

# BERLIN KURS NORDWEST

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

# Wohltorf

Umzug & Immobilie



Dirk Wohltorf

## Dirk Wohltorf bis 2018 zum Vorstandsvorsitzenden des IVD Berlin-Brandenburg wiedergewählt!

Die Mitglieder des Immobilienverbandes Deutschland Berlin-Brandenburg (IVD) haben auf ihrer Mitgliederversammlung einstimmig den neuen Vorstand gewählt und damit das bisherige Führungsteam in ihrer Funktion für weitere vier Jahre bestätigt. Dirk Wohltorf, Harriet Wollenberg und Klaus Hummel bilden somit auch weiterhin die Spitze des größten immobilienwirtschaftlichen Berufsverbandes in Berlin und Brandenburg.

Die politische Interessenvertretung gegenüber branchenschädlichen Gesetzesinitiativen wie der Mietpreisbremse und dem Bestellerprinzip stehen weiterhin ganz oben auf der Agenda. „Unsere Mitglieder haben uns für die bisher geleistete Arbeit erneut das Vertrauen ausgesprochen, wofür wir uns bedanken. Gleichzeitig nehmen wir den Auftrag gern an, den eingeschlagenen Weg fortzusetzen“, sagte Dirk Wohltorf, Vorstandsvorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg kurz nach der Wiederwahl. Dass dieser Weg von den Immobilienunternehmen in Berlin und Brandenburg gewürdigt wird, zeigt auch die Mitgliederentwicklung des Verbandes. In der zurückliegenden Dekade wuchs der IVD Berlin-Brandenburg um rund 50 Prozent auf heute zirka 550 Mitgliedsunternehmen an. Er ist somit die wichtigste berufspolitische Stimme der Immobilienbranche in Berlin und Brandenburg.

In einem Grußwort würdigte Jens-Ulrich Kießling, Präsident des IVD Bundesverbandes, die ehrenamtliche Arbeit in Berlin und Brandenburg, die dem IVD in der Metropolregion zum größten Berufsverband der Immobilienwirtschaft hat heranwachsen lassen. Der IVD startete hierbei mit dem Handycap, dass sich die regionale Organisation des RDM in



Für vier weitere Jahre bestätigt: Dirk Wohltorf, Harriet Wollenberg und Klaus Hummel

Berlin und Brandenburg 2004 der erfolgreichen Verschmelzung der Traditionsverbände RDM und VDM auf Bundesebene zum IVD nicht anschloss. Die Vernetzung und Präsenz zehn Jahre nach der Verschmelzung hat diesen Fehlstart aber lange vergessen lassen. Natürlich versäumt der amtierende Präsident nicht über die aktuellen politischen



### Shop Tegel

Berliner Straße 42  
13507 Berlin  
☎ 030 / 432 11 00  
Öffnungszeiten  
Mo-Fr 8.00-17.00 Uhr  
tegel-immobilien.com



### Shop Frohnau

Bahnhof Frohnau  
13465 Berlin  
☎ 030 / 401 33 46  
Öffnungszeiten  
Mo-Fr 9.00-18.00 Uhr  
Sa 10.00-13.00 Uhr  
frohnau-immobilien.de



Dirk Wohltorf skizziert in seiner Rede, wie er die kommenden vier Jahre den IVD Berlin-Brandenburg führen möchte.



Anregende Diskussionsrunde mit (v.l.n.r.) Mieterverein-Chef Reiner Wild, dem wohnungspolitischen Sprecher der CDU Berlin Matthias Brauner, IVD Vize-Präsident Jürgen Schick und Dirk Wohltorf.

Lesen Sie weiter auf Seite 2 ...



www.twitter.com/wohltorf



www.facebook.com/wohltorf



www.youtube.com/wohltorf

... Fortsetzung

Gespräche im Kontext der Mietpreisbremse und des Bestellerprinzips zu berichten.

Einen Überraschungsmoment, wenn auch nicht bei den Wahlen des wieder kandidierenden Vorstandes, bildeten zwei Ehrungen. Zum ersten Mal verlieh der IVD Berlin-Brandenburg eine Ehrenmitgliedschaft. Rechtsanwalt Sven Johns, mittlerweile als Partner von Mosler&Partner Rechtsanwälte in Berlin niedergelassen, stand dem Regionalverband über viele

Jahre als Bundesgeschäftsführer des IVD und vormals VDM als Berater und Förderer zur Seite. Auch nach seinem Weggang vom Bundesverband vor genau zwei Jahren ist das enge Band der Verbundenheit nicht abgerissen. Zudem erhielt Dieter Böhmert, Direktor bei der Deutschen Bank in Berlin und langjähriger Ansprechpartner und Ratgeber in allen Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung, die Silberne Verdienstnadel des IVD Berlin-Brandenburg.



Dieter Böhmert wird mit der Silbernen Verdienstnadel ausgezeichnet



Sven Johns erhält die Ehrenmitgliedschaft des IVD Berlin-Brandenburg

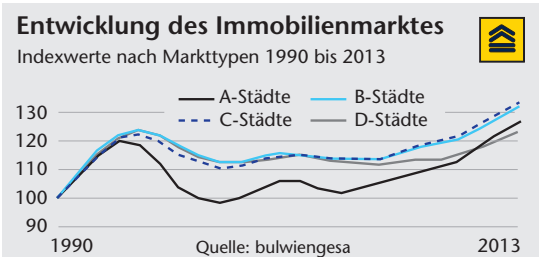
## Immobilienmarkt: Preisniveau und Dynamik unterschiedlich



Foto: © Mueritz | Flickr.com

Die Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte verläuft heterogen.

Wer in München eine Immobilie kauft, muss bis zu sechsmal mehr pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlen als zum Beispiel in den günstigsten Regionen Gera oder Plauen. Dieser Trend zeichnet sich bereits seit Längerem ab und hat sich besonders in den vergangenen Jahren verstärkt. Im Jahr 2000 betrug der Faktor noch 2,6; 2008 unterschieden sich die teuersten und die günstigsten Städte bereits um den Faktor 4. Die Preisdifferenzen spiegeln die verschiedenen Wohn- und Lebensverhältnisse in Deutschland wider. Auch der bulwiengesa-Immobilienindex macht diese Entwicklung deutlich. Darin werden die 125 untersuchten Städte in vier Markttypen unterteilt. Neben den sieben großen A-Städten und den B-Städten, die jeweils mehr als 200.000 Einwohner haben, werden die kleineren Standorte in C- und D-Städte differenziert.



## Neue Regeln bei der Energieeinsparverordnung

Die Bundesregierung hat die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) beschlossen. Sie sieht ab dem 1. Januar 2016 strengere energetische Anforderungen an Neubauten und einen um 25 Prozent niedrigeren zulässigen Jahresprimärenergiebedarf vor. Konkrete Vorgaben müssen noch festgelegt werden. Im Gebäudebestand gibt es keine zusätzlichen Verschärfungen. Das Verbot des Betriebs von Nachtstromspeicherheizungen wurde aufgehoben. Für Verkäufer und Vermieter einer Immobilie ist die unaufgeforderte Vorlage des Energieausweises nun Pflicht bei der Besichtigung. Die Anforderungen an Energieausweise wurden präzisiert. Heizkessel, die älter sind als 30 Jahre, müssen ausgetauscht werden. Nicht betroffen sind Brennkessel.

## FOCUS: Wohltorf Immobilien zählt 2014 zu den besten Maklern Deutschlands

Wohltorf Immobilien gehört zu den besten Maklern Deutschlands. Das ermittelte das Nachrichtenmagazin FOCUS im großen Immobilienreport 2014.



Dirk Wohltorf sagt über das erfreuliche Abschneiden, „Wir freuen uns sehr, dass wir nach der Auszeichnung von Europas größtem Immobilienmagazin „Bellevue“ auch noch durch das Wirtschaftsmagazin FOCUS zu einem der besten Makler in Deutschland ausgezeichnet wurden. Das freut uns und spornt uns an, weiter seriös, zuverlässig und professionell zu arbeiten“.

## Bestellerprinzip: Makler als Sündenbock einer verfehlten Wohnungspolitik

**Problem verfehlter Wohnungspolitik wird auf dem Rücken der Makler ausgetragen • Koalitionsvertrag muss eingehalten werden • IVD fordert Sach- und Fachkundenachweis für Makler**

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) hat einen Gesetzentwurf vorgelegt, der die Mietpreisbremse und das so genannte Bestellerprinzip umfasst. Erklärtes Ziel des so genannten Bestellerprinzips ist es, dass der Wohnungssuchende künftig möglichst keine Maklerkosten zu tragen hat. „Das Bestellerprinzip ist ein politischer Irrweg und völlig praxisfern“, warnt Dirk Wohltorf, Vorstandsvorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg. „Die Politik macht den Makler zum Sündenbock einer verfehlten Wohnungspolitik. Der Wohnraummangel in den Ballungsräumen wird nicht dadurch behoben, dass das Problem auf dem Rücken der Makler ausgetragen wird.“ Durch das Bestellerprinzip entstehe keine einzige neue Wohnung.

Der IVD fordert die klare Einhaltung des Koalitionsvertrages. Dort heißt es: „Vermieter und Mieter sollen weiter als Auftraggeber auftreten können. Dabei gilt das marktwirtschaftliche Prinzip: Wer bestellt, der bezahlt.“

„Mit der Umsetzung des Koalitionsvertrages hat es der Justizminister allerdings nicht so genau genommen“, kritisiert der IVD-Vorsitzende. Nach der vom Bundesjustizministerium vorgeschlagenen Regelung müsste im praktischen Ergebnis immer der Vermieter die Provision zahlen. Fälle, in denen der Mieter provisionspflichtig ist, sind nach der vorgeschlagenen Gesetzesformulierung rein theoretischer Natur und praktisch nicht denkbar. So sieht der Gesetzentwurf vor, dass der Mieter nur dann provisionspflichtig ist, wenn er dem Makler in Textform einen Suchauftrag erteilt hat und der Makler ausschließlich wegen dieses Suchauftrags vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag einholt, die Wohnung anzubieten. In der Praxis muss der Makler sich wegen des Suchauftrags im Interesse des Wohnungssuchenden aber Aufträge über möglichst viele Wohnungen hereinholen. Wenn er diese dem nächsten Mietwohnungssuchenden anbietet, wäre eine Provisionspflicht des Mieters aber schon ausgeschlossen und gesetzlich praktisch verboten.

Dem Schutz des Mieters ist bereits dadurch ausreichend Rechnung getragen, dass die Maklercourtage auf zwei Monatsmieten begrenzt ist. „Außerdem regelt der Markt auch ohne staatliche Eingriffe sehr gut, wer den Makler bezahlt. Bei Angebotsüberhang zahlt meistens der Vermieter den Makler. Auch eine Teilung der Gebühren zwischen Vermieter und Mieter ist nicht selten“, ergänzt Wohltorf.

### Auch mit Bestellerprinzip tragen Mieter die Kosten

Dem IVD zufolge verhindert ein neues Bestellerprinzip keineswegs, dass der Mieter die Kosten für den Makler tragen muss. „Zwar werden Vermieter die Maklercourtage zunächst zahlen müssen. Sie werden aber die Kosten an die Mieter weiterreichen, zum Beispiel in Form höherer Miete oder unangemessener Abschlagszahlungen“, warnt Wohltorf. „Solch eine Regelung öffnet dem sogenannten Grauen Markt Tür und Tor.“

### IVD fordert echtes Bestellerprinzip

Wenn die Regierung in das Wohnungsvermittlungsgesetz eingreife, müsse das Ergebnis ein echtes Bestellerprinzip sein, fordert der IVD. Als Besteller müssten sowohl Mieter als auch Vermieter auftreten können.

Der IVD weist außerdem darauf hin, dass bei der Diskussion um das Bestellerprinzip die eigentliche Leistung des Maklers weder sachlich diskutiert noch gewürdigt werde.

„Um die Situation der Wohnungsvermittlung in Deutschland wirklich zu verbessern, sollte schnell ein gesetzlicher Sach- und Fachkundenachweis für Makler eingeführt werden“, schlägt Wohltorf vor. „Wir fordern die zuständigen Bundesministerien auf, dazu einen runden Tisch einzuberufen.“

## Innendämmung nur vom Fachmann

Innendämmungen sind komplexe Bauarbeiten. Sie sollen Energie sparen und dürfen dabei nicht zur Ursache von Schimmelbildung werden. Zwei Systeme stehen zur Wahl: die kapillaraktive Innendämmung und die Innendämmung mit Dampfbremse. Feuchte Luft schlägt sich immer an der kältesten Stelle im Raum nieder und kondensiert dort. Wird das Kondenswasser abgewischt oder durch Lüften vertrieben, ist es harmlos. Schlägt es sich aber an einer verborgenen oder unzugänglichen Stelle nieder, verursacht es dort Feuchtigkeits- und schließlich Schimmelschäden. Deshalb sollten Auftraggeber sich gut beraten lassen. Für denkmalgeschützte Fassaden ist die Innendämmung oft die einzige Methode, um Energie zu sparen, hat aber ihren Preis.

## Wichtige Versicherungen für Bauherren und Immobilienkäufer



Nicht alle Lebensrisiken können von Versicherungen abgedeckt werden. Immobilien-erwerber oder Bauherren sollten den Versicherungsschutz überprüfen.

Bei Hausbau und Immobilienkauf entstehen Risiken, die nicht völlig zu vermeiden sind. Bauherrenhaftpflicht-, Feuerrohbau-, Wohngebäude- und Hausratversicherungen decken Schäden in direktem Zusammenhang mit dem Hausbau ab. Die wichtigste Versicherung ist die Bauherrenhaftpflichtversicherung. Sie deckt Haftpflichtansprüche gegenüber Dritten ab, zum Beispiel Kindern. Die zweite unverzichtbare Versicherung während der Bauphase ist die Feuerrohbauversicherung. Sie übernimmt die Schadensregulierung bei den Schäden durch Brände, Blitzschläge und Explosionen. Durch die Wohngebäudeversicherung ist das fertige Gebäude gegen Hagel-, Sturm- und Leitungswasserschäden abgesichert. Die Hausratversicherung schützt die beweglichen Einrichtungs- und Gebrauchsgegenstände im Haus. Immobilienkäufer sollten darüber nachdenken, ob die Leistungssumme bei bestehenden Versicherungen den geänderten finanziellen Bedürfnissen und Risiken angepasst ist.

## Kein Anspruch auf Löschung im Grundbuch

Das Grundbuch gibt Auskunft über bestehende und vergangene Rechtsverhältnisse eines Hauses. In einem vor dem OLG München verhandelten Fall wollte der Eigentümer die Neuanlage des Grundbuchblatts durchsetzen, damit ein rechtmäßig eingetragener Zwangsversteigerungsvermerk und eine Sicherungshypothek nicht mehr daraus ersichtlich sind. Diese waren über einen längeren Zeitraum eingetragen und nach und nach wieder gelöscht worden. Der Eigentümer begründete seinen Wunsch nach Bereinigung mit Unübersichtlichkeit und Problemen, einen neuen Kredit zu erhalten. Das Gericht konnte keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Persönlichkeitsrechts erkennen. Das Grundbuch soll gerade durch seinen Dokumentationscharakter den Rechtsverkehr schützen und gewährleisten, dass auch erledigte Eintragungen nach ihrer Löschung noch ersichtlich sind (OLG München, 05.11.2013, 34 Wx 388/13).

## Baugewerbe ist zufrieden

Die rege Neubautätigkeit beugt dem Wohnungsmangel vor und ist der beste Schutz vor stark steigenden Mieten. Im Baugewerbe war im Jahr 2013 eine deutliche Erholung zu bemerken, obwohl das Vorjahresniveau um 0,4 Prozent verfehlt wurde. Vor allem in der zweiten Jahreshälfte kam es zu einem kräftigen Anstieg der realen Bruttowertschöpfung. Das Jahr 2012 war im Gegensatz dazu noch von einem merklichen Rückgang geprägt. Zum Jahresende 2013 überstieg die Wirtschaftsleistung dieses Wirtschaftsbereichs den Wert des vierten Quartals 2012 um gut fünf Prozent.

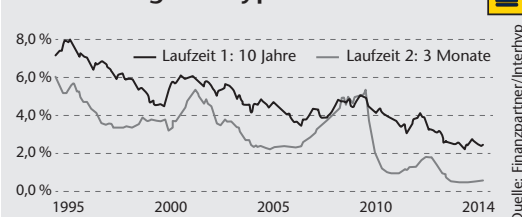
## Mieten steigen langsamer

Aus einem aktuellen Hintergrundpapier des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung geht hervor, dass die Abweichungen zwischen den Angebots- und den Mietspiegelmieten in den teuren Städten bei rund 23 Prozent liegen. Die überwiegende Mehrzahl der Städte weist Abweichungen von 15 bis 25 Prozent auf. Laut Aussage der Experten des Kieler Instituts für Weltwirtschaft sind die Mieten in bestehenden Verträgen heute niedriger als 1995, wenn man die Inflation berücksichtigt. Die Angebotsmieten für Neuverträge in Deutschland seien seit 2008 im Durchschnitt um 1,2 Prozent pro Jahr gestiegen. Lediglich in einigen Ballungszentren und Universitätsstädten seien deutliche Mieterhöhungen zu verzeichnen.

## Zinsen immer noch im Keller

Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen weiterhin auf so niedrigem Niveau wie seit 30 Jahren nicht. Fachleute erwarten, dass in den kommenden Wochen sogar länger laufende Darlehen – zum Beispiel über 15 Jahre – zu Zinssätzen um drei Prozent zu haben sein werden. Immobilienkäufern wird empfohlen, sich diese günstigen Konditionen durch Zinsbindungen von bis zu 30 Jahren zu sichern und eine möglichst hohe Anfangstilgung von mindestens zwei bis drei Prozent zu vereinbaren.

### Entwicklung der Hypothekenzinsen



**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel  
Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de

© Grabener Verlag GmbH, Kiel 2014

**Redaktion/Foto:** Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** ImmoNation, Deutsche Bank Research, bulwiengesa, BMVI, Interhyp, Finanzpartner, BBSR, Destatis, Verband Privater Bauherren VPB, BauTeam, Bethge & Partner, Haus & Grund, Mieterbund, GdW, BFW, HOCHTIEF-Solutions, Postbank, BGH, empirica, Difu, Institut der deutschen Wirtschaft, Universität Heidelberg, eigenwert GmbH, formart, Flickr.com, Pixelio.de

**Druck:** hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel

**Layout/Grafik/Satz:** Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH

**Abschlussredaktion:** Bettina Liebler

**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Terrassenüberdachung ist zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung

Die ohne die Zustimmung der übrigen Eigentümer vorgenommene Überdachung einer Terrasse stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Dies gilt auch dann, wenn an der Terrassenfläche ein Sondernutzungsrecht eingeräumt ist. Die nach § 22 Abs. 1 WEG erforderliche Zustimmung zu einer baulichen Veränderung ist in der Einräumung eines Sondernutzungsrechts nur dann enthalten, soweit bauliche Veränderungen Eingang in die Beschreibung des jeweiligen Sondernutzungsrechts gefunden haben oder wenn sie nach dem Inhalt des Sondernutzungsrechts üblicherweise vorgenommen werden und der Wohnungseigentumsanlage kein anderes Gepräge verleihen (BGH, Urteil vom 7. Februar 2014, V ZR 25/13).

## Müll ist Teil eines Produktkreislaufes, der alle angeht

Bis 2020 sollen 50 Prozent der Abfälle in Europa wiederverwertet werden. 2010 war die EU aber erst bei 35 Prozent. Mit 63 beziehungsweise 62 Prozent liegen Österreich und Deutschland an der Spitze, berichtet die Europäische Umweltagentur (EEA). Auch Belgien, die Niederlande und die Schweiz haben die vereinbarten Recyclingquoten bereits erreicht. Damit der Abfallkreislauf funktioniert, müssen alle Komponenten sorgfältig aufeinander abgestimmt sein. Die Produzenten von Waren und Verpackungen müssen schon ganz zu Beginn



Müllvermeidung und die sorgsame Mülltrennung reduziert das Restmüllaufkommen

berücksichtigen, welchen Weg ihr Produkt gehen wird und wie es später recycelt werden kann. Der Verbraucher kann zur Problemlösung auf zweierlei Weise beitragen: Zuerst durch Müllvermeidung, indem er seinen Bedarf verantwortungsbewusst deckt und unnötige Verpackung ablehnt; außerdem durch Mülltrennung, die ja erst die Vorstufe dazu ist, den Müll durch weiteres Sortieren und Verarbeiten in einen Kreislauf zu bringen, an dessen Ende eine möglichst vollständige Wiederverwertung steht. Weiterhin riesige Deponien zu errichten, zu betreiben und anschließend zu überwachen ist teuer und passt nicht mehr in unsere Welt. Technisch wäre ein vollständiger Müllkreislauf bereits möglich, doch er scheitert meist an den Gewohnheiten der Menschen.

## Investitionsbereitschaft in Immobilien um über 30 Prozent gestiegen

Die Stimmung auf dem Immobilienmarkt ist weiterhin heiter, das zeigt der neueste Grundinvest Report.

Die Investitionsbereitschaft ist deutschlandweit von 18 Prozent im Herbst 2013 auf 25 Prozent im Frühjahr 2014 angestiegen. Im Vorjahreszeitraum hatten 22 Prozent angegeben, in den nächsten sechs Monaten eine Immobilie kaufen zu wollen. Immobilien als Investment stehen bei Anlegern hoch im Kurs, allerdings zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen ausgewählten Großstädten. Den größten Appetit auf Bungalow verspüren in diesem Frühjahr die Hamburger. 37 Prozent der Hanseaten würden demnach gerne im nächsten halben Jahr eine Wohnung oder ein Haus erwerben.

Unter den Münchnern gibt es mit 35 Prozent ebenso überdurchschnittlich viele Kaufinteressenten. Anders ist es in der Hauptstadt Berlin, wo die Bereitschaft lediglich bei 23 Prozent liegt. Die niedrigen Zinsen für Immobilienkredite sind ein Hauptgrund für die Investitionsbereitschaft, wobei bemängelt wird, dass in den Metropolen nicht ausreichend bezahlbare Objekte vorhanden seien. Ein Problem stellt die finanzielle Ausstattung vieler Privatinvestoren dar, von denen laut Grundinvest Report 59 Prozent nicht über das notwendige Eigenkapital verfügen, um einen Immobilienkredit aufnehmen zu können. Gemessen am Gesamtaufpreis sollte das Eigenkapital mindestens 30 Prozent betragen.



Der Wunsch, in der eigenen Immobilien zu leben, ist gestiegen.

## Leerstandsquote im sechsten Jahr rückläufig

Die Anspannungen am Wohnungsmarkt konnten durch den Abbau von Leerstandsreserven teilweise kompensiert werden. In den prosperierenden Wachstumsregionen sind diese Reserven nun aber weitgehend ausgeschöpft. Das geht aus dem CBRE-empirica-Leerstandsindex hervor. Die steigende Wohnungsnachfrage erfordere die Verstärkung der Neubautätigkeit. Der Leerstand von Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar sind, lag Ende 2012 bei 3,3 Prozent oder rund 688.000 Einheiten. Das waren knapp 30.000 Einheiten weniger als noch im Jahr 2011 (rund 717.000 Einheiten). Im selben Zeitraum wurden bundesweit 76.000 neue Geschosswohnungen errichtet. Der Leerstandsabbau allein trug demnach fast 30 Prozent zur Befriedigung der zusätzlichen Wohnungsnachfrage in diesem Segment bei. Ohne diese Reserven wären die derzeitigen Mietpreissteigerungen daher noch höher ausgefallen. Der Leerstand von Geschosswohnungen liegt in Ostdeutschland (ohne Berlin) mit 6,3 Prozent immer noch deutlich höher als im Westen mit 2,6 Prozent. Noch deutlicher als der Ost-West-Unterschied sind die abweichenden Entwicklungen zwischen Regionen mit schrumpfenden und wachsenden Einwohnerzahlen beiderseits der ehemaligen innerdeutschen Grenze. Die niedrigsten Leerstandsquoten haben derzeit die Städte München (0,5 Prozent) und Hamburg (0,7 Prozent). Am anderen Ende der Skala finden sich Salzgitter (11,3 Prozent) und Chemnitz (9,6 Prozent).

## Rosige Aussichten in LILA-Lagen



Das Beratungsunternehmen empirica hat für besonders attraktive Regionen den Begriff LILA-Lage geprägt. Er leitet sich aus den Anfangsbuchstaben für die wichtigsten Attribute ab: Landschaft, Infrastruktur, Lebensqualität und Arbeit.

Die Demografie und der wirtschaftliche Rahmen sind entscheidende Faktoren für die Wertentwicklung von Immobilien. In Lagen, die eine steigende Bevölkerungszahl aufweisen, bewegen sich in der Regel auch die Miet- und Kaufpreise nach oben. Universitätsstädte liegen deshalb in der Gunst von Investoren oft ganz vorn. Das gilt nicht nur für altherwürdige Hochschulstädte wie Freiburg, Heidelberg oder Trier, sondern auch für Kassel oder Kiel. Ein Grund dafür ist, dass solche Städte junge Menschen und darüber hinaus auch Arbeitskräfte anziehen. Wenn die Stadt über eine gute Infrastruktur verfügt, ist sie auch attraktiv für innovative Unternehmen. Diese schätzen ein dynamisches Umfeld und schaffen weitere hochwertige Arbeitsplätze für die Region. Aus allem zusammen ergibt sich ein lebendiges Kultur- und Sozialleben, was wiederum Touristen anzieht, die besonders gern kommen, wenn auch die Landschaft und das Stadtbild ansprechend sind.

### Shoppern in der City?

Der Einzelhandel prägt das Bild der deutschen Innenstädte, ist Wirtschafts- und Imagefaktor. Mit dem Strukturwandel im Einzelhandel verändert sich auch das Leben in den Städten. Die kleinen inhabergeführten Läden werden durch Filialisten verdrängt und das große Shoppingcenter am Stadtrand zieht Käufer aus der City ab – verliert aber seinerseits Kunden an das Internet. Diese Entwicklung ist eine Herausforderung für Planer, Architekten und Kommunen. Die Debatte um die Zukunft dreht sich um Schlagworte wie „Verödung“ und „Gleichförmigkeit“. Doch aus den Veränderungen ergeben sich auch Chancen. So werden Einkaufszentren bereits nicht mehr auf der grünen Wiese angesiedelt, sondern entstehen längst wieder mitten in den Städten. Für die beiden typischen Handelsformate Warenhäuser und Einkaufszentren müssen Lösungen gefunden werden. Letztlich aber machen Menschen, die mitten in der Stadt wohnen, leben, arbeiten und einkaufen können, die Stadt lebendig.

### Wer mehr weiß, ist engagierter beim Klimaschutz

Heidelberger Wissenschaftler haben ein Experiment durchgeführt, um die individuelle Bereitschaft, etwas für den Klimaschutz zu tun, zu untersuchen. Die Teilnehmer hatten die Wahl zwischen einem monetären Verdienst und einer realen Einsparung von Kohlendioxidemissionen. Zugleich wurden der Wissensstand und die Erwartungen der Probanden erfragt. Dabei ergab sich, dass die Bereitschaft, sich für den Klimaschutz starkzumachen, durch den jeweiligen Informationsstand beeinflusst wird. Dieser besteht nicht nur aus realen Fakten, sondern auch aus subjektiven Annahmen und vermeintlichem Wissen. Die entscheidende Aussage lautet: Wer besser Bescheid weiß oder das auch nur glaubt, ist eher bereit, sich für den Klimaschutz einzusetzen.

## Mikro-Apartments im Kommen

Der Boom in den Metropolen hat mancherorts zu einer deutlichen Wohnraumverknappung geführt. Darauf haben inzwischen einige Immobilienunternehmen mit dem Angebot kompakter Wohneinheiten reagiert. Die Aufmerksamkeit richtet sich auf Kapitalanleger, aber auch auf Studenten und junge Menschen, die eine eigene Wohnung suchen, und auf die wachsende Interessentengruppe von Singles auf der Suche nach einem zweiten Wohnsitz. Die sogenannten Mikro-Apartments haben eine Wohnfläche von circa 24 bis 35 Quadratmetern und sind mit maßangefertigten Möbeln, Pantry-Küche und Bad ausgestattet. Einige verfügen über Balkon, Tiefgarage, Fahrradabstellplatz und Kellerbox. Auch Gemeinschaftsbereiche mit Lounge, Concierge-Service, Sportraum oder Waschlounge gehören zum Angebot. Die Kaufpreise von Mikro-Apartments bewegen sich in einer für viele Privatanleger geeigneten Größenordnung.

## Carsharing-Boom hält an

Längst hat es sich herumgesprochen: Carsharing ist sowohl aus ökologischer als auch aus ökonomischer Sicht sinnvoll. Das bestätigt auch die Jahresbilanz des Bundesverbandes CarSharing e.V. Die Nutzerzahlen sind deutlich gestiegen: Mehr als ein Prozent der Bevölkerung Deutschlands über



17 Jahre setzt auf das Prinzip „Nutzen statt besitzen“. Anfang 2014 waren 757.000 Teilnehmer bei den etwa 150 deutschen Carsharing-Anbietern registriert. Das entspricht einem Zuwachs von 67,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der täglich mehrfache Wechsel zwischen Zufußgehen, Radfahren, Carsharing, eigenem Pkw und ÖPNV-Nutzung wird in Zukunft für viele Menschen selbstverständlich sein.

## Neue Wohnformen im Alter

Ungefähr die Hälfte der über 60-Jährigen wird ab 2030 in einem Einpersonenhaushalt wohnen, wobei 88 Prozent der über 50-jährigen Hausbesitzer ihre Immobilie zum Alterssitz machen wollen. Doch allein wohnen möchten die Wenigsten. Fast jeder Zweite über 50 kann sich nach Informationen des Bundesfamilienministeriums vorstellen, später in eine gemeinschaftliche Wohnform zu ziehen. Die neuen Alten sind aktiver als die Generation vor ihnen. Sie wollen Neues ausprobieren und stehen auch Wohngemeinschaften und Mehrgenerationenhäusern offen gegenüber. Gemeinsam wird vieles leichter, hoffen sie. Das gilt für die Pflege des Hauses, die Beauftragung von Serviceleistungen oder die Umsetzung von Baumaßnahmen. Die gelungene Mischung von Gemeinschaft und Individualität kann Unabhängigkeit bis ins hohe Alter schaffen.

## Kostenverteilung für die Hausreinigung

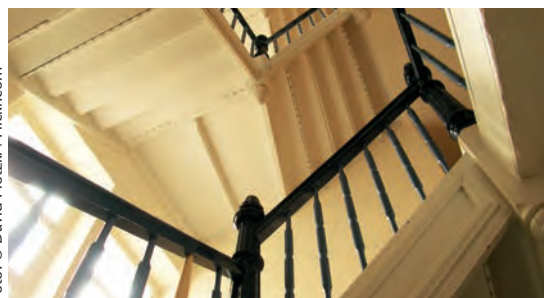


Foto: © David Plotzki | Flickr.com

Wohnungseigentümer können gemäß § 16 Abs. 3 WEG die Verteilung der Kosten für die Hausreinigung durch mehrheitliche Beschlussfassung ändern. Die Änderung darf jedoch nicht gegen das Willkürverbot verstoßen und nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung einzelner Eigentümer führen. Hat daher eine Änderung der Verteilung der Hausreinigungskosten durch Umstellung von Miteigentumsanteilen auf Wohnungseinheiten die Folge, dass große Wohnungen zulasten kleiner Wohnungen entlastet werden, widerspricht ein Beschluss zur Änderung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung und ist auf Anfechtung hin für ungültig zu erklären (AG Nürnberg, 20.09.2013, 16 C 5504/12).

## Mietkaution bringt Zinsen

Mieter haben nach dem vertragsgemäßen Auszug aus ihrer Wohnung Anspruch auf die Erstattung der Kautions und der angefallenen Zinsen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Mietkaution in bar gezahlt oder auf einem Sparbuch angelegt wurde. Die Mietkaution ist zwar keine Pflicht, dennoch verzichtet kaum ein Vermieter darauf. Mit ihr sichert er sich gegen eventuelle Schäden oder ausbleibende Mietzahlungen ab. Der Rahmen ist allerdings begrenzt, da die Kautions maximal drei Nettokaltmieten betragen darf. Der genaue Betrag wird im Mietvertrag festgeschrieben. Zudem hat der Vermieter die Pflicht, das Geld getrennt von seinem Vermögen zu halten und so anzulegen, dass es verzinst wird. Die Zinsen müssen mindestens denen von Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist entsprechen und stehen dem Mieter zu.

## Entscheidung auch außerhalb der Eigentümerversammlung

Wohnungseigentümer können grundsätzlich auch außerhalb der Wohnungseigentümerversammlung über Angelegenheiten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums entscheiden. Dies kann gemäß § 23 Abs. 3 WEG durch schriftliche Beschlussfassung geschehen, vorausgesetzt, dass alle Wohnungseigentümer zustimmen. Auf diese vom Gesetz geforderte Allstimmigkeit kann nicht verzichtet werden (LG München I, 18.07.2013, 36 S 20492/12). Dies gilt auch dann, wenn es im Einzelfall in der Wohnungseigentümerversammlung an der durch Gesetz oder Vereinbarung vorgeschriebenen Mehrheit fehlt. Die „fehlenden“ Stimmen können nicht auf schriftlichem Wege nachgeholt werden. Für schriftliche Beschlussfassungen ist stets die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich.

## Rechte des Vermieters gestärkt

Der Käufer einer vermieteten Wohnung darf schon vor der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch Rechtsgeschäfte gegenüber dem Mieter tätigen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat damit dem Ansinnen einer Mieterin widersprochen, die eine Rückzahlung von fast 30.000 Euro vom neuen Eigentümer forderte. Die Mieterin behauptete, der neue Eigentümer habe seine Vermieterposition nur „vorgespiegelt“. Tatsächlich war der notarielle Kaufvertrag bereits am 16. März 2006 geschlossen worden, die Eintragung ins Grundbuch erfolgte aber erst am 4. Mai 2010. Im Kaufvertrag war festgelegt, dass der Käufer zum 1. Januar 2006 mit allen Rechten und Pflichten in den Mietvertrag eintritt. Der Käufer wurde bevollmächtigt, bis zum Eigentumsvollzug im Grundbuch gegenüber dem Mieter sämtliche mietrechtlichen Erklärungen abzugeben und gegebenenfalls im eigenen Namen entsprechende Prozesse zu führen. Der BGH hat entschieden, dass der Mieterin der geltend gemachte Rückzahlungsanspruch nicht zusteht, weil der neue Eigentümer die Forderungen aus dem Mietverhältnis zu Recht eingezogen hat (BGH, 19.03.2014, VIII ZR 203/13).

## Studenten wohnen teuer



Foto: © Chris Grabert | Flickr.com

Vor allem in kleineren Städten können Studenten durch die Wahl der Wohnform viel sparen. Das zeigt der „Mietpreis-Check Uni-Städte“ von immowelt.de. In Karlsruhe kostet eine Singlewohnung mit bis zu 40 Quadratmetern im Schnitt 13,40 Euro pro Quadratmeter. Wer eine Wohnung mit 80 bis 120 Quadratmetern mietet und mit einem oder zwei Kommilitonen teilt, zahlt dagegen nur 8,80 Euro pro Quadratmeter. Eine Ersparnis von 34 Prozent gibt es auch in Erlangen: Dort sind WG-taugliche Wohnungen für 8,70 Euro zu haben, Singlewohnungen kosten dagegen 13,20 Euro pro Quadratmeter. Single-Apartments sind in fast einem Viertel der 39 untersuchten Städte zum Luxus geworden: Die Mieten liegen dort über 12 Euro pro Quadratmeter. Spitzenreiter sind München, Stuttgart, Frankfurt und Tübingen. Am günstigsten lebt es sich gemeinschaftlich in Halle.

Stadt	Singlewhg. bis 40 m <sup>2</sup>	WG 80 bis 120 m <sup>2</sup>	Ersparnis
Berlin	11,80 Euro/m <sup>2</sup>	9,40 Euro/m <sup>2</sup>	20 %
Erlangen	13,20 Euro/m <sup>2</sup>	8,70 Euro/m <sup>2</sup>	34 %
Frankfurt a. M.	14,30 Euro/m <sup>2</sup>	12,30 Euro/m <sup>2</sup>	14 %
Freiburg	12,30 Euro/m <sup>2</sup>	10,80 Euro/m <sup>2</sup>	12 %
Halle	7,60 Euro/m <sup>2</sup>	5,80 Euro/m <sup>2</sup>	24 %
Hamburg	13,20 Euro/m <sup>2</sup>	11,10 Euro/m <sup>2</sup>	16 %
Heidelberg	12,70 Euro/m <sup>2</sup>	10,00 Euro/m <sup>2</sup>	21 %
München	17,40 Euro/m <sup>2</sup>	14,40 Euro/m <sup>2</sup>	17 %
Potsdam	9,00 Euro/m <sup>2</sup>	9,10 Euro/m <sup>2</sup>	0 %

## Wohin zieht es die Büromieter?

Die Behauptung, große Unternehmen würden die Innenstädte verlassen und den Stadtrand oder das Umland vorziehen, stimmt für den deutschen Büroimmobilienmarkt nicht. Das ergibt sich aus einer Auswertung der HOCHTIEF-Projektentwicklung. Am Beispiel der Top-5-Bürostandorte Frankfurt, Hamburg, Berlin, Düsseldorf und München zeigt sich, dass es keinen bundesweiten Auszug von Büromietern aus der Stadt heraus gibt. In Frankfurt ist das Flächenangebot in den innerstädtischen Teilmärkten deutlich geringer als außerhalb der City, dennoch verbuchten diese in den Jahren 2012 und 2013 die höchsten Flächenumsätze. Auch für Hamburg und Berlin lässt sich kein vermehrter Auszug aus der Innenstadt ausmachen. In Düsseldorf erzielten auch die Bürozentren gute Ergebnisse, während in München Nebenlagen gut abschnitten.

# AUSWAHL AKTUELLER IMMOBILIENANGEBOTE SOMMER 2014

## KONRADSHÖHE

Gepflegte Eigentums-  
wohnung in schöner Lage



**Verkauft!**

## GLIENICKE/NORDBAHN

Charmanter Altbau  
auf großem Grundstück



- Baujahr 1923
- Wohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 1.639 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis 450.000 Euro

## HERMSDORF

Baugrundstück  
direkt am Fließtal



- GRZ 0,2, GFZ 0,4,
- Pfahlgründung und Erschließung notwendig
- Grundstück 544 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis 120.000 Euro

## FROHNAU

Einfamilienhaus mit  
charmantem Grundstück



- Baujahr 1965, Fertigbauweise
- Wohnfläche ca. 170 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 755 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis 319.000 Euro

## GLIENICKE/NORDBAHN

Großzügiges  
Architektenhaus



**Verkauft!**

## GLIENICKE/ NORDBAHN

Modernes  
Einfamilienhaus



- Baujahr 1994
- Wohnfläche ca. 212 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 836 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis 540.000 Euro

## WAIMANNSLUST

Exklusives  
Architektenhaus



- Baujahr 1999
- Wohnfläche ca. 260 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 800 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis 575.000 Euro



Hier gibt es ein  
Video zu sehen!

## FROHNAU

Einfamilienhaus  
für die kleine Familie



- Baujahr 1971, Fertigbauweise
- Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 637 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis 300.000 Euro

## HEILIGENSEE

Baugrundstück  
in sehr guter Lage



**Verkauft!**