

# RDM KOMPAKT

## APRIL 2023

### INHALT

Pressemitteilung: Preisrutsch bei Mietshäusern in Berlin, Preise für Eigentumswohnungen hingegen weitestgehend stabil!

.....Seite 2

Werbung im Immobilienpreis-  
spiegel

.....Seite 4

### Seminare

Mietminderungen – Voraussetzungen, Geltendmachung, Verlust, Durchsetzung; Reaktionen (online)

.....Seite 2

Erbrechtliche Nachfolgeplanung 1 (hybrid)

.....Seite 3

Aktuelle Rechtsprechung zum Mietrecht (hybrid)

.....Seite 3

Home Staging – Immobilien in Bestform (Präsenz)

.....Seite 3

Fit in Finanzierung (online)

.....Seite 4



### IMPRESSUM

RDM KOMPAKT  
Informationsbeilage des  
Ring Deutscher Makler  
Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.  
Potsdamer Straße 143  
10783 Berlin  
Telefon 030 / 213 20 89  
Telefax 030 / 216 36 29  
eMail: info@rdm-berlin-brandenburg.de

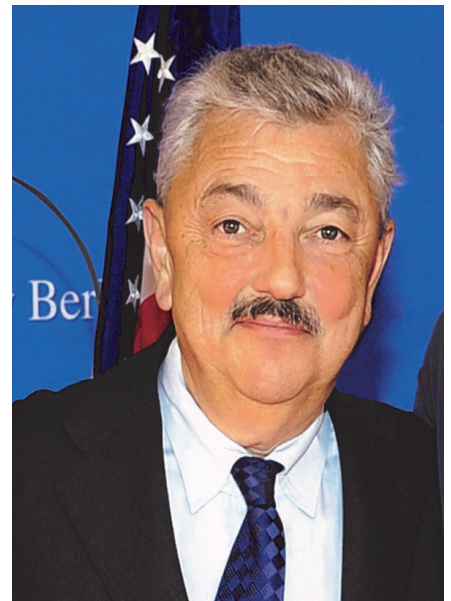
Chefredakteur (verantwortlich i.S.d.P.):  
Markus Gruhn, Vorstandsvorsitzender

### Der clevere Kai

Von Georg Gafron

So richtig zugetraut hatte dem CDU-Spitzenkandidaten Kai Wegner den Wahlsieg eigentlich niemand – „zu bieder, zu unerfahren, zu wenig Format!“ Selbst wenn die Umfragen die Union als Favoriten der zu wiederholenden Abgeordnetenhauswahlen (Kosten: 39 Mio €) sahen, so schien es doch für eine Neuauflage der sogenannten „Fortschrittskoalition“ aus Rot-Grün-Dunkelrot zu reichen. Doch es kam anders: die CDU mit Kai Wegner 10 % vor allen anderen, rot und grün Kopf an Kopf und die SED-Nachfolger weit abgeschlagen!

Die Freude bei den Christdemokraten war groß und verdient, doch so richtige Jubelstimmung wollte nicht aufkommen. Zwar hatte Wegners Truppe große Teile der Stadt als stärkste Kraft zurückerobert, doch unter dem Strich hätte es immer noch für den Wiedereinzug des links/bunten Bündnisses ins Rote Rathaus gereicht. Das wäre zwar dem Wählerwillen gegenüber unverschämt gewesen, doch haben sich echte Linke noch nie an solchen Formalien gestört. Besonders für Linkspartei und Grüne, aber auch für große Teile der Berliner SPD, sind die Bürger sowieso nur verblendetes Stimmvieh, das umerzogen werden muss. Dennoch wirkte die Niederlage auf das linke Berlin wie ein lähmender Schlaganfall. Es konnte einfach nicht wahr sein, was nicht wahr sein dürfte. Die Einzige, die mit Realitätssinn die Niederlage wirklich akzeptierte und einsah, dass die Berliner tatsächlich einen Neuanfang wollten, war die SPD-Landesvorsitzende und noch Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey! Mutig entschloss sie sich für eine neue Ehe mit der CDU. Sofort brach in ihren Reihen ein Sturm der Entrüstung los. Schwarz-Rot muss auf jeden Fall verhindert werden, so die Devise. Schon begehrten die ersten größeren SPD-Bezirke auf, die Jusos riefen wie zu Zeiten der Oktoberrevolution 1917



in Russland auf die Barrikaden! Doch Giffey blieb standhaft und schaffte es immerhin, eine Mehrheit im SPD-Landesvorstand für die Aufnahme von Koalitionsverhandlungen mit der CDU zu gewinnen. Ihr entscheidendes Argument dürfte die Prophezeiung gewesen sein, das bei einem anderen Weg die Genossen zur nächsten Wahl mit 10 % nach Hause gehen würden. Ganz davon abgesehen, dass in einer Zweier-Koalition mehr Pfründe zur Verfügung stünden.

Wegner begriff sehr schnell die missliche Situation der SPD-Dame, er kam der neuen Partnerin mit Verständnis und nur wenig Härte entgegen. Selbst der wichtigste Grund seines Wahlsieges, die innere Sicherheit, überließ er mit dem Geschenk des Innensensors seiner Kontrahentin. Der Preis einer Ablehnung musste für die SPD-Linke so hoch wie möglich geschraubt werden. Viele Mitglieder der CDU aber auch ein nicht kleiner Teil der CDU-Wählerschaft waren und sind skeptisch bis enttäuscht. Sie sollten begreifen, wie klug und demütig der Wahlsieger Kai Wegner mit seinem Triumph im Interesse der Stadt umgegangen ist. Die nächsten Jahre werden zeigen, wie Berlin, befreit von den Bullerbü-Träumen einer Jarasch und den Enteisungssehnsüchten eines Lederer, endlich durchstarten kann!



## Pressemitteilung: Preisrutsch bei Mietshäusern in Berlin, Preise für Eigentumswohnungen hingegen weitestgehend stabil!

Die neuesten Zahlen des RDM-Preisspiegels ([www.immobiliengpreise-berlin.de](http://www.immobiliengpreise-berlin.de)) zeigen schockierende Preisrückgänge bei Berliner Mietshäusern.

Zum Stichtag (1. Januar 2023) lagen die durchschnittlichen Kaufpreise knapp 13 % unter dem Vorjahreswert und landeten sogar 9 % unter dem Wert von 2021. Die Bezirke Tiergarten und Prenzlauer Berg schlugen mit einem Rückgang von 21 % im besonderen Maße zu Buche, während Steglitz, Zehlendorf und Neukölln nur ein Minus von knapp 3 % aufweisen. Der eklatante Preisrückgang bei Mietshäusern lässt sich mit der sinkenden Nachfrage der Investoren aufgrund des Debakels beim Mietendeckel und den Enteignungsfantasien in Berlin erklären. Die Ungewissheit im Hinblick auf das neue Gebäudeenergiegesetz, die Zinswende und

die politische Instrumentalisierung des Mietrechts schrecken Kapitalanleger zusätzlich ab.

Bei Eigentumswohnungen ist die Preisentwicklung derzeit noch stabil, bleibt aber im Durchschnitt mit 1,36 % deutlich hinter der Inflation zurück, die im vergangenen Jahr bei 6,9 % lag. Real ist also eine Entwertung zu beobachten. Besonders auffällig ist, dass die Bezirke Zehlendorf, Hellersdorf, Steglitz, Marzahn und Neukölln einen Rückgang von bis zu 2 % aufzeigen, während der Bezirk Friedrichshagen noch eine Steigerung von 11,5 % im Vergleich zum Vorjahr aufweist.

Im Zuge der gestiegenen Bauzinsen dürfte wohl auch im nächsten Jahr allenfalls mit einer Seitwärtsentwicklung, wenn nicht sogar mit einem Rückgang bei den Real-Preisen für Eigentumswohnungen in Berlin zu rechnen sein.

### Pressekontakt

RDM Berlin und Brandenburg e.V.  
Potsdamer Straße 143  
10783 Berlin  
Tel. 030 - 213 20 89  
[info@rdm-berlin-brandenburg.de](mailto:info@rdm-berlin-brandenburg.de)

### Informationen zum Preisspiegel

Im Bewertungsausschuss arbeiten Makler, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sowie Mitglieder der Gutachterausschüsse von Berlin und Brandenburg. Hauptaufgabe ist die Ermittlung der aktuellen Immobilienpreise von Berlin und Brandenburg zu Anfang und zur Mitte eines jeden Jahres und deren Zusammenstellung und Bewertung im RDM-Immobilienpreisspiegel. Der Bewertungsausschuss arbeitet eng mit der IHK und dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin zusammen.

## Online-Seminare über die Videoplattform „Zoom“

### Mietminderungen – Voraussetzungen, Geltendmachung, Verlust, Durchsetzung; Reaktionen



Der Vermieter muss dem Mieter während der Mietvertragszeit die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten.

Tritt ein Mangel an der Mietsache auf, muss der Vermieter umgehend tätig werden, um diesen zu beseitigen und sich so vertragsgemäß zu verhalten.

Dem Mieter stehen eine Vielzahl von Rechten und Ansprüchen zur Verfügung, den Vermieter auf Erfüllung seiner miethvertraglichen Hauptleistungspflicht anzuhalten.

Der Mieter muss aber auch ihm bekannt gewordene Mängel dem Vermieter unverzüglich anzeigen. Anderenfalls läuft er Gefahr die ihm zugestanden Rechte zu verlieren. Obwohl der Gesetzgeber den Mieter lediglich zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters verpflichtet, wird von ihm unter bestimmten Voraussetzungen auch

eine – dann aktive – Mitwirkung bei der Mangelbeseitigung gefordert.

Das Seminar ermöglicht einen sicheren Umgang mit der Thematik.

#### Inhalt:

- Gesetzliche und vertragliche Regelungen zur Mängelgewährleistung
- Der vertragsgemäße Zustand der Mietsache
- Entstehung und Feststellung von Mängeln an der Mietsache
- Mängelanzeige des Mieters beim Vermieter (Form, Frist und Inhalt)
- Anündigung und Durchführung der Besichtigung des Mangels
- Anündigung und Durchführung der Mangelbeseitigung und Mangelbeseitigungskontrolle
- Anündigung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen
- Duldung des Mieters von Erhaltungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters
- Beschränkung des Minderungsrechts bei energetischer Modernisierung

- Verlust von Rechten und Ansprüchen wegen Verstoß gegen Duldungspflichten
- Mangelbeseitigungsmaßnahmen des Mieters
- Prozessuale Durchsetzbarkeit der Rechte und Ansprüche der Mietvertragsparteien

#### Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter

#### Referent:

Dr. Carsten Brückner, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Vorsitzender des Landesverbandes Haus & Grund Berlin  
Mitglied im Vorstand des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland  
[www.vermieterexperte.de](http://www.vermieterexperte.de)

#### Termin:

Mittwoch, 19. April 2023  
14.00 bis 16.30 Uhr

#### Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	110,00 €
Externe	180,00 €



<https://rdm-bb.de>

[www.grundeigentum-verlag.de](http://www.grundeigentum-verlag.de)

<https://haus-und-grund-berlin.de>

## Hybrid-Seminare

## Präsenz-Seminar in der RDM-Geschäftsstelle

### Erbrechtliche Nachfolgeplanung 1



Jeder sollte rechtzeitig überlegen, welche Bestimmungen zum Schicksal des eigenen Vermögens im Todesfall getroffen werden sollen, um Angehörige zu versorgen, geschaffenes Vermögen zu erhalten und Streit unter Angehörigen zu vermeiden. Das geltende Erbrecht eröffnet auf der Grundlage der verfassungsrechtlich garantierten Testierfreiheit eine große Fülle von Möglichkeiten zur Gestaltung der Erbfolge und zur Regelung des eigenen Nachlasses. Dabei gewinnt die Klarheit und Eindeutigkeit zu treffender Verfügungen ebenso Beachtung wie die Berücksichtigung steuerlicher Aspekte zur Begrenzung einer Erbschaftssteuer- oder Schenkungssteuerlast.

Das Seminar soll einen Überblick über wesentliche Fragen der Gestaltung letztwilliger Verfügungen wie auch über die Möglichkeiten der lebzeitigen Vermögensübertragung und der steueroptimierten Nachfolgeplanung verschaffen.

#### Folgende Themen werden Behandlung erfahren:

- gesetzliche Erbfolge
- Formen letztwilliger Verfügungen
- Erbeinsetzung und Vermächtnisanordnung
- Erbengemeinschaft
- Testamentvollstreckung
- lebzeitige Vermögensübertragung
- Erbschafts- und Schenkungssteuer

#### Zielgruppe:

Immobilieigentümer, Unternehmer, Freiberufler

#### Referent:

RA Dr. Dirk Engel, Fachanwalt für Erbrecht

#### Termin:

Donnerstag, 20. April 2023  
14.00 bis 16.30 Uhr

#### Ort:

in der Geschäftsstelle des RDM LV BB e.V. (Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin) und über die Video-Plattform Zoom

#### Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	110,00 €
Externe	180,00 €

### Aktuelle Rechtsprechung zum Mietrecht



Das Mietrecht ist ein Rechtsbereich, der immer wieder angepasst wird. Damit ändern sich Rechtsansprüche von Mietern ebenso wie Rechte und Pflichten von Vermietern. Das gilt sowohl für Wohnraum als auch für Gewerbeflächen. Umso wichtiger ist es, dass sich Verantwortliche in diesem Rechtsbereich gut auskennen. In diesem Seminar werden Ihnen die wichtigsten Mietrechtsfälle aus dem Berichtszeitraum 2022 vorgestellt.

#### Inhalt:

- Kellerräume als Wohnraum vermietbar?
- Mietminderung wegen Baulärms in der Nachbarschaft
- Quotenabgeltungsklausel als Individualvereinbarung wirksam?
- Miete und E-Mobilität
- Kautionsbürgschaft contra Kautionsversicherung
- Mietkündigung per beA möglich?
- Eigenbedarf: konkreter aktueller Wohnbedarf entscheidend
- Mietrecht und Datenschutz
- Besichtigungsrecht des Vermieters
- Widerrufsrecht und Rückerstattung gezahlter Mieten?

#### Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter, Rechtsanwälte

#### Referent:

Rechtsanwalt Axel Lipinski-Mießner, Geschäftsführer des Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.

#### Termin:

Donnerstag, 27. April 2023  
11.00 bis 13.00 Uhr

#### Ort:

in der Geschäftsstelle des RDM LV BB e.V. (Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin) und über die Video-Plattform Zoom

#### Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	120,00 €
Externe	200,00 €

### Home Staging – Immobilien in Bestform



„A lot of times people don't know what they want until you show it to them.“

(Steve Jobs)

Ob sich jemand seine eigene Zukunft in der besichtigten Immobilie vorstellen kann, steht für die meisten Menschen schon in den ersten Sekunden fest. Dieser erste Eindruck ist entscheidend – und zahlt sich aus! Nur ein Interessent, der den Wert und das Potenzial der Immobilie sofort erkennt, ist bereit, dies auch mit einem entsprechend höheren Kaufpreis zu honorieren.

#### Das Ergebnis: Tempo und Erfolg

Verkaufsfördernd präsentierte Immobilien verkaufen sich nachweislich doppelt so schnell wie andere, und erzielen einen bis zu 15 % höheren Verkaufspreis.

Ebenso wichtig wie der erfolgreiche und schnelle Verkauf dank Home Staging ist der Wettbewerbsvorteil, der sich daraus für Sie ergibt. Die Erfolgsgeschichten der mit Home Staging vermittelten Objekte wirken sich positiv auf Ihr Portfolio aus und heben Sie von Ihrem Wettbewerb ab. Damit ist Home Staging DAS Marketing-Instrument für Ihre erfolgreiche Imagebildung und Objektakquise.

Erfahren Sie in diesem Seminar anschaulich, wie die Zusammenarbeit mit einem professionellen Home Stager funktioniert (Ablauf, Kosten, Vorher-Nachher-Beispiele, Kundenstimmen) und wie Sie Home Staging als Basis für effektives und innovatives Immobilien-Marketing nutzen können.

#### Zielgruppe: Immobilienmakler

#### Referentin:

Birgit Brauer-Ziem, Inhaberin von staged homes und „Visionärin für Räume“  
Seit 2015 ist staged homes der Partner für anspruchsvolle Immobilienmakler, Eigentümer und Projektentwickler, die bei dem Verkauf ihrer Immobilie nichts dem Zufall überlassen möchten, und hat in diese Zeit mehr als 200 Immobilien für den Verkauf inszeniert. Seit 2016 wurden Projekte von staged homes mehrfach ausgezeichnet und in der Presse portraitiert.

#### Termin:

Donnerstag, 4. Mai 2023, 12.00 bis 14.00 Uhr

#### Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	100,00 €
Externe	170,00 €



### Online-Seminar über die Videoplattform „Zoom“

#### Fit in Finanzierung

Viele Kaufinteressenten fühlen sich bei einer bevorstehenden Immobilientransaktion im Hinblick auf Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung sehr unsicher. Dazu trägt auch das sich gerade stark wandelnde Finanzierungsumfeld bei. Makler und Maklerinnen können hier mit einem kompetenten Auftreten und grundlegenden Kenntnissen Sicherheit vermitteln und mit ihrer Kompetenz überzeugen. In diesem Live-Online-Seminar informieren wir Sie über die verschiedenen Arten der Immobilienfinanzierung, Darlehensarten und Rückzahlungsmodalitäten, die aktuelle Marktsituation im Bereich der Finanzie-



rung, einen sinnvollen Eigenkapitaleinsatz u.v.m. Außerdem klären wir häufige Kundenanliegen. Werden Sie „Fit in Finanzierung“ und vermitteln Sie Ihren Kunden durch souveränes Auftreten und Fachkenntnis Sicherheit und ein gutes Gefühl.

#### Inhalt:

- Wesentliche Finanzierungsgrundlagen
- Unterschiedliche Arten der Immobilienfinanzierung
- Umgang mit der aktuellen Marktsituation
- Rückzahlungsmodalitäten und sinnvoller Eigenkapitaleinsatz
- Gibt es Stellschrauben, an denen man drehen kann, um den Zinssatz zu optimieren?

- Was hat Einfluss auf die Preisgestaltung bei der Kreditvergabe?
- Wie viel Eigenkapital sollte man mitbringen?
- Welche Zinsbindung sollte gewählt werden?

#### Zielgruppe:

Immobilienmakler/-verwalter, Kaufinteressenten

**Referent:** Laura Eckert-Rinaldo

**Termin:** 9. Mai 2023, 11.00 bis 13.00 Uhr

#### Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	110,00 €
Externe	180,00 €

### Werbung im Immobilienpreisspiegel

Unser neuer Immobilienpreisspiegel bietet mit seinen aktuellen Grundstückswerten eine wichtige kostenlose Erstinformation, die zur Markttransparenz beiträgt und vor Fehlinvestitionen schützt. Die Mitglieder des RDM LV Berlin und Brandenburg e.V. sehen es als ihre Pflicht an, seriös und kompetent zu beraten. Die Miet- und Kaufpreise, die im Immobilienpreisspiegel veröffentlicht werden, erstellt der RDM-Bewertungsausschuss,

der aus Experten der Immobilienwirtschaft besteht. Dort sind Makler, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sowie Mitglieder des Gutachterausschusses vertreten. Der Ausschuss wird vom Vorsitzenden Robert Vorreiter geleitet. Bewertet werden u. a. Baugrundstücke, Einfamilienhäuser, Miet- und Eigentumswohnungen nach Lage, Baujahr und Ausstattungskriterien, aber auch Miethäuser. Die Daten werden jeweils zum Anfang und

zur Mitte eines Jahres festgelegt, sodass man schnell auf aktuelle Wertveränderungen reagieren kann. Der RDM LV Berlin und Brandenburg e.V. leistet durch dieses Marktinstrument einen großen Beitrag für den Verbraucherschutz beim Erwerb von Immobilien.

Sie haben die Chance, Teil dieses neuen und innovativen Preisspiegels zu werden. Buchen Sie eine Anzeige und profitieren Sie von den günstigen Preisen! Alle weiteren Informationen zur Buchung siehe nachfolgend.

### Hinweise zur Anzeigenbuchung

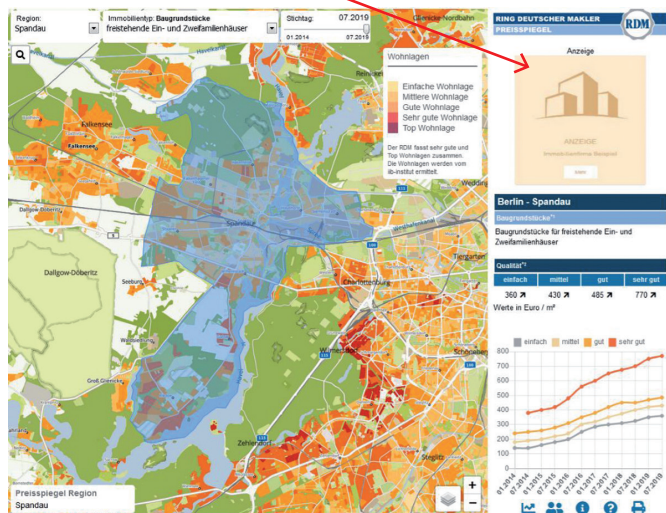
Bitte beachten Sie nachfolgende Hinweise für Ihre Anzeigenbuchung auf der Internetseite des RDM Immobilienpreisspiegels „www.immobilienpreise-berlin.de“.

#### Anzeigenauswahl

Bitte nutzen Sie das auf der letzten Seite abgedruckte Formular, um die gewünschte Anzeige zu buchen. Geben Sie hierzu die gewünschte Platzierung an.

#### Beispiel:

Berlin – Bezirk „Spandau“ → Ihre Anzeige erscheint im gewählten Bezirk oben rechts



#### Anzeigenformate und -preise

(Format für alle: Breite x Höhe = 225 x 225 px)

Regionen in Berlin und Speckgürtel Berlin (z. B. Spandau, Steglitz, Schöneiche, Falkensee):	
für externe Firmen je Bezirk und Region	400,00 €*
nur für RDM-Mitglieder je Bezirk und Region	200,00 €*
Rubriken „Berlin Speckgürtel-Übersicht, Potsdam-Übersicht, Frankfurt (Oder)-Übersicht, Cottbus-Übersicht“:	
für externe Firmen je Übersicht	500,00 €*
nur für RDM-Mitglieder je Übersicht	300,00 €*
Rubrik Startseite „Berlin-Übersicht“	
für externe Firmen	1.000,00 €*
nur für RDM-Mitglieder	800,00 €*
*) Nettopreise zzgl. gesetzlich geltender Mehrwertsteuer	

#### Anzeigenbuchung

Bitte richten Sie Ihre Anzeigenbuchung ausschließlich schriftlich an den RDM LV Berlin und Brandenburg e.V. mit dem Formular (letzte Seite). Übersenden Sie uns erst nach Erhalt der Buchungsbestätigung Ihre Anzeige mit einem dazugehörigen Link. Bei mehrfacher Buchung einer Rubrik wechseln die Anzeigen alle 10 Sekunden.

#### Anzeigenschaltung

Die angekreuzten Anzeigen sind bis auf Widerruf halbjährig gültig. Die Rechnungen werden jeweils im laufenden Halbjahr gestellt, wenn nicht 4 Wochen vor Ende des jeweiligen Halbjahres gekündigt wird. Das Kündigungsschreiben bedarf der Textform (Fax oder eMail reichen aus!). Eine Änderung der Anzeigenplätze ist in der gewählten Kategorie jederzeit möglich.

