

BERLIN KURS NORDWEST

WWW.FROHNAU-IMMOBILIEN.DE
IMMOBILIEN@WOHLTORF.COM

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

Boomender Immobilienmarkt am Scheideweg?



Wie sollen Immobilieninteressenten sich entscheiden: Kauf oder Miete? Stadt oder Land? Der Immobilienmarkt ist eng – und Entspannung so bald nicht in Sicht.

Der Jahreswechsel lässt nach rasanten Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt auf richtungsweisende Entscheidungen hoffen. GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, meldet Umsatzrekorde über alle Marktsegmente hinweg, geht von einer anhaltenden Preisdynamik bei leicht rückläufigen Transaktionszahlen aus und prognostiziert steigende Umsätze für 2019.

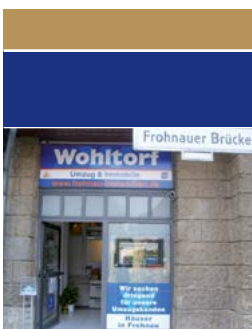
Investoren rechnen damit, dass die Preisanstiege bei Wohnimmobilien auch nach rund acht Jahren weiter anhalten. Ob politische Maßnahmen diesen

Trend stoppen können, muss sich erst erweisen. Zu stark wirken weiterhin die niedrigen Zinsen auf die Immobilienpreise. Der Staat bietet Familien Baukindergeld an, um die Wohnungsknappheit zu mildern. Die Mietpreisbremse soll verstärkt und der Betrachtungszeitraum beim Mietspiegel verlängert werden, um Mieter zu unterstützen. Das Wohngeld soll zum 1. Januar 2020 erhöht werden, und bis 2021 sollen über 100.000 zusätzliche Sozialwohnungen entstehen. Wann sich die Lage entspannen wird, ist weiterhin offen.

Reform eilt: Grundsteuer muss reformiert werden

Der Bundesfinanzhof hatte 2014 die Berechnungsmethode der Grundsteuer als verfassungswidrig bezeichnet. Im April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe diese Haltung bestätigt. Bis Ende 2019 muss sich die Politik auf eine Neuregelung einigen, die bis Ende 2024 in Kraft treten soll. Die Zeit drängt, denn bis April 2019 muss ein realistischer Vorschlag vorliegen. Betroffen sind alle 35 Millionen Grundstücke in Deutschland und

alle Steuerzahler. Die wichtigste Forderung lautet, dass die neue Berechnungsmethode aufkommensneutral sein muss. In der Diskussion sind das Flächen-, das Bodenwert- und das Kostenwertmodell. Alle haben Vor- und Nachteile. Das ifo-Institut sprach sich jetzt aus Gründen der Transparenz und Steuervereinfachung für eine Berechnung der Grundsteuer nach Flächen aus.



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



www.twitter.com/wohltorf



www.facebook.com/
frohnau.immobilien



www.youtube.com/wohltorf

Ausgabe: Winter 2018

Rot-Grüne Pläne: Bestellerprinzip bei Kaufimmobilien und Deckelung der Provision

Die Makler sind an allem schuld – und deshalb verhängen wir gegen sie ein faktisches Berufsverbot!

Es entspricht primitivem Grundverhalten, andere für eigene Sünden haftbar zu machen. Das kannte man schon zu Zeiten der vorderorientalischen Hochkulturen: Ein von den Priestern symbolisch mit den Sünden der Gemeinde beladener Ziegenbock wurde in die Wüste getrieben und manchmal, um seine Rückkehr aus der Wildnis zu verhindern, noch von einer hohen Klippe gestoßen. Solche Rituale haben sich bis heute im Manipulationsarsenal gehalten – nicht nur, aber vor allem dem der Politik. Neben dem „sozialblinden“ Markt und gierigen Vermietern sollen jetzt auch die Makler noch für eine katastrophale Wohnungspolitik in die Wüste geschickt werden. Einer von ihnen wehrt sich nachstehend.

Bündnis 90/Die Grünen und SPD planen – angeblich zur Entlastung der Immobilienkäufer – die Einführung des sogenannten Bestellerprinzips bei Kaufimmobilien samt Deckelung der Provision. Nach dem Gesetzentwurf (BT-Drs.19/4557) der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen soll die Maklerprovision auf max. 2 % inklusive Umsatzsteuer gedeckelt werden und nur noch eine einseitige Vertretung möglich sein. Auch die Notar- und Gerichtsgebühren, die bei Kauf und Verkauf einer Immobilie anfallen, sollen einer Überprüfung unterzogen werden. Die Maklerprovision würde somit auf weniger als 1/3 des heutigen Niveaus reduziert werden.

Das ist nicht weniger als ein populistischer, gefährlicher und verfassungswidriger Eingriff in die Vertrags- und Berufsfreiheit, den die Branche, würde er wirklich umgesetzt werden, in weiten Teilen nicht überleben dürfte. Deutlich mehr als 100.000 Arbeitsplätze in Deutschland stehen somit auf dem Spiel.

Bestellerprinzip und Preisdeckelung

Immobilienpreise stiegen in fast allen Städten und Bundesländern in den vergangenen zehn Jahren dynamisch Jahr für Jahr. Insbesondere die Ballungszentren sind davon betroffen. In Berlin z. B. haben sich die Preise von Eigentumswohnungen (ohne Erstbezug) von 2008 bis 2017 durchschnittlich von 128.000 € auf 271.000 € mehr als verdoppelt. Einfamilienhäuser wurden durchschnittlich von 2008 bis 2017 von 267.000 € auf 442.000 € um rund 65 % teurer. In Brandenburg stiegen die Preise von Einfamilienhäusern von 2008 bis 2017 von

durchschnittlich 127.000 € auf 214.000 € um 67 % und die Preise von Eigentumswohnungen (ohne Erstbezug) von 98.000 € auf 119.000 € um 21 %. Nunmehr muss jemand über die Klinge springen, damit der Immobilienkauf, durch die anhaltende Niedrigzinspolitik trotz steigender Preise nach wie vor so erschwinglich wie nie, auch Schwellenhaushalten weiterhin möglich ist. Die Politik hat Bauernopfer und Sündenböcke längst ausgemacht: die Immobilienmakler. Ist doch glasklar! Makler verlangen für ihre oft monatelange Arbeit im Erfolgsfall – und wirklich auch nur dann, wenn sie einen Kaufvertrag ursächlich vermittelt haben – eine Provision. Was für eine Unverschämtheit! Politiker erhalten ihre Diäten übrigens erfolgsunabhängig. Egal, was sie entscheiden, ob sie bei der Beratung, Diskussion und Abstimmung überhaupt anwesend waren, egal ob ihre Entscheidung gut war oder eben nicht.

Überwiegend üblich: geteilte Provision

In der Politik scheint – weil bei vielen wieder einmal nur gefährliches Halbwissen existiert – auf breiter Front die Meinung vorzuherrschen, dass in angespannten Käufermärkten die Provision immer und einfach auf den Käufer abgewälzt wird. Das ist aber falsch. Lediglich in den drei Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen sowie in Brandenburg und Hessen ist es marktüblich und über Jahrzehnte eingespielt, dass der Käufer den Makler im Erfolgsfall entlohnt. In allen anderen Bundesländern – und somit in rund 75 % der Bundesrepublik – wird die Provision seit Jahrzehnten zwischen Verkäufer und Käufer geteilt. Eigentlich der richtige Ansatz. Denn kaum ein Makler ist einseitiger Interessenvertreter, sondern „Mäkler“, wie das BGB schon 1900 formuliert hat, zwischen zwei Parteien.

In erster Linie durch den Nachfrageüberhang in den Ballungszentren, die geringe Bautätigkeit der letzten Jahre, aber vor allem auch durch die politisch entschiedene Erhöhung der Grunderwerbsteuer, ist der Erwerb einer Immobilie sehr teuer

geworden. Innerhalb von 22 Jahren hat sich die Grunderwerbsteuer in den meisten Bundesländern von 2 % auf bis zu 6,5 % mehr als verdreifacht. Es ist zwar erwiesen, dass die Erschwinglichkeit (Verhältnis Kaufpreis, Finanzierungszins und Finanzierungsrate) einer Immobilie noch nie so gut und günstig war wie heute. Trotzdem sind gerade Haushalte, die auf der Schwelle von der Miete zum Eigentum stehen, von den dynamischen Preissteigerungen der letzten Jahre und den teilweise sehr hohen Kaufnebenkosten betroffen.

Was kann die Politik also tun?

Der einfachste Weg ist natürlich, um vom eigenen Versagen des letzten Jahrzehnts abzulenken, die Makler als Schuldige für die gestiegenen Immobilienpreise oder zumindest für die hohen Kaufnebenkosten zu identifizieren und ein „Makler-Bestellerprinzip- und Preisdeckelgesetz“ einzuführen. Gesagt, getan. Sache erledigt!

Der volkswirtschaftlich richtige Ansatz wäre aber, die Ausweitung des Angebots zu fördern. Das scheint aber in vielen Bundesländern und Kommunen nicht gewollt zu sein. Berlin sei hier als „bestes“ Beispiel genannt. Und da „R2G“ sich in der Hauptstadt lieber zu Höchstpreisen am Berliner Immobilienmarkt gegen die freien Marktteilnehmer durchsetzt, um die Wohnungsanzahlen der städtischen Gesellschaften künstlich zu erhöhen, anstatt selber zu bauen, wird das Angebot, insbesondere in Berlin, lange weiter dem Bedarf hinterherhinken. Aber nur die Erhöhung des Angebotes kann preisdämpfend wirken. Warum verstehen das so viele Politiker nicht?

Langfristige Ziele sind in der Politik grundsätzlich wohl kein Geschäftsmodell mehr. Das ist auch bei diesem Thema nicht anders. Insofern hat man es offenbar aufgegeben, das Angebot wirksam zu fördern. Regulierungen und Verbote werden bevorzugt. Markteingriffe, wie sie unser Land noch nie gesehen hat, werden im Schnellverfahren verabschiedet und umgesetzt, immer mit dem Blick auf kurzfristige Perspektiven. Und niemand wehrt sich.

Bleiben dann aktuell die Kaufnebenkosten. Aber: Hauptprofiteur ist hier der Staat. In der Spitze verdient er fast 10 % an jeder Immobilientransaktion.

Warum der Fiskus am meisten profitiert

Beispiel Berlin: Die Grunderwerbsteuer beträgt in Berlin 6 %. Hat ein Makler den Immobilienverkauf in der Hauptstadt ursächlich vermittelt und die ortsübliche Maklerprovision von 6 % zzgl. Umsatzsteuer vereinnahmt, erhält der Fiskus also



Der Autor Dirk Wohltorf gehört zu den alteingesessenen Berliner Maklern und war viele Jahre lang Vorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg.

zusätzlich zur Grunderwerbsteuer durch die Umsatzsteuer auf die Maklerprovision noch einmal 1,14 % des Kaufpreises, insgesamt also schon 7,14 %.

Glaubt man der politischen Argumentation, verdienen Makler alle so viel Geld, dass sie den Spitzensteuersatz zahlen. Von den 6 % Nettomaklerprovision – und unter Berücksichtigung der Unternehmenskosten für Mitarbeiter, Miete, Marketing, Versicherungen, Werbekosten usw. – vereinnahmt (bei einem Steuersatz von 40 %) der Fiskus noch einmal rund 1,5 % des Kaufpreises über die Einkommensteuer. Von den Notar- und Gerichtskosten landen pauschal vermutlich auch noch einmal 0,5 % des Kaufpreises über Umsatzsteuer und Einkommensteuer beim Fiskus. Macht zusammen (6 % + 1,14 % + 1,5 % + 0,5 %) = 9,14 % des Kaufpreises! In Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen würde diese Modellrechnung aufgrund des Grunderwerbsteuersatzes von 6,5 %, also schon fast bei 10 % Kaufnebenkosten nur für den Staat liegen! Was für ein Irrsinn! Gemäß Gesetzentwurf der Bündnis 90/Grünen ist ein Makler allerdings nur bei rund 59 % aller Immobilientransaktionen in Deutschland beteiligt. 41 % der Immobilienkäufer hätten also von einem „Makler-Bestellerprinzip- und Preisdeckelgesetz“ faktisch nichts, außer, dass sie ihren Berater, Vermittler oder Interessenvertreter verlieren. Die Grunderwerbsteuer aber muss in Deutschland jeder bezahlen – als Strafe für die selbstverantwortliche Altersvorsorge! Hier aufrichtig und selbstkritisch an der Staatspreisschraube zu drehen und alle Immobilienkäufer in Deutschland schlagartig zu entlasten, ist für Parteien und Politiker aber natürlich keine wirkliche Option. Die Aussetzung der Grunderwerbsteuer für Erstkäufer wäre die einzig wirkliche Entlastung, von der alle Immobilienkäufer in Deutschland profitieren würden. Aber da würde es der Politik an den eigenen

Geldbeutel gehen. Und das geht natürlich wiederum gar nicht.

Märkte ändern sich – laufend

Jeder Makler, der mindestens seit Ende der 90er Jahre am Markt tätig ist, kennt auch die andere Seite. Es gab viele Jahre lang Zehntausende von Immobilienangeboten, aber nur wenige echte und solvente Kaufinteressenten. Warum hat die Politik damals eigentlich kein Bestellerprinzip eingeführt, als die Mieter und Käufer die Regeln, Preise und Bedingungen des Marktes vorgeben konnten? Mieten von 3,00 € bis 4,00 €/m² Wohnfläche in der Hauptstadt und mehr als 100.000 leerstehende Wohnungen waren für den Gesetzgeber kein Problem. Tausende Zwangsversteigerungen, niedrige Maklerprovisionen, wenige Transaktionen. Alles egal und vergessen. Aber heute soll der Markt verboten und die freie und soziale Marktwirtschaft ad absurdum gestellt werden. Was für eine Heuchelei! Eine ganze Branche für die Fehler der eigenen Politik verantwortlich zu machen und mehr als 100.000 Arbeitsplätze aufs Spiel zu setzen, selber aber Höchstpreise (Grunderwerbsteuer) ohne Gegenleistung zu verordnen. Wenn die Politik es mit den Bürgern, Immobilienverkäufern, Immobilienkäufern und Maklern ehrlich meinen würde, hätten die Bündnis 90/Grünen in ihrem Gesetzentwurf auch auf die hohe Grunderwerbsteuer hinweisen müssen. Kein Wort wird darüber verloren.

Ein ernst gemeinter Gegenvorschlag

Auch ich bin für die Senkung der Kaufnebenkosten für Käufer! Insbesondere junge Familien und Menschen sollten hier unterstützt und entlastet werden. Allerdings mit fairen Rahmenbedingungen. Die Grunderwerbsteuer ist und bleibt eine Strafsteuer für Bürger, die selbstverantwortlich ihre Altersvorsorge in die Hand nehmen, um im Alter dem Staat nicht auf der Tasche zu

liegen. Vorausschauende Politiker sollten alles daran setzen, dass sich möglichst viele Menschen Immobilieneigentum leisten können, um für ihr Alter vorzusorgen.

Ich fordere die Politik auf, die Käuferprovision an die Höhe der jeweiligen Grunderwerbsteuer zu koppeln.

Beispiel Berlin: In Berlin beträgt die Grunderwerbsteuer 6 %.

Die Maklerprovision – die in Berlin in der Regel vom Käufer gezahlt wird – beträgt 7,14 % (wobei 1,14 % als Umsatzsteuer sofort wieder dem Staat zugehen).

Ich wäre bereit, max. 6 % Käuferprovision zu verlangen und fordere die Politik sogar auf, die Grunderwerbsteuer auf 3,5 % zu senken. Damit würde sie die Käuferprovision in Berlin auch auf 3,5 % senken und wirklich eine Entlastung – in diesem Fall nämlich 6,14 % – für Käufer bringen. Die Verkäuferprovision – auch das könnte gesetzlich geregelt werden – darf immer nur so hoch sein wie die jeweilige Käuferprovision bzw. die aktuelle Grunderwerbsteuer. Der Makler muss also auch eine Chance haben, als Makler für beide Seiten zu arbeiten und die Provision zu teilen, wie es heute in den meisten Bundesländern bewährte Praxis ist. In Bayern würde sich z. B. somit gar nichts ändern. Muss es auch nicht. Denn die Grunderwerbsteuer beträgt in Bayern nur 3,5 %. Die ortsübliche Maklerprovision beträgt in Bayern 3,57 % vom Käufer und 3,57 % vom Verkäufer, und niemand beschwert sich!

Je nach Angebotslage, Immobilienart und Kaufpreis weichen die tatsächlich vereinbarten Provisionen häufig deutlich nach unten ab. Auch das ist freie und soziale Marktwirtschaft!

Dieses Modell wäre ein aufrichtiges Modell, um die Immobilienkäufer sofort und deutlich zu entlasten und Maklern die Möglichkeit zu geben, für beide Seiten zu arbeiten und den Immobilienverkauf weiterhin professionell begleiten zu können.

	1982	1983	1993	1997	1998	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Provision 11 Bundesländer	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
Provision 5 Bundesländer	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %
Grunderwerbsteuer Bayern	2,0 %	2,0 %	2,0 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %
Grunderwerbsteuer Berlin	2,0 %	2,0 %	2,0 %	3,5 %	3,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	5,0 %	5,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %
Grunderwerbsteuer Hamburg	2,0 %	2,0 %	2,0 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %
Grunderwerbsteuer Nordrhein-Westfalen	2,0 %	2,0 %	2,0 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	6,5 %	6,5 %	6,5 %	6,5 %
Grunderwerbsteuer Bremen	2,0 %	2,0 %	2,0 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %
Umsatzsteuer	13,0 %	14,0 %	15,0 %	15,0 %	16,0 %	19,0 %	19,0 %	19,0 %	19,0 %	19,0 %	19,0 %	19,0 %	19,0 %	19,0 %	19,0 %	19,0 %	19,0 %

Damit wäre die Politik auch einmal wieder am Zug, die Steuerspirale nach unten zu drehen, wenn sie es mit den Menschen und diesem Gesetzentwurf wirklich ehrlich meint.

Makler denken nicht nur an sich. Makler denken an ihre Käufer und Verkäufer und wollen zufriedene Kunden haben. Und wenn die Politik es wirklich ehrlich meint mit der Senkung der Kaufnebenkosten, dann muss sie da auch selber mitmachen. Ich würde diesen Gesetzentwurf, wenn er so vorgelegt werden würde, annehmen. Weiterhin gehe ich davon aus, dass die Mehrheit der deutschen Immobilienmakler sich mir hier anschließen würde.

Wir sind es wert

Immobilienmakler leisten häufig monatelang eine intensive, umfangreiche und hochprofessionelle Dienstleistung, die nur im Erfolgsfall vergütet wird. Häufig arbeiten Makler monatelang umsonst, weil sie den Kaufvertrag schlussendlich nicht vermitteln konnten.

Die Grunderwerbsteuer ist und bleibt eine Strafsteuer ohne Gegenleistung. Sie beschränkt die Flexibilität am Immobilienmarkt und bestraft Menschen, die heute bereits an ihre Zukunft denken und eigenverantwortlich ihr Leben in die Hand nehmen. Gesetze, die an Marktzyklen ausgerichtet werden, sind immer schlechte Gesetze. Einzig die Ausweitung des Angebotes und die Aussetzung der Zahlung der Grunderwerbsteuer für Erstkäufer oder wenigstens die deutliche Reduzierung der Grunderwerbsteuer würde den Menschen helfen.

Verkäufer und Käufer brauchen – für die größte und wichtigste Transaktion in ihrem Leben – einen professionellen und seriösen Vermittler – den Immobilienmakler.

Im vergangenen Jahr wurde der Fach- und Sachkundenachweis für Immobilienmakler, den die Branche seit Jahrzehnten selber fordert, in letzter Minute vom Deutschen Bundestag verhindert. Man wolle die Berufsfreiheit nicht einschränken, so die Argumentation des Wirtschaftsausschusses. Ein Jahr später wollen dieselben Politiker nichts mehr davon wissen. Die Einführung eines „Makler-Bestellerprinzip- und Preisdeckelgesetzes“ wäre der größte Eingriff in die Vertrags- und die Berufsfreiheit, die in den letzten Jahren diskutiert wurde.

Macht das nicht!

Der Gesetzentwurf der Grünen, die in ihren Berechnungen offensichtlich davon ausgegangen sind, dass Makler jeden Monat Häuser, Villen oder Luxuswohnungen im

siebenstelligen Preissegment vermitteln, würde die Immobilienmakler in Deutschland abschaffen und die Verkäufer und Käufer digitalen Plattformen und Gelegenheitsmaklern überlassen. Die Jusos wollten in den 1970er Jahren den Maklerberuf schon einmal gesetzlich abschaffen. 40 Jahre später gibt es nun den nächsten, etwas subtileren Versuch.

Ich kann nur hoffen, dafür werben und darum bitten, dass sich die CDU/CSU als führende Regierungsfraktion nicht auf diesen wahnsinnigen Gesetzentwurf einlässt und die freie und soziale Marktwirtschaft, die Vertragsfreiheit, die Berufsfreiheit und die Demokratie verteidigt.

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestags haben in einer schriftlichen Stellungnahme zu „Maklerkosten beim Erwerb selbstgenutzten Wohnraums“ vom 8. Oktober 2018 an mehreren Stellen darauf hingewiesen, dass die Beschränkung der Maklerkosten beim Erwerb selbstgenutzten Eigentums einen Eingriff in die durch Art. 12 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) geschützte Berufsausübung der hiervon betroffenen Makler darstelle. Die Wissenschaftlichen Dienste wiesen in ihrer Kurzinformation auch darauf hin, dass ein Eingriff in grundgesetzlich geschützte Rechtspositionen nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nur geeignet, erforderlich und verhältnismäßig im engeren Sinne sein kann, wenn kein anderes, gleich wirksames Mittel zur Verfügung steht! Die Grunderwerbsteuer – als gleich wirksames Mittel – könnte aber sofort gesenkt werden. Die Politik kann nicht zulassen oder dabei zusehen, wie über 100.000 Menschen ihren Arbeitsplatz verlieren könnten und über hunderttausend Immobilientransaktionen im Jahr in Deutschland dem Zufall überlassen werden. Das wäre purer Wahnsinn!

Grunderwerbsteuer-einnahmen in Berlin	in Mrd. €
2008	0,500602
2009	0,304516
2010	0,393765
2011	0,484524
2012	0,578005
2013	0,735421
2014	0,795955
2015	0,96
2016	1,099
2017	1,06
Gesamt	6,911788

Hintergrund



Ein Beitrag von Dirk Wohltorf in „Das Grundeigentum“ 20/2018

Anspruch auf saubere Fenster?

Fensterputzen gehört nicht zu den Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflichten des Vermieters. Mieter haben daher keinen Anspruch auf eine Fensterreinigung durch den Vermieter. Der Mieter einer Loftwohnung hatte von seinem Vermieter gefordert, die großen, teilweise nicht zu öffnenden Fensterflächen müssten vierteljährlich gereinigt werden, da diese witterungsbedingt schnell verschmutzten. Der Bundesgerichtshof (BGH, Az. VIII ZR 188/16) entschied, dass der Vermieter auch dann nicht dazu verpflichtet ist, wenn die Reinigung der Fenster sehr schwierig sei. Der Mieter könne professionelle Hilfe in Anspruch nehmen. Der Vermieter muss die Wohnung mangelfrei erhalten, aber nicht im gereinigten Zustand.

Tipps für die erste eigene Wohnung

Studentenwohnungen sind Mangelware. Wer mit Glück eine Wohnung gefunden hat, sieht sich neuen Pflichten gegenüber. Es geht um das Anbringen von Lampen und Dübeln, das Entfernen von alten Tapeten und darum, dass es kein Recht auf eine Party pro Monat und kein Recht auf Lärm gibt. Aber auch Stromsparen oder die Anschaffung einer Waschmaschine erfordern Wissen. Die Stiftung Warentest hat deshalb das Buch „Meine erste eigene Wohnung“ herausgebracht. Es hat 224 Seiten, kostet 16,90 Euro und kann unter www.test.de/wohnung bestellt werden.

Private Immobilieneigentümer entlasten den engen Mietmarkt



Der Großteil des deutschen Wohnungsmarktes ist nicht durch massive Mieterhöhungen, „Herausmodernisierungen“ oder ähnliche Auswüchse geprägt, wie es manche Berichte glauben machen wollen. Private Kleinvermieter unterscheiden sich in ihrem Verhalten deutlich von den als Aktiengesellschaften geführten Großanbietern. In den durchschnittlich acht Jahre dauernden Mietverhältnissen erhöhen private Vermieter nur selten die Miete. Im Schnitt liegt sie deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das geht aus der aktuellen Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland hervor. Der Verbandspräsident appelliert an die Bundesregierung, die privaten Eigentümer nicht als Ursache der schwierigen Wohnungsmarktlage zu diskreditieren, sondern als wesentlichen Teil der Lösung mit ins Boot zu holen. Schließlich bieten sie über 60 Prozent aller Mietwohnungen an.

Richtig antworten beim Immobilienverkauf

Im Verkaufsgespräch geht es am Ende nicht mehr um die wichtigsten Kaufkriterien, sondern oft nur noch um Kleinigkeiten. Aber an dieser Stelle ist Vorsicht geboten, denn die falsche Antwort kann das Geschäft sofort oder später gefährden. Wird ein Verkäufer beispielsweise gefragt, ob es im Haus aktuell Risse gäbe, ist dieser nicht verpflichtet mitzuteilen, dass es vor über 25 Jahren Risse gab. In dem konkreten Fall vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf (OLG Düsseldorf, 12.03.2018, I-9 U 38/17) waren durch ein Erdbeben Risse entstanden. Das Gericht gestand dem Verkäufer zu, dass das Erdbeben ein einmaliges Ereignis war. Hätte der Käufer jedoch gefragt, ob früher einmal Schäden existierten, hätte der Verkäufer die Risse erwähnen müssen.

Möbliertes Wohnen liegt im Trend



Die Vermietung möblierter Wohnungen hat Vorteile für Mieter und Vermieter.

Die Vermietung möblierter oder teilmöblierter Wohnungen wird immer beliebter, zum Beispiel, um den Umzug für alte und neue Mieter zu vereinfachen oder weil das Angebot dem Trend zum temporären Wohnen folgt. Vermieter sollten sich aber genau erkundigen, welchen Aufschlag sie für die Möblierung berechnen, wenn sie steuerliche Vorteile erzielen wollen. In einem Fall vor dem Bundesfinanzhof (BFH, Az. IX R 14/17) hatten Eltern ihrem Sohn eine teilmöblierte Wohnung vermietet. Darin befanden sich eine neue Einbauküche, eine Waschmaschine und ein Trockner. In ihrer Steuererklärung machten sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geltend. Sie unterließen es, für die vermieteten Geräte die ortsübliche Vergleichsmiete gesondert anzugeben, berücksichtigten die überlassenen Gegenstände jedoch nach dem Punktesystem des Mietspiegels. Das Finanzamt erkannte die Werbungskostenüberschüsse nicht in voller Höhe an, weil es von einer verbilligten Vermietung der Wohnung ausging. Laut BFH ist bei der Überlassung von Möbeln immer auch ein Möblierungszuschlag anzusetzen.

Umfassende WEG-Reform gefordert

Ein Gutachten von Prof. Dr. Martin Häublein im Auftrag des DDIV – Dachverband Deutscher Immobilienverwalter – legt eine umfassende Änderung des Wohnungseigentumsrechts nahe. Es geht um Entbürokratisierung, mehr Rechtssicherheit und eine Entlastung der Gerichtsbarkeit. Seit der Reform von 2007 haben sich viele neue Entwicklungen ergeben, die das notwendig machen. Dazu gehören Digitalisierung, E-Mobilität, altersgerechter Umbau und der klimaneutrale Gebäudezustand. Zu komplexe Abstimmungsverfahren oder zu geringe Instandsetzungsrücklagen führen in der Praxis dazu, dass Wohnungseigentümergeinschaften viele dringend notwendige Maßnahmen nicht umsetzen können. Auch die Flut an Gerichtsverfahren zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht, die mittlerweile nahezu ein Fünftel aller zivilrechtlichen Verfahren bundesweit ausmachen, sei ein Grund für Reformen, die die Grundlage für ein gutes Miteinander von Wohnungseigentümergeinschaften und Mieterinnen und Mietern legen können.

Baujahr entscheidet darüber, ob Renovierung sich lohnt



Modernisierungskosten: Wer ein altes Haus kauft, bekommt vielleicht ein Schätzchen, möglicherweise aber auch eine Dauerbaustelle.

Von den rund 20 Millionen Wohngebäuden in Deutschland ist rund die Hälfte vor 1970 gebaut worden. Viele davon wurden nicht modernisiert und offensichtliche Schwachpunkte – insbesondere bei der energetischen Ausstattung. Das Baujahr eines Hauses entscheidet darüber, ob sich die Modernisierung lohnt. In den 60er- und 70er-Jahren wurde vor allem Beton als Baustoff verwendet, der Wärmeschutz an Dach, Außenwänden und Fenstern war meist gering. Auch die Heizanlagen waren wenig effizient. Ähnliches gilt für die 1960er- und 1950er-Jahre. Die unmittelbare Nachkriegszeit stand im Zeichen des schnellen Wiederaufbaus. Viele Baustoffe waren unzureichend. Wenn keine umfassende Modernisierung erfolgte, sind außerdem Elektroinstallation und alle Grundleitungen veraltet. Erst Gebäude ab 1980 weisen weniger Schwachstellen auf.

Fotovoltaik: Solarstrom lohnt sich wieder

Modellrechnungen der Stiftung Warentest zeigen: Eine neue Solarstromanlage auf dem eigenen Dach lohnt sich wieder. Wer einen üblichen Preis für die Anlage bezahlt und 25 Prozent des Stroms selbst nutzt, erwirtschaftet je nach Sonnenausbeute eine Rendite von 5,6 bis 8,0 Prozent. Unter optimalen Bedingungen kann die Rendite sogar zweistellig ausfallen. Das vollständige Einspeisen des Solarstroms ohne Eigenverbrauch bringt dagegen am wenigsten Rendite. Hier kommt „Finanztest“ bei den derzeitigen Kosten auf 1,0 bis 3,3 Prozent. Das IKEA-Möbelhaus möchte die Verbreitung von Solarenergie unterstützen. Nach einer Pilotphase mit Verkaufsstellen für die neuen SOLSTRALE-Fotovoltaikanlagen in Kaarst, Eching, Walldorf, Ulm und Freiburg startet der Verkauf deutschlandweit Anfang 2019. Mit SOLSTRALE soll jeder Haushalt seine Stromrechnung senken können. Denn eigener Solarstrom ist in den meisten Fällen günstiger als Strom vom Energieversorger.

Stellplatzbesitzer besorgt wegen Kastanien

Wer sein Auto unter Bäumen parken muss, kennt die Situation: Linden erzeugen einen klebrigen Belag, von Pappeln brechen bei Sturm Äste ab, Kiefern beschädigen den Lack mit Harz, und herabfallende Nüsse, Eicheln und Kastanien können Dellen im Blech hinterlassen. Ein Wohnungseigentümer war es leid, dass sein Auto immer wieder von Kastanien getroffen wurde. Er wollte deswegen ein Carport errichten, aber die anderen Eigentümer waren damit nicht einverstanden. Die Errichtung sei eine bauliche Veränderung, die der Zustimmung aller Mitglieder der Gemeinschaft bedürfe. Das Landgericht Nürnberg-Fürth (28.03.2018, Az. 14 S 6188/17) stimmte dem zu. Die Früchte der Kastanie seien „Gegebenheiten der Natur“. Diese müsse der Wohnungseigentümer hinnehmen. Ihm sei der Baum ja schon beim Kauf des Objekts bekannt gewesen. Überdies weise die Teilungserklärung auf die Bäume hin. Die übrigen Eigentümer müssen die Errichtung eines Carports nicht erlauben.

Baukindergeld lohnt sich

Gefördert werden Familien bei der Anschaffung von selbst genutztem Wohneigentum, das zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. Dezember 2020 gebaut oder gekauft wurde. Für jedes Kind im Haushalt unter 18 Jahren, für das Kindergeld bezogen wird, zahlt der Staat zehn Jahre lang 1.200 Euro pro Jahr. Bei Antragstellung muss das Kind unter der Adresse des selbst genutzten Wohneigentums gemeldet sein, später geborene Kinder erhalten keine Förderung. Der Betrag wird ausbezahlt, solange die Immobilie selbst genutzt wird. Das Jahreshaushaltseinkommen darf 75.000 Euro zuzüglich 15.000 Euro je förderberechtigtes Kind nicht übersteigen. Der Antrag muss bei der KfW gestellt werden. Mehr Infos: www.kfw.de/baukindergeld.

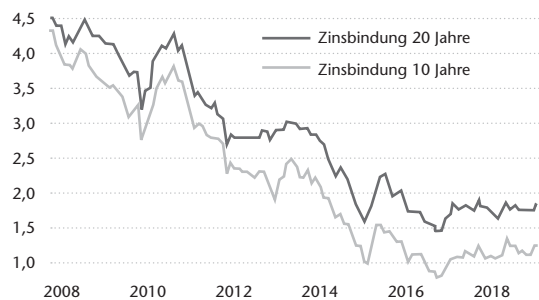
Inflationsrate gestiegen

Kurz vor Beginn der kalten Jahreszeit sorgten starke Preisanstiege bei Mineralölprodukten für die höchste Inflationsrate seit knapp sieben Jahren. Die Verbraucherpreise lagen im September 2018 um 2,3 Prozent höher als im September 2017. Vergleichsweise moderate Preisentwicklungen waren bei anderen Energieprodukten zu verzeichnen. Die Preise für Nahrungsmittel stiegen um 2,8 Prozent. Die Europäische Zentralbank hat damit ihre angestrebte Zielmarke für die Inflation von knapp unter zwei Prozent überschritten.

Zinsniveau weiter niedrig



Zinsentwicklung der vergangenen zehn Jahre



Die Europäische Zentralbank (EZB) beeinflusst maßgeblich die Zinsentwicklung. Diese ist eine wichtige Grundlage für wirtschaftliche Entscheidungen. Die Zinsen für Hypotheken, Tagesgeld und Festgeld sind weiterhin besonders niedrig. Im Herbst 2018 hatte die EZB nochmals signalisiert, dass die Zinsen mindestens bis Mitte 2019 auf dem derzeit niedrigen Niveau bleiben werden.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2018 /2019
Redaktion: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Unterlagen, Texte, Quellen, Bilder: Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Forschungsinstitut empirica, Destatis, finanztip.de, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, ifo Institut, Stiftung Warentest, IKEA Deutschland, Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, Bundesumweltministerium, Deutscher Mieterbund, Bundesfinanzhof, DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, Savills Deutschland, immovolt.de, Postbank, Dr. Klein Privatkunden AG, Fotos: pixabay.com

Layout/Grafik/Satz/Korrektur: Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; Gunna Westphal, Ulf 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.

Aktuelle Umfragen: Wie wollen wir wohnen



Für viele Menschen stellt sich die Frage, wie sie wohnen wollen, erst zweitrangig. Vorher ist entscheidend, wo sie leben wollen – in der Stadt, auf dem Land oder im Speckgürtel. Die aktuelle Interhyp-Wohntraumstudie hat ergeben, dass es keine bestimmte, präferierte Wohnlage gibt. Die Menschen sind nicht eindeutig festgelegt. Die einen zieht es in kleinere oder mittlere Städte (32 Prozent), andere wollen auf dem Land leben (26 Prozent). In der Großstadt möchten 16 Prozent leben, im Speckgürtel 26 Prozent. Welche Lage bevorzugt wird, hängt unter anderem von der aktuellen Lebenssituation ab: Singles wählen lieber die Stadt, Familien den Speckgürtel oder das Land, und ältere Menschen möchten gern zurück in die Stadt ziehen. Als Vorteile der Stadt werden die Atmosphäre und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten genannt. Das Leben auf dem Land dagegen bietet nach Ansicht der Befragten Ruhe, Natur und Gemeinschaft. Ein Kompromiss ist für viele das Umland, wo es ruhiger zugeht als in der Großstadt, diese aber nur eine S-Bahn-Fahrt entfernt ist.

Welche Faktoren beim Erwerb von Wohneigentum am wichtigsten sind, hat der Finanzdienstleister Dr. Klein ermittelt. Danach haben Großstädter und Landbewohner sehr unterschiedliche Vorstellungen von der perfekten Lage für ihr Zuhause. Mit zunehmenden Alter verändern sich die Ansprüche an die eigenen vier Wände. Mehr als 70 Prozent aller Befragten geben an, dass ihnen schnelles Internet wichtig oder sehr wichtig bei der Wahl des Wohnortes ist. Die digitale Anbindung beeinflusst die Entscheidung inzwischen mehr als die Verkehrsanbindung (64,5 Prozent), die Versorgungsinfrastruktur (62,9 Prozent) oder das Freizeit- und Kulturangebot vor Ort (34 Prozent). Noch bedeutsamer für die Wahl des Eigenheims ist nur eine ruhige Lage (74,7 Prozent). Der Hälfte der Deutschen ist die Nähe zur Natur wichtig oder sehr wichtig, dagegen spielt die Nachhaltigkeit der eigenen vier Wände eine eher untergeordnete Rolle.

Mieterhöhung: Zustimmung kann nicht widerrufen werden

Der Vermieter einer Wohnung in Berlin forderte seinen Mieter schriftlich auf, der Erhöhung der Netto-Kaltmiete um rund 125 Euro zuzustimmen. Dem kam der Mieter zunächst nach, erklärte jedoch kurz darauf den Widerruf seiner Zustimmung. Anschließend zahlte er einige Monate lang die erhöhte Miete unter Vorbehalt und verlangte schließlich die Rückzahlung der Erhöhungsbeträge von insgesamt rund 1.200 Euro sowie die Feststellung, dass sich die Netto-Kaltmiete der von ihm gemieteten Wohnung nicht erhöht habe. Der Mieter begründete sein Ansinnen mit seinem vermeintlichen Widerspruchsrecht nach der Verbraucherrechterichtlinie.

In der Praxis werden heute viele Verträge außerhalb von Geschäftsräumen oder im Fernabsatz geschlossen, also per Bestellung im Katalog oder im Internet. Um die Verbraucher vor Überrumpelung zu schützen, trat 2014 in den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union die Verbraucherrechterichtlinie in Kraft. Danach haben Verbraucher ein vierzehntägiges Widerrufsrecht für alle Verträge, die telefonisch, per E-Mail oder über das Internet geschlossen wurden. Obwohl darüber in aller Breite berichtet wurde, sind die Folgen und Möglichkeiten bis heute anscheinend nicht in jedem Fall klar. Mit dem Hinweis auf die Verbraucherrechterichtlinie wollte der Mieter, der dem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters bereits schriftlich zugestimmt hatte, seine Zustimmung widerrufen. Der Fall ging durch alle Instanzen bis zum Bundesgerichtshof (BGH). Der stellte klar (BGH VIII ZR 94/17) klar, dass Mieter ihre Zustimmung zu einer schriftlich verlangten Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht widerrufen können. Begründung: Mietern steht nach den mietrechtlichen Vorschriften ohnehin eine Bedenkzeit von mindestens zwei Monaten nach Erhalt der Mieterhöhung zu. Eine Überrumpelungssituation sei nicht gegeben, ein zusätzliches Widerrufsrecht werde nicht benötigt.

Hohe Wohnkosten – ungleich verteilt

In Deutschland hat sich die Ungleichheit bei den Lebenseinkommen in den vergangenen 40 Jahre verdoppelt.

Die Folgen werden unterschiedlich bewertet, sie reichen von ungleicher Teilhabe bis hin zur Schwächung des Wirtschaftswachstums und der Demokratie.



Der enge Wohnungsmarkt hat weitreichende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen der Menschen in Deutschland. Die starke Entwicklung der Mieten in den vergangenen Jahren hat erheblich zu Unterschieden bei den verfügbaren Einkommen geführt, wenn man die Wohnkosten in Anrechnung bringt. Zwischen 1993 und 2013 hat sich die Einkommensschere stark geöffnet, berichtet die Frankfurter Allgemeine Zeitung in ihrer Ausgabe vom 22. Oktober 2018 unter Berufung auf eine Analyse der Ökonomen Christian Dustmann vom University College in London, Bernd Fitzenberger und Markus Zimmermann von der Humboldt-Universität.

Danach ist die Last der Wohnkosten für das ärmste Fünftel der Einkommensbezieher innerhalb von zehn Jahren von 27 Prozent auf 39 Prozent gestiegen, während sie für das reichste Fünftel der Verdienenden von 16 auf 14 Prozent gesunken ist. Die Spreizung der Nettoeinkommen zwischen einem mittleren Verdienenden und den unteren zehn Prozent habe im untersuchten Zeitraum um 22 Prozent zugenommen – unter Berücksichtigung der Wohnkosten sogar fast um das Dreifache. Die Studie nennt folgende Ursachen: Die Mieten sind im betrachteten Zeitraum stärker gestiegen als die Kosten für selbstgenutztes Wohneigentum, diese seien wegen der niedrigen Zinsen sogar gesunken. Weil die Bezieher niedriger Einkommen überwiegend Mieter sind, die Bezieher höherer Einkommen aber eher Eigentümer, verstärkt sich die Ungleichheit. In Deutschland ist diese Entwicklung besonders ausgeprägt, weil die Eigentumsquote insgesamt besonders niedrig ist, am niedrigsten aber im unteren Einkommensfünftel.

Deutschlands Radverkehr boomt



In einigen Städten wird es an belebten Orten schon schwer, einen geeigneten und sicheren Parkplatz für das Fahrrad zu finden.

Das Fahrrad ist bundesweit zum Verkehrsmittel erster Wahl für den Weg zur Arbeit, Schule oder Ausbildung, für die Freizeit oder den Urlaub geworden. Über 80 Prozent der Deutschen nutzen das Fahrrad. Die Gründe sind überzeugend: Radfahren entlastet die Umwelt und fördert die eigene Fitness. Der Fahrradverkehr ist auch Teil einer integrierten Stadtentwicklungspolitik. Eine relativ neue Form der Radverkehrsinfrastruktur sind Radschnellwege. Sie sind besonders für urbane Räume und Metropolregionen interessant und dienen dazu, den Verkehr insgesamt zu verflüssigen. Zudem ist das Fahrrad ein wichtiger Vorreiter für Elektroantriebe. Der Absatz von Pedelecs und E-Bikes hat sich in den vergangenen Jahren nahezu vervierfacht. Dem Erfolg können die Kommunen kaum folgen. Sie sehen dringenden und grundlegenden Änderungsbedarf im Bereich des Straßenverkehrsrechts. Der derzeitige Rechtsrahmen enthält erhebliche Hemmnisse für eine nachhaltige Stadt- und Verkehrsentwicklung sowie insbesondere für einen sicheren und komfortablen Radverkehr.

Mehrfamilienhäuser: Europaweiter Umsatz steigt

In vielen Ländern Europas ist ein gestiegenes Interesse an Mehrfamilienhäusern zu beobachten. Diese Entwicklung wird von der wachsenden Nachfrage nach Mietobjekten getrieben. Betroffen sind Städte, in denen die Preise für Wohneigentum schneller steigen als das Einkommen und wo Mietobjekte eine günstige Alternative sind. Die Kaufpreise stiegen nach Aussagen der Europäischen Zentralbank und den Zahlen von Eurostat im Vergleich zum Vorjahr europaweit um durchschnittlich 4,7 Prozent, die Mietpreise nur um 1,2 Prozent. In Deutschland haben ausländische Investoren ihren Anteil am Kaufgeschehen von 20 Prozent innerhalb von fünf Jahren auf 27 Prozent vergrößert. Mit einem Anteil der Miete am verfügbaren Einkommen von durchschnittlich 24 Prozent wird Mieten in der EU in vielen europäischen Ländern eine kostengünstigere Alternative.

So hoch sind die Mietkosten für Familien

Die Mieten in Deutschlands Großstädten steigen weiter an. Vor allem junge Familien mit Kindern haben Probleme, bezahlbare Wohnungen in Ballungsgebieten zu finden. Eine Analyse der 14 größten Städte von immowelt.de verdeutlicht das Problem. Dafür wurde die Wohnkostenquote aus Einkommen und Kosten für die Warmmiete einer Modellfamilie berechnet. Spitzenreiter bei dieser Quote ist München mit 45 Prozent. Dort müssen Familien mit mittlerem Einkommen fast die Hälfte ihrer Einkünfte von im Schnitt 4.242 Euro (netto) für Warmmiete (1.907 Euro) ausgeben. Berlin und die traditionell teure Bankenstadt Frankfurt am Main folgen mit einer Wohnkostenquote für Mittelschichtfamilien von jeweils 39 Prozent auf dem zweiten Platz. Das beste Verhältnis von Warmmiete und Einkommen aller deutschen Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern bieten Dortmund und Essen mit je 22 Prozent.

Wo die Kaufpreise noch erschwinglich sind

Bei den Immobilienpreisen zeigen sich im Vergleich der Bundesländer starke Differenzen. Am teuersten war 2017 der Stadtstaat Hamburg mit Quadratmeterpreisen von 4.541 Euro, am günstigsten Sachsen-Anhalt mit durchschnittlich 1.036 Euro. Damit liegen rund 3.500 Euro Differenz zwischen den Durchschnittspreisen von Schlusslicht und Spitzenreiter. Berlin liegt mit 3.941 Euro je Quadratmeter auf Platz zwei im Länderranking. Der Preis ist dort fast viermal so hoch wie in Sachsen-Anhalt. Das teuerste Flächenland ist Bayern. Dort zahlen Käufer im Schnitt 3.528 Euro pro Quadratmeter.

Wohnungsmärkte im Vergleich

Bundesland	Faktor*	Kaufpreis	Mietpreis	Einkommen
Sachsen-Anhalt	15,6	1.036	5,54	36.135
Thüringen	18,1	1.309	6,01	37.431
Saarland	20,0	1.519	6,32	41.852
Bremen	21,5	1.875	7,26	37.764
Nordrhein-Westf.	22,4	1.868	6,96	45.331
Niedersachsen	22,4	1.779	6,61	44.075
Rheinland-Pfalz	23,0	1.895	6,86	46.286
Sachsen	23,1	1.673	6,03	36.516
Baden-Württemb.	24,8	2.597	8,72	50.574
Hessen	26,4	2.744	8,67	48.551
Schleswig-Holst.	28,0	2.476	7,36	44.517
Brandenburg	28,4	2.228	6,53	40.276
Mecklenburg-Vor.	31,3	2.356	6,27	36.504
Bayern	32,2	3.528	9,12	49.738
Berlin	32,6	3.941	10,08	36.552
Hamburg	33,6	4.541	11,27	44.566

* Kaufpreis 2017 als Vielfaches der Jahresnettokaltemiete

Wofür geben deutsche Haushalte Geld aus?



Wer 10.000 Euro übrig hat und in seine Wohnung investieren möchte, setzt Prioritäten. Welche das sind, ist unterschiedlich und manchmal überraschend, hat eine Studie ergeben. Die bevorzugten Räume sind für mehr als jeden fünften Befragten Küche und Bad, wenn es um Modernisieren oder Ausbauen geht. Mit einigem Abstand folgt auf Platz drei das Wohnzimmer. Gleich danach kommt der Garten, während das Schlafzimmer es mit sechs Prozent gerade noch unter die Top fünf schafft. Die Präferenzen verändern sich mit dem Alter und variieren zwischen Mieter und Eigentümer. Mehr als jeder Vierte der über 50-Jährigen würde zuerst das Bad auffrischen. Die Küche ist für fast alle Altersgruppen optimierungswürdig.

10.000 Euro investieren – in welchen Raum?

Küche	22,5 Prozent
Badezimmer	21,9 Prozent
Wohnzimmer	15,3 Prozent
Garten	12,5 Prozent
Schlafzimmer	6,0 Prozent

BGH-Urteil: Fristlose Kündigung kann mit ordentlicher Kündigung verbunden werden

Der Bundesgerichtshof hat in einem aktuellen Urteil (BGH VIII ZR 231/17 und VIII 261/17) noch einmal deutlich gemacht, wie schwer Zahlungsrückstände bei der Miete wiegen. Dabei ging es um zwei Fälle in Berlin, wo Mieter mit der Mietzahlung in Verzug geraten waren und vom Vermieter die fristlose Kündigung erhalten hatten. In beiden Fällen zahlten die Mieter daraufhin die ausstehenden Beträge. Damit war die fristlose Kündigung vom Tisch, nicht aber die fristgerechte, die der Vermieter hilfsweise gleichzeitig mit der fristlosen Kündigung ausgesprochen hatte. Das höchste Gericht musste klären, ob die fristgerechte Kündigung wirksam ist und der Mieter ausziehen muss, obwohl er alle Mietschulden beglichen hat.

Grundsätzlich gilt: Der Vermieter kann den Mietvertrag wegen Zahlungsverzugs kündigen, wenn der Mieter an zwei aufeinander folgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete im Rückstand ist. Er kann fristlos kündigen, wenn der Mieter mit mehr als zwei Monatsmieten über einen längeren Zeitraum im Rückstand ist. In beiden Fällen kann die Kündigung sowohl fristlos als auch ordentlich mit der gesetzlichen Kündigungsfrist erfolgen. In der Praxis kommt es häufig vor, dass der Vermieter beide Kündigungsarten gleichzeitig ausspricht. Das Gericht bestätigt mit seinem Urteil nochmals seine frühere Rechtsprechung und machte deutlich, dass auch die vorsorglich ausgesprochene ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs zur Beendigung eines Mietverhältnisses nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist führen kann. Das ist auch dann der Fall, wenn die fristlose Kündigung durch eine Schonfristzahlung nachträglich unwirksam wird. Nach dem Gesetz bezieht sich die Schonfristregelung nur auf die fristlose Kündigung. Die Schonfristregelung wirkt sich nicht auf die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs aus. Diese bleibt wirksam.

Heizen mit Heizöl wird teurer

Die durchschnittlichen Heizkosten in einer 70 Quadratmeter großen Wohnung mit Erdgas-Zentralheizung betragen im vergangenen Jahr 790 Euro. In energetisch gut ausgestatteten Häusern waren es nur 520 Euro, in energetisch schlechter ausgestatteten Wohnungen 1.110 Euro. Das zeigt der Heizspiegel für Deutschland 2018, den die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online im Auftrag des Bundesumweltministeriums und in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund veröffentlicht hat. Verbraucher können auf www.heizspiegel.de prüfen, wo sie mit ihren Heizkosten im Vergleich zu ähnlichen Haushalten stehen. In Wohnungen, die mit Heizöl beheizt wurden, liegen die durchschnittlichen Kosten gegenüber anderen Energieträgern derzeit noch um 40 Euro niedriger. Die Kosten entwickeln sich jedoch uneinheitlich. Bewohner von ölbeheizten Häusern müssen aufgrund steigender Preise wahrscheinlich mit acht Prozent Mehrkosten rechnen, während die Kosten für Erdgas- und Fernwärmeheizung um etwa drei Prozent sinken werden.

Briefkästen – oft unauffällig, aber wichtig

Briefkästen spielen im Alltag meistens eine nebensächliche Rolle. Bedeutung bekommen sie erst dann, wenn Post verloren geht oder Briefe nicht rechtzeitig ankommen und dadurch Fristen versäumt werden. Der Vermieter muss grundsätzlich die ordnungsgemäße Postzustellung ermöglichen. Ein Mieter kann es sich aber nicht aussuchen, ob sich in einem Mehrfamilienhaus die Briefkastenanlage im Inneren des Gebäudes befindet oder außerhalb. Wenn ein Mieter über einen längeren Zeitraum nichts gegen einen funktionsuntüchtigen Briefkasten unternimmt, dann ist er persönlich für eine fehlgeschlagene Postzustellung verantwortlich. Am Briefkasten muss der Name des Bewohners verzeichnet sein. Briefumschläge im Format DIN-A-4 sollen komplett eingeworfen werden können und nicht herausragen.

Malerarbeiten an Fenstern

Wohnungseigentümer muss nicht selbst aktiv werden



Fenster sind die Augen eines Hauses, sagt man. Sie verraten einiges über das Innere eines Gebäudes und haben eine große Bedeutung in architektonischer, energetischer und praktischer Hinsicht.

Die Funktionen der Fenster sind umfangreich, sie reichen von Belüftung und Belichtung über Wärmeschutz und Wetterschutz bis hin zu Brandschutz, Einbruchschutz, Sonnen-, Sichtschutz und Schallschutz. In Wohnungseigentumsanlagen gelten deshalb besondere Regeln.

Die Fenster einer Wohnungseigentumsanlage stehen grundsätzlich im Gemeinschaftseigentum und zwar auch dann, wenn sie dem Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers zugeordnet sind. Die Instandsetzung und Instandhaltung obliegt den Eigentümern deshalb immer gemeinschaftlich. Das bedeutet, dass die Eigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlich verpflichtet sind. Diese Pflicht kann auch ein Beschluss der Gemeinschaft nicht ändern.

Verpflichtet die Wohnungseigentümergeinschaft jeden Eigentümer, die im jeweiligen Sondereigentum befindlichen Fenster selber zu streichen oder ein Unternehmen dafür zu beauftragen und zu bezahlen, so ist dieser Beschluss nichtig. Das hat das Dortmunder Landgericht (LG Dortmund, 24.04.2018, 1 S 109/17) klargestellt. Dem Eigentümer kann keine Leistungspflicht auferlegt werden, weder in Form von eigenhändigem Streichen noch durch Beauftragung eines Malerunternehmens.

Die Instandhaltungspflicht des Eigentümers beinhaltet nicht die Pflicht, erforderliche Handlungen selbst vorzunehmen, sondern lediglich die Kosten aufzubringen. Die Handlungspflicht ist dem Verwalter auferlegt. Der Hausverwalter koordiniert unter fachgerechter Berücksichtigung aller wesentlichen Belange die Wünsche der Eigentümer bei der Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums.

Dichter Stadtverkehr mindert die Lebensqualität – ist aber so sicher wie nie zuvor

Obwohl viele Städte kurz vor dem Verkehrsinfarkt stehen und händeringend nach Lösungen suchen, um Staus zu vermeiden und die Umweltbilanz zu verbessern, ist die Zahl der Unfälle mit Toten nach Auskunft des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur, BMVI, auf dem niedrigsten Stand seit Beginn der Verkehrszählung 1950.

Das Ministerium plant für den Zeitraum 2021 bis 2030 ein Verkehrssicherheitsprogramm, das relevante Akteure einbindet, um Unfälle zu vermeiden. Insbesondere schwächere Verkehrsteilnehmer wie Fahrradfahrer, Fußgänger und vor allem Kinder sollen sicher unterwegs sein können. Das BMVI sieht drei Handlungsfelder, auf denen es aktiv werden will. Das erste bezieht sich durch Aufklärungs- und Informationsprogramme direkt auf den Menschen. Die Straßenverkehrsordnung soll so geändert werden, dass die Gefahren kleiner werden, zum Beispiel durch ein Handy- und jetzt auch das Tablet-Verbot am Steuer sowie durch bessere Informationen zum Beispiel zur Bildung von Rettungsgassen. Das zweite Handlungsfeld umfasst die Infrastruktur, das dritte die Fahrzeugtechnik. Allem Anschein nach sind Investitionen in neue Techniken für den Gesetzgeber wesentlich reizvoller als Investitionen in die Infrastruktur der Städte. So sollen das automatisierte und vernetzte Fahren und ein neuer Abbiegeassistent schnellstmöglich auf die Straße gebracht werden, wohl weil damit auch wirtschaftliche Anreize verbunden sind. Die Lebensqualität der Menschen in den Städten würde sich jedoch wesentlich nachhaltiger durch Investitionen in die Infrastruktur und ein deutliches Zurückfahren des Individualverkehrs zugunsten des öffentlichen Nahverkehrs verbessern.

Neubaugleiche Modernisierung muss Vorgaben erfüllen

Überall wird saniert, umgebaut, renoviert und modernisiert. Die Maßnahmen wirken sich auf jeden Fall auf den Wert des Gebäudes und dessen zukünftige Nutzungsmöglichkeiten aus. Ob die Investitionen aber auch die Höhe der Mieteinnahmen beeinflussen, hängt von der Art der Verbesserungen und der Einordnung in das Raster des Mietspiegels ab.



Für eine Mieterhöhung auf der Basis des Mietspiegels ist unter anderem das Baujahr des vermieteten Gebäudes maßgeblich, denn die ortsübliche Vergleichsmiete variiert je nach Baualtersklasse. Durch die Modernisierung verändert sich diese Einordnung nicht. Soll eine andere Einordnung erfolgen, sind nach dem Gesetz Änderungen mit einem wesentlichen Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse notwendig. Wenn lediglich zwei Wohnungen zusammengelegt und übliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, reicht das nicht aus für eine andere Einordnung in das Raster des Mietspiegels.

In einem konkreten Fall wollte ein Vermieter eine Mieterhöhung einklagen. Er begründete die Mieterhöhung damit, dass die Wohnung aufgrund der Arbeiten wie ein Neubau zu behandeln sei. Das Landgericht Berlin (LG Berlin, 23.02.2018, 63 S 230/17) folgte dieser Argumentation nicht. Bei den Modernisierungsarbeiten handele es sich nicht um eine neubaugleiche Modernisierung, die eine andere Rasterfeldeinordnung ermöglicht hätte. Die vom Vermieter vorgenommene Einordnung des Objektes im örtlichen Mietspiegel und die darauf basierende Mieterhöhung sind unwirksam.

Vermieter sollten vor der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen prüfen, welche Baumaßnahmen sich auf die Einordnung in das Raster des Mietspiegels auswirken. Möglicherweise lässt sich mit wenig zusätzlichem Aufwand ein neubaugleicher Zustand herstellen, sodass eine Mieterhöhung berechtigt ist.

Niederlande: Vorreiter beim Senken der Baukosten

In puncto Ideenreichtum und Pragmatismus sind uns unsere westlichen Nachbarn seit langem weit voraus. Scharen von Architekten und Studenten pilgern über die Grenze und schauen, was anderswo möglich ist – nur nicht in Deutschland.



Die Niederlande haben zwar nur rund 17 Millionen Einwohner, sind aber wegen der viel kleineren Fläche fast doppelt so stark besiedelt wie Deutschland. Daher zeigen sich die Herausforderungen des Immobilienmarktes dort noch viel deutlicher als bei uns. Der Blick auf das Königreich lohnt sich, denn dort wurden Lösungen entwickelt, an denen sich Deutschland orientieren könnte. Welche das sind, hat das IW-Institut in Köln untersucht und dazu eine kleine Studie mit dem Titel „Es geht auch günstiger: Vorbild Niederlande“ veröffentlicht.

Wer in Deutschland eine Wohnung baut, muss dafür immer tiefer in die Tasche greifen. Im Jahr 2007 zahlten Bauherren noch etwa 1.250 Euro je Quadratmeter, ohne Grundstück. Zehn Jahre später waren es schon 1.700 Euro je Quadratmeter, rund 36 Prozent mehr.

Ein Grund dafür sind die Normen. Rund 3.300 Normen müssen Bauherren in Deutschland beachten, hinzu kommen Auflagen der Landesbauordnungen und der Kommunen. In den vergangenen Jahren wurden viele neue Normen erlassen, um die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen, den Brandschutz zu verbessern oder Neubauwohnungen besser gegen Lärm zu isolieren. Das treibt die Baukosten an.

Dass es auch anders geht, beweisen die Niederlande. Zwar ist der Bau von Neubauwohnungen in den vergangenen Jahren dort auch teurer geworden, in den vergangenen zehn Jahren aber nur um rund sechs Prozent. Die Niederländer haben das unter anderem mit einer Reform der Bauordnung erreicht, die inzwischen hauptsächlich Ziele vorgibt. Den Bauherren bleibt es selbst überlassen, wie sie Energie einsparen oder Wohnungen gegen Schall schützen, solange die Richtwerte erreicht werden. Das weckt das Innovationspotenzial der Baufirmen. Der Vorschlag des Instituts für Deutschland lautet: Eine neue Musterbauordnung, die offen für neue Technologien ist und auf viele Vorgaben verzichtet, könnte den Anstieg der Baukosten eindämmen.

KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie 2018 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 oder im Internet: www.frohnau-immobilien.de

Dirk Wohltorf
Ludolfingerplatz 1a
13465 Berlin

WARUM WOHLTORF IMMOBILIEN IHRE ERSTE WAHL SEIN SOLLTE:

- Ladengeschäft in Frohnauer Bestlage – für den kurzen Weg unserer Kunden.
- Hervorragende Kundenkartei – im Jahr 2017 wurden mehr als 70% der vermittelten Immobilien nicht in den großen Internetportalen angeboten, sondern direkt an vorgemerkte und geprüfte Interessenten verkauft.
- Keine Verkaufsschilder im Garten. Nach unserer Überzeugung sollte ein Immobilienverkauf diskret abgewickelt und nicht auf Kosten des Eigentümers Werbung für den Makler gemacht werden.
- Nur im Nordwesten und im Landkreis Oberhavel – unsere regionale Spezialisierung führt häufig innerhalb kürzester Zeit zur Vermittlung von Immobilien an vorgemerkte Kaufinteressenten.
- Qualifikation – jeder Mitarbeiter bei Wohltorf Immobilien hat einen Immobilienabschluss an der Europäischen Immobilien Akademie (EIA) abgelegt. Das ist unter Berliner Immobilienmaklern einzigartig.
- Zertifizierung – Dirk Wohltorf ist der erste nach EURO Norm DIN 15733 zertifizierte Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Berlin.

AUSZEICHNUNGEN 2018:

- Best Property Agent Award 2018 Bellevue – Europas größtes Immobilienmagazin
- TOP Immobilienmakler 2018 in Deutschland - Wirtschaftsmagazin FOCUS
- Auszeichnung zu einem der besten Makler 2018 – Wirtschaftsmagazin Capital
- Bester Immobilienmakler im Bezirk Reinickendorf 2018 – www.makler-empfehlung.de

Eigene Immobilienportale – www.frohnau-immobilien.de, dieses Portal von Wohltorf Immobilien, erhielt im Jahr 2009 den deutschen Marketingpreis „Immoidee 2009“.



facebook.com/frohnau.immobilien



twitter.com/wohltorf



youtube.com/wohltorf



Als einziger 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

FROHNAU

Modernisierungsbedürftiges Haus im Bungalowstil in Top-Lage



Baujahr 1977

Wohnfläche ca. 110 m²

Grundstück ca. 550 m²

Kaufpreis 425.000 Euro

FROHNAU

Bungalow mit Einliegerwohnung in Top-Lage



Baujahr ca. 1980

Wohnfläche ca. 210 m²

Grundstück ca. 781 m²

Kaufpreis 869.000 Euro

FROHNAU

Großzügiges Reihenendhaus in Ruhiglage



Baujahr ca. 1976

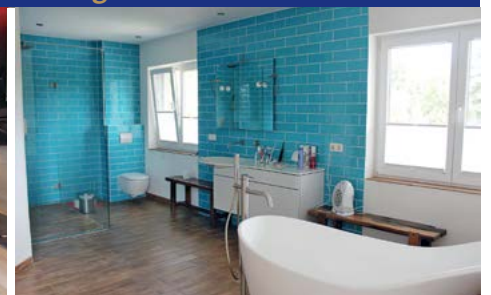
Wohnfläche ca. 115 m²

Grundstück ca. 204 m²

Kaufpreis 369.000 Euro

GLIENICKE/NORDBAHN

Hochwertige Doppelhaushälfte in Bestlage



Baujahr 2008

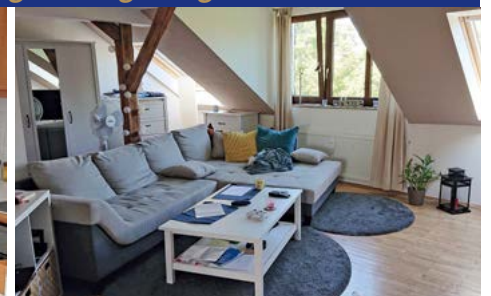
Wohnfläche ca. 121 m²

Grundstück ca. 480 m²

Kaufpreis 590.000 Euro

BORSIGWALDE

Vermietete Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage



Baujahr ca. 1936

Wohnfläche ca. 46 m²

Kaufpreis 99.000 Euro