung unterschreiben müssen, oder sie dürfen das alte Haus nicht abreißen und nicht neu bauen. Durch die besagte Regelung in der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung wird allein in Reinickendorf der Neubau von mehreren Dutzenden neuen Einfamilienhäusern be- und manchmal sogar verhindert obwohl sowohl das Berliner Verwaltungsgericht als auch das Oberverwaltungsgericht die Höchstmietsmiete von 9,17 Euro für klar rechtswidrig entschieden haben.

Der Berliner Senat muss sich endlich dazu durchringen, die vom OVG für rechtswidrig erklärte Mietobergrenze in der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung zu streichen. Hierfür bedarf es keines langwierigen Gesetzgebungsverfahrens. Eine Anweisung des zuständigen Senators für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen oder des Regierenden Bürgermeisters zur Änderung der Verordnung würde reichen.

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

## Ein eigener IMMOBILIENMARKTBERICHT für Reinickendorf und Umgebung?

### BEIM PLATZHIRSCH IN FROHNAU!

★★★★★ Google (4,8/5,0)


★★★★★ ImmobilienScout24 (4,1/5,0)

★★★★★ Facebook (4,8/5,0)

★★★★★ Makler-Empfehlung.de (5,0/5,0)

(164 Kundenbewertungen Stand 06/2024)

 [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

## Gesamtzahl neu gebauter Wohnungen in 2023 gesunken

Deutschland kommt beim Wohnungsbau nicht vom Fleck. Die Gesamtzahl der neu gebauten Wohnungen ist im vergangenen Jahr zwar nur um 0,6 Prozent gesunken, doch setzt sich der schon seit Jahren anhaltende Negativtrend insbesondere beim privaten Wohnungsbau dramatisch fort: Im Vergleich zu 2022 wurden 9,3 Prozent weniger Einfamilienhäuser gebaut.

„Das sind 7.200 Familien, die ihren Traum vom Eigenheim nicht umsetzen konnten“, sagt der Präsident des Immobilienunternehmer-Verbandes IVD, Dirk Wohltorf, und fordert die Politik auf, aus der tiefgreifenden Krise des privaten Wohnungsbaus sofortige Konsequenzen zu ziehen. „Die Bildung von Wohneigentum muss für die breite Mitte der Gesellschaft wieder erleichtert werden. Wenn der Negativtrend nicht gestoppt wird, ist die private Vermögensbildung zur Altersvorsorge ebenso gefährdet wie der Zusammenhalt der Gesellschaft“, sorgt sich Wohltorf. „Auch viele Arbeitsplätze in Baubranche und Handwerk sowie verbundener Wirtschaftszweige wie der Möbelwirtschaft stehen auf dem Spiel. Schon jetzt gibt es dort verbreitet Kurzarbeit.“

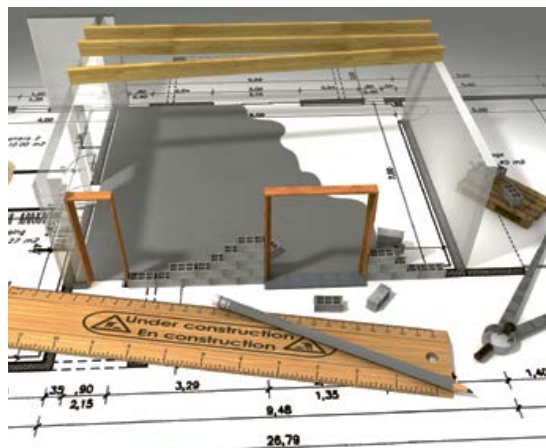


Foto: Amigos3D, Pixabay

Der IVD-Präsident geht davon aus, dass in diesem und den nächsten Jahren noch weniger Wohnungen gebaut werden. „Wie Leuchttower warnen die monatlichen Katastrophenzahlen vom Einbruch bei den Baugenehmigungen vor dem, was auf Deutschland zukommt. Deshalb muss es jetzt heißen: Grunderwerbsteuer runter, Baustandards senken, Förderprogramme im Bundeshaushalt absichern und Schuldzinsenabzug für Immobilienfinanzierungen von der Einkommenssteuer.“

## Bauzinsen auf stabilem Niveau

Die Zinsen für Baufinanzierungen bewegen sich derzeit kaum. Beständigkeit – kaum ein anderes Wort beschreibt die Bauzinsen derzeit besser, denn sie verharren seit Jahresbeginn auf nahezu unverändertem Niveau. Die Inflationsrate gibt der Europäischen Zentralbank noch keinen Anlass für Zinssenkungen. Experten gehen mehrheitlich davon aus, dass sich die Bauzinsen für zehnjährige Darlehen in den kommenden Monaten zwischen 3,5 und vier Prozent bewegen werden. Zinssenkungen bis zum Jahresende gelten als wahrscheinlich.

## Immobilienmarkt: Aussichten verbessern sich zusehends



Foto: © Leonhard Niederrimmer, Pixabay

Auf dem Immobilienmarkt haben sich die Chancen für Kaufinteressenten wieder verbessert.

Nach einhalb Jahren sinkender Immobilienpreise passt sich der Immobilienmarkt langsam an die veränderten Rahmenbedingungen an. Mit sinkenden Hypothekenzinsen steigt die Kaufkraft potenzieller Käufer wieder. Die in den letzten Monaten schwache Nachfrage belebt sich. Nach wie vor treffen Kaufinteressenten auf wenig Konkurrenz bei steigendem Angebot. Laut immowelt Preiskompass sind die Angebotspreise für Bestandswohnungen im 4. Quartal 2023 im bundesweiten Durchschnitt nur noch um 0,2 Prozent gesunken. Ein Ende des Preisrückgangs ist in Sicht.

In 30 von 75 untersuchten Großstädten sind die Kaufpreise im letzten Quartal sogar wieder gestiegen – in der Spitze um 4,2 Prozent. Steigende Preise gab es in Berlin, Hamburg und Köln, sinkende in München, Frankfurt und Stuttgart. Auf dem Mietwohnungsmarkt zeigt sich dagegen ein völlig anderes Bild. Der Nachfragedruck ist enorm und führt dazu, dass die Mieten zuletzt stark gestiegen sind.

## Neue Chancen für den Wohnungsbau per Gesetz

Das Wachstumschancengesetz soll Unternehmen wettbewerbsfähiger machen und den Standort Deutschland stärken. Das Bürokratienteilungsgesetz soll weitere Entlastungen bringen. Bürokratische Hürden sollen abgebaut und die Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen verbessert werden. Unternehmen profitieren von verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten. Es gibt steuerliche Anreize für den Wohnungsneubau und eine Verbesserung des steuerlichen Verlustabzugs. Alles, was das Bauen in Deutschland günstiger macht, ist richtig und dringend notwendig. Darin sind sich Politik und Fachleute einig. Ein wichtiges Ziel ist es, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und der Verantwortung für den Klimaschutz gerecht zu werden.

## Stimmung der Immobilienbranche bleibt noch verhalten

Eine aktuelle Expertenbefragung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zeigt, dass sich die Stimmung am Immobilienmarkt kaum verbessert hat. Für das erste Halbjahr 2024 rechnen 77 Prozent der Befragten mit sinkenden Fertigstellungszahlen im Mietwohnungsbau. Die Aussichten für den Mietwohnungsmarkt stellen sich wie folgt dar: 86 Prozent der Befragten erwarten für das laufende Jahr weiter steigende Wohnungsmieten. Steigende Mieten und sinkende Kaufpreise für Wohnimmobilien könnten erste Anzeichen für einen Stimmungsumschwung sein.

## IVD-Präsident Wohltorf: „Von nichts kommt nichts“

Nicht die Baufertigstellungen der Vergangenheit, sondern die Genehmigungen für den Wohnungsbau der Zukunft zeigen die ungeschminkte Wahrheit.

Der Niedergang des Wohnungsbaus geht in Deutschland ungebremst weiter. Wie das Statistische Bundesamt heute mitteilt, ist im März der Bau von 24,6 Prozent weniger Wohnungen genehmigt worden als im Vorjahresmonat. Die Veröffentlichung der März-Baugenehmigungszahlen fällt zusammen mit ersten noch unbestätigten Berichten über die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in 2023.

Der Präsident des Immobilienunternehmer-Verbandes IVD, Dirk Wohltorf, sieht darin vor allem eine Krise des privaten Wohnungsbaus, denn der Rückgang der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser ist erneut besonders stark. „Von nichts kommt eben nichts“,

spitzt heute der IVD-Präsident seine Kritik zu. „Wer sich wie die Politik im Bund und in den Ländern derart im Schnecken tempo bewegt, braucht sich über diesen chronischen Negativtrend nicht wundern.“

Die Politik darf jetzt auf gar keinen Fall den Fehler machen, sich nach dem Motto 'alles halb so schlimm' auf den Baufertigstellungen auszuruhen.

Die kursierende Zahl von etwa 290.000 Wohneinheiten übertrifft die Erwartungen, bildet aber eindeutig eine Situation der Vergangenheit ab, in der zu verlässlichen politischen Rahmenbedingungen und günstigeren Finanzierungsbedingungen Investitionsentscheidungen getroffen werden konnten. 290.000 neue Wohnungen in 2023 sind aus einem Baugenehmigungsniveau von 368.400 Wohneinheiten in 2020 und 380.914 Wohneinheiten in 2021 entstanden.

Überträgt man dieses Verhältnis auf das aktuelle Baugenehmigungsgeschehen von 260.100 Wohneinheiten in 2023 und dem gegenüber dem Vorjahresquartal anhaltenden Rückgang in den ersten drei Monaten dieses Jahres, weiß man, was auf Deutschland zukommt: nicht nur eine dramatisch angestiegene Unterversorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, sondern auch Insolvenzen und Arbeitsplatzabbau am Bau.

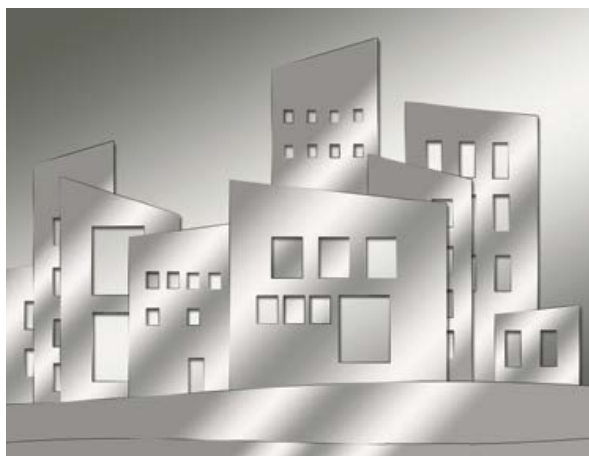


Foto: geralt, Pixabay

Ungeschminkte Wahrheit

## KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie 2024 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

## Flächenheizung: Energiesparen und Wohlfühlen

Flächenheizungen für Boden, Wand und Decke werden immer beliebter. Das Raumklima wird schnell behaglich. Die niedrige Vorlauftemperatur senkt die Betriebskosten und spart Energie. Bei der Finanzierung hilft der Staat mit Fördermitteln. Jedes zweite Ein- und Zweifamilienhaus ist bereits mit einer Flächenheizung ausgestattet. Sie kostet zwar in der Anschaffung etwa 20 bis 30 Prozent mehr, dafür sind die Betriebskosten niedriger: Bei einer Raumtemperatur von 22 Grad spart man etwa zwölf Prozent Energie.

## Anschlussfinanzierung rechtzeitig sichern

Wer in der Niedrigzinsphase der vergangenen Jahre eine Baufinanzierung abgeschlossen hat, benötigt in der Regel irgendwann eine Anschlussfinanzierung. Da die Zinsen für Hypothekendarlehen seither deutlich gestiegen sind, ist es wichtig, sich rechtzeitig zu informieren. Insider gehen davon aus, dass die Zinsen in den nächsten Monaten konstant bleiben. Mit weiteren Zinssenkungen ist erst Ende dieses oder Anfang nächsten Jahres zu rechnen. Für eine Anschlussfinanzierung, die erst in einigen Jahren ansteht, kann ein Bausparvertrag eine sinnvolle Option sein.

## Zweitwohnungssteuer bei doppelter Haushaltsführung

Der Bundesfinanzhof (BFH, VI R 30/21, 13.12.2023) hat entschieden, dass die Zweitwohnungssteuer für eine im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung genutzte Wohnung dem Höchstbetrag von 1.000 Euro monatlich unterliegt. Ist der Höchstbetrag bereits ausgeschöpft, können diese Aufwendungen nicht zusätzlich als Werbungskosten abgezogen werden, was insbesondere für Zweitwohnungsnutzer in teuren Metropolregionen nachteilig ist. Die Klägerin hatte in München für zwei Jahre eine Zweitwohnung angemietet. Die hierfür gezahlte Zweitwohnungssteuer in Höhe von 896 Euro bzw. 1.157 Euro machte sie neben weiteren Kosten für die Wohnung in Höhe von jeweils über 12.000 Euro im Jahr als Aufwendungen für eine doppelte Haushaltsführung geltend. Das Finanzamt berücksichtigte die Aufwendungen jedoch nur mit dem Abzugshöchstbetrag von 12.000 Euro. Der Bundesfinanzhof bestätigte diese Vorgehensweise.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2024  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Herausgeber: Zeitungskopf  
**Texte, Quellen, Bilder:** bulwiengesä, Institut der deutschen Wirtschaft, immowelt.de, ImmoScout24, Dr. Klein Privatkunden AG, Immobilienverband Deutschland IVD, Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V. VDIV, Bundesregierung, Deutsche Industrie- und Handelskammer DIHK, Bundesjustizministerium, Statistisches Bundesamt, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR, Postbank, BHW Bausparkasse, Bundesfinanzhof, Stiftung Warentest, Energieberater.de, KfW, Techem, Bundesgerichtshof, Deutscher Mieterbund, Prognos, Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung DASL, Bauhaus-Universität Weimar, Bertelsmann Stiftung, Pixabay  
**Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Die Zukunft des Bauens ist ökologisch

Die Deutschen wünschen sich mehrheitlich Maßnahmen für klimafreundliches Bauen. Doch wie das Bauen in Zukunft aussehen soll, ist umstritten – wie die Debatte um das neue Gebäudeenergiegesetz zeigt. 68 Prozent der Befragten einer Bausparkassen-Umfrage fordern, dass möglichst jedes Haus eine Solaranlage auf dem Dach haben sollte. Und die Städte sollen mehr Vorsorge gegen spürbare Klimaveränderungen treffen. Über das langfristige Ziel klimafreundlicher Häuser herrscht weitgehend Konsens. 74 Prozent der Deutschen sind der Meinung, dass die Wende zum nachhaltigen Bauen nur mit gut ausgestatteten Förderprogrammen erreicht werden kann. Dabei sollte die Baupolitik die persönlichen Entscheidungen so wenig wie möglich einschränken, sagen 68 Prozent. Für 74 Prozent gibt es zu viele Auflagen der Baubehörden.

## Haus oder Wohnung geerbt? Was jetzt zu tun ist



Erbschaften führen oft zu Streit. Wer das vermeiden will, sollte sorgfältig planen. Das ist gut für den Familienfrieden und kann auch die Steuerlast mindern.

Das Thema Erben und Vererben ist oft von Emotionen geprägt – insbesondere wenn es um Immobilien geht. Gefühle haben ihre Berechtigung, aber aus steuerlicher, rechtlicher und finanzieller Sicht ist eine gehörige Portion Vernunft gefragt. Wer eine Immobilie erbt, sollte sich frühzeitig mit den damit verbundenen Aufgaben, Rechten und Pflichten auseinandersetzen. Dabei spielen nüchterne Fragen eine Rolle: In welchem Zustand ist die Immobilie? Ist die Immobilie finanziell belastet? Gibt es Umstände, die sofortiges Handeln erfordern? Welche Instandhaltungspflichten bestehen?

Sind mehrere Erben beteiligt, müssen sich alle einigen. Liegen die Interessen der Erben zu weit auseinander, kann es sinnvoll sein, die Immobilie zu verkaufen. Geld lässt sich leichter aufteilen als Immobilien. Die Erbschaft muss dem Finanzamt gemeldet werden. Dafür bleiben drei Monate Zeit, nachdem man von der Erbschaft erfahren hat. Die Erben sollten sich in Ruhe überlegen, was sie wollen: selbst einziehen, vermieten oder verkaufen.

## Welche Heizung lohnt sich?

Hohe Heizkosten, schwankende Energiepreise, neue Vorschriften – viele Hausbesitzer fragen sich, welche Heizung sich für sie lohnt. Entscheidend sind zum einen die Investitionskosten für die neue Heizung, zum anderen aber auch die Betriebskosten, die die Heizung in 20 Jahren verursachen wird. Wie hoch die Kosten langfristig sind, hängt auch davon ab, wie sich Zinsen, Energiepreise, CO<sub>2</sub>-Abgabe und gesetzliche Vorgaben entwickeln. Der Einfluss des CO<sub>2</sub>-Preises auf die Gesamtkosten einer Gasheizung ist dabei eher gering, während die verpflichtende Umstellung auf nicht-fossile Gase wie Bio-Erd-gas einen größeren Einfluss hat. Wer sich unsicher ist, sollte eine Energieberatung in Anspruch nehmen, die vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) staatlich gefördert wird.

## FROHNAU

### Charmante, denkmalgeschützte Altbauvilla mit Parkgrundstück



Baujahr 1929 - Wohnfläche ca. 245 m<sup>2</sup> - 5 Zimmer - Grundstück 1.695 m<sup>2</sup> - Kaufpreis 1.350.000 Euro

## FROHNAU

### Charmante Altbauwohnung in Toplage nahe Ludolfingerplatz



Baujahr 1923 - Wohnfläche ca. 83 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer - Kaufpreis 375.000 Euro

## HOHEN NEUENDORF

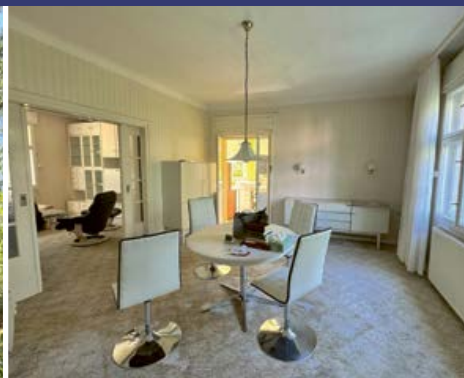
### Großzügiges Fachwerkhaus mit Sonnengrundstück



Baujahr 1993 - Wohnfläche ca. 205 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer - Grundstück ca. 922 m<sup>2</sup> - Kaufpreis 840.000 Euro

## HERMSDORF

### Sanierungsbedürftiger Altbauklassiker in ruhiger Lage



Baujahr 1934 - Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup> zzgl. Vollkeller - 4 Zimmer - Grundstück ca. 688 m<sup>2</sup> - Kaufpreis 500.000 Euro

**Waidmannslust****Sanierungsbedürftiges Ein-/Zweifamilienhaus in Toplage**

Baujahr 1935 - Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup> zzgl. Vollkeller - 6 Zimmer - Grundstück ca. 761 m<sup>2</sup> - Kaufpreis 525.000 Euro

**Heiligensee****Modernisierungsbedürftiger Bungalow mit traumhaftem Grundstück in Toplage**

Baujahr 1966 - Wohnfläche ca. 94 m<sup>2</sup> zzgl. Vollkeller - 3 Zimmer - Grundstück ca. 704 m<sup>2</sup> - Kaufpreis 475.000 Euro

**Heiligensee****Teilbares Parkgrundstück mit Abriss in Toplage**

Bebaubar nach Umgebungsbebauung - Grundstück ca. 1.079 m<sup>2</sup> - Kaufpreis 700.000 Euro

**Frohnau****Sanierungsbedürftiger Altbauklassiker in Würfelbauweise nahe Ludolfingerplatz**

Baujahr 1936 - Wohnfläche ca. 240 m<sup>2</sup> zzgl. Vollkeller - 6 Zimmer - Grundstück ca. 1.226 m<sup>2</sup> - Kaufpreis 1.100.000 Euro

## Informationsbedarf zum Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist ein wichtiger Baustein der Energiewende. Ein Großteil der Vermieterinnen und Vermieter in Deutschland fühlt sich jedoch nicht ausreichend informiert und unterstützt. Das zeigt die aktuelle Umfrage des Energiedienstleisters Techem unter privaten und gewerblichen Vermietern. Die zum 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude stoßen auf Kritik, da sie mit hohen Kosten für Vermieter und Mieter verbunden sind. Bürokratische Hürden und fehlende Fachkräfte erschweren zudem die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen. Nur 38 Prozent der befragten privaten Vermieter und 24 Prozent der gewerblichen Mieter bewerten das GEG positiv. Das Interesse an weiteren Informationen ist hoch und unterstreicht die Notwendigkeit einer intensiveren Aufklärung über das GEG. Die Befragten sind sich mit großer Mehrheit einig, dass das GEG zu steigenden Baukosten und höheren Mieten führen wird. Insgesamt wird das GEG als zu kompliziert empfunden.

## Mieten und Immobilienpreise driften auseinander



Die krisenhaften Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit haben zu Veränderungen auf dem Immobilienmarkt geführt.

Während die Preise für Wohnimmobilien in den letzten eineinhalb Jahren erstmals sanken, stiegen die Mieten kontinuierlich an. Seit Anfang 2023 hat die Entwicklung der Mieten, insbesondere der Neu- und Wiedervermietungsmieten, mit zweistelligen Steigerungsraten eine ungewöhnliche Dynamik angenommen. Die Mieten für inserierte Bestandswohnungen in Deutschland sind im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um durchschnittlich 7,6 Prozent auf 10,21 Euro pro Quadratmeter nettokalt gestiegen. Der Deutsche Mieterbund (DMB) befürchtet „bei einer Trendfortsetzung mit zweistelligen Mietpreissteigerungen letztlich (einen) Zusammenbruch des Mietmarktes“. Auf dem Immobilienmarkt hingegen sind die Preise für Wohnimmobilien deutlich gesunken. Sie sanken im Vergleich zu 2022 um durchschnittlich 8,4 Prozent.

## Mietpreisbremse verlängert

Die Mietpreisbremse wurde im Jahr 2015 eingeführt. Der Grund waren stark steigende Mieten vor allem in Ballungsräumen wie Hamburg, München oder Berlin. Sie sollte ursprünglich Ende 2025 auslaufen, wird nun aber nach einer Einigung der Bundesregierung bis 2029 verlängert.

Danach darf die Miete bei Neu- und Wiedervermietungen in angespannten Wohnungsmärkten nur noch zehn Prozent über der ortsüblichen Miete liegen. Ausgenommen sind Neubauten und umfassend sanierte Wohnungen. Die Mietpreisbremse gilt in 415 deutschen Städten und Gemeinden.

Die Mietpreisbremse ist umstritten. Je nach politischer Ausrichtung wird die Mietpreisbremse als Investitionshemmnis für den Wohnungsbau gesehen oder als nicht ausreichend kritisiert, um den Anstieg der Mieten zu stoppen.

## So beantragen Sie die Heizungsförderung

Wer Fördermittel für die Heizungssanierung beantragen wollte, wurde auf eine harte Geduldsprobe gestellt. Doch nun geht es zumindest für Einfamilienhausesigentümer weiter. Dabei sind einige Neuerungen und Vorgaben zu beachten.

Die neue Heizungsförderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW ist attraktiv. Die Basisförderung beträgt bei Einhaltung der Förderbedingungen 30 Prozent der notwendigen Aufwendungen, weitere Zuschüsse können hinzukommen. Das neue Heizungsgesetz ist seit 1. Januar 2024 in Kraft. Allerdings konnte die KfW aus technischen Gründen noch keine Anträge auf Zuschüsse oder Förderkredite entgegennehmen. Zudem gilt noch eine Übergangsregelung bis zum 31. August 2024.

Hier ein Fahrplan, wie Sie Fördergelder zu beantragen:

- Angebote der beteiligten Handwerker einholen – von Heizungsbauern und ggf. von Handwerkern für notwendige Umbaumaßnahmen. Schließen Sie mit dem Handwerker einen Liefer- und Leistungsvertrag für eine neue förderfähige Heizung ab, ggf. unter dem Vorbehalt der Förderzusage.
- Sie können den Heizungstausch bis zum 31. August 2024 aber auch sofort durchführen lassen, allerdings auf eigenes Risiko! Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Förderung.
- Lassen Sie sich vom Heizungsbauer oder einem Energieberater eine Bestätigung zum Antrag (BzA) erstellen und beantragen Sie den Zuschuss im Rahmen der Übergangsregelung bis spätestens 30. November 2024 im Kundenportal KfW-Zuschussportal nachträglich.
- Oder Sie warten die Förderzusage ab und bauen erst danach. Eigentümer eines selbst genutzten Einfamilienhauses können ab dem 27.02.2024 einen Antrag bei der KfW stellen. Eigentümer von Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohnungseigentümergeinschaften können ab dem 03.05.2024 Anträge stellen, Vermieter von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen ab dem 06.08.2024.



- Bei der Antragstellung müssen Sie sich mit Ihrem Personalausweis ausweisen und einen Grundbuchauszug vorlegen. Nach Abschluss der Arbeiten benötigen Sie eine Bestätigung nach Durchführung (BnD) vom Heizungsbauer oder Energieberater. Sie müssen alle Kostenbelege einreichen. Nach Prüfung der Belege erhalten Sie den Zuschuss.

- Zusätzlich zum Zuschuss steht ein zinsgünstiger Ergänzungskredit für den Heizungstausch zur Verfügung. Dieser kann nur in Verbindung mit einer Förderzusage der KfW für die Heizungsförderung in Anspruch genommen werden.



## Veränderungen am Gemeinschaftseigentum



Foto: Stephanie-Albert, Pixabay

Der Bundesgerichtshof hat auf der Grundlage des 2020 reformierten Wohnungseigentumsrechts über die Voraussetzungen baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum entschieden. In zwei Fällen ging es um barriere-reduzierende Maßnahmen, die von einzelnen Wohnungseigentümern verlangt wurden.

Die Kläger im ersten Fall sind Wohnungseigentümer einer in den Jahren 1911 und 1912 im Jugendstil errichteten und unter Denkmalschutz stehenden Wohnanlage. Die Wohnungen der Kläger befinden sich im dritten und vierten Obergeschoss des Hinterhauses, dessen Fassade und das schmale Treppenhaus im Vergleich zum Vorderhaus eher schlicht gehalten sind. Ein Personenaufzug ist nur für das Vorderhaus vorhanden. In der Eigentümerversammlung im Jahr 2021 wurde ein Antrag abgelehnt, das Hinterhaus barrierefrei zu erschließen. Dies sollte durch den Bau eines Personenaufzugs zum Innenhof auf eigene Kosten erfolgen.

Im zweiten Fall handelt es sich um eine Wohnanlage aus miteinander verbundenen Häusern mit Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss. Im rückwärtigen Teil der Wohnanlage befindet sich eine Gartenfläche. Ein Eigentümer möchte auf der Rückseite eines Gebäudes eine Rampe für einen barrierefreien Zugang errichten, eine Terrasse um ca. 65 cm aufschütten und das Doppelfenster im Wohnzimmer durch eine verschließbare Tür ersetzen.

Der Bundesgerichtshof hat in seinen Urteilen (BGH 09.02.2024 – V ZR 244/22 und V ZR 33/23) entschieden: Die Grenzen einer zulässigen Bebauung wurden eingehalten. Nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht können die Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung grundsätzlich auch dann beschließen, wenn die Beschlussfassung die Zuweisung einer ausschließlichen Nutzungsbefugnis an dem dafür vorgesehenen Gemeinschaftseigentum zur Folge hat.

Fazit: Jeder Wohnungseigentümer kann zumutbare bauliche Veränderungen verlangen, wenn sie der behindertengerechten Nutzung dienen. Nicht zulässig sind Änderungen, die eine Wohnanlage grundlegend verändern oder einen Wohnungseigentümer benachteiligen.

# 5 Punkte für die Wohnungswende

## ● Runter von den Ansprüchen

Es gibt verschiedene Gründe, die einem kostengünstigen Bauen entgegenstehen. Vor allem die EZB, aber auch die Politik mit ihren Ansprüchen sind hier zu nennen. Wenn man bereit ist, Komfort- und Energiestandards zurückzufahren, wird auch das Bauen und damit das Wohnen wieder günstiger. Man muss sich ehrlich machen: Welche baulichen, technischen und funktionalen Standards sind zwar wünschenswert, aber durchaus verzichtbar.

## ● Große Reformen nicht scheuen

Wohnungspolitik wird vom Bund, den Ländern und den Kommunen betrieben. Alle haben in einem föderalen Staat ihre Berechtigung. Alle geschaffenen Regelungen lassen sich für sich genommen gut begründen. Doch steckt die Politik mittlerweile in einer regelrechten Kompetenz- und Bürokratie-Sackgasse fest: Häufig haben die Länder und nicht der Bund die Gesetzgebungskompetenz und die Umsetzungskompetenz liegt wiederum bei den Kommunen. Um dem Bund den erforderlichen Durchgriff für die Reanimierung des Wohnungsbaus zu ermöglichen, darf auch eine Föderalismus-Reform kein Tabu mehr sein. Mit einem Bundesbauministerium, das mit entsprechender Macht ausgestattet ist und nicht mehr zwischen dem Finanz- und dem Wirtschaftsressort zermalmt wird. Das geht nicht ohne Mut und Trennungsschmerz.

## ● Mehr Subjektförderung als Objektförderung

Die Anforderungen an den Neubau sind hoch, so dass sich ein Mietwohnungsneubau kaum noch rechnet. Bauen für Menschen, die sich die erforderlichen Mieten nicht leisten können, macht keinen Sinn. Wenn der Staat hohe Anforderungen stellt und nicht davon abrücken will, dann braucht es eine auskömmliche Förderung. Diese muss aber zielgerichtet sein. Es sollten letztlich nur diejenigen begünstigt werden, die auch auf eine Förderung angewiesen sind. Das geht über eine Subjektförderung am besten, entweder in der Gestalt des Wohngeldes, der Belegungsbindung oder einer Eigentumsförderung von jungen Familien. Wie man es falsch macht, zeigt sich am Beispiel der Mietpreisbremse. Sie begünstigt vor allem denjenigen, der sich auch eine teurere Wohnung leisten könnte, da sich der Vermieter bei der Auswahl des Mieters häufig für denjenigen entscheidet, der das geringere Ausfallrisiko hat. Der Wohnungssuchende, der aber eigentlich durch die Mietpreisbremse entlastet werden soll, hat das Nachsehen. Er findet weiterhin keine Wohnung.

## ● Normen ausmisten und weniger Staat

Vor 20 oder 25 Jahren war der Neubaustandard schon sehr hoch. Bis auf den Brandschutz müssen alle Bauvorschriften auf den Prüfstand gestellt werden. Zudem dauert es zu lange, bis ein B-Plan fertig ist und der Genehmigungsprozess abgeschlossen ist. Auch hier muss ausgemistet werden, um die Staatsquote auf ein Minimum zu reduzieren.

## ● Keine Mietrechtsänderungen

Der Bauherr von heute ist der Vermieter von morgen. Dieser Zusammenhang wird häufig übersehen, wenn in der Politik über neue Mietrechtsänderungen fabuliert wird. Diejenigen, die in den Mietwohnungsneubau investieren wollen, brauchen stabile Rahmenbedingungen. Diskussionen über das Verbot von Indexmietverträgen und die Einführung von Mietendeckeln vergiften die Investitionsbereitschaft. Etwas Anderes wird zudem übersehen. Vermietern wird durch die ständige Diskussion unterstellt, zumindest halbkriminell zu sein.

Von Dirk Wohltorf

# IVD fordert Befreiungsschlag beim Wohnungsbau

Unter dem Motto „Zurück in die Zukunft“ feierte der IVD seinen 100. Geburtstag am 6. und 7. Juni 2024 beim Deutschen Immobilientag in München. Rund 1.200 Mitglieder und Gäste nahmen an dem zweitägigen Kongress teil.

„Im Jahr des 100-jährigen Bestehens unseres Verbands ist auch der diesjährige Deutsche Immobilientag für uns ein ganz besonderer“, sagte IVD-Präsident Dirk Wohltorf zur Eröffnung der Veranstaltung. „Wir werden das große Branchentreffen nutzen, um uns des Erreichten zu vergewissern, den aktuellen Standort der Immobilienwirtschaft zu bestimmen und gemeinsame Handlungsstrategien für die Zukunft zu entwickeln.“



Etwa 1.200 Immobilienunternehmer aus der gesamten Bundesrepublik und ihre Mitarbeiter sind zu dem Kongress gekommen. Veranstaltungsort war das neu gestaltete Bergson Kunstkraftwerk im Münchner Westen. Die Ruine des früheren Aubinger-Heizwerks wurde komplett umgebaut und eröffnete mit dem Deutschen Immobilientag 2024 eine neue Geschichte als Kulturzentrum.

## Mehr Respekt für die Branche gefordert

In diesem Ambiente bot der IVD auf drei großen Bühnen, in Workshops und kleineren Gesprächsrunden sein Jubiläums-Programm an. Zu den Sprechern gehörten neben IVD-Präsident Wohltorf auch der Wirtschaftswissenschaftler Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen, die Olympia-Siegerin Kati Wilhelm sowie der Verhandlungsexperte und Bestseller-Autor Prof. Dr. Jack Nasher.

Wohltorf betonte, es gehe auch darum, „Respekt für die immobilienwirtschaftlichen Berufe einzufordern“. Er verdeutlichte die gesellschaftliche Relevanz von Maklern, Bewertern, Bauträgern und Verwaltern.



## Die Politik bekommt ihr Fett weg

Wie in den vergangenen Jahren auch, bekam die Politik in Berlin ihr Fett weg. Wohltorf beklagte bürokratische Überregulierung und Eingriffe in die Berufsfreiheit. Der Wohnungsmangel sei auf einem Rekordhoch, monierte der IVD-Präsident und forderte einen Befreiungsschlag: „Alle Regelungen müssen auf den Prüfstand, wir brauchen einen sofortigen Bürokratiestopp.“ Das Mietrecht dürfe nicht weiter verschärft werden und es brauche eine Baulandoffensive auf allen Ebenen, sagte Wohltorf.

Im Mittelpunkt des Deutschen Immobilientags standen die wichtigsten Themen der Branche und Trends an den Immobilienmärkten, das Marketing und die Persönlichkeitsentwicklung sowie wissenswerte rechtliche und politische Neuerungen. Ein Hauptthema ist der Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) in Immobilienunternehmen. Außerdem konnten sich die Teilnehmer des Deutschen Immobilientags bei mehr als 50 Ausstellern über immobilienwirtschaftlich relevante Produkte und Dienstleistungen informieren.

## Gründung, Gleichschaltung und Fusion

Genau genommen feierten die Makler, Sachverständigen und Verwalter in München den Geburtstag des Rings Deutscher Makler (RDM) vor 100 Jahren. Denn der wurde im Oktober 1924 von regionalen Maklerorganisationen als Reichsverband Deutscher Makler für Immobilien, Hypotheken und Finanzen in der Rechtsform eines eingetragenen Vereins in Köln gegründet.

In der Zeit des Nationalsozialismus ließ sich der RDM als Fachgruppe Makler, Verwalter und Vertreter im Grundstücks- und Bausparwesen gleichschalten und verlor bis 1945 seine Selbständigkeit.

Im Dezember 1948 wurde der Verband als Ring Deutscher Makler für Immobilien, Hypotheken und Finanzierungen mit Sitz in Frankfurt wiederbelebt. 1963 wurde schließlich als zweite Organisation der Branche der Verband Deutscher Makler für Grundbesitz, Hausverwaltung und Finanzierungen (VDM) von Hans Joachim Blumenauer mit 15 weiteren Immobilienmaklern ins Leben gerufen. Der Immobilienverband Deutschland entstand am 28. August 2004 als Zusammenschluss aus den bis dahin selbstständigen Verbänden Ring Deutscher Makler (RDM) und Verband Deutscher Makler (VDM) durch Beschlüsse der beiden Mitgliederversammlungen in Berlin.

## Berufsverband und politisches Sprachrohr

Heute ist der IVD einer der wichtigsten Akteure der deutschen Immobilienwirtschaft. Zum einen ist der Verband Lobbyist der Branche im politischen Umfeld und mischt sich bei Gesetzgebungsprozessen wie etwa dem Miet- oder Baurecht oder der Mietpreisbremse ein. Zum anderen ist der IVD bei der Professionalisierung und Qualitätssicherung des Berufsstandes durch Fortbildung sowie als Dienstleister der Mitglieder aktiv.

Der Verband vereint rund 6.200 Mitgliedsunternehmen mit rund 100.000 Beschäftigten. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen auch Bewerter, Bauträger, Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.

Als Gratulanten waren zahlreiche Vertreter aus ganz Europa sowie den USA nach München gekommen. Als Geschenk hatten sie eine Europa-Flagge auf die Bühne gebracht, um die Bedeutung der europäischen Idee für die Branche zu unterstreichen.



Zurück in die Zukunft



**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten

**IHR MAKLER IM NORDWESTEN BERLINS!**



Google (4,8/5,0)

Immobilienscout24 (4,1/5,0)

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

Facebook (4,8/5,0)

(164 Kundenbewertungen Stand 06/2024)