

BERLIN KURS NORDWEST

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

Wohltorf

Umzug & Immobilie



Dirk Wohltorf

Immobilienpreise in Reinickendorf steigen weiter

Nachdem die Bodenrichtwerte von 2016 zu 2017 in allen Reinickendorfer Ortsteilen deutlich gestiegen sind, haben wir uns die Monate Januar 2017 - August 2017 schon mal genauer angeschaut um ableiten zu können, wie die Preisentwicklung für 2017 aussehen kann.

Wir haben etwa 350 Kauffälle von Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern und Baugrundstücken recherchiert und ausgewertet. Und eines ist ziemlich sicher. Die Preise steigen auch in 2017 in fast allen Bereichen weiter.

Der Bodenrichtwert in Frohnau wurde zum 01.01.2017 auf 510 Euro pro m² Grundstück vom Berliner Gutachterausschuss festgelegt. Nach unseren Recherchen lagen die tatsächlichen Grundstücksverkäufe zwischen Januar 2017 und August 2017 bei 560 Euro pro m² (niedrigster Verkaufswert) und 620 Euro pro m² (höchster Verkaufswert). Der ermittelte Durchschnittswert liegt zum 01.09.2017 bei 581 Euro pro m² Grundstück – und somit schon wieder 10 Prozent über dem aktuellen Bodenrichtwert 2017. Wir sind gespannt wie sich der Markt hier in den nächsten Monaten weiterentwickelt.

Auch in Heiligensee, wo der statistische Bodenrichtwert zum 01.01.2017 auf 350 Euro pro m² Grundstück festgelegt wurde, liegen wir zu Ende August im Durchschnittswert 10 Prozent über dem aktuellen Bodenrichtwert – nämlich bei 385 Euro pro m²

Grundstück. Die Spanne der tatsächlichen Verkäufe liegt hier bei 264 - 458 m² Grundstück.

In Konradshöhe sind die Baugrundstückspreise sogar noch deutlicher gestiegen. Der Durchschnittswert liegt hier bei 460 Euro pro m² bei einer Spanne von 329 - 600 Euro pro m² Grundstück. Also im Durchschnitt fast 30 Prozent über dem aktuellen Bodenrichtwert von 350 Euro pro m² Grundstück.

Der Berliner Gutachterausschuss geht zum 31.07.2017 in Reinickendorf von einer Erhöhung der Grundstückskaufpreise gegenüber den aktuellen Bodenrichtwerten von 17 Prozent aus. Aber: Jedes Grundstück muss individuell bewertet werden. Die Tendenz, nämlich weiterhin steigende Preise, ist jedoch auch 2017 offensichtlich.

Bei den Eigentumswohnungen in Reinickendorf sieht es nicht anders aus. Die Spannen weichen hier teilweise um mehr als 100 Prozent ab. Wir haben hier den Durchschnittsquadrometerpreis recherchiert und aufgelistet sowie die jeweiligen Spannen. Augenscheinlich ist, dass vermietete Wohnungen im Durchschnitt 10 bis 25 Prozent günstiger gehandelt werden, als bezugsfreie Wohnungen.



FROHNAU

Bahnhof Frohnau
13465 Berlin

☎ 030 / 4 01 33 46

Öffnungszeiten

Montag-Freitag
9.30-18.00 Uhr
Samstag
10.00-13.00 Uhr

frohnau-immobilien.de



www.twitter.com/wohltorf



www.facebook.com/
frohnau.immobilien



www.youtube.com/wohltorf

Ausgabe: Herbst 2017

Ortsteil	Bezugsfrei Wohnung Euro/m ²	Vermietete Wohnung Euro/m ²
Frohnau	2.523 (1.265 - 2.913)	2.150 (1.921 - 2.804)
Hermsdorf	3.037 (2.210 - 4.250)	2.141 (1.805 - 2.359)
Waidmannslust	2.395 (2.084 - 2.722)	2.010 (1.616 - 2.509)
Heiligensee/Konradshöhe	2.579 (1.702 - 3.015)	2.313 (2.045 - 2.644)
Tegel	2.430 (1.642 - 3.168)	1.741 (1.002 - 2.567)
Reinickendorf	2.240 (1.307 - 3.176)	1.748 (1.028 - 2.470)
Borsigwalde	1.986 (1.151 - 2.417)	1.316 (1.175 - 1.419)
Wittenau	1.998 (1.339 - 2.846)	1.413 (860 - 2.088)

Negatives Ergebnis überdeckt Lichtblick bei genehmigten Mehrfamilienhäusern

Das Statistische Bundesamt hat die aktuellen Baugenehmigungszahlen des ersten Halbjahres 2017 mitgeteilt. Demnach wurden in Deutschland 7,3 Prozent oder mit insgesamt 169.500 genehmigten Wohnungen rund 13.400 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen erteilt als in den ersten sechs Monaten 2016.

Rückläufige Baugenehmigungszahlen stimmen sorgenvoll

„Die Zahlen bestätigen unsere Sorge, dass der Wohnungsneubau immer noch nicht ausreichend voranschreitet. Der Neubau erschwinglicher Eigentumswohnungen und bezahlbarer Mietwohnungen in Gegenden mit angespannten Wohnungsmärkten ist die langfristig einzig praktikable Lösung, um die Preis- wie Mietanstiege wirklich effektiv zu bremsen“, sagt Dirk Wohltorf, Vorstandsvorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg. „Leider stehen dem Neubau offensichtlich immer noch die komplizierten Genehmigungsverfahren, regulatorische Auflagen wie eine verschärfte EnEV und dirigistische politische Maßnahmen im Wege, um nur einige Problemfelder zu benennen. Es bleibt zu hoffen, dass die künftige Bundesregierung diese offenkundigen Ursachen des Wohnraum Mangels konsequent angeht.“

Rekordzahl bei Mehrfamilienhäusern mit Wermutstropfen

Es gebe jedoch auch einen Lichtblick: „Das negative Gesamtergebnis überdeckt das Rekordergebnis bei den genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern“, so Wohltorf. „Diese positive Nachricht wird vom Rückgang bei Wohneinheiten in Wohnheimen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern überkompensiert.“ Die Anzahl genehmigter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten) wies den höchsten Wert in einem ersten Halbjahr seit zwanzig Jahren auf. Insgesamt wurden 82.100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

genehmigt (1997: 117.400 Wohnungen). „Genau bei den insbesondere in Großstädten verbreiteten Mehrfamilienhäusern benötigen wir mehr Neubau. Denn dort entstehen Miet- wie auch Eigentumswohnungen, die sich auch weitere Bevölkerungsschichten leisten können“, sagt Wohltorf. „Aber auch hier gibt es leider einen Wermutstropfen. Der Anstieg bei den genehmigten Mehrfamilienhäusern ist geringer ausgefallen als noch im Vorjahr. Die Politik muss rasch gegensteuern, um zu verhindern, dass der begrüßenswerte Positivtrend weiter kippt.“ Die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern waren vom ersten Halbjahr 2015 zum ersten Halbjahr 2016 noch um über 30 Prozent gestiegen, während der Anstieg auf das Rekordergebnis von diesem Jahr nur noch knapp zwei Prozent betrug.



Im Trend: Temporär und möbliert vermieten

Möblierte Apartments sind sowohl für Vermieter als auch für Mieter attraktiv. Die Genehmigungsbehörde kann bei einer Nutzungsdauer von drei bis acht Monaten dem Vermieter auch nicht unterstellen, er biete Ferienwohnungen an und führe einen Beherbergungsbetrieb. Das Berliner Bezirksamt Mitte wollte mit diesem Argument nämlich die Vermietung untersagen, wurde aber vom Berliner Verfassungsgericht in seine Schranken verwiesen (VG 19 L 294.11). Oftmals bieten Privatpersonen, die beruflich für einige Monate umziehen, oder Studenten, die für ein Auslandssemester den Wohnort verlassen, ihre Wohnungen für temporäres Wohnen an. Der Bedarf ist groß und mit Hilfe des Internets lässt sich schnell ein Zwischenmieter finden. Einige Vorkehrungen helfen beiden Vertragspartnern dabei, Risiken zu minimieren:

- Egal, ob für einen Monat oder für ein Jahr, auch beim Wohnen auf Zeit sollte ein schriftlicher

Mietvertrag abgeschlossen werden. Internet-Portale bieten Musterverträge zum Download an.

- Der Mieter sollte sich ausweisen können.
- Mieter einer möblierten Wohnung haben grundsätzlich die gleichen Rechte und den gleichen Kündigungsschutz wie Mieter einer unmöblierten Wohnung. Das gilt nicht für Räume innerhalb der Vermietungswohnung, die der Vermieter ohne Begründung mit einer Frist von drei Monaten kann.
- Ein Übergabeprotokoll mit Inventarliste und Hinweis auf die Anzahl der übergebenen Schlüssel vermeidet Ärger am Ende der Mietzeit.
- Die Zählerstände für Wasser, Gas und Strom sollten zum Beginn der Mietzeit abgelesen und notiert werden.
- Kautionszahlungen sind üblich und meistens zusammen mit der ersten Miete im Voraus zu zahlen.
- Ist der Vermieter ein Unternehmer und der Mieter ein Verbraucher, steht letzterem ein 14-tägiges Widerrufsrecht zu.



Baugenehmigungen

Von Dirk Wohltorf,
Vorstandsvorsitzender
IVD Berlin-Brandenburg

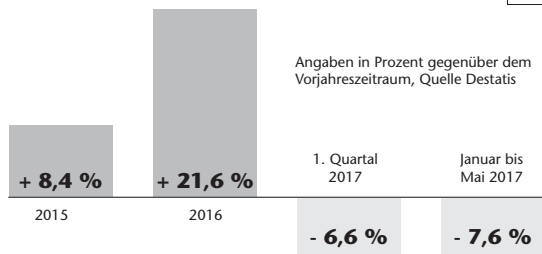
Fortbildungspflicht für Immobilienberufe

Der Bundestag hat ein neues Gesetz für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter beschlossen. Bisher mussten diese ihr Gewerbe lediglich anmelden. Zukünftig müssen Immobilienverwalter eine Erlaubnis beantragen, die nur erteilt wird, wenn der Gewerbetreibende zuverlässig ist, in geordneten Vermögensverhältnissen lebt und eine Berufshaftpflichtversicherung nachweist. Außerdem gibt es eine neue Fortbildungspflicht von 20 Stunden in drei Jahren, die auch für Immobilienmakler gilt. Die Berufsverbände hatten schon lange eine strengere Berufszulassung angemahnt und plädieren über die jetzigen Regeln hinaus zusätzlich für einen Sachkundenachweis.

Neubauboom knickt ein

Bereits das zweite Mal in Folge sanken die Baugenehmigungszahlen deutlich. Im ersten Quartal 2017 waren es minus 6,6 Prozent, von Januar bis Mai 2017 dann schon minus 7,6 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Zum Vergleich: Im Jahr 2016 wurden insgesamt 21,6 Prozent mehr Wohnungen genehmigt als im Jahr 2015, im Jahr 2015 waren es 8,4 Prozent mehr gegenüber dem Vorjahr.

Genehmigte Wohnungen



KÄUFER GESUCHT?

Wir haben ihn!

030.432 11 00

www.wohltorf.com

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Immobilienpreise driften weiter auseinander



Die unverändert hohe Nachfrage nach Immobilien und die zu geringe Neubautätigkeit ziehen Preissteigerungen von drei bis fünf Prozent bis Ende 2017 nach sich.

Nach Ansicht vieler Immobilienspezialisten werden die Kaufpreise von Immobilien in 71 der 79 deutschen Großstädte noch weiter steigen. Die höchsten Steigerungen werden kleine Großstädte unter 500.000 Einwohnern verbuchen. Sie holen den Trend der Metropolen und Topstandorte nach. Die Prognose bis 2030 sieht etwas anders aus. Die schrumpfende Bevölkerung und eine veränderte Altersstruktur werden zu einer wachsenden regionalen Polarisierung der Immobilienpreise führen. Aufgrund der sinkenden Nachfrage nach Immobilien werden die Marktwerte für selbst genutzte Eigentumswohnungen bis 2030 in einem Drittel aller deutschen Kreise und kreisfreien Städte um mehr als 25 Prozent sinken. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern könnte das in einem Viertel aller Kreise der Fall sein. Vor allem ländliche Regionen in Ostdeutschland werden betroffen sein. In und um Ballungszentren wie München, Frankfurt oder Hamburg ist dagegen mit weiteren Preisanstiegen zu rechnen.

Hohes Erbschaftsvermögen

In den kommenden zehn Jahren wird in Deutschland gut ein Viertel mehr vererbt und verschenkt als bisher angenommen – insgesamt wird das Erbvolumen rund 400 Milliarden Euro pro Jahr betragen, hat das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung errechnet. Vor allem in wohlhabenden Haushalten wird deutlich mehr Vermögen an die nächste Generation weiter gegeben als bislang geschätzt. Die Mehrzahl der Erbschaften kann wegen hoher Freibeträge steuerfrei übertragen werden und steht für neue Investitionen zur Verfügung – zum Beispiel für den Kauf von Immobilien.

Individueller Sanierungsfahrplan

Die Energieberatung vor Ort wurde vereinheitlicht. Wie Eigentümer ihr Wohngebäude sinnvoll energetisch sanieren können, zeigt der neue individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) auf. Dafür gibt es Zuschüsse vom Bund: 800 Euro Zuschuss gibt es für Ein- und Zweifamilienhäuser, maximal 1.100 Euro für Wohngebäude mit drei und mehr Wohneinheiten. Wohnungseigentümergeinschaften erhalten zusätzlich einen einmaligen Zuschuss von bis zu 500 Euro. Der Sanierungsfahrplan beinhaltet Vorschläge, wie Einzelmaßnahmen planvoll miteinander verknüpft und welche Vorhaben in welcher zeitlichen Reihenfolge umgesetzt werden können.

Lohnenswert: Balkonanbau



Wer die Fassade eines älteren Hauses sanieren oder dämmen will, sollte gleich den Balkonanbau mit planen.

Längst nicht alle Haushalte verfügen über einen Balkon, obwohl er bei 45 Prozent der Deutschen als wichtiges Kriterium bei der Wohnungssuche gilt. Balkone erhöhen den Wohnwert eines Hauses, werden von Mietern und Eigentümern gleichermaßen geschätzt und können auch nachträglich einfach und kostengünstig angebaut werden. Ein selbsttragender vorgestellter Balkonanbau auf Stützen erfordert nur wenige Verankerungspunkte an der Fassade. Ein stabiles Mauerwerk ermöglicht auch eine freitragende Konstruktion mit an der Wand befestigten Trägern. Alternativ kann die Außenfläche auch in bereits vorhandene Hausnischen eingesetzt werden. Die Investition in einen Balkon lohnt sich auch aus finanzieller Sicht, denn mindestens 25 Prozent der Balkonfläche können zur Wohnfläche dazugerechnet werden.

Schneller schuldenfrei mit der richtigen Tilgung

Die meisten Immobilienkäufer finanzieren ihre Immobilie über ein Annuitätendarlehen. Bei dieser Darlehensart zahlt der Kreditnehmer seiner Bank eine feste monatliche Rate, die sich aus Zins- und Tilgungsanteil zusammensetzt: Die Zinsen zahlt der Kreditnehmer an die Bank, mit dem Tilgungsanteil wird das Darlehen abgezahlt. Wer von Anfang an eine höhere Tilgung wählt oder viel Eigenkapital beisteuert, profitiert von besseren Zinskonditionen. Angerechnet wird der Zinssatz immer auf die Höhe der Restschuld. Den Tilgungssatz können Kreditnehmer hingegen selbst festlegen und damit auch die Höhe der monatlichen Rate bestimmen. Je höher die Tilgung, desto höher ist zwar die Rate, desto schneller schrumpft allerdings auch die Restschuld. Der Zinssatz und die monatliche Rate bleiben jeden Monat gleich. Da die Restschuld jedoch immer geringer wird, sinkt der Zinsanteil, während der Tilgungsanteil um dieselbe Höhe steigt. Eine hohe Tilgung bedeutet daher, dass Kreditnehmer insgesamt weniger Zinsen zahlen und schneller schuldenfrei sind.

Heckenhöhe bei Grundstücken in Hanglage

Die Nachbarschaftsgesetze der Bundesländer regeln detailliert, wie die Bepflanzung an der Grenze aussehen darf. Nach dem bayerischen Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs kann der Nachbar verlangen, dass Bäume, Sträucher und Hecken, die in einer geringeren Entfernung als zwei Meter von der Grenze seines Grundstücks wachsen, nicht höher als zwei Meter sind – gemessen an der Stelle, wo die Pflanzen aus dem Boden treten. Anderenfalls kann er den Rückschnitt der Pflanzen verlangen. In einem Rechtsstreit ging es darum, welches Maß gilt, wenn das betreffende Grundstück mit den beanstandeten Pflanzen tiefer liegt als das des Nachbarn. Der Bundesgerichtshof entschied, dass in einem solchen Fall eine Beeinträchtigung des höher gelegenen Grundstücks erst eintritt, wenn die Pflanzen dessen Höhengrenze erreichen. Die zulässige Pflanzenwuchshöhe ist deshalb von dem Bodenniveau des höher gelegenen Grundstücks aus zu bestimmen (BGH, 02.06.2017, V ZR 230/16).

Rauchen nur nach Stundenplan



Raucher und Nichtraucher geraten trotz vieler einschlägiger Urteile immer wieder in Streit. Das aktuelle Urteil des Landgerichts Dortmund (08.06.2017, 1 S 451/15) enthält einige Grundsätze, die für mehr Rechtssicherheit sorgen können: Danach hat jeder das Recht, rauchfrei zu wohnen. Führt das Rauchen der Nachbarn auf deren Terrasse zu nachhaltigen und häufigen Beeinträchtigungen, muss dies nicht hingenommen werden. Um einen Ausgleich zwischen den Interessen zu schaffen, kann ein Stundenplan aufgestellt werden, der den Tag in Abschnitten zu jeweils drei Stunden unterteilt, in denen abwechselnd geraucht bzw. nicht geraucht werden darf.

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 1a, 13465 Berlin



Als einziger nach Europäischer DIN 5733 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

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2017
Redaktion: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Institut für Wirtschaftsforschung DIW Berlin, Hans-Böckler-Stiftung, IVD, Haus & Grund Deutschland, LBS und Sparkassen, Immowelt.de, destatis.de, Postbank, Dr. Klein Privatkunden AG, Zukunft Altbau, Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), Ibr Immobilien & Baurecht, BGH, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter, Bundesstiftung Baukultur, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Beratungsinstitut empirica; Fotos: pixabay.com
Layout/Grafik/Satz/Korrektur: Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; Gunna Westphal, Ulf Matzen

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

Große Unterschiede bei den Kosten für Abwasser

Der Vergleich der jährlichen Abwassergebühren unter den 100 größten deutschen Städten hat ergeben, dass die Kosten je nach Stadt um mehrere hundert Euro pro Jahr variieren. So zahlt beispielsweise ein Vierpersonenhaushalt in Ludwigsburg im Durchschnitt 260 Euro im Jahr, in Potsdam dagegen mehr als 910 Euro. In der Mitte des Rankings findet sich die Stadt Marl mit 494 Euro im Jahr. Die günstigsten Abwasserentsorger kommen aus Bayern oder Baden-Württemberg, die zwanzig teuersten Abwassersysteme liegen mit Ausnahme von Bremerhaven und Saarbrücken ausschließlich in ostdeutschen und nordrhein-westfälischen Städten.

Im Sondereigentum darf umgebaut werden



Das Sondereigentum an einer Wohnung steht dem Eigentümer zur freien Gestaltung und Nutzung zur Verfügung. Die übrigen Eigentümer müssen Änderungen in diesem Bereich grundsätzlich dulden. In einem konkreten Fall ging es um das Vordach eines Penthauses, das im Zuge von Dacharbeiten im Auftrag der Gemeinschaft abgerissen werden musste. Der Sondereigentümer baute den teilverglasten, hölzernen Dachvorbau in veränderter Form wieder auf, was einer Mitbewohnerin missfiel. Der Bundesgerichtshof entschied, dass ein Vorher-Nachher-Vergleich herangezogen werden muss. Nur wenn eine Baumaßnahme den optischen Gesamteindruck des ganzen Gebäudes und nicht nur einzelner Bauteile erheblich verändert, können die anderen Wohnungseigentümer dagegen vorgehen (BGH, 18.11.2016, V ZR 49/16).

Unterschiede: Instandhaltung und Instandsetzung

Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum können ganz oder teilweise auf Sondereigentümer übertragen werden. Wenn es darum geht, wer wofür zahlt, kommt es auf den genauen Wortlaut in der Teilungserklärung an. In einem konkreten Fall stand: „Die Kosten der Instandhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die nur von einem Eigentümer genutzt werden, sind nur von diesem zu tragen“. In der Praxis ist es nicht immer leicht, eine Wartung von einer Reparatur zu unterscheiden. Doch im Falle eines Wasserrohrbruchs war die Sache klar: Es ging eindeutig um die Instandsetzung und nicht um die Instandhaltung. Der Bundesgerichtshof hielt sich genau an die Teilungserklärung und entschied, dass die Gemeinschaft für die Kosten der Reparatur aufkommen muss (BGH, 09.12.2016, Az. V ZR 124/16).

In Deutschland fehlen eine Million Wohnungen



Um dem Wohnungsengpass entgegenzuwirken, wird alles gebraucht: Mietwohnungsbau, sozialer Wohnungsbau, Eigenheimbau und der Bau von Eigentumswohnungen.

Der Wohnraum wird knapp – vor allem in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten, mittlerweile aber auch in 138 Städten und Kreisen. Zwischen 2010 und 2015 sind die 78 Großstädte in Deutschland um mehr als 1,2 Millionen Einwohner beziehungsweise um 4,9 Prozent gewachsen. Der Mieterbund fordert eine Vervierfachung des Mietwohnungsbaus. Auch der soziale Wohnungsbau dürfe in der nächsten Legislaturperiode nicht vernachlässigt werden, sondern müsse auf hohem Niveau fortgesetzt werden. Die Bausparkassen gehen davon aus, dass Mietwohnungen allein die Probleme nicht lösen können. Junge Familien seien die Verlierer der galoppierenden Immobilienpreise in den Ballungsräumen. Für diese sollte der Bau eines Eigenheimes oder der Erwerb einer Eigentumswohnung erleichtert werden. Immobilieneigentum dient überdies der Altersvorsorge, denn mietfreies Wohnen im Alter kompensiert einen Teil der immer niedriger werdenden Renten. Außerdem macht jeder Umzug in eine eigene Wohnung eine andere Wohnung frei. Fazit: Es gibt nicht nur eine Lösung für den Wohnungsmarkt, sondern viele Stell-schrauben, an denen gedreht werden kann.

Eigenbedarf: „Für eigene Zwecke“ ist kein ausreichender Kündigungsgrund

Wer seinen Mietern wegen Eigenbedarf kündigen will, muss die Kündigungsgründe nachvollziehbar darstellen. Der pauschale Hinweis, die Wohnung werde „für eigene Zwecke“ benötigt, genügt nicht den Anforderungen des § 573 BGB. Der Vermieter hätte konkrete Umstände nennen müssen, die eine Kündigung rechtfertigen, zum Beispiel, warum er die Räume als Wohnung für sich, seine Familie oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Der Vermieter hatte aber lediglich darauf verwiesen, dass er seit zwei Jahren in Berlin lebe, ein Restaurant betreibe, derzeit bei Freunden wohne und die Wohnung ersteigert habe, um dort einzuziehen (LG Berlin, 15.11.2016, Az. 67 S 247/16).

Neue Zukunft für die Gartenstadt



Gartenstadt Falkenberg in Berlin Treptow-Köpenick nach dem städtebaulichen Entwurf von Bruno Taut. Erbaut von 1913 bis 1916.

Die Idee der Gartenstadt des Briten Ebenezer Howard ist über ein Jahrhundert alt. Ursprünglich hatte sie einen sozialreformistischen Ansatz und war eine Reaktion auf die schlechten Wohn- und Lebensverhältnisse sowie die steigenden Grundstückspreise in den stark gewachsenen Großstädten. Derzeit findet sie wieder neue Beachtung als Gegenentwurf zur lauten, hektischen und verdichteten Stadt. Welche Aspekte dieses Modells heute noch aktuell sind, hat eine Studie des BBSR vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen der Stadtentwicklung untersucht. Danach lässt sich die Gartenstadt 21 nicht auf ein Leitbild für die Stadterweiterung am Stadtrand oder für Trabantenstädte auf der „grünen Wiese“ reduzieren. Die moderne Gartenstadt ist heute grün, urban und vernetzt. Es handelt sich um ein Modell für eine sozial und ökologisch verträgliche Entwicklung von Stadt- und Landschaftsräumen. Vor hundert Jahren sollte die Gartenstadt die Vorzüge des Ländlichen mit den Vorzügen des Städtischen zu verbinden. Gemäßigte Dichte, viele Freiräume und geordnete Verkehrsverhältnisse sowie bezahlbarer Wohnraum standen damals im Mittelpunkt der Idee. Das scheint angesichts des Wachstums unserer Großstädte heute wieder für viele attraktiv. Tatsächlich gibt es in der Bundesrepublik nur wenige konsequent umgesetzte Beispiele. Ein kooperatives Planungsverständnis sowie die Beteiligung privater Bauherren und Genossenschaften an der Entwicklung der Quartiere sollen heute dafür sorgen, dass gartenstädtische Ideen wieder in städtebauliche Planungen einfließen. Die Ergebnisse der Forschungsarbeit sind in zwei Bänden kostenfrei beim BBSR erhältlich: Band 1 „Die Entwicklung der Gartenstadt und ihre heutige Relevanz“, Band 2 „Ein Modell der nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung“.

Mietpreisbremse abgeschafft

Elf Bundesländer nutzen zumeist in einzelnen Städten und Regionen seit 2015 die Mietpreisbremse, um die zum Teil deutlichen Mietsteigerungen zu begrenzen. Doch das Instrument ist umstritten, weil es sich zum Beispiel in Berlin als wirkungslos erwiesen hat. Die Untersuchung von 117.000 Wohnungsinseraten ergab, dass ein Großteil der inserierten Mietwohnungen der Hauptstadt noch immer über der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten wird: Vor Einführung der Mietpreisbremse lagen 61,4 Prozent der Angebote im Schnitt um 24 Prozent über der Vergleichsmiete; bis Ende 2016 erhöhte sich der Wert auf rund 26 Prozent. Die Konsequenz: Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein schaffen die Mietpreisbremse ab.

Nebenkosten beim Bauen und Kaufen richtig kalkulieren

Wer ein Haus baut oder eine Immobilie kauft, muss neben den reinen Erwerbs- bzw. Baukosten zusätzlich mit Nebenkosten in Höhe von 10 bis 15 Prozent rechnen. Dazu gehören die Maklercourtage von 3,57 bis 6,25 Prozent der Kaufsumme, die Notarkosten von 1,5 bis 2,0 Prozent, die Gerichtskosten beim Grundbuchamt von 0,5 Prozent sowie die Grunderwerbsteuer von 3,5 bis 6,5 Prozent je nach Bundesland. Beim Kauf eines Grundstückes kommen ggf. Erschließungskosten von 5.000 bis 15.000 Euro, Kosten für ein Bodengutachten von 1.000 bis 2.000 Euro und Vermessungskosten von einem Prozent hinzu.

Deutschland steigt auf: Fahrräder immer beliebter

Eine fahrradfreundliche Stadt ist eine Stadt mit hoher Lebensqualität, denn Fahrräder sind leise, erzeugen keine Abgase und verstopfen nicht die Innenstädte. Überdies ist Fahrrad fahren gesund und hält fit. Viele Stadtverwaltungen haben das längst erkannt und sorgen dafür, dass FahrradfahrerInnen sicher unterwegs sind. Die Einrichtung von Velorouten oder Fahrradstraßen halten den Verkehr flüssig und verbessern gleichzeitig das Wohnklima. Die Zahlen des statistischen Bundesamtes bestätigen den Trend: 1,9 Millionen Privathaushalte in Deutschland besaßen zum Jahresanfang 2016 mindestens ein Elektrofahrrad. Das waren 5,1 Prozent aller Haushalte. Im Jahr 2014 hatte der Anteil 3,4 Prozent betragen. Die Gesamtzahl der Elektrofahrräder in privaten Haushalten erhöhte sich auf rund 2,5 Millionen Anfang 2016. Der Anteil der Haushalte mit Fahrrad (einschließ-



lich Elektrofahrrad) liegt seit dem Jahr 2006 konstant bei rund 81 Prozent. Anfang 2016 entsprach das rund 69 Millionen Drahteseln in den Privathaushalten in Deutschland. Fast alle Elektrofahrräder, auch E-Bikes genannt, sind sogenannte Pedelecs, die mit maximal 250 Watt Nenndauerleistung bis höchstens 25 km/h beim Treten unterstützen und rechtlich Fahrrädern gleichgestellt sind. Bei Pendlern werden inzwischen aber auch S-Pedelecs immer beliebter, die maximal 500 Watt Nenndauerleistung aufweisen und bis 45 km/h schieben. Das macht sie ideal als Autoersatz auch auf längeren Arbeitswegen. 2015 hatten S-Pedelecs einen Anteil von rund zwei Prozent an allen verkauften Elektrorädern. Somit wurden ca. 11.000 neue S-Pedelecs gekauft – in etwa so viele wie neue E-Autos. Während sie von außen noch sehr nach Fahrrad aussehen, sind sie verkehrsrechtlich Leichtkrafträder; dafür braucht man in Deutschland einen Helm, ein Versicherungskennzeichen und eine Fahrerlaubnis.

Luxusgut Autostellplatz



In Deutschland kommen auf je 1.000 Einwohner 548 Autos. Damit hat die Bundesrepublik einen neuen Höchststand erreicht und schob sich im europäischen Vergleich von Rang 8 auf Rang 6 vor. Im Jahr 2010 lag die Pkw-Dichte noch bei 527 Pkw. Fast zwei Drittel der Deutschen fahren mit dem Auto zur Arbeit. Die Folge: Die Mietpreise für Garagen und Stellplätze erreichen in den deutschen Großstädten laut immowelt.de stattliche Höhen. In Stuttgart werden pro Monat 93 Euro verlangt, in München 65 Euro. Die günstigsten Stellplätze gibt es in Hannover, Dresden und Leipzig.

Mietpreise für Garagen und Stellplätze

Berlin	60 Euro
Bremen	50 Euro
Dresden	40 Euro
Düsseldorf	60 Euro
Essen	55 Euro
Frankfurt am Main	75 Euro
Hamburg	63 Euro
Hannover	40 Euro
Köln	51 Euro
Leipzig	40 Euro
München	65 Euro
Stuttgart	93 Euro



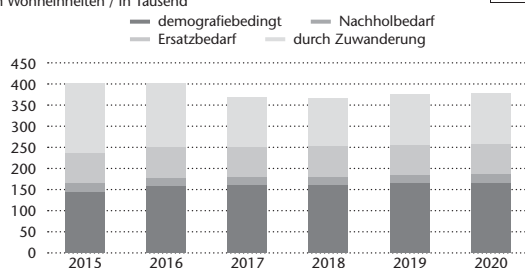
Quelle: immowelt.de

Gute Perspektiven für den Neubau bis 2035

Die aktuelle Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln bescheinigt der Bau- und Immobilienwirtschaft große Chancen. Nach heutigem Stand sei von einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen. Die Bautätigkeit liegt derzeit deutlich unter dem Baubedarf, der auf bundesweit 385.200 Wohnungen jährlich bis zum Jahr 2020 geschätzt wird. In den Großstädten wird tatsächlich nicht einmal die Hälfte des dortigen Bedarfs gebaut. Der sehr hohe Bedarf wird bis 2020 zwar deutlich zurückgehen, aber auf hohem Niveau bleiben. Zwischen 2020 und 2035 wird er sich auf jährlich 283.000 Wohnungen verringern.

Baubedarf in Deutschland

in Wohneinheiten / in Tausend



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Bauen: Unbedingt, aber am richtigen Ort

Der Neubau von Wohnungen ist wegen der angespannten Situation dringend geboten. Entscheidend ist aber, wo gebaut wird, denn die Versiegelung wirkt sich negativ auf das Klima aus. Der schonende Umgang mit Grund und Boden ist daher seit den 1990er-Jahren im Bau- und Planungsrecht verankert. Trotzdem werden immer noch 66 Hektar Land täglich durch Siedlungs- und Verkehrsflächen neu beansprucht und 140 Hektar im Bestand versiegelt. 84 Prozent der deutschen Gemeinden stellen derzeit neue Einfamilienhausgebiete zur Verfügung, oft am Ortsrand bei gleichzeitig aussterbenden Ortskernen, meldet die Bundesstiftung Baukultur. Dabei könnten die Deutschen weitere fünf Jahre bauen, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen, wenn das Potenzial zur Nachverdichtung von deutschlandweit 120.000 Hektar in der Innenentwicklung genutzt würde, erläutert Dr. Gotthard Meinel vom Leibniz-Institut.

Wohnen in der Zukunftsregion

Deutschland geht es so gut wie lange nicht: Die Beschäftigung liegt auf Rekordniveau, der Staat schreibt schwarze Zahlen und die Schulden sinken. Doch der demografische Wandel wird für Verschiebungen sorgen. Wie viele Menschen in einem Land leben, ist für die Zukunft genauso wichtig wie die Alters- und Qualifikationsstruktur der Bevölkerung. Im Jahr 2035 werden in Deutschland schätzungsweise 1,2 Millionen mehr Menschen leben als heute, und 25,8 Prozent der Bevölkerung werden älter als 67 Jahre sein. Der Zuzug in die Städte wird bis zu diesem Zeitpunkt anhalten und deutliche Auswirkungen auf die Lebensqualität haben. Für die ländlichen Abwanderungsregionen wird es dann schwerer werden, eine hochwertige Versorgung zu gewährleisten.

Was unterscheidet München und Berlin von Paris oder London?



Die Nachfrage nach Immobilien konzentriert sich in Deutschland nicht ausschließlich auf die Hauptstadt, sondern verteilt sich auf viele weitere attraktive Standorte.

Der deutsche Immobilienmarkt erlebt eine Ausnahmekonjunktur. Forscher und Fachleute fragen sich, wie lange diese Situation noch anhalten wird. Die Meinungen reichen von „Die Party ist vorbei“, „mit Preisrückgängen bis zu einem Drittel ist zu rechnen“, bis „die enorme Lücke“ zwischen Nachfrage und Bautätigkeit „hält das Preisniveau relativ weit oben“. Die wirtschaftlichen Aktivitäten verlagern sich weltweit zunehmend in die Städte, weil die Wissensgesellschaft vom Austausch lebt. Doch der Blick über den Tellerrand in andere europäische Metropolen hilft nicht weiter, erläutert Harald Simons vom Berliner Forschungs- und Beratungsinstitut empirica: „Berlin und auch München werden niemals zum deutschen Paris oder London werden.“ Dort gebe es keine Standortalternative zur jeweiligen Hauptstadt. In Deutschland sei das anders. Daher würden sich die Preise in den deutschen Städten niemals so hochschaukeln, wie es aus anderen Ländern bekannt ist.

FROHNAU

Gemütliches Landhaus aus den 30er Jahren



Baujahr 1938 Wohnfläche ca. 110 m² Grundstück ca. 616 m² Kaufpreis 550.000 Euro

HERMSDORF

Denkmalgeschützte Villa in Bestlage



Baujahr 1902 Wohnfläche ca. 232 m² Grundstück ca. 1.217 m² Kaufpreis 1.190.000 Euro

HEILIGENSEE

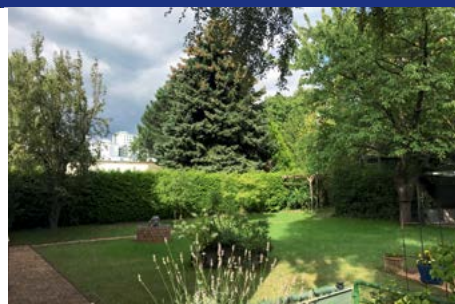
Großzügiges Einfamilienhaus mit Pool in Top-Lage



Baujahr 1990 Wohnfläche ca. 140 m² Grundstück ca. 500 m² Kaufpreis 475.000 Euro

MÄRKISCHE VIERTEL

Ein- bis Zweifamilienhaus mit schönem Garten



Baujahr 1961 Wohnfläche ca. 171 m² Grundstück ca. 857 m² Kaufpreis 440.000 Euro

BÄRENKLAU

Exklusives Fachwerkhaus auf idyllischem Grundstück



Baujahr 1996 Wohnfläche ca. 160 m² Grundstück ca. 842 m² Kaufpreis 429.000 Euro