

BERLIN KURS NORDWEST

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

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

Berliner Mietendeckel ist kein Mietendeckel sondern ein Mietensenkungsgesetz

SPD, Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen haben im Berliner Koalitionsausschuss den ursprünglichen Entwurf zur Einführung eines Mietendeckels weiter verschärft. Bestehende Mieten sollen nicht nur gedeckelt werden. Alle Mieten, die über den Mietspiegelwerten von 2013 liegen, müssen abgesenkt werden.

„Die Berliner Landesregierung kehrt zurück zur sozialistischen Wohnungspolitik. Ziel bleibt es, die Mieten zu senken und nicht zu deckeln“, sagt Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Vizepräsident des Immobilienverbandes IVD. „Banken werden Beleihungswerte neu berechnen und ihre Finanzierung entsprechend anpassen müssen. Private Vermieter werden um ihre Altersvorsorge gebracht“, ergänzt Wohltorf. Eigentümer, die sich bislang am aktuellen Mietspiegel orientiert oder eine mit der Mietpreisbremse konforme Miete vereinbart haben, sind gezwungen, die Miete entsprechend zu senken. Auch bei Neuvermietung ist die Vormiete nur dann geschützt, wenn sie die Werte des Mietspiegels von 2013 nicht überschreiten. Ansonsten muss auch in diesen Fällen abgesenkt werden.

sind keine Wuchermieten. Und leider täuscht die Landesregierung Eigentümer, wenn sie behauptet, die Vormiete sei geschützt. Vermieter müssen nun beim nächsten Mieterwechsel auf Mietspiegelwerte von 2013 absenken und damit erhebliche Verluste hinnehmen“, so Wohltorf.

Es bleibt dabei: Das Land Berlin hat keine Gesetzgebungskompetenz. Das Mietrecht ist Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung zwischen Bund und Ländern. Laut mehrerer Gutachten liegt die Kompetenz aufgrund des Mietspiegelgesetzes eindeutig beim Bund. Der Mietendeckel wird zu jahrelangen Rechtsstreitigkeiten und Verunsicherungen führen und den Berliner Wohnungsbau lahmlegen. Das ist verantwortungslose Politik.

„Von einem Kompromiss kann nicht die Rede sein. Stadtentwicklungssenatorin Kathrin Lompscher hat sich in weiten Teilen gegenüber dem Regierenden Bürgermeister Michael Müller durchgesetzt und sogar weit über den bisherigen Entwurf hinaus ihre Vorstellung von einer sozialistischen Wohnungspolitik umgesetzt“, sagt Wohltorf. „Mieten, die oberhalb der Mietspiegelwerte von 2013 liegen,

„Alle, die das Thema Rechtsstaatlichkeit gerne im Munde führen, sind jetzt aufgefordert, ein abstraktes Normenkontrollverfahren im Bundestag zu unterstützen. Offenbar kann jetzt nur doch das Bundesverfassungsgericht das Land Berlin in seine Schranken verweisen und die Berliner vor dem Gespenst des nunmehr unverhohlenen Sozialismus schützen,“ so der Frohnauer Immobilienmakler.

FROHNAU

Bahnhof Frohnau
Ludolfingerplatz 1a
13465 Berlin

☎ 030 / 401 33 46

Öffnungszeiten

Montag-Freitag
9.30-18.00 Uhr

Samstag
10.00-13.00 Uhr

frohnau-immobilien.de



www.twitter.com/wohltorf



www.facebook.com/
frohnau.immobilien



www.youtube.com/wohltorf

Ausgabe: Winter 2019/2020



Foto: Nelsch | Pixabay

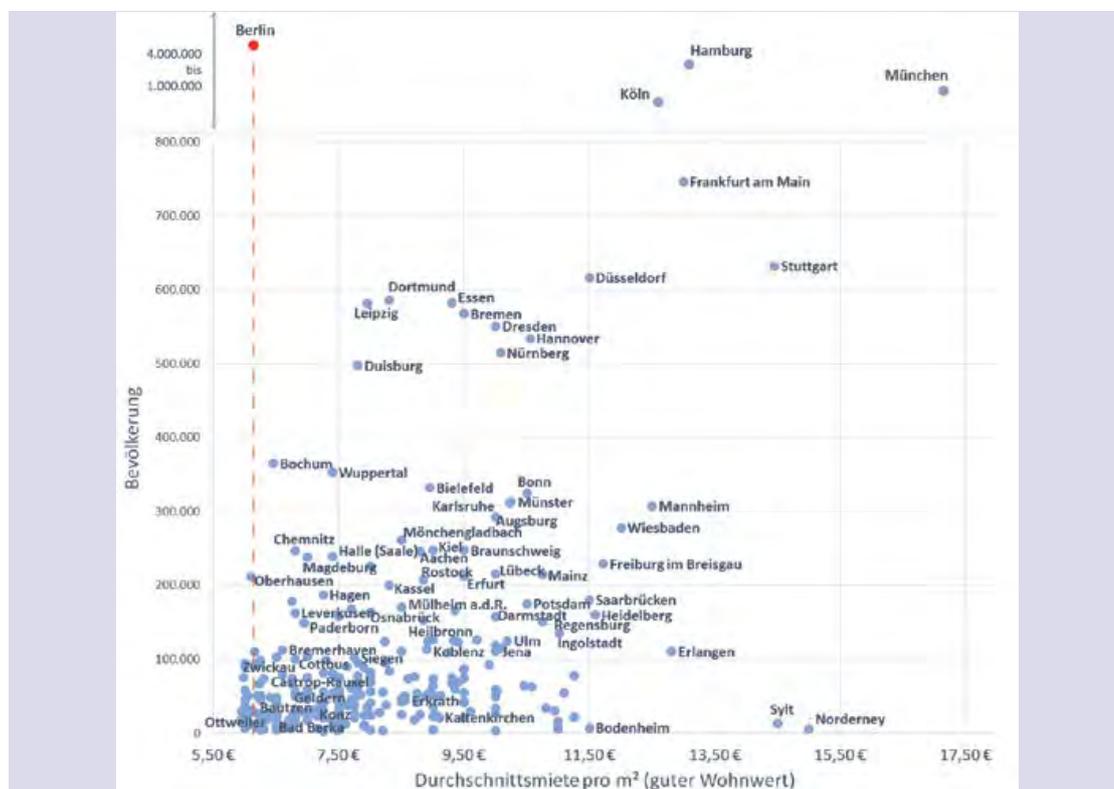
260 Städte teurer als Berlin – Hauptstadtmieten zu Provinzpreisen

Der Immobilienverband IVD weist auf die gravierenden Verwerfungen hin, die der geplante Berliner Mietendeckel zur Folge hätte. Aktuell beläuft sich die Berliner Marktmiete für eine Wohnung mit gutem Wohnwert auf etwa 11 Euro pro Quadratmeter. Laut Gesetzentwurf sollen die staatlich erlaubten Höchstmieten zwischen 3,92 Euro und maximal 9,80 Euro liegen, woraus sich für Wohnungen mit Bad im Median eine erlaubte Höchstmiete von 6,27 Euro ergibt. Damit würde die Bundeshauptstadt Berlin im Vergleich mit den 300 teuersten Städten in Deutschland auf Position 261 im unteren Drittel landen und mit Städten in strukturschwachen Regionen gleichziehen. So würden Mieter im Durchschnitt je Quadratmeter beispielsweise

in Konz (Rheinland-Pfalz) mit 7,00 Euro, in Geldern (Nordrhein-Westfalen) mit 6,80 Euro, in Ottweiler (Saarland) und Bad Berka (Thüringen) mit 6,50 Euro und in Castrop-Rauxel (Nordrhein-Westfalen) mit 6,30 Euro in demselben Segment sogar mehr zahlen als in der Hauptstadt.

Dazu erklärt Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Vizepräsident des Immobilienverbands IVD: „Die willkürlich festgelegten Mietobergrenzen, die komplett von Angebot und Nachfrage abgekoppelt sind, negieren die Unterschiede hinsichtlich Kaufkraft, Wohnungsnachfrage und Wirtschaftsdaten.“

300 teuerste Städte für Mieter



Die Folge wäre, dass die austarierten Lebensverhältnisse zwischen strukturschwachen Gebieten mit niedrigeren Einkommen und Lebenshaltungskosten auf der einen Seite und Boom-Regionen mit höheren Einkommen und Lebenshaltungskosten auf der anderen Seite komplett aus der Balance geraten würden. „Wenn die Mieten in der Hauptstadt unter das Niveau in Umland- und in strukturschwachen Regionen sinken, wird der Zuzug nach Berlin weiter forciert – mit der Folge steigender Nachfrage bei schon jetzt mangelndem Angebot.“

Vermieter wiederum würde der Mietendeckel dazu zwingen, erhebliche wirtschaftliche Einbußen hinzunehmen. Bei einer Wohnung mit rund 70 Quadratmeter Fläche und guter Ausstattung würde sich ein jährlicher Mietverlust von fast 4.000 Euro, das

heißt rund einem Drittel, ergeben. Bei der geplanten Laufzeit von vorerst fünf Jahren würden sich die Mindereinnahmen einer solchen Wohnung auf 20.000 Euro summieren. Ein Verstoß gegen die Mietobergrenzen soll eine Ordnungswidrigkeit darstellen und mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Dazu Wohltorf: „Für Vermieter wird die Neuvermietung eine echte Zwickmühle. Sie können wählen zwischen einem staatlich garantierten langsamen Ruin oder dem Risiko, wegen Bußgelds sofort in die Insolvenz zu rutschen. Die meisten Vermieter jedoch werden sich für eine dritte Option entscheiden – sie werden dem Berliner Mietwohnungsmarkt den Rücken kehren. Getreu dem Motto: Lieber ein Ende mit Schrecken als ein Schrecken ohne Ende. Die Scherben wird der Senat allein aufkehren müssen.“

Zinssenkung ins Unendliche

Finanzexperten hatten in diesem Jahr eigentlich mit Zinssteigerungen gerechnet. Stattdessen hat die EZB den Einlagezins auf ein Rekordtief gesenkt. Wie lange die Niedrigzinspolitik noch dauern wird, wagt niemand vorherzusagen. Der Blick nach Japan lässt ahnen, was möglich ist: Dort hält die Niedrigzinsphase bereits seit 30 Jahren an.

Mietmarkt – hitzig diskutiert

Die Mieten in Berlin stiegen in zehn Jahren um 104 Prozent. Das klingt viel, ist absolut betrachtet aber mit durchschnittlich 11,60 Euro nur Mittelmaß. In München liegt der Wert bei 18,60 Euro und in Frankfurt am Main bei 14,20 Euro. Die hohe Steigerung für Berlin erklärt sich durch den starken Zuzug, Sanierungen, aber auch durch den niedrigen Ausgangswert von 5,70 Euro im Jahr 2009. Drastische Forderungen wie Mietendeckel und Enteignung mögen vor dem Hintergrund der rasanten Entwicklung verständlich erscheinen, können aber die Wohnungsknappheit nicht beseitigen.

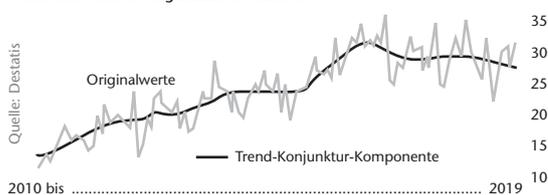
Stadt	2009 Miete Euro/m ²	2019 Miete Euro/m ²	Steigerung
München	11,50	18,60	62 %
Frankfurt/Main	9,90	14,20	43 %
Stuttgart	8,80	13,00	48 %
Hamburg	8,40	11,80	40 %
Berlin	5,70	11,60	104 %
Köln	8,20	10,90	33 %
Düsseldorf	7,70	10,60	38 %
Nürnberg	6,70	10,00	49 %
Hannover	5,90	8,80	49 %
Bremen	6,40	8,20	28 %

Wohnungsbau in Deutschland

Von Januar bis Juli 2019 wurden in Deutschland insgesamt 196.400 Wohnungen genehmigt. Das sind 3,4 Prozent weniger Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum. Diese Zahlen werden wiederum nicht reichen, um die Lücke zu schließen und den Wohnungsengpass zu mildern.

Monatlich genehmigte Neubauten

Wohn- und Nichtwohngebäude in Tausend



Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
 E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2019/2020
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Texte, Quellen, Bilder: vdpResearch, Immowelt Group, Bulwiengesa, IW-Köln, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Bundesministerium der Justiz, Bayerische Staatsregierung, Dr. Klein Trendindikator, Schoellerbank AG, Destatis, Anwalt-Suchservice, BGH, BFH, BVG, Stiftung Warentest, KEA Klimaschutz- und Energieagentur GmbH, DIW Berlin, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung, JLL, DIN Deutsches Institut für Normung, Prognos AG, Institut für Flugmechanik und Flugregelung der Universität Stuttgart, Postbank, Bethge & Partner, justiz.bayern.de, landesrecht.sachsen-anhalt.de, gerichtsentscheidungen.berlin-brandenburg.de, justiz.nrw.de
Layout/Grafik/Satz/Korrektur: Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; 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.

Berlin: Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2019

Gesamtanzahl der Kauffälle in Berlin, aufgrund des geringen Angebotes, um ca. fünf Prozent auf 12.659 Transaktionen gesunken • Gesamtgeldumsatz um ca. 48 Prozent auf 10,7 Mrd. Euro deutlich gestiegen

Der Berliner Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, dessen Mitglied der Frohnauer Immobilienmakler Dirk Wohltorf ist, hat die ersten Zahlen zur Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2019 veröffentlicht. Der Gutachterausschuss hat die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des ersten Halbjahres 2019 einer ersten, vorläufigen Analyse unterzogen.

Insgesamt wurden in Berlin im ersten Halbjahr 2019 rund 1.304 **Ein- und Zweifamilienhäuser** beurkundet. Das sind etwa vier Prozent mehr (ca. 55 Häuser) als zur gleichen Zeit im Jahr 2018. Der Geldumsatz für diese 1.304 Häuser betrug 670 Millionen Euro. Der Durchschnittswert lag somit – berlinweit – bei 515.000 Euro für ein Ein- oder Zweifamilienhaus. 2018 lag dieser Mittelwert noch bei 500.000 Euro. Somit stiegen Ein- und Zweifamilienhäuser im Schnitt gegenüber 2018 um drei Prozent.



Den größten Anteil der Transaktionen in Berlin bildet traditionell jedes Jahr der Markt der **Eigentumswohnungen**. Hier wurden von Januar bis Juni 2019 rund 8.171 Wohnungen notariell beurkundet und somit rund 168 Wohnungen weniger als zur gleichen Zeit im Jahr 2018. Der Durchschnittswert legte hier allerdings von rund 300.000 Euro pro Eigentumswohnung im ersten Halbjahr 2018 auf fast 330.000 Euro im vergleichbaren Zeitraum um rund zehn Prozent 2019 zu. Ein neuer Höchstwert!

350 Verkäufe von **Baugrundstücken** im individuellen Wohnungsbau konnte der Berliner Gutachterausschuss im ersten Halbjahr 2019 auswerten. Gegenüber dem gleichen Zeitraum im Jahr 2018 fiel die Anzahl der Transaktionen, aufgrund des sehr knappen Angebotes an Grundstücken, um 14 Prozent. Einen neuen Frohnauer Höchstwert erzielte ein Baugrundstück in der Nähe des Poloplattes in diesem Sommer mit ca. 775 Euro/m² Grundstück.

Aufgrund des geringen Angebotes, niedriger Zinsen und sehr hoher Nachfrage scheinen die Immobilienkaufpreise in Berlin also weiterhin zu steigen.

Individuelle Marktpreise, Marktdaten und Zahlen und Auswertungen zum Frohnauer Immobilienmarkt sind jederzeit unter www.frohnau-immobilien.de abzurufen.

Preisentwicklung bei Immobilien uneinheitlich



Die Bau- und Kauflust von Investoren und privaten Anlegern ist trotz steigender Preise ungebrochen – allerdings zeigen sich in den Großstädten erste Grenzen.

Die deutsche Wirtschaft schwächelt, aber der Immobilienmarkt zeigt sich davon im Wesentlichen unbeeindruckt. Die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien steigen zwar immer noch. Ursächlich dafür sind weiterhin die extrem niedrigen Zinsen, die Anleger mangels Alternative auf den Plan rufen. Doch am Horizont zeigen sich erste Veränderungen. Die Preise am Wohnungsmarkt stiegen im 2. Quartal 2019 mit 6,6 Prozent nicht mehr ganz so stark wie in den vorausgegangenen Quartalen. Der vdp-Index für Mehrfamilienhäuser zog mit 6,0 Prozent ebenfalls weniger stark an als bisher. Nur die Preise von selbst genutztem Wohneigentum erhöhten sich mit 7,3 Prozent stärker als zuvor. Dabei verzeichneten die Preise für Eigenheime mit 7,6 Prozent das höchste Plus. Beachtlich ist die Entwicklung in den Top-7-Städten Hamburg, Berlin, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, München und Stuttgart. Dort legten die Wohnimmobilienpreise im Vergleich zum Vorjahresquartal „nur“ noch um 4,6 Prozent zu. Käufer akzeptieren nicht mehr jeden Preis. Auch das Mietpreiswachstum in diesen Regionen verlangsamte sich stärker als im Gesamtmarkt.

Immobilienpolitik: Neue Gesetze auf dem Weg

Die Bundesregierung beschäftigt sich derzeit intensiv mit Fragen des Wohnens und Bauens. Veranlassung dazu geben die Klimaziele, der Wohnungseingpass in den Großstädten und das Urteil des Verfassungsgerichtes zur Grundsteuer. Der Bundestag hat die Reform der Grundsteuer beschlossen. Mit Hilfe einer Öffnungsklausel können die Bundesländer künftig selbst entscheiden, welches Berechnungsmodell sie anwenden wollen. Auch für die Maklerprovision gibt es neue Regeln: Zukünftig zahlen Käufer und Verkäufer jeweils den hälftigen Anteil. Der Gesetzentwurf für ein neues Wohnungseigentumsgesetz soll die Handlungsfähigkeit von Gemeinschaften flexibler und effizienter machen.

Grundsteuerreform: Mit Steuererhöhungen ist zu rechnen

Der Bundesrat hat dem Gesetz zur Reform der Grundsteuer und des Bewertungsgesetzes zugestimmt.

Der IVD bedauert, dass die Grundsteuerreform nun doch Steuererhöhungen zur Folge haben kann. Das Versprechen der Bundesregierung, dass es zu keiner Steuererhöhung kommen wird, kann voraussichtlich nicht erfüllt werden. „Über die Höhe der Steuer entscheiden allein die Gemeinden, die den Hebesatz selbständig festsetzen dürfen. Finanzklamme Gemeinden werden ihren Hebesatz keineswegs so weit herabsetzen, dass der Anstieg der Grundstückswerte ausgeglichen wird“, sagt Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Vizepräsident des IVD. Darüber hinaus ist es nicht gelungen, die vom Bundesverfassungsgericht geforderte Reform zu einer grundlegenden Vereinfachung zu nutzen. Der Verwaltungsaufwand, der auf Bürger und Finanzverwaltung zukommt, steht in keinem Verhältnis zum Steueraufkommen. „Der Wunsch nach Einzelfallgerechtigkeit steht offenbar über aller Vernunft“, so Wohltorf.

„Wir würden es begrüßen, wenn sich die Länder auf ein einfaches Flächenmodell einigen, das dann überall in Deutschland eingeführt wird“, ergänzt Wohltorf. Aufgrund der neuen Öffnungsklausel im Grundgesetz, haben die Länder das Recht, einfachere Verfahren einzuführen. Welche Länder davon Gebrauch machen werden, steht noch nicht fest. In den Ländern wird noch berechnet, wie sich die Reform auswirken würde.

Mit dem Bundesratsbeschluss steht der Einführung der neuen Grundsteuer nichts mehr im Wege. Zu begrüßen ist, dass es dem Gesetzgeber gelungen ist, das neue Gesetz noch vor Ablauf des Jahres 2019 zu verabschieden. Denn anderenfalls stünden die Gemeinden nächstes Jahr ohne die Einnahmen aus der Grundsteuer da.

KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie 2019 Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung veräußern möchten, finden wir den passenden Käufer: mit geprüfter Bonität und ehrlichem Interesse. Dafür sorgen unsere Fachkompetenz, unsere sorgfältig gepflegte Datenbank und unsere persönliche Betreuung. Nie waren Immobilien wertvoller als heute. Nutzen Sie diese Gelegenheit!

Für nähere Informationen wählen Sie bitte:

030.401 33 46

oder besuchen Sie uns im Internet:

www.frohnau-immobilien.de

www.hermsdorf-immobilien.com

www.heiligensee-immobilien.com

Dirk Wohltorf, Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin



facebook.com/frohnau.immobilien



twitter.com/wohltorf



Als erster nach Europäischer DIN 15733 zertifizierter Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Berlin freuen wir uns darauf, Sie von unserem Service und unserer Fachkompetenz überzeugen zu dürfen.

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Baudarlehen immer höher

Immer niedrigere Zinsen machen Baudarlehen immer günstiger. Allerdings steigen auch die Kaufpreise. Dadurch müssen sich Käufer und Bauherren immer höhere Beträge leihen. Aus dem Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung geht hervor, dass die durchschnittliche Darlehenshöhe im Juli 2019 bei 263.000 Euro lag. Im Vormonat waren es noch 252.000 Euro, im Juli des Vorjahres 225.000 Euro. Die durchschnittliche Sollzinsbindung lag bei 13,87 Jahren. Käufer können oft nicht mehr die bisher üblichen 20 Prozent Eigenkapital plus Kaufnebenkosten aufbringen. Zwar gibt es auch hier Finanzierungsangebote, dabei ist jedoch gute Bonität gefragt.



Foto: Rawpixel | Pixabay

Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht: Gründlich vergleichen

Schnell ist es passiert: Ein Herbststurm weht Dachziegel auf geparkte Autos, ein morscher Ast landet im Fenster des Nachbarn oder ein Passant stürzt, weil der Gehweg zugeschnitten ist und der Mieter nicht geräumt hat. Dann haftet der Eigentümer bzw. Vermieter. Da hilft nur eins: eine gute Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Der Stiftung Warentest zufolge gibt es große Preisunterschiede. Ein Vergleich der Prämien und Konditionen lohnt sich. Für ein vermietetes Einfamilienhaus gibt es Angebote ab 25 Euro im Jahr, für Mehrfamilienhäuser ab 43 Euro. Empfohlen wird eine Versicherungssumme von mindestens zehn Millionen Euro. Wer sein Haus selbst bewohnt, ist mit einer Privathaftpflicht ausreichend geschützt.

Umschuldung ohne Gebühren

Viele Immobilienkäufer nehmen nach Ablauf der Zinsbindung eine Umschuldung vor. Dazu muss der Kreditgeber die gestellten Sicherheiten mit Treuhandaufträgen auf die neue Bank oder Sparkasse übertragen. Geldinstitute verlangten für diesen Vorgang bisher meist Gebühren. Auf die Klage eines Verbraucherschutzverbandes hin hat der Bundesgerichtshof jetzt entschieden: Eine Vertragsklausel, die dem Kunden für die Umschuldung eine Gebühr auferlegt, ist unwirksam. Der Aufwand ist mit der Zahlung von Zinsen ausreichend abgegolten (BGH, 10.09.2019, Az. XI ZR 7/19).



Berlin mal Spitze

Platz 22 unter rund 11.000 deutschen Gemeinden

Der Berliner Senat beabsichtigt, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter abzuschaffen. Der Immobilienverband IVD kritisiert dieses Vorhaben und plädiert dafür, stattdessen die Hebesätze zu senken.

Die Abschaffung der Umlagefähigkeit hätte für viele Vermieter fatale Konsequenzen. „Die Erzielung einer kostendeckenden Miete ist durch die Mietpreisbremse, die demnächst weiter verschärft werden soll, bereits erheblich eingeschränkt. Wie das Bundesverfassungsgericht am 20. August ausgeführt hat, ist die Mietpreisbremse zwar gerade noch verfassungsgemäß. Würde man aber die Verteilung der Belastung zwischen Mietern und Vermietern weiter zulasten der Eigentümer verschieben, wäre die verfassungsrechtlich gebotene Balance nicht mehr gewahrt“, kommentiert Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Vizepräsident des Immobilienverband Deutschland, den Vorstoß des Landes Berlin im Bundesrat. Der finanzielle Spielraum, den die Bewirtschaftung der Wohnung Vermietern lässt, sei häufig extrem eng, da von der Miete der Kapitaldienst sowie die Instandhaltung finanziert werden müssen. Komme jetzt noch die Grundsteuer dazu, sei die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gesichert. Die Grundsteuer beruht auf dem Äquivalenzprinzip und stellt ein Entgelt für die Nutzung der gemeindlichen Infrastruktur dar. Daher ist es folgerichtig, dass die Grundsteuer von den Nutzern der Infrastruktur getragen wird. Eine einseitige Belastung der Vermieter würde die Grundsteuer hingegen zu einer besonderen Vermögenssteuer für vermietete Immobilien machen. Dann müsste man bei der Bemessung der Grundsteuer aber auch berücksichtigen, in welchem Umfang der Eigentümer das Grundstück mit Fremdmitteln finanziert hat, so Wohltorf.

„Wenn der Berliner Senat wirklich an einer Verringerung der Kosten für Mieter interessiert wäre, sollte er einfach den Hebesatz senken“, sagt Wohltorf. Mit einem Hebesatz von 810 Prozent hat Berlin einen der bundesweit höchsten Grundsteuer-Hebesätze und belegt damit Platz 22 unter den rund 11.000 deutschen Gemeinden. 10.978 Gemeinden haben einen günstigeren Hebesatz! Hier ist Berlin mal Spitze. Leider auf der falschen Seite ...

Zu befürchten sei außerdem, dass einige Gemeinden die Hebesätze für die Grundsteuer weiter anheben, wenn die Steuer nicht mehr von den Bewohnern der Gemeinde getragen werden muss, sondern von den Vermietern, die möglicherweise in einer anderen Gemeinde wohnen. „Im Zuge der Grundsteuerreform ist ohnehin ein Anstieg der Grundsteuer zu befürchten, der nur durch eine Senkung der Hebesätze zu vermeiden ist“, warnt Wohltorf.



Zwei Jahre GroKo: Wohnungsnot nur mit privater Wohnungswirtschaft zu bewältigen

„Die angespannten Mietmärkte in den Metropolen brauchen eine massive Ausweitung des Wohnungsbaus. Das geht nur zusammen mit der privaten Wohnungswirtschaft. Deshalb brauchen wir ein Miteinander statt Gegen-einander“, kommentiert Dirk Wohltorf, Vizepräsident des Immobilienverbandes IVD, die Halbzeitbilanz der Großen Koalition.

Die groß angekündigte Wohnraumoffensive ist jedoch zu klein ausgefallen. Es gibt keine echte Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft. „Die Große Koalition hat in Teilbereichen zum Baukindergeld, Wohngeld oder mit der Sonder-Afa für den Mietwohnungsneubau die richtigen Weichen gestellt. Leider liegt der Schwerpunkt jedoch nach wie vor auf Regulierung, das Mietrecht ist in dieser Legislaturperiode wiederholt verschärft worden“, so Wohltorf. Die bisherigen Maßnahmen führen nicht zur Schaffung von nennenswert neuem Wohnraum, der für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar ist. „Auch die Einführung eines Mietendeckels in Berlin wird keine Wohnung schaffen. Mit einer sozialistischen Wohnungspolitik, die Investoren vertreibt, werden die Probleme nicht gelöst“, ergänzt Wohltorf.

Vielen Dank für das entgegengebrachte Vertrauen im Jahr 2019!

Eine Auswahl 2019 vermittelter Immobilien



Wir freuen uns auf ein spannendes und dynamisches Jahr 2020
und stehen Ihnen jederzeit zur Verfügung!



Grundstückskauf ist keine außergewöhnliche Belastung

Anschaffungskosten für ein Grundstück sind keine außergewöhnlichen Belastungen, die in der Steuererklärung geltend gemacht werden können. Dies entschied der Bundesfinanzhof. Eine unter Multipler Sklerose leidende, schwerbehinderte Frau hatte mit ihrem Mann einen Bungalow gebaut. Da sie keine Treppen steigen konnte, musste das Gebäude eingeschossig sein. Um trotzdem die gewünschte Wohnfläche zu erreichen, kaufte die Bauherrin ein um 151 Quadratmeter größeres Grundstück. Die Mehrkosten wollte sie als außergewöhnliche Belastungen von der Steuer absetzen. Das Gericht entschied: Absetzbar sind zwar Mehraufwendungen für barrierefreie Duschen, Rollstuhlrampen oder Treppenlifte. Die gewünschte Wohnungsgröße hat jedoch nichts mit der Behinderung zu tun und ist Privatsache (BFH, 17.07.2014, Az. VI R 42/13).

Elternunterhalt: Entlastung für erwachsene Kinder

Können sich Senioren einen Pflegeplatz nicht leisten, springt das Sozialamt ein – und nimmt oft die erwachsenen Kinder der Hilfebedürftigen in Regress. Denn die gesetzliche Unterhaltspflicht besteht auch für Kinder gegenüber ihren Eltern, und der Anspruch geht in solchen Fällen auf das Sozialamt über. Die Geldforderung kommt oft überraschend, manchmal besteht schon seit Jahrzehnten gar kein Kontakt mehr zum Elternteil. Immobilien können in Gefahr sein, wenn diese nicht zum Wohnen benötigt werden oder aus Sicht der Behörde unangemessen groß sind. Eine geplante Gesetzesänderung soll zum 1. Januar 2020 mit dem prozessträchtigen Problem aufräumen: Dann sollen nur noch Kinder mit einem Einkommen ab 100.000 Euro brutto zahlungspflichtig sein. Eine Auskunftspflicht über das Einkommen soll nur noch bestehen, wenn offensichtlich ist, dass die Kinder gut verdienen.

Haushalte heizen mehr – Sanierung spart Geld



Ein warmer Sommer garantiert keine niedrigen Heizkosten im Winter.

Der Wärmemonitor 2018 des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung zeigt: Die deutschen Privathaushalte haben 2018 im Durchschnitt zwei Prozent mehr Heizenergie verbraucht. Seit 2015 ist der Heizenergiebedarf um sechs Prozent pro Quadratmeter gestiegen. Teuer wurde dies für Häuser mit Ölheizung: 2018 stieg der Heizölpreis um neun Prozent, während der Gaspreis im Schnitt um vier Prozent sank. Rund die Hälfte der Mehrfamilienhäuser wird mit Gas beheizt, ein Viertel mit Öl. Der Wärmemonitor zeigt auch die Sanierungsquote: Zwischen 1992 und 2000 schwankte der Anteil der pro Jahr neu gedämmten Häuser im Osten Deutschlands zwischen ein und vier Prozent. Im Westen stieg er seit 1992 von 0,3 Prozent auf knapp ein Prozent; seit 2016 fällt er wieder. Energetische Sanierungen senken den Wärmebedarf.

Mängelbesichtigung in Begleitung



Macht der Mieter Mängel an der Wohnung geltend, darf der Vermieter diese besichtigen, damit er entsprechende Maßnahmen einleiten kann. Er darf allerdings nicht beliebige Personen zur Besichtigung mitbringen. Zulässig sind nur Handwerker oder Sachverständige, aber nicht sachunkundige Personen, die lediglich als Zeugen dienen sollen. Darauf wies das Landgericht Nürnberg-Fürth hin. Aus der im Grundgesetz verankerten Unverletzlichkeit der Wohnung folge, dass das Besichtigungsrecht schonend auszuüben sei (LG Nürnberg-Fürth, 18.06.2018, Az. 7 S 8432/17).

Schlüsselübergabe beim Wachdienst

Ist der Mietvertrag beendet, muss der Mieter die Wohnung zurückgeben. Streit gibt es immer wieder darüber, wie die Rückgabe ablaufen muss. Das Oberlandesgericht Naumburg befasste sich mit der Klage eines gewerblichen Mieters auf Rückzahlung seiner Kautions. Nach fristgerechter Kündigung durch den Mieter hatten sich beide Seiten nicht auf einen Übergabetermin einigen können. Eine Fristsetzung des Mieters blieb erfolglos. Schließlich übergab der Mieter die Schlüssel dem für das Gebäude zuständigen Wachdienst. Dem Gericht zufolge war dies ausreichend und die Kautions war zurückzuzahlen (OLG Naumburg, 10.12.2018, Az. 1 U 25/18).

Illegaler Schusswaffenbesitz: Fristlose Kündigung

Die Aufbewahrung einer illegalen Schusswaffe in einer Mietwohnung ist ein ausreichender Grund für eine fristlose Kündigung. Dies entschied das Landgericht Berlin. Die Polizei hatte eine Wohnung im Zusammenhang mit einem Museumseinbruch durchsucht und dabei eine scharfe Pistole samt Munition gefunden. Die Mieterin und ihre beiden Söhne besaßen keinen Waffenschein. Das Gericht bestätigte die fristlose Kündigung der Vermieterin: Die unerlaubte Aufbewahrung einer scharfen Waffe mit Munition sei nicht mehr vom vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung umfasst und gefährde obendrein den Hausfrieden (LG Berlin, 25.06.2018, Az. 65 S 54/18).

Wen darf der Eigentümer filmen?

Grundsätzlich darf jeder Mensch selbst entscheiden, ob er fotografiert oder gefilmt werden möchte. Bei der Installation einer Videoüberwachungsanlage auf einem Privatgrundstück muss sichergestellt sein, dass weder der angrenzende öffentliche Bereich noch benachbarte Privatgrundstücke von den Kameras erfasst werden. Wird ein benachbartes Grundstück auch nur teilweise permanent gefilmt, ist das ein Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Betroffenen.

Im einem Fall vor dem Landgericht Hamburg (LG Hamburg, 28.12.2018, 306 O 95/18) hatte ein Grundstückseigentümer gegen die Aufstellung von drei Videokameras seines Nachbarn geklagt. Er wollte mindestens die korrekte Einstellung der Kameras durchsetzen. Die Kameras filmten teilweise den öffentlichen Gehweg vor dem Grundstück und teilweise das Grundstück des Klägers. Dort befindliche Personen waren erkennbar. Das Landgericht entschied: Das Interesse des Nachbarn an der Sicherung seines Grundstücks rechtfertigt diesen Eingriff nicht. Der Beklagte muss die Kameras korrekt einstellen. Grundsätzlich muss das Gericht die mildeste Maßnahme wählen, sofern mehrere geeignete Maßnahmen denkbar sind, um dem Übel abzuwehren. Die Neuausrichtung der Videokameras auf das eigene Grundstück ist daher der vollständigen Entfernung vorzuziehen. Sieht ein Betroffene sich darüber hinaus einem permanenten Überwachungsdruck ausgesetzt und will die komplette Entfernung erreichen, muss er sein Ansinnen nachvollziehbar und schlüssig begründen.

Gewerbemietvertrag: Pflicht zur Endrenovierung unrenoviert

Allgemeine Geschäftsbedingungen, nach denen der Mieter die Räume grundsätzlich in einem renovierten Zustand zurückgeben soll, sind unwirksam. Das gilt jedenfalls für den Fall, dass der Mieter die Räume unrenoviert übernommen hat. Das Gericht führte in seinem Urteil (OLG Düsseldorf, 30.07.2019, 24 U 104/18) aus, dass eine solche Verpflichtung ohne jegliche Kompensation den Mieter einseitig belastet. Der Mieter wäre verpflichtet, das Objekt in einem besseren Zustand zurückzugeben, als er es erhalten hat. Ihm wird ohne Gegenleistung auferlegt, nicht nur seine eigenen, sondern auch die Gebrauchsspuren Dritter zu beseitigen.

Eine solche Absprache wäre nur per individueller Vereinbarung möglich. Daran sind jedoch hohe Anforderungen zu stellen. Es reicht nicht aus, dass die Vertragsparteien vor Abschluss des Mietvertrages über die Renovierungsarbeiten gesprochen haben. Erforderlich ist vielmehr ein beiderseitiges Aushandeln der Vertragsbedingungen, bei dem die gegenseitigen Vorstellungen diskutiert und in freier Gestaltung vereinbart werden. Das Ergebnis muss nachvollziehbar und schriftlich fixiert werden.

Das Gericht hat in diesem Fall genauso entschieden, wie es bei der Wohnraummiete bereits seit einiger Zeit üblich ist: Hat ein Mieter die Wohnung unrenoviert übernommen, wird aber formularvertraglich zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, so ist diese Passage im Mietvertrag unwirksam (vgl. BGH, IMR 2015, 220).

Studentenbuden: Nicht überall teurer



Für Studienanfänger lohnt sich ein Preisvergleich. Die Miete ist zu einem wichtigen Faktor bei der Wahl des Studienortes geworden.

Das Portal Immowelt hat die Mieten für Singlewohnungen in den 68 deutschen Hochschulstädten untersucht. Bemerkenswert ist, dass die Mieten für diese oft von Studenten genutzten Wohnungen im Vergleich zum letzten Jahr in 30 Städten stabil blieben oder sogar sanken. Dazu gehören München, Nürnberg und Bremen mit Reduzierungen um jeweils drei Prozent, sowie Konstanz (zwei Prozent) oder Gießen (sechs Prozent). Grund ist ein Sättigungseffekt: Die Grenze des für Studenten noch Bezahlbaren ist schlicht erreicht. Auch im Osten Deutschlands sind die Mieten für Studentenwohnungen zum Teil gesunken, so etwa in Chemnitz oder Rostock (je fünf Prozent). In Dresden und Magdeburg blieben die Durchschnittsmieten gleich. Erhebliche Steigerungen gab es in Baden-Württemberg. In Tübingen stiegen die Mieten für Kleinwohnungen innerhalb eines Jahres um 22 Prozent, in Stuttgart um 19 Prozent. Steigerungen gab es auch in Heidelberg um 14 Prozent und Ulm um 12 Prozent.

Wohnungseigentum: Zwei Wohnungen, zwei Stimmen?

Wie viele Stimmen ein Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung hat, richtet sich nach dem Abstimmungsverfahren. Gehören ihm zwei Wohnungen, hat er nach dem Kopfteilprinzip trotzdem nur eine Stimme. Bei Anwendung des Objektstimmrechts sind es jedoch zwei Stimmen. Werden beide Wohnungen miteinander vereinigt, hat er nach beiden Verfahren nur noch eine Stimme. Dies geht aus einem Urteil des Amtsgerichts Dortmund hervor. Der gesetzliche Normalfall ist die Abstimmung nach dem Kopfteilprinzip. In der Teilungserklärung kann jedoch ein anderes Abstimmungsverfahren, wie beispielsweise das Objektstimmrecht, festgelegt werden (AG Dortmund, 14.06.2019, Az. 514 C 4/19).

Mietpreisbremse verfassungsgemäß

Die sogenannte Mietpreisbremse soll in Ballungsräumen den rasanten Anstieg der Mieten verlangsamen. Die gesetzliche Regelung besagt, dass die Miete bei einer Neuvermietung in einem ausgewiesenen Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent übersteigen darf. Geregelt ist dies in § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches. Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 18. Juli 2019 entschieden, dass diese Regelung verfassungsgemäß ist. Sie verletze weder die Eigentums-garantie des Grundgesetzes noch den allgemeinen Gleichheitssatz oder die Vertragsfreiheit. Die Schaffung neuer und moderner Wohnungen werde dadurch gesichert, dass Neubauten und Wiedervermietungen nach umfassender Modernisierung von der Regelung ausgenommen sind (BVerfG, Az. 1 BvL 1/18).

Berlin, München und Stuttgart – weltweit Spitze

Regelmäßig untersucht die „Studie Demand and Disruption in Global Cities“ die Fähigkeit von Städten, ihre Infrastruktur und den Arbeitsmarkt fortzuentwickeln, Unternehmen und Investoren anzuziehen sowie Wachstum und hohe Lebensqualität anzubieten. Danach gehören Berlin, München und Stuttgart zu den Top 20 der weltweiten Zukunftsmetropolen. Spitzenreiter dieser Erhebung sind London, New York und Paris. Zusammen mit Singapur, Tokio, Seoul und Hongkong bilden diese Metropolen die globale Führungsgruppe. Berlin gilt als bester Technologiestandort auf dem europäischen Kontinent und ist attraktiv bei jungen Talenten und Studenten. München punktet in Sachen Nahverkehr, Ansehen und Anziehungskraft, weil dort globale Hochtechnologie- und Versicherungskonzerne ansässig sind. In Stuttgart werden die Investitionen in die Infrastruktur, die Produktivität der ansässigen Weltunternehmen sowie die Lebensqualität positiv gewertet.

Mobilitätskonzepte verbessern die Wohnqualität

Wie sich eine Wohnlage in Zukunft entwickelt, wird mehr und mehr eine Frage neuer Mobilitätsmodelle sein. Stadtplaner denken immer weniger in Gebäuden, Straßen und Plätzen, sondern erarbeiten zunehmend neue Stadt- und Lebensraumkonzepte. Es ist nicht so, dass alle diese Ideen auch massentauglich wären. Vielmehr sollen neue Mobilitätsangebote ausgelotet werden, um eine Vorstellung von anderen Lebensweisen zu entwickeln. Kürzlich flog erstmals ein Volocopter über Stuttgart. Das Flugtaxi kann zwei Menschen knapp 30 Kilometer weit fliegen. Ob dieses Projekt eine Zukunft haben wird, hängt von vielen Faktoren ab, sicher ist nur: Das eigene Auto als hauptsächliches Fortbewegungsmittel wird durch viele andere Verkehrsmittel abgelöst werden.

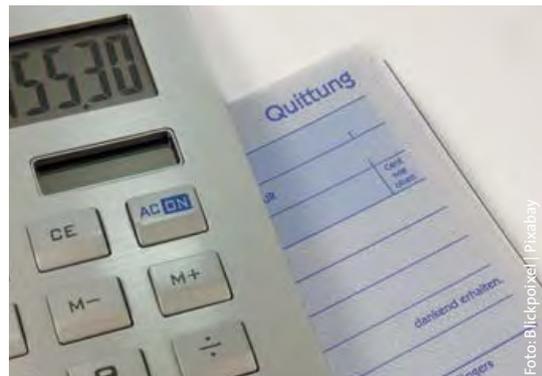
Deutschland: Dicht besiedelt



Deutschland ist von einem zusammenhängenden und dichten Netz aus Gebäuden bedeckt. Wenn es um nachhaltige Entwicklung und Klimaschutz geht, ist das Thema Flächennutzung von zentraler Bedeutung.

Wer in Deutschland im Wald steht, der hält sich nur vermeintlich in abgelegener Natur auf. Egal an welchem Ort man sich befindet, das nächstgelegene Haus ist nicht weiter als 6,3 Kilometer entfernt. Für 99 Prozent des Gebäudebestandes gilt sogar: Das nächste Haus befindet sich in maximal 1,5 Kilometer Abstand. Dieses Ergebnis hat die Wissenschaftler des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR) überrascht. Sie wollten untersuchen, bis zu welchem Grad Deutschland überbaut ist und ob es hierzulande überhaupt noch gebäudefreie Zonen gibt. Ob Wohnhäuser, Fabrikgebäude oder Garagenhof – alle Gebäude in Deutschland mit einer Grundfläche über zehn Quadratmeter wurden bei den Berechnungen berücksichtigt. Das größte gebäudefreie Gebiet misst gerade einmal 12,6 Kilometer im Durchmesser.

Neues Urteil zur Abrechnung der Mietkaution



Der Bundesgerichtshof hat mit einem aktuellen Urteil (BGH, 24.7.2019 - VIII ZR 141/17) ein weiteres Mal entschieden, dass es nach dem Ende des Mietverhältnisses keine festen Fristen für die Abrechnung der Kautions gibt, sondern dass diese „innerhalb angemessener, nicht allgemein bestimmbarer Frist“ erfolgen muss.

Die Hauptaussage der Entscheidung betrifft aber die Fälligkeit des Rückzahlungsanspruchs. Nach der älteren Rechtsprechung wurde die Rückzahlung erst dann fällig, wenn feststand, dass keine Ansprüche mehr bestehen. Der BGH hat nun entschieden, dass der Rückzahlungsanspruch mit der Abrechnung des Vermieters fällig wird. Diese kann konkret oder auch durch schlüssiges Verhalten erfolgen, etwa durch eine erklärte Aufrechnung oder durch Klageerhebung.

Für die Praxis ist wichtig, dass der Vermieter auch auf die Kautions zugreifen darf, wenn in der Abrechnung vom Mieter bestrittene Forderungen enthalten sind. Bisher hatte der BGH diese Frage offen gelassen und nur entschieden, dass während des laufenden Mietverhältnisses ein Zugriff auf die Kautions wegen strittiger Forderungen nicht zulässig ist. Diese Regelung entspricht dem beiderseitigen Interesse von Vermieter und Mieter, das beendete Mietverhältnis so schnell wie rechtlich und tatsächlich möglich endgültig abzuschließen.

Wenn der Vermieter nach der Abrechnung von seiner Verwertungsbefugnis keinen Gebrauch macht, kann der Mieter mit dem fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch seinerseits gegen die vom Vermieter erhobenen Forderungen aufrechnen.

Bei einem Wohnungswechsel müssen Mieter in der Regel für die neue Wohnung wiederum eine Mietsicherheit hinterlegen, obwohl sie die für die alte Wohnung noch nicht zurückerhalten haben. Um die finanzielle Belastung zu mildern, dürfen Mieter nach § 551 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) die Kautions in drei gleich großen monatlichen Teilzahlungen begleichen, wobei die erste Rate mit Beginn des Mietverhältnisses fällig wird.

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Reparieren statt wegwerfen



1,96 Millionen Tonnen Elektrogeräte wurden im Jahr 2016 neu angeschafft, 44,9 Prozent an Altgeräten wurden zurückgenommen, nur 1,34 Prozent zur Wiederverwendung vorbereitet. Einige Nachbarländer machen vor, dass es anders geht. Österreich fördert die Reparatur von Haushalts- und Elektrogeräten mit nicht rückzahlbaren Zuschüssen. Maximal 50 Prozent oder 100 Euro der Reparaturkosten werden übernommen. In Schweden wurde der Mehrwertsteuersatz auf Reparaturen mehr als halbiert. Reparaturen von Fahrrädern, Kleidung oder Schuhen lohnen sich nun wieder.

Neue Grundrisse schaffen Platz

Wer in einem Haus aus den Zwanzigerjahren oder der Nachkriegszeit wohnt, muss sich meistens mit kleinen Räumen begnügen. Die individuellen Wohnbedürfnisse haben sich inzwischen aber geändert: Küche, Ess- und Wohnzimmer verschmelzen, Rückzugsräume für die Bewohner werden wichtiger. Wer ein neues Haus plant oder ein altes umbauen will, sollte auf einen flexiblen Grundriss achten, der sich an wechselnde Lebenssituationen anpassen lässt. Dabei helfen nicht tragende Trennwände und transparente oder opake Schiebeelemente.

Wie viel Platz braucht der Mensch zum Wohnen?

Nach einer Studie des Forschungsinstituts für gesellschaftliche Weiterentwicklung geht der allgemeine Wohnflächenkonsum zurück. Neue Wohnungen weisen geringere Wohnflächen auf als früher. Das Institut macht dafür den anhaltenden Immobilienboom verantwortlich. Mieter und Käufer passen sich auf diese Weise an die hohen Preise an. Das Deutsche Institut für Normung hat Standardmaße erarbeitet, die als Anhaltswerte gelten können:

Wohnungsgröße bei ...

1 Person	40 - 45 m ²	3 Personen	50 - 75 m ²
2 Personen	50 - 55 m ²	4 Personen	75 - 85 m ²
Wohnzimmer mit Essplatz	2-4 Personen	23,0 m ²	
	5 Personen	25,0 m ²	
	6 Personen	27,0 m ²	
Schlafzimmer	2 Personen	14,0 m ²	
Küche ohne Essplatz	4 Personen	7,0 m ²	
	5 Personen	8,0 m ²	
	6 Personen	9,0 m ²	
Kinderzimmer	1 Bett	8,5 m ²	
	2 Betten	13,0 m ²	
Bad mit WC		5,5 m ²	
Bad ohne WC		4,5 m ²	
WC		1,5 m ²	

Eigentümern von Immobilien geht es im Alter besser

Die steigenden Wohnkosten sind besonders für ältere Menschen ab 65 Jahren zunehmend ein Problem, denn ihre Einnahmen steigen nicht im selben Maße. Zwei Drittel der älteren Mieterhaushalte geben über 30 Prozent ihres Einkommens für Wohnen aus, 1996 waren es noch 38 Prozent. Das sind die Ergebnisse einer gemeinsamen Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) und des Deutschen Zentrums für Altersfragen (DZA). Im Jahr 2016 gaben Mieter ab 65 Jahren im Schnitt 34 Prozent ihres Einkommens für Miete und Nebenkosten aus. Eigentümerhaushalte mussten hingegen nur 15 Prozent ihres Einkommens für die laufenden Wohnkosten aus Zins- und Tilgungszahlungen sowie Nebenkosten aufwenden. Die Wohnkosten für Mieterinnen und Mieter ab 65 Jahren sind seit 1996 mit 101 Prozent deutlich stärker gestiegen als für Eigentümerinnen und Eigentümer, die 77 Prozent höhere Kosten haben. Die Autorinnen und Autoren der Studie schlagen neben einer Anpassung des Wohngeldes und der Verstärkung des sozialen Wohnungsbau eine Förderung des Wohneigentums vor. Diese würde sich allerdings erst langfristig auswirken, denn der Wohnungs- oder Häuserkauf muss in jüngeren Jahren passieren. Immobilieneigentum ermöglicht im Alter einen größeren Spielraum, der durch Verkauf, Vermietung oder Umzug in eine kleinere Wohnung realisiert werden kann. Das frei werdende Geld kann zur Verbesserung der Lebensqualität oder für lange gehegte Wünsche aufgewendet werden.

Gärten fördern die Lebensqualität in der Stadt



Private Gärten sind eine wichtige Ressource für den Erhalt der Artenvielfalt. Hausgärten, Kleingärten, Vorgärten, Hinterhofanlagen, Parks und Grünanlagen bilden zusammen eine riesige Fläche, deren Gestaltung maßgeblich für die Lebensqualität ist.

Die Bereitschaft, neue Wege zu gehen, ist bei Gartenbesitzern groß. Konsens besteht darin, auf chemische Unkrautvernichter zu verzichten. Laut einer aktuellen Umfrage stimmen 91 Prozent der Befragten dem zu. 75 Prozent der Gartenbesitzer wollen Kiesflächen in Grünflächen umwandeln, 83 Prozent würden einen Komposthaufen einrichten. 75 Prozent der Gartenbesitzer wollen nicht heimische Pflanzen aus ihrem Garten verbannen. Nur jeder vierte Gartenliebhaber stört sich daran, wenn der Nachbar Wildwuchs zulässt. Bei der Frage, was ihnen am Garten besonders wichtig ist, sind sich die Deutschen einig: Für mehr als 90 Prozent soll der Garten Platz zum Erholen und Lebensraum für Insekten, Bienen und Kleintiere bieten.

Besonders in großen Städten und verdichteten Räumen werden Kleingärten immer beliebter. Junge Familien, die eine Stadtwohnung bevorzugen, verwirklichen auf diese Weise ihren Wunsch nach einem eigenen Garten. Um der Nachfrage in den wachsenden Städten besser gerecht zu werden, entstehen mancherorts kleinere Parzellen, große Gärten werden geteilt oder gemeinschaftlich genutzt. Die Kleingartenvereine passen sich laut Studie des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung zunehmend den sich wandelnden Bedürfnissen an, indem sie Zäune abbauen und Angebote für die Anwohner der angrenzenden Quartiere schaffen.

Frohnauer Brücke

Wohltorf

Umzug & Immobilie

www.frohnau-immobilien.de



IHR MAKLER IN REINICKENDORF!

- ★★★★★ Facebook (4,6)
- ★★★★★ Google (5,0)
- ★★★★★ ImmobilienScout24 (4,7)
- ★★★★★ Maklerempfehlung.de (5,0)

Stand der Bewertungen 11/2019

Wohltorf

Immobilien
Stark im Nordwesten