



# ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



## Editorial

Wir sind Martin Zajac, Daniel Wissen und Torsten Radloff. Wir leiten das RE/MAX-Immobilienbüro in Berlin als selbstständige Unternehmer.

Gemeinsam mit unserem erfahrenen Immobilienmakler Team, sind wir bestrebt unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten.

Falls Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchten, mieten oder vermieten möchten, sind Sie bei uns in den besten Händen.

Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche und Vorstellungen und genießen Sie Ihre Freizeit.

Um den Rest kümmern wir uns für Sie.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

RE/MAX Living Services GmbH & Co. KG  
Börnstraße 22  
Eingang Ecke Langhanstraße  
13086 Berlin

<https://living-berlin.remax.de>  
T 030 33 85 32 62  
E [livingimmobilien-berlin@remax.de](mailto:livingimmobilien-berlin@remax.de)  
@remax.de

## Kauf einer Eigentumswohnung kann sich wieder lohnen.

**Mittelgroße Städte teils attraktiver als Großstädte.**



Zwar nicht billig, aber preiswert – das gilt auch für manche Immobilien als Folge der jüngsten Preiskorrekturen. Foto: iStock, KatarinaGondova

**Von regionalen Abweichungen abgesehen sanken in Deutschland im vergangenen Jahr die Preise für Eigentumswohnungen fast flächendeckend spürbar. Großstädte waren von diesem Trend stärker betroffen, beim Spitzenreiter Stuttgart gaben die Preise etwa um satte 16 % nach, wie dem aktuellen Postbank Wohnatlas zu entnehmen ist. Wir werfen einen näheren Blick auf diese positive Nachricht für potenzielle Käufer.**

Bereits im Jahr 2022 sanken die Preise für Eigentumswohnungen inflationsbereinigt um 0,7 %. 2023 lag der Bundesdurchschnitt dann bei – 10,1 %, wie der Postbank Wohnatlas 2024 verdeutlicht, der jährlich vom Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) berechnet wird. Trotz des zweistelligen Rückgangs im vergangenen Jahr halten die Experten dies aber für keinen klassischen Preisrutsch, sondern gehen lediglich von einer Preisdelle im Marktgeschehen aus, auf die wieder höhere Kaufpreise folgen werden. Gemessen an der unvermindert steigenden Nachfrage nach Wohnraum, viel zu wenigen Neubauten und allmählich sinkenden Zinsen liegt dieser Schluss nahe. Dies

gilt gleichermaßen für einen möglichen Immobilienkauf zum jetzigen Zeitpunkt.

Welche Region wäre dafür jedoch am besten geeignet? Zwar haben in den sieben größten deutschen Städten Immobilien in den vergangenen zwei Jahren deutlich an Wert verloren, aber man sollte sich von diesen Zahlen nicht zu sehr beeindrucken lassen – das Preisniveau ist dort wegen vorangegangener Steigerungen immer noch hoch. Immerhin werden aber für alle deutschen Großstädte Bevölkerungszuwächse prognostiziert (Spitzenreiter: Frankfurt am Main mit +4,8 % bis 2035). Des Weiteren rechnen die Experten des HWWI mit steigenden Realeinkommen in den Großstädten (Spitzenreiter: München mit +2,7 %). Ungeachtet sonstiger Umstände ist davon auszugehen, dass alleine diese beiden Faktoren die Wohnungsnachfrage befeuern und für erneut anziehende Immobilienpreise in den größten Ballungszentren sorgen werden.

Aber auch jenseits der „Big Seven“ (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf) kann mit erheblichem Wachstum bis 2035 gerechnet werden. So wird etwa in den bayerischen Landkreisen Erding, Dachau und Ebersberg sowie der Stadt Landshut ein Bevölkerungsplus von mindestens sechs Prozent bis 2035 erwartet. Auch Leipzig, Potsdam und Augsburg schaffen es mit jeweils mindestens fünf Prozent in die Top Ten der Städte mit den größten erwarteten Bevölkerungsanstiegen und können mit steigenden Preisen rechnen. Besonders Leipzig profitiert dabei zusätz-

lich von einem Nachholeffekt, da die Stadt mit „nur“ rund 3.300 Euro pro Quadratmeter bei Bestandsimmobilien erheblich hinter den nächstgrößeren Metropolen Düsseldorf (5.000 Euro) und Stuttgart (4.900 Euro) zurückliegt.

Unter den „Big Seven“ nimmt übrigens München mit dem höchsten Steigerungspotenzial bis 2035 erneut die Spitzenposition ein, obwohl es bereits jetzt einen Quadratmeterpreis von über 8.900 Euro verzeichnet. Auf Platz zwei findet sich Frankfurt, das Mittelfeld bilden Köln, Berlin und Düsseldorf. Schlusslichter sind Stuttgart und Hamburg, aber auch für diese Metropolen ist noch ein positiver Preistrend zu verzeichnen.

Doch nicht überall ist mit Steigerungen zu rechnen. Die prognostizierten Preisrückgänge fallen jedoch vergleichsweise moderat aus und sind weit von den teils zweistelligen Abschlägen vergangener Zeiten entfernt. Für immerhin rund 40 Prozent der 400 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte wird kalkuliert, dass die Preise von Eigentumswohnungen real fallen und bis 2035 um mindestens zwei Prozent unter dem heutigen Niveau liegen werden. Betroffen sind davon strukturschwache ländliche Regionen, aus denen teils auch die Bevölkerung abwandert, mehrheitlich in den östlichen Bundesländern abseits der Großstädte.

Zusammengefasst lässt sich aber sagen, dass es bundesweit zahlreiche interessante Optionen für den Kauf einer rentablen Eigentumswohnung oder anderer Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial gibt. Die Thematik ist jedoch durchaus komplex und regionale Unterschiede können beträchtlich sein. Der kostenlose Postbank Wohnatlas 2024 (digital auf der Homepage der Postbank erhältlich) ersetzt keinen Makler, vermittelt aber auf anschauliche Weise die langfristigen Prognosen der Immobilienexperten.

Quellen: postbank.de, wiwo.de, zdf.de, haufe.de, immo.info, finanztip.de, merkur.de

## Brokkoli-Quiche mit Feta.

### Vegetarisch.



**Und so geht es:** Backofen auf 175 °C Umluft vorheizen, die Brokkoliröschen in kochendem Wasser etwa fünf Mi-

nuten köcheln. Wasser abgießen und Brokkoli abtropfen lassen.

Eine Spring- oder Tarteform mit frischem Quicheteig auslegen. Eier mit Sahne verquirlen und nach Bedarf mit Salz, Pfeffer und Muskat würzen.

Brokkoliröschen auf dem Quicheboden verteilen, Feta darüberbröseln und Ei-Sahne-Mix darübergießen. Im vorgeheizten Ofen 30 bis 40 Minuten backen.

**Guten Appetit!**



### Zutaten:

- 500 g Brokkoli
- 200 ml Sahne
- 150 g Feta
- 4 Eier
- 1 frischer Quiche- und Tarteteig
- n. Bed. Muskatnuss, gerieben
- n. Bed. Pfeffer und Salz



## Sauer macht blau.

### Hortensien im Juli durch Stecklinge vermehren.

**Ob für den eigenen Garten oder als Geschenk: Ihre Lieblingspflanzen durch Stecklinge sortenecht zu vermehren spart nicht nur Geld, sondern bereitet auch Freude. Auch Gartenneulinge können bei der Anzucht bereits mit wenig Aufwand Erfolge verbuchen. Ein idealer Kandidat für die vegetative Vermehrung im Juli ist die schöne und vielseitige Hortensie.**

In den Monaten Mai bis August lassen sich viele Gartenpflanzen durch Stecklinge vermehren, darunter auch beliebte Blühpflanzen wie Lavendel, Rose, Geranie, Oleander, Sedum, Flieder, Rhododendron, Aster, Phlox, Schneeball

und Sonnenauge. Der Juli ist ein guter Zeitpunkt für die Hortensie.

Mit ihren schönen Blütenballen sind die winterharten Hortensien gern gesehene Bewohner von Garten oder Balkon. Kein Wunder, denn sie blühen nicht nur prächtig bis in den Herbst hinein – sie sind dabei auch noch relativ pflegeleicht. Für das Vermehren der dekorativen Rispenhortensie über Kopfstecklinge brauchen Sie lediglich ein scharfes Messer bzw. eine Schere, Anzuchterde und ein bisschen Geduld.

Schneiden Sie dazu etwa acht Zentimeter lange grüne Triebe, die noch keine Knospen haben, unterhalb des dritten

Blattpaars von der Mutterpflanze ab. Unser Tipp: Die ausgewählte Pflanze sollte blühfreudig sein, denn ihre Eigenschaften werden mitvererbt.

Entfernen Sie dann sowohl das jeweils untere als auch das obere Blattpaar mitsamt der Triebspitze mit Messer oder Schere und halbieren Sie die beiden verbleibenden mittleren Blätter, indem Sie die Blattspitzen abschneiden. Warum das? Halbe Blätter reduzieren die Verdunstung, der Steckling spart Energie und bildet schneller Wurzeln.

Stecken Sie die Stecklinge etwa vier Zentimeter tief in einen Topf mit Anzuchterde (Bewurzelungspulver aus

dem Gartencenter fördert die Wurzelbildung zusätzlich) und stellen Sie sie für zwei bis drei Wochen an einen warmen, hellen Ort ohne direkte Sonneneinstrahlung, am besten in ein Mini-Gewächshaus. Sie können die Töpfe alternativ auch mit einem durchsichtigen Plastikbeutel abdecken. Wichtig ist eine hohe Luftfeuchtigkeit, da die Stecklinge noch

keine Wurzeln haben, um Wasser aufzunehmen. Achten Sie auf gleichbleibend hohe Bodenfeuchte und belüften Sie die Pflanzen täglich einmal kurz, damit die Erde nicht schimmelt. Nach drei Wochen kann die Abdeckung stundenweise abgenommen werden.

Sobald die kleinen Hortensien das erste neue Blattpaar gebildet haben, können sie in einen größeren Topf umziehen. Übrigens, sauer macht blau: Blau blühende Hortensien wachsen am besten in saurer Erde bei einem pH-Wert von 4 bis 5,5. Für rosa- und pinkfarbene Blüten verwenden Sie normale Blumenerde mit einem pH-Wert über 6.

## Welche Nebenkosten darf der Vermieter weitergeben?

**Konflikte vermeiden durch faire und transparente Verteilerschlüssel.**



**Die Betriebskostenabrechnung sorgt häufig für Streit zwischen Mietern und Vermietern. Ein Grund für die tatsächlich hohe Fehlerquote sind die komplizierten Regularien für die Abrechnung. Besonders bei Neuvermietern herrscht zudem nicht selten Unsicherheit darüber, welche Kosten umlagefähig sind.**

Voraussetzung dafür, dass der Vermieter die Betriebskosten überhaupt auf den Mieter abwälzen darf, ist eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag. Welche Nebenkostenarten umlegbar sind, ist in Paragraph 1 und 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt. Die Umlage bezieht sich auf laufende, also regelmäßig anfallende Kosten, die jährlich abgerechnet werden.

Handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, werden die Neben- bzw. Betriebskosten über einen Umlage- oder Verteilerschlüssel nach Verbrauch, Wohnfläche oder Personenanzahl auf die Mieter und Eigentümer verteilt. Für nicht verbrauchsabhängige Kosten kann im Mietvertrag auch eine Pauschale vereinbart werden. Um Konflikte, auch zwischen den Hausbewohnern, zu vermeiden, muss der im Mietvertrag festgelegte Umlageschlüssel den rechtlichen Vorgaben

entsprechen und für beide Parteien sowohl fair als auch nachvollziehbar sein. Die gängigsten Verteilerschlüssel richten sich nach dem Verbrauch, der Größe des Haushalts, der Wohnfläche oder der Anzahl der Wohneinheiten.

Zu mindestens 50 bis maximal 70 % verbrauchsabhängig berechnet werden die „warmen Betriebskosten“ für Wasser und Heizung. Der Rest bemisst sich gemäß § 7, Abs. 1 Heizkostenverordnung nach der Wohnfläche des Mieters.

Rein verbrauchsabhängig ist die Gebühr für Schmutzwasser. Diese zahlt der Vermieter je nach Verbrauch an die Kommune. Die sogenannte Niederschlagswassergebühr hingegen hängt davon ab, wie viel von der Grundstücksfläche versiegelt ist.

Werden die Kosten durch die Anzahl der Nutzer beeinflusst, richtet sich die Verteilung danach, wie viele Personen in der jeweiligen Wohnung leben. Ein Beispiel hierfür sind die Müllentsorgungsgebühren.

Auf alle Wohneinheiten gleichmäßig verteilt, unabhängig von der Wohnungsgröße oder der Anzahl der darin lebenden Personen, werden Kosten, die weder verbrauchs- noch nutzerabhängig sind wie zum Beispiel Aufzugswartung oder Instandhaltung des Hausdachs. (Hierunter fallen auch Kabelgebühren für TV-Dienste, die bekanntlich ab 1. Juli nicht mehr an Mieter weitergegeben werden dürfen.)

„Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten (...) nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen“, heißt es in § 556a Abs. 1 BGB. Wer eine größere

Wohnung hat, zahlt also auch mehr. Dergestalt aufgeteilt werden nicht vom Konsum abhängige „kalte Betriebskosten“ wie Grundsteuer, Gebäude- und Glasversicherung und einige Haftpflichtversicherungen. Die anteilige Regelung bezieht sich auch auf Wartungsarbeiten (z. B. Rauchmelder, Trinkwasseranalyse) sowie Straßen- oder Gebäudereinigung, Gartenpflege, die Beleuchtung der Allgemeinflächen und die Kosten für Schornsteinfeger und Hausmeister – insofern dieser keine Reparaturen vornimmt.

### **Nicht umlegbare Kosten.**

Damit kommen wir zu den nicht umlagefähigen Positionen: Instandhaltungen und Reparaturen hat der Vermieter selbst zu tragen. Diese werden in §1 Abs. 2 BetrKV definiert als „die Kosten, die (...) aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen“. Ob Heizung oder Bodenbelag: Ist ein Bestandteil der Wohnung defekt oder stark abgenutzt, ist der Vermieter in der Pflicht (vgl. § 535 Abs. 1 BGB).

Auch Verwaltungskosten können nicht auf die Mieter umgelegt werden, weder Aufwendungen für die dazu erforderlichen Arbeitskräfte noch die vom Vermieter selbst geleistete Arbeit. „Dazu zählen auch Haus- und Mietrechtsschutzversicherung, Mietausfallversicherung oder Kosten für den Steuerberater“, ergänzt Dr. Carsten Brückner, Vorsitzender des Eigentümerverbands Haus & Grund Berlin.

Quellen: [gesetze-im-internet.de](http://gesetze-im-internet.de), [mietrecht.org](http://mietrecht.org), [haus.de](http://haus.de), [ratgeber.immowelt.de](http://ratgeber.immowelt.de), [sueddeutsche.de](http://sueddeutsche.de), [praxistipps.focus.de](http://praxistipps.focus.de), [aktiv-online.de](http://aktiv-online.de), [ersterhausverwaltung.de](http://ersterhausverwaltung.de), [hausundgrund.de](http://hausundgrund.de)



## BLOG - HAUSVERKAUF



**Wobei hilft der  
Immobilienmakler?**

**RE/MAX**  
Living Immobilien Berlin

### **Ihnen graut es vor den Herausforderungen des Immobilienverkaufs?**

Dann beauftragen Sie doch einen Experten damit!

Wir verraten Ihnen, was ein Immobilienmakler Ihnen abnehmen kann und wie er für Sie den Verkauf Ihrer Immobilie stressfrei organisiert.

**Lesen Sie mehr über dieses Thema in unserem Blog unter:**

<https://living-berlin.remax.de/de/hausverkauf-wobei-ihnen-der-immobilienmakler-helfen-kann/>