

BERLIN KURS NORDWEST

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

Wohltorf

Umzug & Immobilie



Dirk Wohltorf

Reinickendorfs einziger Immobilienmarktbericht 2016 veröffentlicht!

Der Frohnauer Immobilienmakler Dirk Wohltorf hat im Mai 2016, bereits im fünften Jahr in Folge, seinen Immobilienmarktbericht 2016 veröffentlicht. Berlinweit ist dieser Bericht einzigartig in seiner Kombination aus Informationen zum Wohnumfeld, den Ortsteilen, den Immobilienpreisen und den Perspektiven.

Wohltorf bildet sogar die Entwicklung fast aller Reinickendorfer Ortsteile von 1966-2016 ab. Wussten Sie, dass der Bodenrichtwert in Konradshöhe einige Jahre höher war als der in Frohnau? Oder dass der Bodenrichtwert in Frohnau sich von 2006 bis heute fast verdoppelt hat? Dirk Wohltorf hat gegenüber den Vorjahren in der neuen Ausgabe eine exklusive Bodenrichtwertkarte veröffentlicht, die gegenüber den statistischen Wohnlagen des Berliner Gutachterausschusses, die Mikrolagen herausstellt.

Der Immobilienmarktbericht 2016 ist kostenlos im Wohltorf Büro am Ludolfingerplatz 1 a, 13465 Berlin sowie telefonisch unter 030 4013346 oder per Mail unter info@wohltorf.com zu bestellen.

Spannende Daten, Fakten und Marktinformationen warten darauf, von Ihnen gelesen zu werden. Viel Spaß beim Durchstöbern dieser interessanten Immobilienlektüre!

Wohltorf
Immobilien

NEU!
MIT EXKLUSIVER
WOHLNLAGEN-
KARTE 2016



IMMOBILIENMARKTBERICHT 2016

FROHNAU

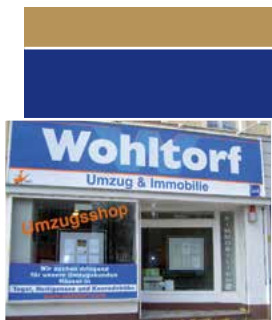
HERMSDORF • LÜBARS
WAIDMANNSLUST

HEILIGENSEE • KONRADSHÖHE
TEGELORT • TEGEL

GLIENICKE/NORDBAHN • SCHILDOW
HOHEN NEUENDORF

AB SOFORT KOSTENLOS
ERHÄLTlich 030/4013346
ODER [INFO@WOHLTORF.COM](mailto:info@wohltorf.com)

Stark im Nordwesten



Shop Tegel

Berliner Straße 42
13507 Berlin
☎ 030 / 4 32 11 00

Öffnungszeiten
Mo-Fr 8.00-17.00 Uhr
tegel-immobilien.com



Shop Frohnau

Bahnhof Frohnau
13465 Berlin
☎ 030 / 4 01 33 46

Öffnungszeiten
Mo-Fr 9.30-18.00 Uhr
Sa 10.00-13.00 Uhr
frohnau-immobilien.de

Wohnungsnot wird viel größer als gedacht

Aktuelle Studie von Prof. Bernd Raffelhüschen zeigt: bisherige Prognosen für Neubau waren viel zu passiv. Bis 2020 werden jährlich knapp 500.000 neue Wohnungen benötigt.

Um den Wohnraumbedarf, der sich unter anderem aus der aktuellen Flüchtlingskrise ergibt, zeitnah zu decken, müssen bis 2020 jährlich gut 494.000 Wohnungen gebaut werden. Dies entspricht 1,2 Prozent des Bundesbestands (Stand 2013). Zu diesem Ergebnis kommt eine neue Studie der Universität Freiburg im Auftrag des IVD. Die von Prof. Bernd Raffelhüschen (ehemaliges Mitglied der Rürup-Kommission) erstellte Studie erfasst die Auswirkungen der Flüchtlingsströme auf die langfristige Wohnimmobiliennachfrage in Deutschland. Sie stellt dem Basisszenario ein Flüchtlingsszenario zum Bevölkerungswachstum gegenüber. „Die Nachfrage nach Wohnraum steigt drastisch durch den Zustrom an Flüchtlingen, das Basisszenario wird dadurch gestärkt“, so Raffelhüschen, Autor der Studie.

„Im vergangenen Jahr sind über eine Million Flüchtlinge nach Deutschland gekommen. Auf lange Sicht geht das Statistische Bundesamt davon aus, dass weiterhin jährlich 200.000 Menschen nach Deutschland einwandern werden. Der Wohnflächenbedarf ist noch viel größer als angenommen, bis 2060 wird dieser nicht mehr unter das Niveau von 2016 fallen“, sagt Dirk Wohltorf, Vorstandsvorsitzender des Immobilienverband Deutschland (IVD) Berlin-Brandenburg. „Der forcierte Neubau ist das einzig wirksame Mittel um dem Problem zunehmender Wohnraumknappheit zu begegnen. Alleine im vergangenen Jahr wurden in Deutschland nur ca. 309.000 neue Wohnungen genehmigt. Das sind rund 191.000 Wohnungen zu wenig“, so Wohltorf weiter.



www.twitter.com/wohltorf



www.facebook.com/frohnau.immobilien



www.youtube.com/wohltorf

IVD: Neuer Entwurf zum Mietrechtspaket 2.0 ist nicht akzeptabel

Der vor wenigen Wochen in seinen Leitlinien bekannt gewordene Gesetzentwurf des Bundesjustizministeriums, den Bezugszeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und somit des Mietspiegels von vier auf acht Jahre zu erweitern, wird zu einem ähnlich massiven Wertverlust von Wohnungsbeständen führen wie die ursprünglich geplante Erweiterung auf zehn Jahre.

Der Gesetzgeber will bewusst die Mieten einfrieren und gerade in den nachgefragten Städten werden die Mieten damit staatlich nach unten korrigiert. Mit jedem Jahr der Ausweitung des Bezugszeitraums von bislang vier Jahren wird die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 bis 20 Cent pro Quadratmeter staatlich heruntermanipuliert. Das zeigen Berechnungen einer Studie des Center for Real Estate Studies (CRES) der Steinbeis Hochschule Berlin im Auftrag des IVD. Mit jedem zusätzlichen Jahr der Ausweitung wird es demnach durch einen Zirkelschlusseffekt in den meisten Städten Deutschlands zu einem Einfrieren der Mietentwicklung kommen. „Die heute bekannt gewordenen Pläne verprellen Investoren und behindern damit akut benötigte Investitionen in den deutschen Wohnungsmarkt. Das geht mit negativen Folgen für Eigentümer wie Mieter einher. Die Bundesregierung sollte angesichts der sich immer weiter verschärfenden Wohnraumknappheit dringend von diesem weiteren eigentümerfeindlichen Gesetz für Bestandhalter und Anleger Abstand nehmen. Durch die geplanten Änderungen wird das Mietrecht immer komplizierter und streitanfälliger, was Millionen von Mietern und Vermietern, deren Mietverhältnis ohne Probleme verläuft, einen Bärendienst erweist“ kritisiert Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Vorstandsvorsitzender des Immobilienverband Deutschland (IVD) Berlin-Brandenburg.

Ebenfalls bekannt geworden sind die Pläne des Bundesjustizministeriums, maximal 8 Prozent anstelle von bis zu 11 Prozent der Modernisierungskosten bei Mieterhöhungen berücksichtigen zu können. Zudem sollen Mieterhöhungen nach der Modernisierung auf maximal 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von acht Jahren nach der Modernisierung begrenzt werden. Im ursprünglichen Grundlinienpapier vom November sollten es vier Euro pro Quadratmeter beziehungsweise maximal 50 Prozent der ursprünglichen Miete sein. „In vielen Fällen können durch diese Änderungen weniger Modernisierungskosten berücksichtigt werden, sodass die geplante Änderung eine weitere Verschärfung darstellt. Modernisierungen sind dann in vielen Fällen erst recht nicht mehr rentabel“, kritisiert Wohltorf. Die ebenfalls neu geplante Regelung zum wirtschaftlichen Härtefall, der eine Modernisierungsmieterhöhung ausschließt, ist aus Sicht des IVD ebenso abzulehnen. „Eine pauschale Betrachtung, dass bei einer Belastung von mehr als 40 Prozent des Einkommens eine unzumutbare Härte vorliegen soll, verkennt den Einzelfall. Das wird am Beispiel von Wohngemeinschaften besonders deutlich, da in diesem Fall häufig nur eine Person Mieter ist während mehrere Personen für die Miete aufkommen“, so Wohltorf weiter.

Der IVD fordert die Bundesregierung daher auf, von einer Verschärfung der Kappungsgrenze sowie einer Änderung der Härtefallregelung abzusehen und die Akzeptanz und Qualität des Mietspiegels durch eine bessere Beweisfunktion geprüft durch eine unabhängige Stelle sowie durch Ausweitung der Datenbasis zu steigern, anstatt ihn durch eine Ausweitung des Bezugszeitraums zu manipulieren.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über den zu erwartenden Rückgang der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Ausweitung des Berechnungszeitraums von vier auf acht Jahre:

Altersklasse	Neubau		Bestand ab 1949			Bestand bis 1948		
	Wohnwert	gut	mittel	gut	mittel	einfach	gut	mittel
Berlin (Ost)	1,15	0,84	0,64	0,52	0,44	0,77	0,77	0,61
Berlin (West)	1,28	0,96	0,77	0,65	0,44	0,84	0,90	0,71
Bremen	0,91	0,58	0,71	0,61	0,70	0,72	0,78	0,68
Dortmund	0,65	0,50	0,50	0,25	0,15	0,34	0,20	0,40
Dresden	0,66	0,60	0,35	0,41	0,53	0,31	0,41	0,41
Duisburg	0,19	0,29	-0,09	-0,04	0,23	-0,10	0,01	0,05
Düsseldorf	0,31	0,88	1,19	0,38	0,56	0,63	0,38	0,65
Essen	0,67	0,27	0,44	0,3875	0,13	0,55	0,31	0,15
Frankfurt M.	0,89	0,75	0,45	0,43	0,40	0,94	0,44	0,49
Hamburg	0,60	0,68	0,63	0,70	0,49	0,69	0,56	0,49
Hannover	1,26	1,11	1,24	0,88	0,53	1,16	0,88	0,64
Köln	1,08	0,98	1,10	0,55	0,53	0,63	0,46	0,36
Leipzig	0,83	0,52	0,38	0,17	0,18	0,06	0,28	0,26
München	1,23	1,04	0,94	0,91	0,64	0,97	0,80	0,71
Nürnberg	0,37	0,53	0,47	0,40	0,34	0,59	0,49	0,42
Stuttgart	0,70	0,60	0,83	0,75	0,55	0,86	0,84	0,59

Unwetterschäden richtig versichern



Foto: © Barmenia

Auch in diesem Frühjahr haben schwere Unwetter mit Starkregen, Stürmen und Gewittern in Deutschland wieder Schäden an Gebäuden verursacht. Im vergangenen Jahr mussten die Versicherer insgesamt 2,1 Milliarden Euro für Unwetterschäden zahlen. Mehr als 70 Prozent aller Sturmschäden entstehen an Gebäuden. Als Sturm werden Windgeschwindigkeiten ab 63 Stundenkilometern bezeichnet, das entspricht Windstärke acht auf der Beaufortskala. Wenn Dächer abgedeckt, Schornsteine oder Fassaden beschädigt werden, übernimmt die Wohngebäudeversicherung den finanziellen Schaden. Wichtig ist, dass die Police Sturm und Hagel ausdrücklich mit versichert. Wer sich gegen Überschwemmungen und Hochwasser schützen will, sollte zusätzlich eine Elementarschadenversicherung abschließen. Sie kommt außerdem für Schäden durch Schneedruck, Erdbeben oder Lawinen auf. Die Wohnungseinrichtung ist durch die Hausratversicherung abgesichert.

Prozesskosten nicht immer von der Steuer absetzbar

Hochwasserschäden müssen häufig vor Gericht geklärt werden. Die damit verbundenen Kosten begründen nur ausnahmsweise eine Steuerermäßigung, hat der Bundesfinanzhof festgestellt. Prozesskosten können bei der Einkommensteuer berücksichtigt werden, wenn sie zwangsläufig sind und eine außergewöhnliche Belastung darstellen. Das ist der Fall, wenn die dauerhafte Nutzung der Wohnung aufgrund der Schäden ernsthaft infrage steht, wenn die Existenzgrundlage bedroht ist oder lebensnotwendige Bedürfnisse nicht befriedigt werden können. Im konkreten Fall ging es um den Schaden an einem Haus, das direkt an einem Fluss liegt. Ein Turbinenbetreiber staute Wasser auf, das in den Keller eines Wohnhauses lief. Dessen Eigentümerin wollte mit einer Unterlassungsklage verhindern, dass ihr Wohnhaus weiterhin in Mitleidenschaft gezogen wird (BFH, 20.1.2016, Az. VI R 40/13).

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
 E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2016
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneberg,
 Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Statistisches Bundesamt, Stiftung
 Warentest, Interhyp, Europace AG, Deutscher Mieterbund, Verband der
 Wohnungswirtschaft GdW, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Cushman &
 Wakefield, Humboldt-Universität zu Berlin, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und
 Raumforschung, BGH, Barmenia Kiel, T-Online, Immobilien-Fachwissen von
 A-Z, Bethge & Partner, empirica, Pestel Institut, Arge Kiel, Catella Research, NAI
 apollo group, Fotos Pixabay.com
Druck: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel
Layout/Grafik/Satz: Astrid Grabener, Petra Matzen - Grabener Verlag GmbH
Korrektur: Gunna Westphal
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem
 journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie
 eine Haftung können nicht übernommen werden.

IVD: Immobilienpolitik der großen Koalition lässt drei Viertel ihrer Wähler außer Acht

75 Prozent der SPD- und 79 Prozent der Unionswähler sind Eigentümer oder potenzielle Eigentümer

40 Prozent der unter 30-Jährigen leben in Wohneigentum

Abkehr von reiner Mieterpolitik gefordert

Von Dirk Wohltorf,
Vorstandsvorsitzender
IVD Berlin-Brandenburg

79 Prozent der Unionswähler und 75 Prozent der SPD-Wähler besitzen eine Immobilie oder haben bereits über den Erwerb nachgedacht. Damit sind mindestens dreiviertel des Wählerklientels der großen Koalition entweder Wohneigentümer oder potentielle Eigentümer. Zu diesen Ergebnissen kommt eine repräsentative Umfrage des Instituts für Demoskopie Allensbach im Auftrag des IVD. Unter Anhängern von CDU/CSU, SPD und FDP sind die Immobilienbesitzer der Umfrage zufolge mit jeweils 66 Prozent, 59 Prozent und 63 Prozent klar in der Mehrheit. Lediglich 21 Prozent der CDU/CSU-Wähler, 25 Prozent der SPD-Wähler und 11 Prozent der FDP-Wähler besitzen kein Wohneigentum und haben auch noch nicht darüber nachgedacht, sich ein Haus oder eine Eigentumswohnung zu kaufen. „Die Umfrage macht deutlich, dass ein Großteil der Wähler bei der Immobilienpolitik der Bundesregierung kein Gehör findet. Immobilienpolitik wird in Deutschland als reine Mieterpolitik missverstanden und bedient damit ausschließlich eine Minderheit. Mit der derzeitigen eigentümerschädlichen Immobilienpolitik schadet die große Koalition drei Vierteln ihrer eigenen Wählerschaft. Die zahlreichen Erhöhungen von Immobiliensteuern wie der Grunderwerbssteuer, vermietetfeindliche Mietgesetze und immer strengere energetische Vorschriften ohne nennenswerten ökologischen Nutzen sind nur einige Beispiel von vielen“, sagt Dirk Wohltorf, Vorstandsvorsitzender des Immobilienverband Deutschland (IVD) Berlin-Brandenburg. „Mit Ausnahme der Schweiz haben wir in Deutschland daher auch die niedrigste Eigentumsquote in ganz Europa. Wir brauchen endlich eine forcierte Eigentums politik als Bestandteil einer ganzheitlichen Immobilienpolitik in Deutschland. Dazu gehört zum Beispiel ein Programm zur Förderung von Schwellenhaushalten zum Sprung ins Eigenheim. Gerade in der jetzigen Niedrigzinsphase muss der Staat diesen Haushalten durch gezielte Förderprogramme zur Eigentumbildung verhelfen“, so Wohltorf weiter.

„Selbst bei einem Großteil derjenigen, die noch nicht über einen Immobilienerwerb nachgedacht haben, muss man von verhinderten Eigentümern sprechen. Auch aus diesem Grund sollte die staatliche Förderung der Eigentumbildung in Deutschland dringend verbessert werden. Schließlich ist Wohneigentum der beste Weg zu einer kapitalgedeckten Altersvorsorge, bietet Schutz vor steigenden Mieten und bildet seit jeher den Kern des Vermögensaufbaus privater Haushalte“, so Wohltorf.

Im bundesweiten Durchschnitt sind 52 Prozent der Bevölkerung Eigentümer. In Westdeutschland besitzen 56 Prozent der Bevölkerung ein Haus oder eine Eigentumswohnung und weitere 19 Prozent haben bereits darüber nachgedacht sich Wohneigentum zuzulegen. Im Osten Deutschlands sind es 36 Prozent, die Wohneigentum besitzen und 20 Prozent, die schon darüber nachgedacht haben. „Zwar ist die Leistbarkeit einer eigenen Immobilie im Osten höher, dennoch hatte die Bevölkerung im Osten weniger Zeit für den Vermögensaufbau. Die Angleichung an die Westquote beim Immobilienbesitz bleibt weiterhin eine Herausforderung“, so Wohltorf.



Dirk Wohltorf: „Wohneigentum der beste Weg zu einer kapitalgedeckten Altersvorsorge.“

44 Prozent der Linken-Anhänger besitzen Wohneigentum

Deutlich geringer als bei Anhängern der Regierungsparteien aber auch beträchtlich ist der Anteil der Immobilienbesitzer unter den Wählern der Linken (44 Prozent) und der AfD (42). Bei diesen Parteien schlägt sich der Umstand nieder, dass diese überproportional viele Wähler mit geringeren Einkommen und in den neuen Bundesländern haben. Bei Grünen-Anhängern besitzen 46 Prozent Wohneigentum. Hier ist die Lebensphase der entscheidende Faktor. Zwar haben viele Grünen-Wähler eine gute Schulbildung genossen und verfügen über ein gutes Einkommen, das ihnen den Kauf einer Immobilie ermöglichen würde, doch handelt es sich bei ihnen weitaus überdurchschnittlich häufig um vergleichsweise junge Menschen, oft aus dem akademischen Milieu, die noch keine Familie gegründet haben. Für sie steht daher ein Immobilienkauf noch nicht an. Rechnet man diejenigen hinzu, die bereits über die Anschaffung einer Immobilie nachgedacht haben, stellt man fest, dass die potenziellen Immobilienbesitzer unter den Wählern aller Parteien klar in der Mehrheit sind.

40 Prozent der unter 30-Jährigen sind Eigentümer oder leben in Eigentum

Sechs von zehn Deutschen, die älter als 44 Jahre alt sind, besitzen Wohneigentum. Auch von der jüngeren Generation im Alter von 16 bis 44 Jahren besitzen bereits 40 Prozent Wohneigentum oder leben in Eigentum. „Auch bei den jüngeren Wählergruppen besitzen viele schon Wohneigentum, darüber hinaus denken zwischen 20 und 30 Prozent über eine solche Anschaffung nach. Daran wird wiederholt deutlich, dass sich die große Mehrheit der Deutschen ein Leben in Eigentum wünscht. Gerade der jüngeren Generation sollte die Politik daher zu einem Leben im Eigenheim verhelfen. Der IVD fordert schon seit langem, Ersterwerber beim Kauf ihres Eigenheims von der Grunderwerbsteuer zu befreien“, so Wohltorf weiter. Die aktuelle einseitige Mieterpolitik ignoriere die Interessen und Bedürfnisse der Mehrheit in Deutschland.

Global, national, regional: Der Immobilienmarkt boomt



Die Preisspirale für Mieten und Immobilienpreise zeigt weiter aufwärts. Der Immobilienmarkt profitiert von der unsicheren Wirtschaftslage und den niedrigen Zinsen.

Billiges Kapital und die lockere Geldpolitik der EU wirken sich auf die Preisentwicklung von Immobilien aus. Anleger rechnen in Deutschland für dieses Jahr noch mit steigenden Preisen, aber bereits mit niedrigeren Renditen. Andererseits erklärt das Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Wohnen sei in den vergangenen fünf Jahren relativ gesehen nicht teurer, sondern günstiger geworden. Nach Berechnungen des Instituts sanken die Nettokaltmieten im Verhältnis zur Kaufkraft außer in Berlin und Stuttgart in allen deutschen Großstädten. Die Mieten sind jedoch nur für Durchschnittsverdiener günstiger geworden. Menschen, deren Einkommen nicht gestiegen ist, zahlen relativ gesehen mehr. Auch Studenten, Auszubildende oder Arbeitssuchende sind durch hohe Wohnkosten im Vergleich übermäßig belastet. Wohneigentum wurde in allen sieben betrachteten Städten wegen der niedrigen Zinsen erschwinglicher.

800 Millionen Euro für den Wohnungsbau

Das Bundeskabinett hat beschlossen, dem Haushalt 2017 zusätzlich 800 Millionen Euro für Wohnungsbaumaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Zuvor hatte der Bund seine Zahlungen an die Bundesländer für die soziale Wohnraumförderung schon um 500 Millionen Euro aufgestockt und 300 Millionen Euro für den Bereich „Soziale Stadt“ vorgesehen. Damit stehen jetzt insgesamt 1,8 Milliarden Euro zur Verfügung. Das Geld wird dringend gebraucht, denn in den vergangenen 25 Jahren war der Bestand an Sozialmietwohnungen von rund vier Millionen auf etwa 1,5 Millionen Wohnungen abgeschmolzen. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in Großstädten, Ballungsgebieten und Universitätsstädten drastisch gestiegen.

Stromkunden sind bereit, für Ökostrom von Stadtwerken und Genossenschaften mehr zu zahlen

Die Zahlungsbereitschaft von Kunden ist von der Unternehmensform abhängig. Zu diesem Ergebnis kommt eine wissenschaftliche Untersuchung der Humboldt-Universität zu Berlin und weiterer Institute zusammen mit forsa.omninet. Die Befragung von mehr als 2.000 Verbrauchern und Verbraucherinnen hat ergeben, dass die Befragten für Ökostrom über vier Cent mehr an Stadtwerke und 2,7 Cent pro Kilowattstunde mehr an Genossenschaften zahlen würden als an Privatunternehmen. Nach der Reaktor Katastrophe in Fukushima im Jahr 2011 wechselten viele Endverbraucher zu einem Ökostromanbieter, können jedoch die verschiedenen Arten von Ökostrom bis heute nur schwer beurteilen. Die Glaubwürdigkeit des Anbieters ist daher ein wichtiges Auswahlkriterium.

34,5 Prozent mehr Wohnungen

Im Januar 2016 wurden in Deutschland 34,5 Prozent mehr Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als im Januar 2015. Von den insgesamt 26.300 Genehmigungen im Januar 2016 galten 21.600 für Neubauwohnungen. Höhere Zahlen gab es zuletzt im Jahr 2006. Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sollen durch Aus- und Umbauten rund 4.500 neue Wohnungen entstehen. Das ist der höchste Januarwert seit 1996. Die Neubaupreise stiegen im Februar 2016 gegenüber Februar 2015 um 1,7 Prozent. Baumaßnahmen gelten als einzig wirksames Mittel gegen steigende Wohnpreise und Wohnungsknappheit.

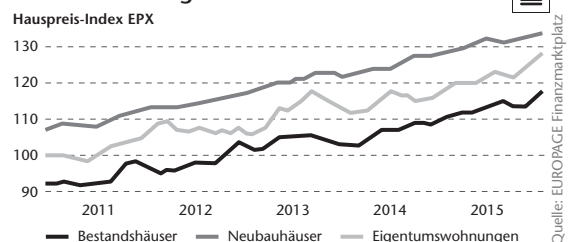
Hypothekelaufzeit optimieren

Die Zinsen für Immobilienkredite sind weiterhin außerordentlich günstig. Dennoch ist besonnenes Handeln ratsam. Der vereinbarte Zinssatz gilt üblicherweise nur für den ersten Finanzierungsabschnitt von fünf oder zehn Jahren. Danach braucht der Immobilieneigentümer eine Anschlussfinanzierung, um die Restschuld zu tilgen. Wenn diese dann teurer ist, steigt die monatliche Belastung. Wer keine bösen Überraschungen erleben möchte, sollte eine möglichst lange Zinsbindung wählen, um sich dauerhaft vor Erhöhungen zu schützen. Nachteil: je länger die Zinsbindung, desto höher der Zinssatz. Mehr aktuelle Tipps zur Finanzierung unter www.test.de.

Preise steigen am stärksten für gebrauchte Immobilien

Die Preise für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser waren im letzten Quartal 2015 leicht rückläufig. Seit Jahresbeginn steigen sie laut EPX-Hauspreis-Index wieder deutlich an. Die zuletzt stark gestiegenen Preise für Eigentumswohnungen haben dagegen etwas an Fahrt verloren. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt weiterhin höher als das Angebot. Experten rechnen mit stabilen Preisen.

Preisentwicklung von Immobilien



KÄUFER GESUCHT?

Wir haben ihn!

030.432 11 00
www.wohltorf.com

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Frist endet: Notfallpläne für Aufzugsanlagen erstellen

Arbeitgeber bzw. Verwender von Aufzügen sind bereits seit Anfang des Jahres dazu verpflichtet, für alle Aufzugsanlagen einen Notfallplan anzufertigen. Der Plan muss dem zuständigen Notdienst zur Verfügung gestellt oder am Aufzug ausgehängt werden. Bisher besteht noch eine Übergangsfrist, die nun am zum 31. Mai endet. Gibt es danach keinen Notfallplan, kann dies ab dem 1. Juni 2016 als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Der Notfallplan soll sicher stellen, dass Notfalldienste unverzüglich und angemessen reagieren und umgehend Hilfsmaßnahmen einleiten können. Sollte kein Notdienst vorhanden ist, muss der Notfallplan in unmittelbarer Nähe zur Aufzugsanlage sichtbar angebracht werden – am besten an der Hauptzugangsstelle des Gebäudes. Das ermöglicht den Helfern eine gezielte und schnelle Befreiung eingeschlossener Personen. Der Notfallplan muss laut TÜV NORD folgende Details enthalten: den Standort der Aufzugsanlage; den verantwortlichen Arbeitgeber; Personen, die Zugang zu allen Einrichtungen der Anlage haben; Personen, die eine Befreiung Eingeschlossener vornehmen können; Kontaktdaten derer, die Erste Hilfe leisten können (z.B. Notarzt); Angaben zum voraussichtlichen Beginn einer Befreiung; die Notbefreiungsanleitung für die Aufzugsanlage. Zukünftig sollen stichprobenartig Kontrollen durch Aufsichtsbehörden stattfinden.

Ein Lob auf die Garage

Schön anzusehen sind sie eher selten, besonders wenn viele, alte Garagen ganze Höfe bilden. Natürlich gibt es auch attraktive Modelle, die sich gut in die Nachbarbebauung passen und über den eigentlichen Nutzen hinaus eine Funktion haben, zum Beispiel den Garten gegenüber dem Straßenlärm abzuschirmen. Doch Garagen können viel mehr sein als ein Platz für das Auto. Wie der Keller eines Hauses bieten sie zusätzlich Stauraum oder ein Dach über dem Kopf, um das Fahrrad zu reparieren, die Blumen umzutopfen oder den Müll getrennt zu sammeln. Tatsächlich wird jede fünfte Garage in Deutschland hauptsächlich als Werkstatt, Abstell-, Fitness- oder Hobbyraum genutzt. Doppelt so viele junge (18- bis 29-Jährige) wie ältere Leute (30- bis 65-Jährige) pflegen ein Hobby in der Garage. Siebzig Prozent der Befragten gaben an, dass das Auto immer noch der wichtigste Gegenstand in ihrer Garage ist. Sie bietet dem Fahrzeug Schutz vor schlechter Witterung, Mardern, Vandalismus oder Diebstählen. Besitzer von Garagenfahrzeugen profitieren überdies von geringeren Reparaturkosten, Rabatten bei der Kfz-Versicherung und einem höheren Wiederverkaufswert. Am häufigsten werden Fahrräder und Werkzeug in der Garage gelagert, auch Rasenmäher und Farbeimer finden häufig darin Platz. Wer keine eigene Garage hat, kann sich eine kaufen oder mieten. Die Miethöhe ist frei verhandelbar und hängt davon ab, wie hoch das PKW-Aufkommen der jeweiligen Stadt ist. In Berlin kostet ein Tiefgaragenstellplatz in Berlin-Mitte rund 170 Euro monatlich, in Hamburg in der Hafen-City rund 180 Euro. In München Schwabing kann man für 25.000 Euro einen Tiefgaragenstellplatz kaufen. In einer Tiefgarage darf man aber lediglich ein Auto abstellen.

Ferien: Tierbetreuung in der Wohnung



Wer einem Tier während des Urlaub seines Halters ein vorübergehendes Zuhause geben möchte, sollte vorher klären, ob jemand etwas dagegen hat.

Wohin mit Hund, Katze, Maus, wenn der Halter in den Urlaub fahren möchte, das Tier aber nicht mitnehmen kann? Die Nachbarn winken ab, der Bruder ist selbst verreist, und die Freundin hat eine Tierhaarallergie. Infrage kommen Tierpensionen, aber auch Tierheime nehmen Tiere in eine Urlaubsbetreuung auf. Dort kümmern sich dann qualifizierte Pfleger um die Versorgung. Auch Privatpersonen können ihre Unterstützung anbieten. Gut ist es, wenn sich Tierhalter und private Betreuer vorher kennenlernen, um die Qualität der Unterbringung zu klären. Mietern ist die Tierhaltung grundsätzlich gestattet. Ein in einem Formularmietvertrag vereinbartes generelles Verbot der Tierhaltung ist unwirksam. Der Vermieter kann die Haltung von Tieren aber unter Umständen von seiner Zustimmung abhängig machen. Mieter sollten die Aufnahme eines Pflgetiers vorsichtshalber mit dem Vermieter besprechen. Wohnungseigentümer dürfen ebenfalls Tiere aufnehmen. Ein absolutes Tierhaltungsverbot kann die Wohnungseigentümergeinschaft nicht beschließen.

Abriss als Mittel gegen die Wohnungsnot?

Wo leben Menschen besonders gern, und welche Städte sind besonders attraktiv für Urlauber? Auf diese Fragen werden häufig die Hansestadt Lübeck, die Altstadt von Bamberg oder Regensburg, Wismar an der Ostsee oder Goslar im Harz genannt. Was haben diese Städte gemeinsam? Sie bilden ein Stadtgefüge aus zum Teil mittelalterlichen Wohn- und Geschäftshäusern und einer menschenfreundlichen Infrastruktur mit wenig Autoverkehr und vielen Versorgungseinrichtungen, die zu Fuß erreichbar sind. Dass sich diese Städte erhalten haben, liegt unter anderem daran, dass die Bausubstanz über Generationen erhalten und gepflegt wurde, auch wenn sich das finanziell vermutlich nicht sofort gelohnt hat. Jetzt legt das Pestel Institut eine Studie vor, nach der ein „Abriss und der anschließende Neubau die beste Lösung und eine effektive Antwort auf den Wohnungsmangel“ sei. Hätten unsere Vorfahren so gehandelt, sähe Deutschland heute wohl anders aus.

Grundstückserwerb durch Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich möglich

Der Bundesgerichtshof hat die sogenannte Teilrechtsfähigkeit einer Wohnungseigentümergeinschaft nochmals bestätigt. Eine Wohnungseigentümerin hatte den Beschluss ihrer Gemeinschaft gerichtlich angefochten. Sie war nicht damit einverstanden, dass die Gemeinschaft ein Nachbargrundstück ankaufen wollte, um für alle Eigentümer eine rechtssichere Grundlage für die Nutzung von Parkplätzen zu schaffen. Diese bestand bisher nicht, obwohl die benachbarte Fläche seit Errichtung der Wohnungseigentumsanlage als Parkplatz und über eine Baulast zugleich der Erfüllung des nach öffentlichem Recht erforderlichen Stellplatznachweises diente. Auch den Kostenverteilungsschlüssel, der sich an dem Nutzungsvorteil für den jeweiligen Wohnungseigentümer orientiert, beanstandete das Gericht nicht (BGH, 18.03.2016, V ZR 75/15).

Energetische Sanierungen bei Wohngebäuden rückläufig



Die energetische Sanierung ist ein Mammutprojekt der Immobilienwirtschaft. Doch die Ökobilanz allein motiviert Immobilieneigentümer kaum – denn am Ende muss die Rechnung auch aufgehen.

Über 170 Milliarden Euro sind 2014 in die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Deutschland geflossen. Mehr als zwei Drittel aller im Baubereich investierten Mittel wurden für Bestandsmaßnahmen aufgewandt. Allerdings sind die Investitionen in die energetische Sanierung von Wohngebäuden zwischen 2010 und 2014 deutlich zurückgegangen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. In einer repräsentativen Umfrage haben die Forscher zudem Privathaushalte nach ihren Motiven für eine Modernisierung befragt. Danach wurden im Jahr 2014 für die energetische Verbesserung von Wohngebäuden zwar 34,8 Milliarden Euro ausgegeben, vier Jahre zuvor waren es aber noch 40,9 Milliarden Euro. Als Grund für den Rückgang werden die stark gesunkenen Energiepreise genannt, wodurch sich Modernisierungsmaßnahmen viel weniger rentieren. Eigentümer müssen länger warten, bis sich Maßnahmen amortisieren.

Grünes Licht für freie WLAN-Hotspots

Bisher hat die sogenannte Störerhaftung verhindert, dass Internet-Zugänge in Deutschland frei zur Verfügung gestellt werden konnten. Hotels, Cafés, Geschäfte oder Wohnungsanbieter mussten für illegale Down- und Uploads der Nutzer haften. Nun hat ein EU-Gutachter die Wirksamkeit der Störerhaftung infrage gestellt. In anderen EU-Ländern ist ein freier Internet-Zugang dagegen längst selbstverständlich. Die Fördestadt Kiel hat sich als „südlichste skandinavische Hauptstadt“ nun an ihren nördlichen Nachbarn orientiert. Dort bieten die Kieler Nachrichten und der Internetprovider Addix in wesentlichen Teilen der Innenstadt ein kostenfreies öffentliches WLAN an – ohne zeitliches Limit, ohne Begrenzung des Datenvolumens und ohne Registrierung. Damit ist auch der Weg für die digitale Vernetzung in Wohnquartieren frei, die nicht nur für Menschen mit Einschränkungen besonders wichtig ist.

KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie Ihre Immobilie veräußern möchten, finden wir den passenden Erwerber: mit geprüfter Bonität und ehrlichem Interesse. Dafür sorgen unsere Fachkompetenz, unsere sorgfältig gepflegte Datenbank und unsere persönliche Betreuung.

Für nähere Informationen wählen Sie bitte: 030.432 11 00 oder besuchen Sie uns im Internet: www.frohnau-immobilien.de • www.wohltorf.com Dirk Wohltorf, Ludolfingerplatz 13, 13465 Berlin

ivd

REKONZILIA

Als einziger nach Europäischer DIN 15233 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

facebook.com/frohnau.immobilien
twitter.com/wohltorf

Neue Regeln bei der Mieterhöhung

Eine Mieterhöhung erfolgt in der Regel durch das gesetzlich geregelte Mieterhöhungsverlangen oder eine einvernehmliche Vertragsänderung. Wie auch immer: Der Bundesgerichtshof hat in einem aktuellen Urteil betont, dass die Mieterhöhung eine wesentliche Änderung des Mietvertrages ist und damit grundsätzlich schriftlich erfolgen muss. Dies gilt auch bei einer Mieterhöhung um nur 20 Euro oder 1,5 Prozent. Der Bundesgerichtshof änderte damit die bisher gängige Rechtsprechung, nach der bei geringen Mieterhöhungen keine Schriftform gefordert war (BGH, Az. XII ZR 114/14).

Mieten für Studentenwohnungen steigen überproportional

Wohnen wird für Studenten immer teurer: Der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit zehn bis 30 Quadratmeter Wohnfläche beträgt laut empirica-Preisdatenbank zu Beginn des Sommersemesters 2016 durchschnittlich 340 Euro. Er liegt damit 21 Prozent über dem Niveau des Sommersemesters 2012. In München bezahlen Studenten mit 530 Euro am meisten, gefolgt von Frankfurt a. M. mit 447 Euro und Stuttgart mit 430 Euro. Die günstigsten Zimmer gibt es in Wilhelmshaven (230 Euro) und in Chemnitz (216 Euro).



Werdender Eigentümer bleibt Mitglied der Gemeinschaft

Der sogenannte werdende Wohnungseigentümer ist im Rahmen des Eigentumserwerbs vom Bauträger eine übliche Rechtsstellung. Sie ermöglicht es dem Erwerber, schon vor der Entstehung einer Wohnungseigentümergeinschaft aktiv an der Meinungsbildung mitzuwirken. In der Praxis kommt es vor, dass der werdende Eigentümer die Wohnung verkauft und seinen Anspruch an den nächsten Erwerber abtritt. Daraus kann eine erhebliche Rechtsunsicherheit entstehen. Um das zu vermeiden, bleibt der werdende Eigentümer Mitglied der Gemeinschaft. Er und der neue Käufer können aber im Innenverhältnis ihre Belange vertraglich regeln. Die Gemeinschaft kann einen Hausgeldanspruch gegen den neuen Erwerber erst durchsetzen, wenn dieser mit Grundbucheintragung endgültig Eigentümer geworden ist (BGH, 24.07.2015, V ZR 275/14).

Sensorkabel macht Einbrechern die Arbeit schwer



Wenn im Sommer viele Wohnungen leer stehen, weil ihre Bewohner verreist sind, häufen sich die Einbrüche. Einbrecher gehen gern unbeobachtet zu Werke. Statt an der Straße Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen, ist an der Balkon- oder Terrassentür meist mehr Ruhe für die Arbeit im Verborgenen. Damit solche Manöver nicht unbemerkt bleiben, haben Physiker der Universität des Saarlandes – ursprünglich zur Sicherung großer Flughafengelände – eine Sicherheitslösung entwickelt. In einem dünnen Kabel haben sie sensible Magnetfeldsensoren aneinandergereiht. Diese nehmen jede noch so kleine Veränderung des Erdmagnetfeldes wahr und leiten ein Signal zum Beispiel auf das Smartphone. Das System eignet sich für Gärten, Hauseinfahrten, Firmengelände oder auch für Weideland. Es kann an langen Zäunen befestigt, in Bäume gehängt oder sogar vergraben werden. Dem selbst lernenden System soll bis zur Serienreife noch beigebracht werden, wie es Fehlalarme vermeidet.

Nachhaltig restaurieren



Die Lebensqualität in einem Stadtquartier lässt sich steigern, wenn Baukunst, Energieeffizienz, regenerative Energieversorgung und kostengünstiges Wohnen zusammenkommen. Forscher der Ostbayerischen Technischen Hochschule Regensburg zeigen, wie ein historisches Stadtquartier behutsam modernisiert werden kann und gleichzeitig die Mieten bezahlbar bleiben. Das Projektteam verfolgte nach einer eingehenden Bestandsaufnahme das Konzept der Nachverdichtung sowie der energetischen Sanierung der Gebäudehülle. Ziel war dabei, die historische Fassade zu bewahren. Der in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung entstandene Leitfadens kann unter dem Stichwort RENARHIS kostenlos angefordert werden.

Ohne Fahrschein unterwegs im Nahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr gehört laut Gesetz zur Daseinsvorsorge. In den großen Städten wird er wegen des zunehmenden Umweltbewusstseins immer intensiver genutzt. Dort stehen Kosten und Nutzen für die Fahrgäste meistens in einem akzeptierten Verhältnis. Anders verhält es sich in mittelgroßen, wenig kompakten Städten, wo die Intervalle der Abfahrten unzureichend und die Fahrscheine teuer sind. Der motorisierte Individualverkehr verstopft dann Straßen und Plätze. Die belgische Stadt Hasselt und die deutsche Stadt Templin haben aus diesem Grund Pilotversuche unternommen und die Nutzer von den Kosten freigestellt. Obwohl Fahrgastzahlen, Lebensqualität und Einnahmen durch Tourismus und Steuern stiegen, wurden die Versuche aus finanziellen Gründen eingestellt. Gelungene Beispiele gibt es dagegen aus der französischen Stadt Aubagne, der estnischen Hauptstadt Tallinn sowie aus Dänemark, Finnland und Schweden. Wo man bereits kostenfrei unterwegs sein kann, zeigt die Internet-Seite farefreepublictransport.com.

Wohnen auf kleinem Raum



Ein Zuhause ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Die starke Nachfrage macht es Menschen mit durchschnittlichem Einkommen derzeit schwer, in den attraktiven Groß- und Universitätsstädten bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Deutschland ist im europäischen Vergleich keine Ausnahme: Überall in den Metropolen ist Wohnen teuer – allen voran in London, Paris und den schweizerischen Metropolregionen. Viele Bewohner müssen sich dort aus Kostengründen mit wenig Wohnfläche begnügen. Auch deutsche Städte wie München, Hamburg und Stuttgart sind begehrt und teuer. Die großen Immobilienunternehmen befinden sich daher in einem Superzyklus, den deren Research-Abteilungen auf die „fast schon dramatisch schnell voranschreitende Urbanisierung“ seit rund zehn Jahren und die steigende Liquidität zurückführen. Beklagt werden gleichzeitig sinkende Renditen. Investoren, die zur Absicherung des Alters jetzt eine oder mehrere Eigentumswohnungen bzw. ein Zinshaus kaufen wollen, sind gut beraten, nicht jeden Preis zu akzeptieren und die Rendite aus der Vermietung in ihrer Rechnung sorgfältig zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Absicherung ist eine solide Finanzierung mit genügend Eigenkapital, einer langen Zinsbindung und einer hohen Tilgungsrate.

WEIL IHR UMZUG VERTRAUENSACHE IST!

Wir versprechen Ihnen eine professionelle Durchführung Ihres Umzugs. Unser qualifiziertes Fachpersonal unterstützt Sie tatkräftig mit Erfahrung und Sensibilität – und das zu einem fairen Preis. Denn bei uns ist der Kunde noch König!

030.4 32 70 60 • Fax 030.4 35 24 49
www.wohltorf.com • umzuege@wohltorf.com

Wolf Wohltorf
Berliner Str. 42
13507 Berlin

Wohltorf
Umzüge
Berlin · Deutschland · Europa

IHR UMZUGSEXPERTE IN BERLIN – WEIL UMZUG VERTRAUENSACHE IST!

Ein guter Umzug fängt mit persönlicher Betreuung an. Wolf Wohltorf und sein Team beraten Sie individuell und kompetent, um stets höchste Qualität zu garantieren. Wir bieten Ihnen eine professionelle und behutsame Durchführung Ihres Umzugs. Unser qualifiziertes Fachpersonal unterstützt Sie tatkräftig mit Erfahrung und Sensibilität – und das zu einem fairen Preis. Denn bei uns ist der Kunde noch König.

www.wohltorf.com · umzuege@wohltorf.com
Berliner Straße 42, 13507 Berlin-Tegel
030.4 32 70 60



IHR IMMOBILIENMAKLER FÜR BERLINS NORDWESTEN – IHR ZUHAUSE IST HIER ZU HAUSE!

Immobilienmakler Dirk Wohltorf und sein Team haben sich auf die Vermittlung von Wohnimmobilien im Nordwesten Berlins spezialisiert. Seit 2010 ist Dirk Wohltorf Berlins erster nach EU Richtlinie DIN EN 15733 zertifizierter Immobilienmakler für Wohnimmobilien. Studienabschlüsse an der Europäischen Immobilien Akademie (EIA) und European Business School (ebs) runden sein Kompetenzspektrum ab. Deutschlands erstes unabhängiges Maklerbewertungsportal www.makler-empfehlung.de und Europas größtes Immobilienmagazin BELLEVUE haben Wohltorf Immobilien 2016 wiederholt als einen der besten Immobilienmakler Berlins ausgezeichnet. Auf uns ist Verlass – denn hier kennen wir uns aus!

www.frohnau-immobilien.de · immobilien@wohltorf.com
Ludolfingerplatz 1 a, 13465 Berlin-Frohnau
030.4 01 33 46