

BERLIN KURS NORDWEST

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

Wohltorf

Umzug & Immobilie



Dirk Wohltorf

Gesetzliche Höchstrendite für Wohneigentum ist absurde Forderung der SPD!

Immer abwegigere Gesetze bremsen den Wohnungsneubau und die Modernisierung

„Die Forderung des Berliner SPD-Fraktionsvorsitzenden Raed Saleh, künftig eine Höchstrendite für Wohneigentum per Gesetz festzuzurren, ist realitätsfremd und völlig absurd. Sie verhindert den Wohnungsneubau und die Modernisierung des Bestandes.“ Mit diesen Worten kommentiert der Frohnauer Immobilienmakler und Vorstandsvorsitzende des IVD Berlin-Brandenburg, Dirk Wohltorf, entsprechende Medienberichte.

„Seit rund fünf Jahren kommen rund 40.000 Menschen jährlich nach Berlin und im letzten Jahr kamen noch mehr als 100.000 Flüchtlinge dazu. Es ist dem Senat bislang nicht gelungen, eine Wohnungspolitik durchzuführen, die zu deutlich mehr bezahlbaren Wohnungen führt. Immobilieneigentümer mit immer absurderer Gesetzen zu belasten, führt jedenfalls nicht zu ausreichend bezahlbaren Wohnungen“, sagt Wohltorf. Lediglich rund 10.700 fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2015 stellten ein Versagen der Politik dar. „Ich appelliere an die Politik, dringend benötigte Investitionen in Neubau und Bestand zu fördern und nicht durch weitere Gesetze zu erschweren“, so Wohltorf. Er verweist zudem auf die immer schärferen Vorgaben für Eigentümer und Vermieter im Zusammenhang mit der Energieeinsparverordnung.

Der Immobilienexperte übt deutliche Kritik in Richtung SPD: „Dass ein führender SPD-Politiker sozia-

listische, planwirtschaftliche Forderungen aufstellt, um Schlagzeile im Wahlkampf zu machen, ist einfach erschreckend und zeigt wie weltfremd und wirtschaftlich inkompetent er ist. Herr Saleh äußerte öffentlich, dass er sich bewusst mit den Eigentümern anlegen will und schürt so einen Kampf zwischen den aus seiner Sicht bösen, habgierigen Vermietern und den armen Mietern. Die Realität sieht aber ganz anders aus. Herr Saleh und die SPD sollten sich aus Sachen heraushalten, von denen sie nichts verstehen.“

Laut Wohltorf belegen Statistiken, dass in einigen Teilen der Stadt die Neuabschlussmieten für Bestandswohnungen immer noch unterhalb der gesetzlichen Deckelung durch die Mietpreisbremse liegen. „Investoren und Wohneigentümer als gierig zu bezeichnen entbehrt jeder Grundlage. Hingegen gibt es zehntausende Kleinvermieter in der Stadt, die sich kaum über Wasser halten können, weil sie die Mieten nie angepasst oder Bruttowarmmietverträge vereinbart haben“, sagt Wohltorf. Der IVD-Vorstandsvorsitzende weiter: „Tausende Vermieter erwirtschaften sogar gar keine Rendite. An diese Menschen denkt niemand. Mietausfall, Mietnomaden, Leerstand, unvorhergesehene Modernisierungen – wer schützt den Eigentümer eigentlich?“



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

Zu wenige neue Wohnungen in den Großstädten

Mehr als die Hälfte des Wohnungsbaubedarfs entfällt auf die Großstädte. Der Unterschied zwischen Bedarf und Bautätigkeit ist nirgendwo größer als in Berlin. In den kommenden Jahren müssen dort rund 31.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden, wenn jährlich 500.000 weitere Flüchtlinge nach Deutschland einwandern. Gebaut wird aber nicht einmal ein Drittel. München brauchte rund 17.000 neue Wohnungen jährlich, Hamburg gut 15.000 und Köln 8.000. Insgesamt müssen nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln in Deutschland bis 2020 rund 380.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden – 2015 waren es aber nur 247.000. Selbst wenn die Zuwanderung ab 2017 abrupt enden würde, reicht die Bautätigkeit nicht aus. Auch dann müssten insgesamt rund 310.000 Wohnungen pro Jahr entstehen, um den Zuzug von Studenten, Rentnern und Erwerbstätigen in die Großstädte zu meistern.



In Deutschland werden viel zu wenige Wohnungen gebaut, vor allem in den Großstädten.

IVD: Mietrecht-Bundesratsinitiative untergräbt Bund bei Unterstützung des Neubaus

Bundesjustizminister Maas nutzt Bundesratsinitiative zur Beschleunigung eigener Mietrechtsnovelle – IVD hält Studien zur Wirkungslosigkeit der Mietpreisbremse für ungeeignet – Mieter sollten ihre Rechte aktiv wahrnehmen

Die vor wenigen Wochen vorgestellte Bundesratsinitiative des Landes Berlin zur Verschärfung der Mietpreisbremse sabotiert nach Auffassung des IVD die konstruktiven Bemühungen des Bundes um mehr Wohnungsneubau. Die Bundesratsinitiative sieht offenbar vor, die Mietpreisbremse weiter zu verschärfen, den Berechnungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete auszuweiten und die Modernisierungsmieterhöhung weiter einzuschränken. „Der IVD lehnt Verschärfungen der Mietpreisbremse kategorisch ab. Wir brauchen dringend mehr Wohnungsneubau. Mietrechtsverschärfungen sind kontraproduktiv“, sagt Dirk Wohltorf, Vorstandsvorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg. Mit der Mietpreisbremse sei viel Investorenvertrauen verloren gegangen. „Es wäre sehr bedauerlich, wenn die konstruktiven Bemühungen des Bundes, das Vertrauen der Immobilienwirtschaft in die Politik wiederherzustellen, einem politischen Machtspiel zum Opfer fielen“, so Wohltorf weiter. „Das ist unverantwortlich gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern, die dringend bezahlbaren Wohnraum benötigen.“

Berliner CDU und SPD konterkarieren konstruktive Elemente der Immobilienpolitik des Bundes

Die Berliner Landespolitik untergräbt aus Sicht des IVD die wenigen konstruktiven Vorhaben, die es in Teilen der Bundesregierung gibt, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. Dazu zählen auch die Förderung des Neubaus durch beschleunigte Ausweisungen von neuem Bauland und neue steuerliche Anreize. „Der Gesetzentwurf von Bundesjustizminister Maas, der mit dem Vorschlag Berlins offenbar deckungsgleich ist, ist beim Koalitionspartner auf massiven Widerstand gestoßen. Daher versuchen Berlin und letztlich Maas, mit der Bundesratsinitiative das Gesetzgebungsverfahren zu beschleunigen und damit die Bundesregierung zu umgehen.“ Schon vor der Einführung der ersten Mietpreisbremse hat der IVD davor gewarnt, dass mit weiteren Eingriffen in den Immobilienmarkt zu rechnen sei. „Wenn der Gesetzgeber erst einmal loslegt, bleibt es selten bei nur einem Gesetz. Das gilt offensichtlich auch für den Wohnungsmarkt“, sagt Dirk Wohltorf. „Dass die Berliner CDU dies billigend in Kauf nimmt und ordnungspolitische Grundsätze über Bord wirft, ist befremdlich und bedauerlich zugleich“, so Wohltorf weiter.

Die Studien von IFSS und RegioKontext sind nutzlos, da sie Vormieten ignorieren

Ohnehin entbehren nach Auffassung des IVD die politischen Forderungen nach einer Verschärfung der derzeitigen Mietpreisbremse aufgrund angeblicher Unwirksamkeit der Preisregulierung jeglicher wissenschaftlicher Grundlage. Zu diesem Schluss kommt der IVD nach eingehender Prüfung der Studien, welche der Berliner Mieterverein in Auftrag gegeben hat. Diese sind schon deshalb nicht aussagekräftig, da sie auf einer zweifelhaften Datengrundlage beruhen. Es werden nur auf Onlineportalen veröffentlichte Neuvermietungen in die Berechnungen einbezogen, wobei infolge des eingeführten Bestellerprinzips das dort veröffentlichte Angebot stark zurückgegangen ist und mittlerweile viele Neuvermietungen außerhalb der Portale stattfinden. Zudem werden Neuvermietungen, die durch Ausnahmeregelungen nicht von der Mietpreisbremse betroffen sind, nicht ausreichend in den Berechnungen mitberücksichtigt. Dies gilt insbesondere für die sogenannte Vormiete, die höher sein darf als die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent. Statt zu prüfen, ob die verlangte Miete der zulässigen Vormiete entspricht, wurden die Angebotsmieten von vornherein im Grundsatz der Mietpreisbremse unterworfen. „Das hierdurch gezeichnete Bild ist völlig verzerrt. Die Wirksamkeit der Mietpreisbremse kann so jedenfalls nicht wiederlegt werden“, sagt Wohltorf.

Mieter müssen ihre Rechte nutzen

Vielmehr sollten – auch nach Ansicht des IVD – die Mieter die ihnen mit der Einführung der Mietpreisbremse zugesprochenen Rechte auch wahrnehmen. So habe jeder Mieter das Recht, beispielsweise die Vormiete vom Vermieter zu erfragen. „Eine Verschärfung des Auskunftsrechts ist hier nicht erforderlich“, sagt Wohltorf. „Die Mieter haben heute so viele Rechte wie noch nie zuvor. Ich würde mir wünschen, dass sie diese Rechte auch wahrnehmen, statt nach noch mehr staatlicher Regulierung zu rufen.“

Erneuerbare Energien immer weiter verbreitet

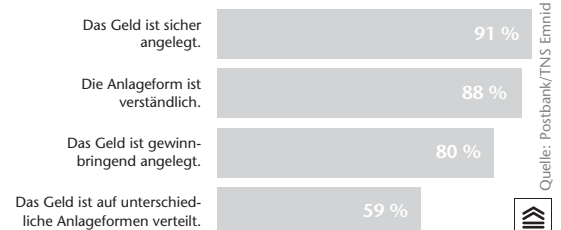


Fast zwei Drittel, 61,5 Prozent, der im Jahr 2015 fertig gestellten Wohngebäude verwenden erneuerbare Energien zum Heizen. Primär mit erneuerbaren Energien wurden 38,0 Prozent beheizt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lagen die erneuerbaren Energien damit auf Platz zwei der Primärenergiequellen hinter Gas, das in 51,5 Prozent der Neubauten für die Heizung eingesetzt wurde. Die Energiequellen Fernwärme, Öl und Strom erreichten zusammen 10,5 Prozent.

Immobilien als Geldanlage

Jeder elfte Deutsche beschäftigt sich mit Finanzthemen, und jeder Vierte schätzt sein Wissen in diesem Bereich als gut oder sehr gut ein. Eine große Rolle bei der Geldanlage spielen Sicherheit, Verfügbarkeit und Rendite. Wer die selbst genutzte Immobilie als Anlage oder Altersvorsorge betrachtet, profitiert zusätzlich davon, dass er über seine Investition selbst verfügen und sie „bewohnen“ kann.

Diese Kriterien sind deutschen Anlegern wichtig:

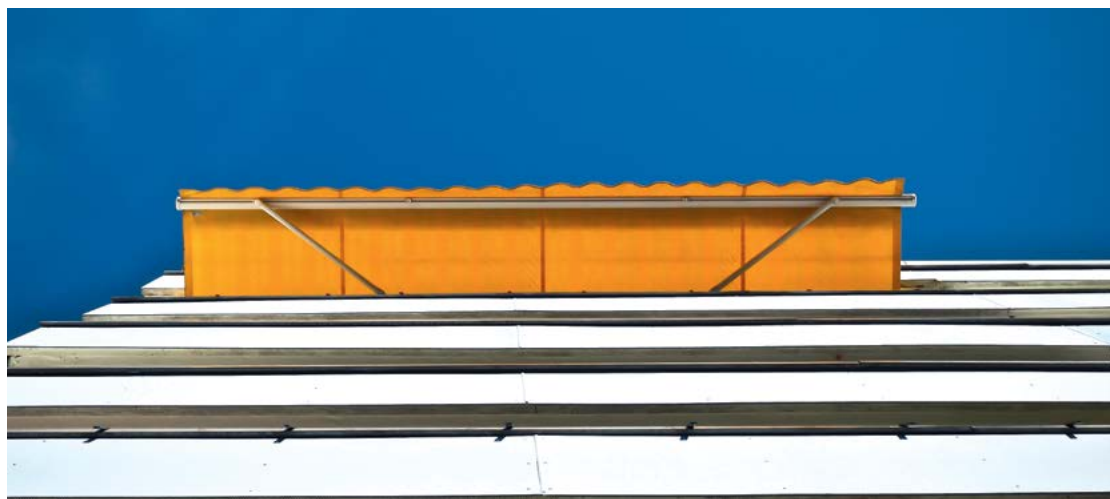


Sonder-AfA vorerst gestoppt

Die Gespräche zwischen Union und SPD über eine Sonder-AfA für den Mietwohnungsneubau, die dazu beitragen soll, die dringend benötigten Wohnungen zu schaffen, wurden beendet. Die Einigung scheiterte an den unterschiedlichen Meinungen über die Höhe der Bemessungsgrundlage. Diese müsse die wirtschaftliche Praxis realistisch abbilden, damit der Steueranreiz wirksam werden könne, kommentiert der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V.

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: ImmobilienScout24.de, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Immowelt.de, GdW, empirica, BHW, Postbank, Interhyp AG, DIW, JLL, bulwiengesa, Hypoport AG, Haus & Grund Deutschland, Deutscher Mieterbund, Finanztest, Destatis, Bethge & Partner, HWWI, VPB, kautionsfrei.de, approxima, Savills Marktforschung, BGH, ZIA, Fotos: Pixabay.com, Flickr.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.

Urlaubszeit: Die wichtigsten Hinweise in der IVD-Urlaubs-Checkliste



Die Ferien- und Urlaubszeit in Deutschland beginnt, was die als reiselustig bekannten Deutschen oftmals in die Ferne zieht. Wer zur Miete wohnt und für längere Zeit verreist, muss dennoch seiner sogenannten Obhutspflicht für seine Wohnung nachkommen. Das bedeutet, dass der Mieter die Verantwortung für die ihm überlassene Mietsache auch während seiner Abwesenheit trägt. „Es wird natürlich nicht von einem Mieter verlangt, stets und ständig seine Wohnung zu bewohnen“, erklärt Dirk Wohltorf, Vorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg. Der Mieter habe bezüglich der Mietwohnung ein Gebrauchsrecht, aber keine Gebrauchspflicht. „Er hat jedoch dafür Sorge zu tragen, dass die Wohnung während seiner Abwesenheit keinen Schaden nimmt, beziehungsweise dass im akuten Notfall der Vermieter Zugang zur Wohnung erhält.“ Außerdem müsse die Miete auch während des Urlaubs fristgerecht gezahlt werden. „Ab einem zweimonatigen Mietrückstand darf der Vermieter dem Mieter fristlos kündigen“, warnt Wohltorf. „Die Einrichtung eines Dauerauftrages ist daher ratsam.“

Schäden können vermieden werden

Brände, Wasserschäden, Schimmelbefall sowie Schäden durch von außen eindringende Feuchtigkeit können durch umsichtiges Handeln vor dem Urlaubsantritt vermieden werden. „Es versteht sich eigentlich von selbst, dass sämtliche Wasserhähne, Türen und Fenster geschlossen sowie elektrische Geräte ausgesteckt werden“, sagt Wohltorf. Damit auch bei heftigen Sommergewittern das Regenwasser problemlos vom Balkon ablaufen kann, sollte man vor der Abreise den Abfluss prüfen und gegebenenfalls reinigen.

Um zu verhindern, dass sich an den Wänden Schimmel bildet, sollte die Wohnung bei längerer Abwesenheit ab und an durchgelüftet werden. Das kann eine Vertrauensperson übernehmen, der man einen Wohnungsschlüssel aushändigt. Dirk Wohltorf empfiehlt, sich auch aus anderen Gründen unbedingt, einer dritten Person einen Schlüssel zu überlassen. Denn bei Notfällen, wie etwa einem Wasserrohrbruch oder Brand, muss es dem Vermieter möglich sein, in die Wohnung zu gelangen. Da-

her ist es ratsam den Vermieter darüber zu informieren, wer während der Abwesenheit des Mieters über einen Wohnungsschlüssel verfügt.

Kurzfristige Überlassung der Wohnung an Freunde oder Bekannte erlaubt

Anstatt eine Vertrauensperson damit zu beauftragen, regelmäßig in der Wohnung nach dem Rechten zu schauen, kann die Wohnung während des Urlaubs auch einem Freund oder Bekannten überlassen werden. „Solange es sich um einen Zeitraum von wenigen Wochen handelt, ist es absolut legitim, die Wohnung einer Vertrauensperson zu überlassen“, sagt Wohltorf. Wenn der Ferienbewohner allerdings Miete zahlt, handele es sich um ein Untermietverhältnis, das der Vermieter gemäß § 540 BGB genehmigen müsse. „Im Regelfall muss der Vermieter dem Untermietverhältnis allerdings zustimmen. Auch die grundsätzliche Haftung des Hauptmieters für die Mietsache gegenüber dem Vermieter bleibt bestehen. Der Hauptmieter haftet daher auch für seinen Untermieter, beispielsweise für die Einhaltung der Hausordnung durch diesen“, so Wohltorf.

Pflichten des Mieters bleiben bei Abwesenheit bestehen

Hat sich der Mieter durch entsprechende Regelungen in der Hausordnung oder im Mietvertrag zum Beispiel zur turnusgemäßen Reinigung verpflichtet, bleibt diese Pflicht auch während seiner Abwesenheit bestehen. Er hat keinerlei Anspruch auf eine vorübergehende Befreiung von dieser Pflicht. Wohltorf erläutert, dass der Mieter vielmehr Sorge tragen muss, dass derlei Aufgaben gewissenhaft von einer Vertretung ausgeführt werden. Diese kann allerdings vom Vermieter nicht haftbar gemacht werden - bei unsachgemäßer Ausführung haftet stets der Mieter“, erläutert Wohltorf. Am einfachsten sei es, entsprechende Termine mit einem Nachbarn zu tauschen. Wenn dies nicht möglich sei, müsse ein Putz- oder Hausmeisterdienst beauftragt werden – ansonsten drohe dem Mieter eine Abmahnung.

Wohnhochhäuser: Berlin hat die meisten, Frankfurt den höchsten und Hamburg den teuersten

Das Analysehaus bulwiengesa hat die deutschlandweit neu entstehenden Wohnhochhäuser von 2010 bis 2018 untersucht. Andreas Schulten, bulwiengesa-Vorstand, erläutert: „Das Wohnhochhaus erlebt in Deutschland derzeit eine Renaissance und einen Imagewandel. Wir werden in den kommenden Jahren einige Stadtbild prägende Neubauten sehen.“ Insgesamt sollen 9.770 Wohnungen in 79 Wohnhochhäusern entstehen, davon über 60 Prozent als Eigentumswohnungen. Als Hochhaus im Sinne der Studie sind Gebäude definiert, bei denen der Fußboden des obersten Wohngeschosses über einer Höhe von 23 Metern liegt. Mit Abstand die meisten Wohntürme wachsen in Berlin in den Himmel: In der Hauptstadt entstehen in 19 Neubauprojekten 2.700 Hochhauswohnungen – darunter mit dem 150-Meter-Turm Alexander A. Tower das zweithöchste Wohnhochhaus Deutschlands. Auf Platz zwei folgt Frankfurt am Main mit 2.420 neuen Hochhauswohnungen und dem höchsten Wohnturm Deutschlands: Der Tower 2 wird 160 Meter in die Höhe ragen. Die teuersten Hochhauswohnungen leistet sich Hamburg: Wer in der 110 Meter hohen Elbphilharmonie wohnen möchte, zahlt im Schnitt 25.000 Euro pro Quadratmeter. Im Durchschnitt hat ein Wohnturm 124 Wohneinheiten. Die meisten Wohntürme werden in den Jahren 2016 bis 2018 fertiggestellt.



IVD: Gesetzgeber muss dringend nachbessern!

Der Immobilienverband Deutschland IVD fordert den Gesetzgeber dringend auf, bei der Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie in nationales Recht nachzubessern.

Aus Sicht des IVD stellt die Neuregelung eine verfassungswidrige Altersdiskriminierung dar, weil Menschen, die über 60 Jahre alt sind, keinen Kredit mehr bekommen. Ursache ist die Formulierung in dem neu geschaffenen §§ 505a Abs. 1 BGB und 18a Abs. 1 KWG, nach denen ein Kredit nur vergeben werden darf, wenn wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer den Kredit vertragsgemäß erfüllen wird. Dies verstehen die Banken so, dass die Laufzeit des Darlehens nicht länger sein darf als die statistische Lebenserwartung des Darlehensnehmers.

„Die EU-Richtlinie ist jedoch weniger streng und verlangt in Kapitel 6 Absatz 5 nur, dass das Darlehen vertragsgemäß erfüllt wird. Aufgrund dieser im Passiv gehaltenen Formulierung ist es unerheblich, ob dies der Darlehensnehmer selbst ist oder sein Erbe. Um die Kreditklemme zu lösen, sollte der Gesetzgeber deshalb die Formulierung in der EU-Richtlinie wörtlich übernehmen“, sagt Dirk Wohltorf, Vorstandsvorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg. Dann würde es ausreichen, wenn der Darlehensnehmer wahrscheinlich in der Lage sein wird, das Darlehen bis zu seinem Lebensende zu erfüllen. Nach seinem Tod könnte die Bedienung des Darlehens auch durch einen Erben, einen Bürgen oder eine Lebensversicherung erfolgen. Die Bank würde also durch entsprechende Sicherheiten vor einem Ausfall des Kredites geschützt werden. Laut IVD verlangt der Verbraucherschutz nicht, den Verstorbenen davor zu schützen, dass das Darlehen von seinen Erben bedient werden muss.

Ebenso werden derzeit junge Paare mit Kinderwunsch benachteiligt. Bei ihnen prüft die Bank das Einkommen der nächsten 30 Jahre. Die Kreditgeber befürchten, dass ein Partner bald nicht mehr arbeitet und, dass der andere das Darlehen alleine nicht bedienen kann.

„Die seit März geltenden neuen Vorschriften zur Kreditvergabe verursachen große Unsicherheit. Der Gesetzgeber muss schnellstmöglich nachbessern. Hierzu würde es genügen, wenn er wie beschrieben die Regelung der EU-Richtlinie einfach wörtlich übernimmt“, so Wohltorf. Der Berliner IVD-Vorsitzende erinnert in diesem Zusammenhang an die drängenden Probleme der Zukunft: Altersarmut durch Rentenlöcher, Wohnungsknappheit in Ballungsräumen aber auch die Energiewende in Form von Modernisierungen. „Wir brauchen eine höhere Eigentumsquote. Jetzt die Kreditvergabe beim Erwerb von Wohneigentum zu bremsen, ist unverantwortlich und gleicht einem Diätplan in Zeiten der Hungersnot.“

Ein Jahr Mietpreisbremse

Vermieter und Mieter sowie deren Interessenvertreter sammeln seit einem Jahr Erfahrungen mit der Mietpreisbremse. Den einen gehen die Regelungen viel zu weit, den anderen nicht weit genug. Berlin hatte als erstes Bundesland die Mietpreisbremse eingeführt. Dort sind die Mieten sechs Prozent teurer als vor der Einführung der Mietpreisbremse. Außer in Hohenschönhausen stiegen die Preise in allen anderen untersuchten Stadtteilen. Das Justizministerium bastelt bereits an einer Novellierung, um die Wirksamkeit des Gesetzes zu erhöhen. Vermieter fürchten jetzt einen übermäßigen Eingriff des Staates in das geschützte Eigentumsrecht.

Wie wirkt die „Sickertheorie“?

Die Wohnungswirtschaft nimmt ihre Verantwortung ernst: Wohnen soll bezahlbar bleiben. Dabei ist klar: Das einzige Mittel, die Preissteigerungen einzudämmen, ist der Neubau. Wer die Wohnungen baut und wo, steht nach einer These des Forschungsinstituts empirica nicht einmal an erster Stelle. Mit seiner sogenannten „Sickertheorie“ beschreibt das Institut, dass der Einfamilienhausbau am Stadtrand ebenfalls dafür sorgt, dass Wohnungen mitten in den Städten – wo sie am dringendsten gebraucht werden – frei werden. Denn jede neue Wohnung macht eine bestehende frei, die wiederum eine Wohnung frei macht, wodurch eine ganze Umzugskette in Gang gesetzt wird.

Dauerzustand niedrige Zinsen

Zinsprognose, Effektivzins, anfängliche Zinsbindung 5 bis 10 Jahre



Quelle: Thomson Reuters Datastream, Trend: BHW Bausparkasse.

Die Europäische Zentralbank hat die Leitzinsen weiter gesenkt und beschlossen, noch mehr Anleihen als bisher anzukaufen. Dadurch haben die Zinsen nochmals nachgegeben. Bauherren und Immobilienkäufer können sich freuen. Die Hypothekenzinsen bewegen sich auf neue Tiefstände zu. Die Zinsbewegungen sind allerdings nicht mehr groß, weil das Zinsniveau bereits sehr niedrig ist. Mit höheren Zinsen ist erst zu rechnen, wenn sich die Konjunkturerholung im Euroraum fortsetzt.

KÄUFER GESUCHT?

Wir haben ihn!

030.432 11 00
www.wohltorf.com

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Unterschiedliche Preise

Das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) hat den Wohnungsmarkt für Mieter und Eigentümer in den 20 größten Städten Deutschlands untersucht. Dort leben gut drei Viertel der Haushalte zur Miete. Im Ausland ist der Anteil der Immobilieneigentümer deutlich höher. Deutschland bietet daher viele Möglichkeiten für Kapitalanleger. Die Mietbelastung ist für die Haushalte in vielen Großstädten hoch. Von 2004 bis 2014 haben sich der Mietwohnungsmarkt und der Markt für Eigentumswohnungen in den untersuchten Städten stark unterschiedlich entwickelt. So lagen die Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen in Städten wie München, Stuttgart und Hamburg deutlich über denen des Mietwohnungsmarktes. In Städten wie Essen, Dresden, Frankfurt am Main und Wuppertal fand dagegen eine gegenteilige Entwicklung statt.

Wohnfläche, Einkommen und Miete

Stadt	Wohnfläche (Durchschnitt je Einwohner)	Verfügbares Einkommen je Einwohner	Nettokaltmiete am verfügbaren Einkommen
München	39,6 m ²	22.955 Euro	22,0 %
Stuttgart	39,5 m ²	22.739 Euro	21,9 %
Bonn	44,7 m ²	21.003 Euro	21,7 %
Köln	40,8 m ²	20.413 Euro	21,1 %
Berlin	40,7 m ²	17.601 Euro	20,7 %
Münster	45,3 m ²	21.932 Euro	20,4 %
Frankfurt a. M.	38,9 m ²	20.249 Euro	20,3 %
Hannover	47,7 m ²	19.932 Euro	20,1 %
Hamburg	40,1 m ²	21.999 Euro	19,6 %
Düsseldorf	43,1 m ²	23.543 Euro	18,7 %
Essen	42,5 m ²	19.422 Euro	18,4 %
Nürnberg	42,2 m ²	20.810 Euro	18,1 %
Dresden	38,7 m ²	17.473 Euro	17,2 %
Bremen	42,5 m ²	20.806 Euro	17,2 %
Leipzig	43,7 m ²	16.647 Euro	17,0 %

Quelle: Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut / Privatbank Berenberg

Keine Angst vor alten Häusern

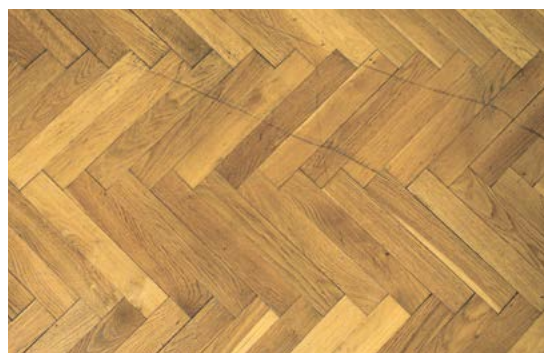


Ein altes Haus, das schon seit Jahrzehnten oder sogar Jahrhunderten an seinem Platz steht, kann mithilfe eines engagierten Eigentümers wieder neuen Glanz bekommen.

Alte Häuser haben Charme und vermitteln ein besonderes Wohngefühl. In Zeiten hoher Immobilienpreise sind sie eine verlockende Alternative zu einem modernen Neubau. Im Gegensatz zu einem geplanten Gebäude können Käufer mit etwas Fantasie sofort sehen, was sie bekommen. Sind umfangreiche Um- oder Anbauten geplant, sollte ein Fachmann hinzugezogen werden, der prüft, ob das Dach eine weitere Etage trägt oder Wände entfernt werden dürfen. Bautechnische Veränderungen können die Käufer mit dem Bauamt klären. Möglicherweise hat auch das Denkmalamt ein Wörtchen mitzureden, was kein Grund zur Sorge sein muss, sondern unter Umständen Fördermöglichkeiten eröffnet. Besteht kein Denkmalschutz, müssen die neuen Eigentümer die Nachrüstpflichten gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllen, zum Beispiel die Ummantelung der Warmwasserleitungen und Armaturen in ungeheizten Räumen, die Dämmung der obersten Geschossdecke und eventuell den Austausch des alten Heizkessels.

Parkettklausel macht Renovierungsklausel unwirksam

Ist in einem Mietvertrag über Gewerberäume das fachgerechte Abschleifen von Parkettböden in einem festen Turnus von 10 Jahren vereinbart, ist die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt unwirksam. Der Mieter muss nach einem Urteil des OLG Düsseldorf in diesem Fall gar keine Schönheitsreparaturen ausführen, auch wenn die Schönheitsreparaturklausel im Übrigen nicht zu beanstanden ist. Grundsätzlich gilt: Eine Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach starren Fristen – ohne Rücksicht auf einen konkreten Bedarf – benachteiligt den Mieter unangemessen. Die Pflicht, Schönheitsreparaturen vorzunehmen, ist eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht (OLG Düsseldorf, 16.02.2016, I-24 U 63/15).



Jeder fünfte Deutsche will umziehen

20 Prozent der Deutschen sind mit ihrer Wohnung unzufrieden, das zeigt eine aktuelle Studie von immowelt.de. Am häufigsten werden der energetische Standard (38 Prozent), die Höhe der Nebenkosten (35 Prozent) und die Ausstattung (29 Prozent) bemängelt. Die ersten beiden Gründe stehen oft im Zusammenhang: Veraltete und schlecht isolierte Fenster oder eine überholte Heizungsanlage können zu hohen Nachzahlungen führen. Jeder Fünfte würde gern vor den Nachbarn fliehen, genauso vielen ist die Wohnung zu teuer (jeweils 21 Prozent). Auch mit Größe (17 Prozent) und Lage (13 Prozent) der Wohnung sind viele Deutsche unzufrieden. Mieter sind generell unzufriedener mit der Wohnung als Eigentümer. Das liegt unter anderem daran, dass sie eher Kompromisse eingehen als Immobilienkäufer. Eigentümer investieren außerdem mehr in ihre Immobilie und können diese ohne Abstimmung umgestalten. So denken lediglich sieben Prozent der Eigentümer an einen Umzug, aber 26 Prozent der Mieter.

Wie Mieter die Kautionszahlung zahlen können

Wer umzieht, hat eine Menge Kosten: Möbelwagen, Renovierung, neue Möbel, erste Monatsmiete, ggf. sogar doppelte Mietzahlung für die alte und die neue Wohnung sowie die Kautionszahlung. Meist verlangt der Vermieter drei Monatsmieten als Sicherheit. Diese Mietsicherheit kann auf verschiedene Weise geleistet werden, zum Beispiel mittels Verpfändung eines Sparbuchs oder von Wertpapieren, als Bankbürgschaft, Mietaval oder Kautionsbürgschaft einer Versicherung. Welche Methode am besten ist, hängt vom Einzelfall ab. Banken verknüpfen oft Bedingungen mit der Bürgschaft wie Kontoführung, Sperranlage oder Gebühren. Versicherungen bieten ebenfalls Bürgschaften an. In diesem Fall zahlen Mieter einen Jahresbeitrag an die Versicherung, die den Vermieter im Schadensfall absichert.

Zurück zum Haus auf dem Land



Die hohen Preise in der Stadt veranlassen Normalverdiener zunehmend dazu, sich in ländlicheren Regionen und kleineren Gemeinden oder Städten nach einer neuen Heimat umzusehen.

Normalverdiener haben bodenständige Wünsche beim Hausbau. Eine Umfrage unter Bauinteressenten hat ergeben, dass rund die Hälfte über ein Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2.000 und 3.500 Euro verfügt. 70 Prozent wünschen sich ein eineinhalb- bis zweigeschossiges Einfamilienhaus mit mindestens 100 Quadratmetern Wohnfläche und einer monatlichen Finanzierungsrate zwischen 500 und 1.000 Euro. Auch Bungalows erfreuen sich zunehmender Beliebtheit und werden von 22 Prozent der Befragten favorisiert. Weil bezahlbare Grundstücke rar sind, zieht es die Häuslebauer zurück auf das Land. Rund 42 Prozent der Befragten möchten in Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern bauen, 28 Prozent bevorzugen kleinere Städte mit maximal 20.000 Einwohnern. Reihen- oder Doppelhäuser sind weniger beliebt. Große Häuser mit mehr als 160 Quadratmetern Wohnfläche oder auch sehr kleine Häuser mit weniger als 100 Quadratmetern Wohnfläche kommen lediglich für drei bis sieben Prozent infrage.

Brexit-Folgen: Viele Meinungen, keine Gewissheit

Der Brexit werde den Immobilienboom weiter verstärken, der Banker-Zuzug werde die angespannte Situation auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt zuspitzen, meint Immowelt-CEO Carsten Schlabritz. „Häuslekaäufer profitieren vom Brexit“, lautet die Aussage der Interhyp AG. Aufgrund der Brexit-Entscheidung könnte das Wachstum der deutschen Wirtschaft bereits im nächsten Jahr spürbar schwächer ausfallen als bisher, erwartet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung. „Der Brexit wird Spuren in Europa hinterlassen. Wirtschaftliche. Aber auch politische“, sagt Dr. Frank Pörschke, CEO JLL Germany. „Der Brexit hat kaum Folgen für den deutschen Immobilienmarkt“, vermutet das Marktanalyse-Institut bulwiengesa. „Die Nachfrage nach Immobilien wird weiter steigen“, schätzt der Vorstand der Hypoport AG.

„The City Above the City“



Foto: © Metsä Wood

Bis 2050 werden zwei Drittel der Weltbevölkerung in Städten leben. Das urbane Wachstum schreitet schneller voran als die Möglichkeit, erschwinglichen und nachhaltigen Lebensraum zu schaffen. Daher wird dringend nach neuen Wegen gesucht, um die wachsende Stadtbevölkerung beherbergen zu können. Der Werkstoff Holz kann zu Lösungen beitragen, davon ist der Holzprodukte-Hersteller Metsä Wood überzeugt. Der internationale Wettbewerb „The City Above the City“ lädt Architekten und Studenten jetzt ein, die Herausforderungen auf nachhaltige und menschliche Art zu lösen.

Mischnutzung wird salonfähig



Foto: © Pixelteufel, Flickr.com

Was Stadtplaner seit Langem predigen, überzeugt endlich auch Investoren. Bislang galt so etwas wie das Reinheitsgebot. Danach durfte eine Immobilie nur eine Nutzungsart aufweisen, weil gemischt genutzte Immobilien aufwendiger sind im Handling. In den Top-7-Standorten weist jetzt aber fast die Hälfte der zwischen 2015 und 2021 fertiggestellten bzw. geplanten Gebäude mit Büronutzung mindestens eine weitere Nutzung auf – sehr zum Vorteil städtischen Lebens.

Länge des Arbeitsweges zählt

Die Entfernung zum Arbeitsort spielt bei der Entscheidung für die Wahl eines neuen Wohnortes eine große Rolle. Immobilien auf dem Land sind zwar meist deutlich erschwinglicher – über ein Drittel der Hauskäufer in Deutschland ist aber nicht bereit, mehr als eine Stunde täglich im Auto oder im öffentlichen Nahverkehr zu verbringen.



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.wohrtorf.com Dirk Wohrtorf, Ludolfingerplatz 13, 13465 Berlin

ivd

Als einziger nach Europäischer DIN 15393 zertifizierter Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Berlin freuen wir uns darauf, Sie von unserem Service und unserer Fachkompetenz überzeugen zu dürfen.

Wohrtorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

facebook.com/frohnau.immobilien
twitter.com/wohrtorf

Müllabfuhr kann günstiger werden



Eine Studie zu den Müllgebühren in den 100 größten Städten Deutschlands belegt: Die Müllabfuhr muss nicht teuer sein. Preisgünstigste Gemeinden bei der Müllabfuhr sind nach Angaben von Haus & Grund Flensburg, Chemnitz und Nürnberg. Die Studie hat die Kosten der Müllabfuhr für eine vierköpfige Familie unter Berücksichtigung des Abholrhythmus und des Serviceumfangs miteinander verglichen. Der Kostenunterschied zwischen der günstigsten und teuersten Stadt beträgt 600 Euro im Jahr. Die Müllabfuhr kann bis zu zehn Prozent der Wohnnebenkosten ausmachen. Im Schnitt bezahlen die Bürger für die Müllabfuhr mehr als für Straßenreinigung, Grundsteuer, Schornsteinfegergebühr und Gartenpflegearbeiten zusammen.

Intelligente Stromzähler

Eigenheimer und Vermieter müssen nach dem Ende Juni vom Bundestag beschlossenen Gesetz nun nicht nur – wie vorgesehen – die intelligenten Stromzähler selbst bezahlen, sondern auch den Einbau. Der Gesetzentwurf zur Digitalisierung der Energiewende sah ursprünglich vor, dass die Kosten für den Einbau der neuen Stromzähler diejenigen tragen sollten, die den größten Vorteil davon haben: die Netzbetreiber und die Energieversorger. Der Eigentümerverband Haus & Grund bemängelt, dass die neuen Stromzähler für die Verbraucher keine nennenswerten Vorteile bieten. In einem Mehrfamilienhaus können sich die Einbaukosten auf hohe dreistellige Beträge summieren.

Kaufrücktritt: Teure Küche, schlechter Service

Die Küche ist für viele Menschen der wichtigste Ort in der Wohnung. Eine Käuferin investierte rund 83.000 Euro in eine Küche und musste feststellen, dass diese mangelhaft war. Rund zwei Wochen nach dem Einbau rügte ihr Mann die Mängel mündlich und verlangte unverzügliche Beseitigung. Zwei weitere Rügen führten dazu, dass der Hersteller die Küche zwei Monate nach deren Einbau nun innerhalb einer Woche „fix und fertig“ stellen wollte. Weil diese Zusage nicht eingehalten wurde, erklärte die Käuferin ihren Rücktritt vom Kaufvertrag. Der Prozess ging durch mehrere Instanzen. Schließlich gab der Bundesgerichtshof der enttäuschten Käuferin recht und betonte, dass es genügt, wenn der Käufer sein Verlangen nach sofortiger, unverzüglicher oder umgehender Nachbesserung deutlich macht. Dem Verkäufer steht für die Erfüllung nur ein begrenzter, angemessener Zeitraum zur Verfügung.

Grünes Licht für Mieterstrom

Der Bundestag hat Nachbesserungen am Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) beschlossen. Strom, der von einer Solaranlage auf dem Dach eines Mietshauses erzeugt wird, kann jetzt auch von den Mietern genutzt werden, ohne dass die volle Ökostromumlage zu zahlen ist. Möchte ein privater Vermieter diesen grünen Strom an seine Mieter verkaufen, muss er jedoch weiterhin ein Gewerbe anmelden, mit einzelnen Mietern Stromlieferverträge abschließen und Vereinbarungen mit den Netzbetreibern und Energieversorgern schließen. Bisher waren nur Eigentümer, die sich mit einer Dachanlage selbst versorgten, von den steigenden Umlagen auf Ökostrom teilweise oder ganz befreit, nicht aber Vermieter als Betreiber dieser Anlagen und die dort wohnenden Mieter. Die dezentrale Stromversorgung ist ein wesentlicher Bestandteil der Energiewende im Gebäudebereich.

Gut gesicherter Hausrat



Im Laufe der Zeit sammelt sich immer mehr Hausrat an und wird immer wertvoller. Hin und wieder sollte man prüfen, ob die Versicherungssumme noch ausreicht und der Vertrag alles Nötige enthält.

Die Hausratversicherung ist ein sicheres Polster, wenn Hausrat wie Möbel, Teppiche, Haushalts- und Sportgeräte beschädigt, zerstört oder gestohlen werden. Versichert sind in der Regel Leitungswasser-, Einbruch- und Feuerschäden, meist auch Schäden nach einem Sturm ab Windstärke acht, Hagel oder Blitzschlag. Nicht immer sind Fahrräder mitversichert. Wertsachen sind nach Absprache versicherbar. Der Kunde erhält die Summe, die er braucht, um den Hausrat in gleicher Qualität zum aktuellen Marktpreis inklusive technischer Neuerungen zu kaufen. Eine Hausratversicherung lohnt sich für alle, die durch die Neuanschaffung des Hausrats in finanzielle Bedrängnis geraten würden. Finanztest hat 116 Tarife geprüft und große Unterschiede festgestellt. Die Preise für teure Verträge können dreimal so hoch sein wie für günstige. Die Versicherung ersetzt den beschädigten oder zerstörten Hausrat maximal bis zur vereinbarten Versicherungssumme. Ist die Versicherungssumme zu niedrig veranschlagt, um Beiträge zu sparen, ersetzt die Versicherung den Schaden nur anteilig.

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