



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Berlin



Inhaltsverzeichnis April 2026

| | | |
|-------------------------------------|--|----|
| Kommentar | Parteibuch Kommentar von Dr. Kai H. Warnecke | 03 |
| Politik & Wirtschaft | Immobilienmärkte im Wandel Warum der Standort entscheidend wird | 04 |
| | Kommunale Wärmeplanung Bundesweit deutliche Unterschiede | 06 |
| | WohnKlima-Panel Frage des Monats | 07 |
| | Regulierung Mietpreisbremse und Kappungsgrenze stark verbreitet | 08 |
| Technik & Energie | Klimaschutzprogramm 2026 Was auf Eigentümer und Vermieter zukommt | 10 |
| Finanzen & Versicherung | Kreditwürdigkeit Neue SCHUFA-Score – was Eigentümer wissen müssen | 12 |
| | Rechtsschutzversicherung Polizei bricht Wohnungstür auf: Wer zahlt den Schaden? | 13 |
| Nachrichten aus den Vereinen | Unser neues Fördermitglied rentcard stellt sich vor Digitale Unterstützung bei der Mieterauswahl in Berlin | 14 |
| Kontakte | Adressen & Kontakte Alle Vereine im Überblick | 15 |

Impressum

Herausgeber:
Haus & Grund Berlin e.V.
Redaktion: Julia Marczuk
Potsdamer Str. 143
10783 Berlin
T 030-216 34 36
www.hausundgrund.de/verband/berlin

Kommentar



Dr. Kai H. Warnecke

Haus & Grund Deutschland, Präsident

Parteibuch

Es war einmal in einem Land, nicht lange vor unserer Zeit, in dem fehlten 600.000 Wohnungen, obwohl gleichzeitig mehrere hunderttausend Wohnungen leer standen. Staatlich regulierte Mieten hatten dazu geführt, dass Wohnraum so billig war, dass er verfiel. Die Lösung der Regierung war, auf staatlichen Grundstücken im seriellen Baustil schnell neue Wohnungen zu bauen. Diese wurden sodann von einer staatlichen Wohnraumbehörde verteilt, unter anderem nach den gesellschaftlichen Verdiensten der Mieter.

Das war 1971, in der DDR: So entstanden unter anderem Berlin-Marzahn, Halle-Neustadt und Rostock-Lichtenhagen. Ausreichend Wohnraum gab es bis zum Ende der DDR dennoch nicht – auch weil die alten mietpreisgebremsten Häuser genauso schnell verfielen, wie neue Platten gebaut wurden. Letztere bekam man übrigens bei politischer Loyalität bevorzugt zugeteilt.

Heute fehlen nach Berechnungen der Bundesregierung wieder 600.000 Wohnungen. Investitionen in den Wohnungsbestand lassen – unter anderem der Mietpreisbremse wegen – immer mehr nach. Wie schön, dass Lars Klingbeil und Verena Hubertz (beide SPD) jetzt eine vermeintlich neue Idee zur Lösung haben: Auf staatlichen Flächen soll eine Bundeswohngesellschaft im seriellen Stil schnell und billig neuen Wohnraum schaffen. Dafür müsse man nur kurz das Grundgesetz ändern. Und wer weiß, vielleicht hilft bei der Wohnungssuche in Zukunft dann auch wieder das richtige Parteibuch.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'K. Warnecke', written in a cursive style.

IMMOBILIENMÄRKTE IM WANDEL

Warum der Standort entscheidend wird

JAKOB GRIMM

Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat sich nach der Zinswende spürbar verändert. Während die Niedrigzinsphase der 2010er-Jahre von außergewöhnlich starken Preissteigerungen geprägt war, hat der abrupte Zinsanstieg ab 2022 zu einer deutlichen Marktanpassung geführt.

Inzwischen hat sich der Markt stabilisiert. Langfristig ist laut einer aktuellen Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln) wieder mit moderaten Preissteigerungen zu rechnen. Das Institut geht von realen durchschnittlichen Steigerungen um jährlich rund 1 Prozent bis 2035 aus. Doch dieser Durchschnittswert verdeckt die eigentliche Entwicklung. Die Unterschiede zwischen den Regionen werden deutlich größer.

Die zentrale Botschaft der IW-Studie lautet, dass sich der Immobilienmarkt in Deutschland zunehmend auseinanderentwickelt. Während wirtschaftsstarke Metropolregionen und gut angebundene Umlandräume weiterhin mit steigenden Preisen rechnen können, müssen strukturschwächere Regionen mit stagnierenden oder sogar rückläufigen realen Kaufpreisen rechnen.

Dabei ist die klassische Unterscheidung zwischen Stadt und Land zu grob geworden. Entscheidend ist vielmehr die wirt-

schaftliche Position einer Region. Wie gut ist sie an Arbeitsmärkte angebunden? Wie entwickelt sich die Bevölkerung? Gibt es Wachstumsperspektiven? Selbst innerhalb eines Bundeslandes können sich die Perspektiven einzelner Kreise inzwischen deutlich unterscheiden.

Was das für selbst nutzende Eigentümer bedeutet

Für selbst nutzende Eigentümer gewinnt damit die langfristige Standortqualität stark an Bedeutung. Die eigene Immobilie bleibt zwar ein zentraler Baustein der Vermögensbildung und Altersvorsorge. Ob und in welchem Umfang sie ihren Wert hält oder steigert, hängt künftig jedoch stärker von regionalen Faktoren ab.

Ein Beispiel verdeutlicht das: Ein Einfamilienhaus im Umland einer wirtschaftsstarke Großstadt mit guter Verkehrsanbindung kann weiterhin von Zuzug und steigender Nachfrage profitieren. Ein vergleichbares Objekt in einer Region mit rückläufiger Bevölkerung und schwächerer wirtschaftlicher Dynamik kann dagegen real an Wert verlieren – selbst bei ähnlicher Bauqualität.

Hinzu kommt, dass die Qualität des Gebäudebestands stärker ins Gewicht fällt. Energetische Modernisierung und Anpassungsfähigkeit werden zu entscheidenden Faktoren für die Attraktivität einer Immobilie. Regionen mit hohem Sanierungsbedarf könnten zusätzlich unter Druck geraten.

Perspektiven für private Vermieter

Für private Vermieter ergeben sich daraus ebenfalls wichtige Schlussfolgerungen. Eine differenzierte Betrachtung des lokalen Marktes wird unverzichtbar, da



Foto: Richtig/stock.adobe.com

sich Entwicklungen zunehmend auf Ebene einzelner Kreise unterscheiden und pauschale Aussagen über „den Wohnungsmarkt“ an Aussagekraft verlieren.

In wirtschaftsstarken Regionen und deren Umland bestehen weiterhin vergleichsweise stabile Nachfrage- und Wertentwicklungsperspektiven. In strukturschwächeren Regionen hingegen können geringere Nachfrage, stagnierende Mieten und ein wachsender Anpassungsdruck im Bestand die wirtschaftlichen Spielräume deutlich einschränken.

Dies wirkt sich unmittelbar auf Investitionsentscheidungen aus. Maßnahmen wie energetische Modernisierungen hängen nicht allein von ihrer technischen oder ökologischen Sinnhaftigkeit ab, sondern maßgeblich von der jeweiligen Ertragssituation vor Ort. Entscheidend ist daher, ob und in welchem Umfang Investitionskosten rechtssicher und wirtschaftlich tragfähig auf die Miete umgelegt werden können. Gleichzeitig zeigt sich, dass selbst geeignete umlagebezogene Instrumente in Regionen mit schwacher Nachfrage an ihre Grenzen stoßen können, wenn die Zahlungsbereitschaft der Mieter begrenzt ist.



Kurzfristige Einflüsse bleiben relevant

Neben den langfristigen strukturellen Faktoren spielen auch kurzfristige Einflüsse weiterhin eine Rolle. Insbesondere die Entwicklung der Baufinanzierungszinsen bleibt ein zentraler Treiber für die Nachfrage. Höhere Zinsen reduzieren die Zahlungsfähigkeit vieler Haushalte und können die Dynamik auf den Immobilienmärkten dämpfen.

Hinzu kommt der wirtschaftliche Strukturwandel, insbesondere im Zuge der ökologischen Transformation. Regionen mit einer starken industriellen Prägung – etwa durch energieintensive Industrien oder die Automobilwirtschaft – könnten vorübergehend geringere Wachstumsdynamiken aufweisen, wenn sich Unternehmen und Arbeitsmärkte an neue Rahmenbedingungen anpassen müssen.



Foto: Jens Oellemann

Fazit

„Differenzierte Märkte erfordern ein Umdenken in der Wohnungspolitik. Die zunehmende regionale Differenzierung der Immobilienmärkte hat unmittelbare Konsequenzen für die Wohnungspolitik. Einheitliche, bundesweit pauschale Regulierungsansätze werden der

tatsächlichen Marktrealität immer weniger gerecht. Investitionen in den Gebäudebestand – insbesondere in energetische Modernisierungen – setzen wirtschaftliche Tragfähigkeit voraus. Diese hängt maßgeblich von der regionalen Ertragssituation ab. In vielen strukturschwächeren Regionen stoßen selbst sinnvolle und politisch gewünschte Maßnahmen an Grenzen, wenn sie sich nicht refinanzieren lassen.

Vor diesem Hintergrund muss Wohnungspolitik stärker als bisher auf verlässliche und differenzierte Rahmenbedingungen ausgerichtet werden. Dazu gehört insbesondere, Investitionen rechtssicher und ausreichend umlagefähig zu gestalten sowie zusätzliche Belastungen zu vermeiden, welche die Wirtschaftlichkeit weiter einschränken. Gleichzeitig gilt, dass sich klimapolitische Ziele im Gebäudebestand nur erreichen lassen, wenn sie mit den ökonomischen Realitäten in Einklang stehen. Ohne stabile Erträge und verlässliche Investitionsbedingungen werden notwendige Modernisierungen ausbleiben – nicht aus mangelnder Bereitschaft, sondern aus fehlender wirtschaftlicher Tragfähigkeit.

Die zentrale politische Aufgabe besteht daher darin, die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit von Wohnimmobilienstandorten zu sichern. Nur unter diesen Voraussetzungen können Investitionen mobilisiert und die Transformation des Gebäudebestandes tatsächlich umgesetzt werden.“



KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG

Bundesweit deutliche Unterschiede

ANNA KATHARINA FRICKE
Chefredakteurin

Foto: Michael/stock.adobe.com

Wie steht es eigentlich um die Wärmeplanung der Kommunen? Eine Studie des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE und des Öko-Instituts hat dazu Daten aus ganz Deutschland ausgewertet.

Die kommunale Wärmeplanung gilt als strategisches Instrument der Energiewende. Mit dem Wärmeplanungsgesetz sind die fast 11.000 Kommunen in Deutschland verpflichtet, kommunale Wärmepläne zu erstellen: Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern sind bis Mitte 2026, alle übrigen bis Mitte 2028 fällig. Während einige diesen Prozess bereits abgeschlossen haben, befinden sich sehr viele Kommunen derzeit in der Erarbeitungsphase.

Eine Studie des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE und des Öko-Instituts wertet nun erstmals 113 kommunale Wärmepläne für 223 Kommunen aus dem gesamten Bundesgebiet aus. Die Ergebnisse zeigen: Lokale Rahmenbedingungen, vorhandene Infrastrukturen und verfügbare Potenziale der unterschiedlichen Energieträger prägen die Transformationspfade erheblich.

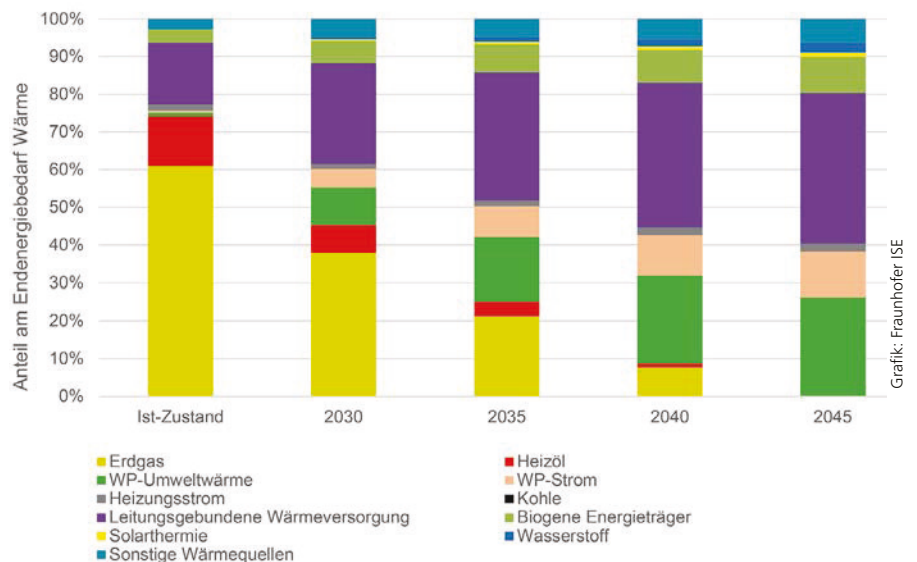
Großstädte setzen stärker auf Wärmenetze

Den Planungen zufolge sollen über alle Kommunengrößen hinweg Wärmenetze ausgebaut werden. Insgesamt soll ihr Anteil von heute durchschnittlich 16 auf 40 Prozent steigen. Dabei setzen Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern deutlich stärker auf diese Lösung: Hier liegen die geplanten Anteile der leitungsgebundenen Wärmeversorgung für 2045 zwischen 47 und 82 Prozent.

Wärmepumpen Standard in kleineren Kommunen

Kleinere Kommunen im ländlichen Raum verfolgen hingegen häufig dezentrale Strategien und setzen auf die Wärmepumpe als Standardlösung. In der Gesamtauswertung sollen 38 Prozent der Wärmenachfrage über Wärmepumpen gedeckt werden, wobei der Anteil je nach Gemeindegröße zwischen 35 Prozent und 45 Prozent liegt.

Entwicklung der Anteile der Energieträger am Endenergiebedarf Wärme der ausgewerteten KWP bis zum Jahr 2045



Biomassepotenziale teilweise überschätzt

Auch die Nutzung von biogenen Energieträgern soll künftig deutlich ansteigen. Hier weist die Studie auf zwei kritische Punkte hin: Zum einen verwenden Kommunen unterschiedliche Definitionen dafür, was sie als Biomasse einordnen. So ist etwa unklar, ob Müll im Potenzial enthalten ist, welche Nachhaltigkeitskriterien für die Nutzung von Holz herangezogen werden und wie landwirtschaftliche Flächen und Abfälle in die Berechnung der Potenziale eingehen. Zum anderen übersteigt in einer Vielzahl von Plänen der Verbrauch biogener Energieträger das lokale Potenzial.

Unschärfe Annahmen zur Reduktion des Wärmebedarfs

Außerdem zeigt die Studie, dass viele Wärmepläne von einer erheblichen Reduktion des künftigen Wärmebedarfs ausgehen. Allerdings bleibt laut den Autoren offen, wie diese erzielt werden soll – ob durch energetische Sanierungen von Gebäuden oder anderweitige Effizienzsteigerungen. Das Forscherteam schlägt daher vor, klare und einheitliche Richtwerte für mögliche Energieeinsparungen festzulegen und die Sanierungsrate für die kommunale Wärmeplanung einheitlich zu bestimmen. Aktuell fehlen in vielen Wärmeplänen Informationen darüber, was genau eine Sanierung umfasst und welche energetischen Niveaus dafür zugrunde gelegt werden. Zudem betonen die Autoren der Studie die zentrale Bedeutung langfristiger und verlässlicher Förderinstrumente wie etwa der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEEG).

Frage des Monats



Hat die kommunale Wärmeplanung einen Effekt auf Ihren möglichen Heizungswechsel?

1. Ja, ich warte das Ergebnis ab, bis ich in ein neues Heizungssystem investiere
2. Ja, ich habe mich für ein Heizungssystem entschieden oder bereits gewechselt
3. Nein, hat keinen Einfluss, da ich mich bereits entschieden oder bereits gewechselt habe
4. Nein, hat keinen Einfluss, da ich in näherer Zukunft keinen Heizungswechsel plane
5. Weiß nicht
6. Keine Angabe

Mit unserem WohnKlima-Panel analysieren wir fortlaufend, vor welchen praktischen und rechtlichen Herausforderungen Immobilieneigentümer stehen – sei es bei der energetischen Sanierung oder bei der langfristigen Sicherung ihres Vermögens. Ziel ist es, auf dieser Grundlage fundierte Impulse für eine praxistaugliche Wohnungspolitik zu geben. Werden auch Sie Teil des Projekts und beantworten Sie die Frage unter hausund.co/05 oder scannen Sie den QR-Code.





Foto: Nico/stock.adobe.com

REGULIERUNG

Mietpreisbremse und Kappungsgrenze stark verbreitet

MATTHIAS ZU EICKEN

Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Die Mietpreisbremse sollte ursprünglich punktuell wirken. Inzwischen ist sie, zusammen mit der abgesenkten Kappungsgrenze, in weiten Teilen Deutschlands angekommen. Ein Blick auf aktuelle Zahlen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt, wie stark sich der Anwendungsbereich ausgeweitet hat und wo die Grenzen der Regulierung liegen.

Die politische Logik ist schnell erzählt: Wo Mieten stark steigen, greift der Staat ein. Doch aus einem Instrument für angespannte Wohnungsmärkte ist vielerorts ein flächendeckendes Regelwerk geworden. Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze gelten inzwischen für einen erheblichen Teil der Bevölkerung – mit weiter wachsender Tendenz. Die Bundesländer können, befristet auf maximal fünf Jahre, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt per Verordnung festlegen. In der Praxis nutzen die Länder diesen Spielraum

intensiv und passen ihre Gebietskulissen regelmäßig an.

Deutliche Ausweitung seit 2025

Wie stark die Regulierung inzwischen verbreitet ist, zeigt der aktuelle Überblick des BBSR vom Januar 2026. Bundesweit bestehen entsprechende Verordnungen für 814 Gemeinden. In 681 Gemeinden greifen beide Instrumente gleichzeitig. Lediglich in 62 Gemeinden gilt ausschließlich die abgesenkte Kappungsgrenze, in 71 nur die Mietpreisbremse.

Vor allem in den Jahren 2025 und 2026 haben zahlreiche Länder ihre Verordnungen ausgeweitet. Beispiele:

- Bayern erhöhte die Zahl der betroffenen Gemeinden auf 285 statt bisher 208.
- Baden-Württemberg weitete den Geltungsbereich auf 130 Städte und Gemeinden aus (2020: 89).

- Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen nahmen ebenfalls deutlich mehr Kommunen auf.

- Brandenburg verdoppelte nahezu die Zahl der betroffenen Städte und Gemeinden.

Gleichzeitig fallen einzelne Städte aus dem Geltungsbereich heraus, etwa Trier oder Mannheim – ein Hinweis darauf, dass die Einstufung dynamisch bleibt.

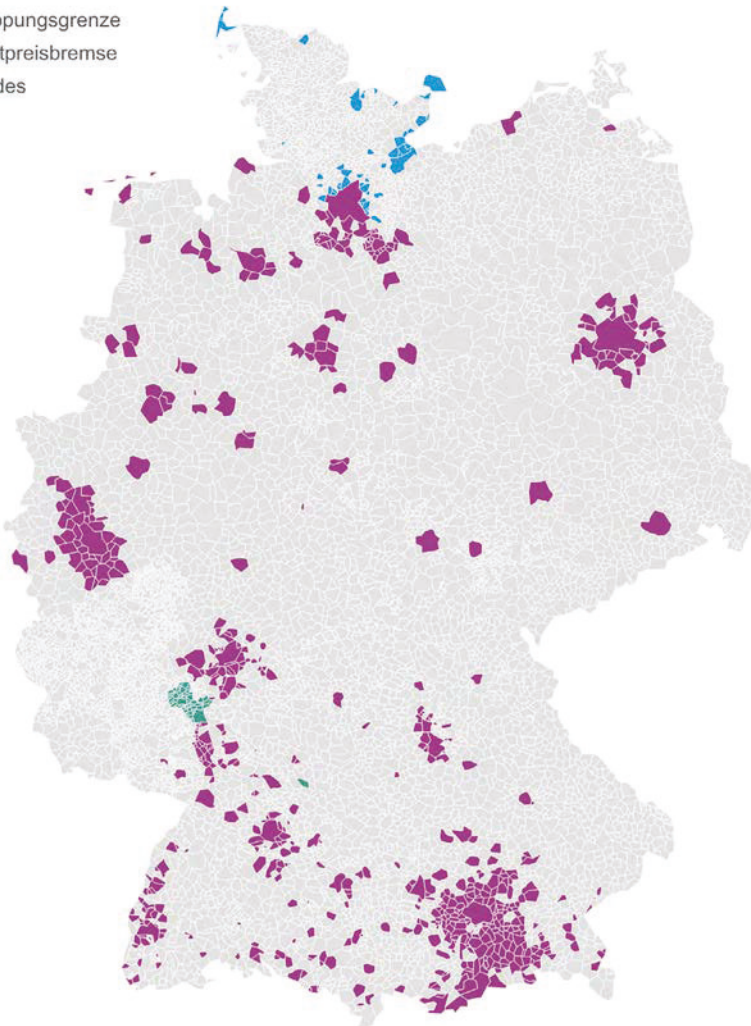
Große Reichweite – vor allem in Städten

Rund 32 Millionen Menschen leben inzwischen in Gebieten mit Mietpreisbremse und/oder abgesenkter Kappungsgrenze. Das entspricht etwa 39 Prozent der Bevölkerung. Besonders hoch ist die Reichweite in den Stadtstaaten: In Berlin und Hamburg gelten die Regelungen flächendeckend. Auffällig ist die strukturelle Verteilung. Zwar haben 94 Prozent der betroffenen Gemeinden weniger als 100.000 Einwohner. Bevölkerungsbezo-

Mietpreisbremsen und Kappungsgrenzen

Gemeinden mit Mietpreisbremse und/oder Kappungsgrenzenverordnung

- Kappungsgrenze
- Mietpreisbremse
- beides



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: BBSR (2026) | Kartenmaterial: © BKG 2024 | ID: MQbEC

gen konzentriert sich die Wirkung jedoch auf größere Städte. Fast zwei Drittel der erfassten Bevölkerung leben in Städten mit mindestens 100.000 Einwohnern.

Auch bei der Mietpreisbremse zeigt sich dieses Muster: Sie gilt in 752 Gemein-

den, erreicht aber rund 30,9 Millionen Menschen – also gut 37 Prozent der Bevölkerung.

Was die Instrumente leisten sollen

Die Mietpreisbremse begrenzt bei Wiedervermietungen die Miete auf höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ausgenommen sind unter anderem Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen. Die abgesenkte Kappungsgrenze wiederum reduziert in bestimmten Gebieten die zulässige Mieterhöhung im Bestand von 20 auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren. Beide Instrumente verfolgen unterschiedliche Ziele: Während die Mietpreisbremse vor allem Wohnungssuchende schützen soll, richtet sich die Kappungsgrenze an bestehende Mietverhältnisse.



Eine interaktive Karte mit Detailinformationen zu einzelnen Regionen finden Sie unter

hausund.co/MiKa



KLIMASCHUTZPROGRAMM 2026

Was auf Eigentümer und Vermieter zukommt

CORINNA KODIM

Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

Die Bundesregierung hat Ende März 2026 das Klimaschutzprogramm 2026 beschlossen. Es beinhaltet Maßnahmen, mit denen die Bundesregierung in den kommenden Jahren ihre Klimaziele erreichen will. Insbesondere geht es um zusätzliche Emissionsminderungen bis 2030. Das Programm setzt im Gebäudebereich primär auf Förderung und Fernwärme statt auf neue gesetzliche Pflichten für Eigentümer und Vermieter.

Grundlage für das Klimaschutzprogramm ist das Bundes-Klimaschutzgesetz (§ 9 KSG). Es verpflichtet die Regierung, spätestens zwölf Monate nach Beginn jeder Legislaturperiode ein solches Programm vorzulegen. Für Eigentümer entsteht aus diesem politischen Fahrplan zunächst kein neuer Handlungsdruck. Die angekündigten Maßnahmen müssen erst noch in konkrete Gesetze, Förderprogramme und Verordnungen umgesetzt werden. Es werden aber die politischen Leitplanken für Heizungstausch, energetische Sanierung, Fernwärme und klimafreundlichen Neubau nachgeschärft und damit der Rahmen für künftige Investitionsentscheidungen vorgegeben.

Folgende Maßnahmen sind für Eigentümer und Vermieter relevant:

Förderung bleibt das zentrale Instrument

Das Programm stellt klar, dass die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bis 2029 fortgeführt und auskömmlich finanziert werden soll. Zudem soll sie stärker an sozialen Kriterien ausgerichtet werden. Parallel dazu soll auch die steuerliche Förderung nach § 35 c Einkommensteuergesetz (EStG) weitere Klimaschutzpotenziale heben. Für Eigentümer ist das eine wichtige Botschaft: Wer Modernisierungen plant, soll sich weiterhin auf staatliche Unterstützung verlassen können. Für Vermieter bedeutet das vor allem, dass energetische Maßnahmen politisch gewollt bleiben und Investitionen weiterhin förderfähig sein sollen.

Wärmenetze sollen massiv ausgebaut werden

Besonders deutlich ist die Stoßrichtung bei der Wärmeversorgung. Das Programm setzt auf ein Fernwärmepaket, mit dem der Anteil erneuerbarer Energien und unvermeidbarer Abwärme in Wärmenetzen steigen und der Ausbau der Netze beschleunigt werden soll. Kernpunkt ist die Aufstockung der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW). Zur Flankierung werden die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) und die Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (WärmelV) novelliert. Hinzu kommen Maßnahmen zur Absicherung von Geothermieprojekten und zur Beschleunigung von Planung und Umsetzung. Gerade für Mehrfamilienhäu-



ser und Quartiere bietet sich die Fernwärme perspektivisch als Investitionsoption an.

Wärmepumpen rücken weiter in den Fokus

Zugleich setzt die Bundesregierung auf niedrigere Stromkosten als Hebel für die Elektrifizierung der Wärmeversorgung im Gebäudebereich (Wärmepumpen). Für 2026 ist ein Zuschuss zu den Übertragungsnetzkosten von 6,5 Milliarden Euro vorgesehen; außerdem sollen Wärmepumpen mit eigenem Zähler von bestimmten Umlagen befreit werden. Das zielt unmittelbar darauf, den Betrieb strombasierter Heiztechnik wirtschaftlich attraktiver zu machen. Für Eigentümer wird damit nicht nur der Einbau, sondern auch der laufende Betrieb der Wärmepumpe politisch flankiert.

Neubau und Umbau sollen klimafreundlicher werden

Im Neubau setzt das Klimaschutzprogramm auf neue und angepasste Förderprogramme: „Klimafreundlicher Neubau“, das Niedrigpreissegment, „Wohneigentum für Familien“ und befristet die Effizienzhaus-55-Plus-Förderung. Für den klassischen Mietwohnungsbestand sind diese Programme nur teilweise direkt relevant. Wichtig ist ihre politische Aussage: Neubau soll nicht nur mehr, sondern vor allem energieeffizienter und mit höherem Anteil erneuerbarer Energien entstehen. Interessant ist zudem das Programm „Gewerbe zu Wohnen“. Gefördert wird die Umwandlung beheizter Nichtwohngebäude in Wohnraum, unter anderem mit Zuschüssen von bis zu 30 Prozent der förderfähigen Ausgaben, maximal 100.000 Euro je neuer Wohneinheit. Das kann für Eigentümer leerstehender Büro- oder Gewerbeimmobilien neue Perspektiven eröffnen. Zugleich zeigt die Maßnahme, dass Klimaschutz und Wohnraumschaffung stärker zusammen gedacht werden sollen: Umbau statt Neubau spart Flächen und Emissionen.

Förderung von Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern

Das Klimaschutzprogramm sieht auch eine Förderung für Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern vor. Hintergrund ist, dass der Ausbau in Bestandsgebäuden oft an hohen Kosten für die Leitungsinfrastruktur, notwendige Netzanschlüsse und den zusätzlichen Planungsaufwand scheitert. Mit dem Förderprogramm soll der Aufbau privater Ladepunkte in Mehrfamilienhäusern erleichtert und damit der Markthochlauf der Elektromobilität generell unterstützt werden.



Foto: Jens Oellermann

Fazit

Das Programm verstärkt die politische Zielrichtung der Wärmewende, lässt aber zentrale Umsetzungshemmnisse für private Eigentümer unberücksichtigt. Es setzt primär auf Lenkung durch Preise, Regulierung und Förderung, lässt aber strukturelle Verbesserungen der Investitionsbedingungen (Mietrecht, Baukosten, Bürokratie) außen vor. Das Ambitionsniveau bei Sanierung und Heizungstausch bleibt hoch, ohne ausreichende Berücksichtigung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einzelfall. Steigende CO₂-Preise und hohe Investitionskosten werden nur teilweise kompensiert. Notwendige Anpassungen im Mietrecht zur Refinanzierung von Investitionen werden nicht adressiert. Nach wie vor werden Unsicherheiten bei Zeitplan und Verfügbarkeit von Wärmenetzen die Investitionsentscheidungen der Eigentümer erschweren.



Foto: Pcess609/stock.adobe.com

KREDITWÜRDIGKEIT

Neuer SCHUFA-Score – was Eigentümer wissen müssen

ASTRID ZEHBE
Chefredakteurin

Wer einen Kredit aufnehmen will, kommt am SCHUFA-Score nicht vorbei – er entscheidet mit darüber, ob eine Bank einen Kredit bewilligt und zu welchen Konditionen. Für Eigentümer ist dieser Wert damit ein Schlüssel für Baufinanzierung, Anschlusskredit oder Modernisierungsdarlehen. Nun hat die SCHUFA ihr Scoring grundlegend umgestellt: Der Wert wird anders berechnet, transparenter gemacht und orientiert sich an neuen Kriterien – mit Folgen für alle, die einen Kredit bedienen oder in nächster Zeit finanzieren wollen.

Seit dem 17. März 2026 ersetzt ein Punktwert von 100 bis 999 den bisherigen Prozent-Score. Je höher der Wert, desto größer schätzt die SCHUFA die Wahrscheinlichkeit ein, dass Rechnungen und Kredite zuverlässig bezahlt werden. Statt bisher Hunderte teils geheimer Einflussfaktoren nutzt die SCHUFA jetzt nur noch zwölf klar benannte Kriterien. Jedes dieser Kriterien bringt eine bestimmte Zahl von Punkten, die sich zum persönlichen Score addieren lassen – damit ist die Berechnung erstmals vollständig nachvollziehbar.

Die zwölf Kriterien im Überblick

In den Score fließen unter anderem das Alter der aktuellen Adresse, der längsten Bankverbindung und Kreditkarte, die Anzahl neuer Girokonten und Karten in den letzten zwölf Monaten sowie die Zahl von Anfragen bei Online-Händlern oder Telekommunikationsunternehmen ein. Hinzu kommen der Immobilienkredit oder eine Bürgschaft, aufgenommene Ratenkredite im letzten Jahr, der Status laufender Kredite und etwaige Zahlungsstörungen der letzten Jahre. Für jedes Kriterium gibt es Plus- oder Minuspunkte: Viele neue Kredite in kurzer Zeit oder Zahlungsstörungen senken den Score, stabile, lang laufende Beziehungen zu Bank und Kreditinstitut erhöhen ihn.

Bedeutung für Eigentümer mit Immobilienkrediten

Für Wohneigentümer ist wichtig: Ein bestehender Immobilienkredit wird als eigenes Kriterium bewertet und bringt bei ordnungsgemäßer Bedienung Punkte. Wer seinen Baukredit pünktlich tilgt, signalisiert damit langfristige Zahlungszuverlässigkeit – das kann sich positiv auf künftige Finanzierungen oder Prolongationen auswirken. Problematisch sind dagegen zusätzliche Ratenkredite, etwa für Auto, Küche oder Konsumgüter, wenn sie geballt innerhalb eines Jahres aufgenommen werden. Schon ein Ratenkredit senkt die mögliche Punktzahl in diesem

Kriterium, mehrere parallel laufende Ratenkredite können die Gesamtbonität spürbar drücken.

Zahlungsstörungen, also verspätete oder ausgefallene Raten, wirken besonders negativ und bleiben für mehrere Jahre im Score sichtbar. Für Eigentümer bedeutet das: Einzelne finanzielle Ausrutscher – etwa bei einem kleineren Konsumkredit – können in ungünstigen Momenten wie Umschuldung, Anschlussfinanzierung oder Modernisierungskredit die Kreditkonditionen verschlechtern oder sogar zur Ablehnung führen. Umgekehrt kann ein hoher, stabiler Score günstigere Zinsen ermöglichen, weil Banken das Risiko niedriger bewerten.

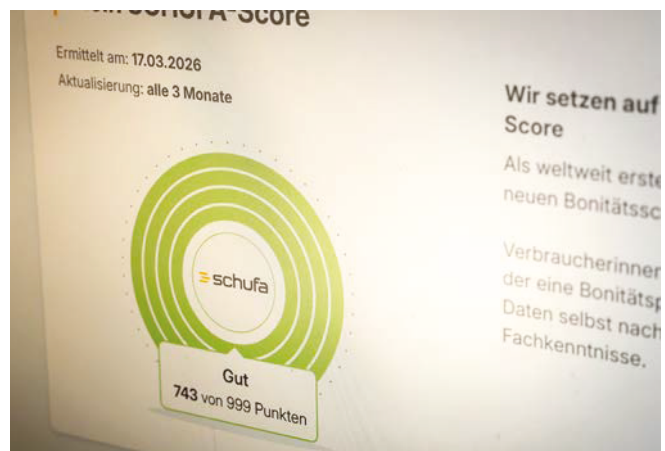


Foto: Andreas Nägele/stock.adobe.com

Was Eigentümer jetzt tun sollten

Eigentümer sollten ihren neuen SCHUFA-Score aktiv im eigenen SCHUFA-Account oder über entsprechende Dienste abrufen und die zwölf Kriterien genau prüfen. Wer eine Anschlussfinanzierung, einen Modernisierungskredit oder einen zusätzlichen Immobilienerwerb plant, sollte größere Konsumkredite möglichst vermeiden, keine unnötigen neuen Konten eröffnen und Rechnungen konsequent fristgerecht begleichen. Sinnvoll ist es, strittige Einträge frühzeitig mit der SCHUFA zu klären und bei der Hausbank zu besprechen, wie sich der eigene Score im Hinblick auf künftige Finanzierungen entwickeln lässt. So können Immobilieneigentümer den neuen, transparenteren Score zu ihrem Vorteil nutzen, statt bei der nächsten Kreditentscheidung unangenehm überrascht zu werden.



Foto: Tida/stock.adobe.com

RECHTSSCHUTZVERSICHERUNG

Polizei bricht Wohnungstür auf: Wer zahlt den Schaden?

Sofern ihr Verhalten dazu geführt hat, dass die Tür gewaltsam geöffnet werden musste, sind die Mieter verpflichtet, dem Vermieter den entstandenen Schaden zu ersetzen.

Peter K. ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses und Mitglied in einem Haus & Grund-Ortsverein. Er vermietet eine Wohnung an Marcel S., der dort gemeinsam mit Anton L. lebt. Zwischen den beiden Mitbewohnern kommt es zunehmend zu schwerwiegenden Streitigkeiten. Als wieder einmal ein Konflikt eskaliert, ruft Marcel S. die Polizei. Er erklärt, dass sein Mitbewohner randaliere und er sich durch ihn bedroht fühle.

Als die Polizei eintrifft, öffnet niemand die Wohnungstür. Die Beamten können allerdings hören, dass in der Wohnung lautstark gestritten wird und Möbel zu Bruch gehen. Daraufhin brechen sie die Wohnungstür auf, wodurch Tür und Zarge zerstört werden.

Peter K. verlangt von Marcel S. und Anton L. Schadenersatz von 5.500 Euro für den Austausch der Tür. Nach einer umfangreichen Beweisaufnahme mit mehreren Zeugenaussagen spricht das Landgericht dem Eigentümer Schadenersatz zu – allerdings nur in Höhe von 2.800 Euro. Zwar haben Marcel S. und Anton L. die Tür nicht selbst beschädigt, ihr Verhalten hat den Polizeieinsatz aber ausgelöst. Deshalb müssen sie für den

Schaden aufkommen. ROLAND Rechtsschutz zahlt für Peter K. die Kosten des Rechtsstreits entsprechend der Höhe des Unterliegens von 50 Prozent. Nur für die vereinbarte Selbstbeteiligung muss er selbst aufkommen.

ROLAND RECHTSSCHUTZ

In vielen Fällen hilft ein klärendes Gespräch. Lässt sich aber keine Einigung erzielen, steht ROLAND Rechtsschutz an Ihrer Seite und bietet Ihnen umfassenden Schutz. Dazu gehört nicht nur die vollständige Kostenübernahme bei gerichtlichen Auseinandersetzungen, sondern auch eine faire Vertragsgestaltung und exklusive Servicequalität – und das zu besonders günstigen Konditionen für Haus & Grund-Mitglieder.

Haben Sie dazu Fragen? Unser Haus & Grund-Team bei ROLAND Rechtsschutz ist für Sie da. Sie erreichen uns telefonisch unter 0221 82 77-23 33 oder per E-Mail an sv-hug@roland-rechtsschutz.de.

UNSER NEUES FÖRDERMITGLIED RENTCARD STELLT SICH VOR



Digitale Unterstützung bei der Mieterauswahl in Berlin



5 Fragen von HAUS & GRUND BERLIN an HENDRIK BRAUN, Geschäftsführer von rentcard:

Herr Braun, viele unserer Mitglieder vermieten in Berlin. Was ist aktuell die größte Herausforderung bei der Mieterauswahl? In Berlin sehen wir oft sehr viele Bewerbungen innerhalb

kurzer Zeit. Gleichzeitig fehlt im Alltag die Möglichkeit, alle Unterlagen sauber zu prüfen und objektiv zu vergleichen. Dadurch entstehen Unsicherheit und zusätzlicher Aufwand im Auswahlprozess.

Wie setzt rentcard genau an diesem Punkt an?

Wir bieten eine Alternative mit mehr Struktur im Prozess: Mietinteressenten erstellen bei rentcard ein einheitliches Profil inkl. Einkommensnachweis, Bonität, Mieterselbstauskunft, etc. Über rentcard kann dieses Profil dann mit Vermietern geteilt werden. Diese erhalten dann eine klare und vergleichbare Übersicht, statt viele einzelne Dokumente prüfen zu müssen.

Wie sieht das konkret für einen privaten Vermieter aus?

Der Vermieter bekommt mehr Übersicht und kann sich so auf die Auswahl konzentrieren, statt der Organisation der

Bewerbungen. Er sieht schneller, welche Interessenten grundsätzlich passen, und kann gezielt mit diesen in den Austausch gehen.

Welche Vorteile ergeben sich daraus für unsere Mitglieder?

Mitglieder von Haus & Grund Berlin erhalten Zugang zu einem Pool an Mietinteressenten in Berlin, die ihre Daten bereits strukturiert aufbereitet haben. Das erleichtert insbesondere die Vorauswahl und spart Zeit im gesamten Vermietungsprozess.

Für wen ist das besonders interessant?

Vor allem für private Vermieter und kleinere Bestandhalter. Viele möchten ihre Wohnungen effizient vermieten, ohne sich durch eine große Anzahl an Bewerbungen arbeiten zu müssen. Genau hier bietet ein strukturierter Ansatz einen klaren Mehrwert.

Über rentcard:

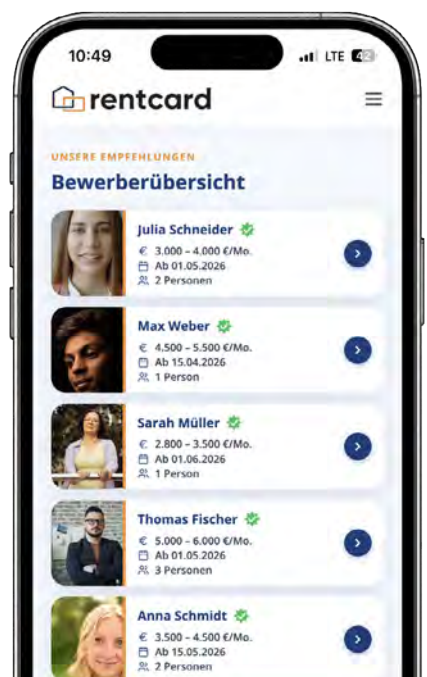
Die rentcard GmbH mit Sitz in München entwickelt digitale Lösungen für die Mieterauswahl. Ziel ist es, den Vermietungsprozess einfacher, strukturierter und verlässlicher zu gestalten.

Das Unternehmen arbeitet mit verschiedenen Partnern entlang des Vermietungsprozesses zusammen, darunter Plattformen und Softwareanbieter wie WG-Gesucht, EverReal und OhneMakler.

Ein Praxisbeispiel zeigt den Effekt strukturierter Auswahlprozesse: Bei einem Anbieter möblierter Wohnungen konnte die Quote von Mietausfällen innerhalb eines Jahres von rund 13 Prozent auf etwa 1 Prozent reduziert werden. Auch in Berlin zeigt sich die besondere Marktsituation deutlich. Teilweise treffen mehrere hundert Bewerbungen auf eine einzelne Wohnung. Ein strukturierter Auswahlprozess hilft hier, schneller zu passenden Mietern zu kommen und den Aufwand deutlich zu reduzieren.

Im Rahmen der Zusammenarbeit mit Haus & Grund Berlin wird der Zugang zu diesen Lösungen gezielt für Mitglieder geöffnet.

Die digitale Oberfläche von rentcard unterstützt Vermieter bei einer strukturierten Mieterauswahl:



ADRESSEN & KONTAKTE

Alle Vereine im Überblick

Haus & Grund Berlin ist der Landesverband, in dem sich 18 Vereine zusammengeschlossen haben. Ihre Mitglieder organisieren sich vor Ort, um gemeinsam ihre Interessen zu vertreten. Im Vordergrund stehen Service und Beratungsangebote für Hausbesitzer und Wohnungseigentümer.

Haus & Grund Berlin-Ost e. V.

Rolandstraße 105 · 13156 Berlin
Tel. 030 767 333 140
info@hugberlinost.de
www.hugberlinost.de
1. Vorsitzender: Michael Winks

Haus und Grund Berlin-Charlottenburg

c/o WGBG
Mainzer Straße 13 · 10715 Berlin
Tel. 030 8576 9272
team@haus-und-grund-charlottenburg.de
www.haus-und-grund-charlottenburg.de
Vorsitzende: RAin Birgit Danschke

Charlottenburger Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein e. V. gegründet 1895

Zeltinger Straße 6 · 13465 Berlin
Tel. 030 341 6194
info@charlottenburger-hwgv.de
1. Vorsitzende: RAuN Johanna Neumann

Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e. V.

Zeltinger Straße 6 · 13465 Berlin
Tel. 030 280 8210
www.gbv-frohnau.de
1. Vorsitzender: RA Kai-Peter Breiholdt

Hermisdorfer Haus- und Grundbesitzerverein e. V.

Heinsestraße 29 (EG) · 13467 Berlin
Tel. 030 5859 7919
info@hug-hermsdorf.de
www.hug-hermsdorf.de
1. Vorsitzende: RAin Iris Halbedel

Haus- und Grundbesitzerverein Konradshöhe-Tegelort e. V.

Waldkauzstraße 13 · 13505 Berlin
Tel. 030 4170 0947
konradshoehe-tegelort@haus-und-grund-berlin.de
1. Vorsitzender: Dennis Schubert

Haus- und Grundbesitzerverein Kreuzberg e. V.

Potsdamer Straße 143 · 10783 Berlin
Tel. 030 691 4068
info@hgv-kreuzberg.de
www.hgv-kreuzberg.de
Vorsitzender: RA Tobias Scheidacker

Haus & Grund Berlin-Neukölln e. V.

Kienitzer Straße 12, 12053 Berlin
Tel. 030 687 1397
info@hug-neukoelln.de
www.hug-neukoelln.de
1. Vorsitzender: RA Dr. Carsten Brückner

Haus- und Grundbesitzerverein im Norden von Berlin e. V.

Zeltinger Straße 6 · 13465 Berlin
Tel. 030 9700 5680
info@hug-norden.de
1. Vorsitzende: RAuN Johanna Neumann

Haus & Grund Reinickendorf e. V.

Alt-Wittenau 23 · 13437 Berlin
Tel. 030 6796 1210
kontakt@haus-und-grund-reinickendorf.de
www.haus-und-grund-reinickendorf.de
1. Vorsitzender: RA Tom Martini

Haus- und Grundbesitzer-Verein Schöneberg-Friedenau e. V.

Kienitzer Straße 12 · 12053 Berlin
Tel. 030 687 1397
info@hug-schoeneberg.de
1. Vorsitzender: RA Dr. Carsten Brückner

Haus & Grund Berlin-Spandau e. V.

Carl-Schurz-Straße 31 · 13597 Berlin
Tel. 030 333 2365
Spandau@haus-und-grund-berlin.de
www.hausundgrund-spandau.berlin
1. Vorsitzender: Michael Henkel

Steglitz-Zehlendorfer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein von 2006 e. V.

Weißwasserweg 2 A · 12205 Berlin
Tel. 030 811 3180
Steglitz-Zehlendorf@haus-und-grund-berlin.de
www.hug-steglitz-zehlendorf.de
1. Vorsitzender: RAuN Klaus Höpken

Haus- und Grundbesitzerverein Tegel e. V.

c/o Kanzlei Kretschmar
Berliner Straße 92 · 13507 Berlin
Tel. 030 7690 8691
tegel@haus-und-grund-berlin.de
www.hugtegel.de
1. Vorsitzender: RA Robert Kretschmar

Haus & Grund Tempelhof e. V.

Forddamm 19 · 12107 Berlin
Tel. 030 705 1089
kontakt@haus-und-grund-tempelhof.de
www.haus-und-grund-tempelhof.de
1. Vorsitzender: RA Tom Martini

Haus & Grund Tiergarten e. V. Berlin

Bochumer Straße 27 · 10555 Berlin
Tel. 030 391 6464
tiergarten@haus-und-grund-berlin.de
1. Vorsitzender: RA Martin Griebing

Haus- und Grundbesitzer-Verein Wilmersdorf e. V.

Güntzelstraße 55 · 10717 Berlin
Tel. 030 883 1568
info@hug-wilmersdorf.de
www.hug-wilmersdorf.de
1. Vorsitzender: RA Wolfgang Becker

Haus- und Grundbesitzerverein Berlin-Zehlendorf von 1895 e. V.

Potsdamer Straße 44 · 14163 Berlin
Tel. 030 8099 9490
info@hug-zehlendorf.de
www.hug-zehlendorf.de
1. Vorsitzender: RA Alexander Pestel