

BERLIN KURS NORDWEST

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

Wohltorf

Umzug & Immobilie



Dirk Wohltorf

Bodenrichtwerte im gesamten Bezirk Reinickendorf steigen 2016 deutlich!

Der Berliner Gutachterausschuss hat vor wenigen Tagen die neuen Bodenrichtwerte – rückwirkend zum 01.01.2016 – veröffentlicht.

In allen Reinickendorfer Ortsteilen sind die Bodenrichtwerte gestiegen, teilweise deutlich. Die höchsten, prozentualen Steigerungen gab es 2016 in Lübars. Hier wurde der Bodenrichtwert um 24 Prozent von 210,00 Euro auf 260,00 Euro erhöht. Den höchsten effektiven Wertzuwachs hat die Frohnauer Hauptbodenrichtwertzone zu verzeichnen. Hier erhöhte sich der Bodenrichtwert 2016 um 50,00 Euro je Quadratmeter Grundstück!

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für Grundstücke ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im Wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen. Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab.

Bodenrichtwerte berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- bzw. Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, Sonnenausrichtung,

mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. Deshalb ist die weitläufige Meinung, dass die Grundstücksgröße multipliziert mit dem aktuellen Bodenrichtwert den Verkehrswert ergibt, häufig falsch.

Bodenrichtwerte berücksichtigen keine Altlasten oder Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. In Frohnau gibt es z. B. fünf unterschiedliche Bodenrichtwertzonen, in Hermsdorf zwei und in Konradshöhe nur eine Bodenrichtwertzone. Der Berliner Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte aufgrund des § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 19 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB) auf der Datenbasis der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung. Aus Gründen der Aktualität ermittelt der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte jährlich zum 1. Januar. Bodenrichtwerte wurden für den Westteil der Stadt erstmals zum 31.12.1964 und den Ostteil erstmals zum 31.12.1992 ermittelt und veröffentlicht.

Die straßengenauen Bodenrichtwerte teilen wir Ihnen gerne mit.



Shop Tegel

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



Shop Frohnau

Bahnhof Frohnau
13465 Berlin
☎ 030 / 401 33 46
Öffnungszeiten
Mo-Fr 9.30-18.00 Uhr
Sa 10.00-13.00 Uhr
frohnau-immobilien.de

Ortsteil	GFZ	BRW 2015	BRW 2016	Veränderung
Frohnau	0,3	360 Euro	410 Euro	+ 14 %
Frohnau (östl. B 96)	0,3	260 Euro	310 Euro	+ 19 %
Hermsdorf	0,4	300 Euro	340 Euro	+ 13 %
Lübars	0,4	210 Euro	260 Euro	+ 24 %
Waidmannslust	0,4	220 Euro	270 Euro	+ 23 %
Heiligensee	0,4	240 Euro	290 Euro	+ 21 %
Konradshöhe	0,4	240 Euro	290 Euro	+ 21 %
Tegel	0,4	220 Euro	260 Euro	+ 18 %
Wittenau	0,4	200 Euro	240 Euro	+ 20 %
Borsigwalde	0,4	200 Euro	240 Euro	+ 20 %



www.twitter.com/wohltorf



www.facebook.com/frohnau.immobilien



www.youtube.com/wohltorf

IVD: Immobilienmarktentwicklung 2016

Die Nachfrage nach Wohneigentum wird 2016 nach Einschätzung führender Immobilienunternehmer weiter steigen. Das ergab eine bundesweit durchgeführte Umfrage unter 6.000 Unternehmen des Immobilienverbandes IVD zur Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts in Deutschland 2016.

Neben der starken Nachfrage nach Wohnimmobilien erwarten die befragten Immobilienexperten, zu denen Maklerbetriebe, Verwaltungsunternehmen und Sachverständige gehören, auch steigende Preise bei Kaufobjekten, vor allem in den Ballungszentren, und einen weiteren Trend zur Eigentumsbildung. „Das niedrige Zinsniveau unterstützt weiterhin den Wunsch eines Großteils der Deutschen, sich den Traum der eigenen vier Wände zu erfüllen. Das führt dazu, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilien weiter wachsen wird“, erläutert Dirk Wohltorf, Frohnauer Makler und Vorstandsvorsitzender des Immobilienverband Deutschland (IVD) Berlin-Brandenburg, die Ergebnisse der Umfrage. Die stärksten Zuwächse erwarten die befragten Immobilienunternehmen bei Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. 78 Prozent gehen davon aus, dass dieses Segment sich positiv entwickeln wird. Knapp dahinter mit jeweils 76 Prozent liegen die Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen für Selbstnutzer. Für vermietete Eigentumswohnungen erwarten 59 Prozent ein wachsendes Interesse. Bei Maklern, die in einer Großstadt tätig sind, ist die Zuversicht sogar noch größer. 84 Prozent der Befragten rechnen damit, dass das Interesse von Selbstnutzern an Eigentumswohnungen in Metropolen und deren Umland steigt. „Durch Zuzug und die Flüchtlingsströme wird die Nachfrage nach Wohnraum in den deutschen Großstädten weiter zunehmen“, so Wohltorf. „Steigende Mieten sind die Folge. Dieses Potenzial wollen viele Anleger nutzen.“

Steigende Preise bei wachsender Nachfrage in allen Kategorien

Parallel zum prognostizierten Nachfragezuwachs wird auch ein Anstieg der Preise erwartet. So gehen 77 Prozent der Befragten von einem Anstieg der Baugrundstückspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser aus. 75 Prozent erwarten eine deutliche Wertsteigerung bei Einfamilienhäusern. Dicht gefolgt davon rechnen 74 Prozent der Experten mit einem Anstieg der Preise für Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser. Mit einem Anstieg der Eigentumswohnungspreise rechnen 72 Prozent. Knapp sechs von zehn Befragten erwarten zudem höhere Wohnungsmieten.

Historisch niedriges Zinsniveau wichtigstes Kaufmotiv für Selbstnutzer

Bei den Kaufmotiven der Selbstnutzer und Kapitalanleger liegt das historisch niedrige Zinsniveau nach Ansicht der befragten Immobilienprofis an erster Stelle. 87 Prozent der Immobilienexperten sehen darin das wichtigste Kriterium für den Erwerb einer eigenen Immobilie zur Selbstnutzung. Bei den Investoren gehen 79 Prozent der Befragten davon aus, dass das Zinsniveau das wichtigste Kaufmotiv sein wird. „Die geringen Finanzierungskosten führen aktuell zu einer besonders günstigen Erschwinglichkeit für Wohnimmobilien. Die Entscheidung für die Investition in ein Eigenheim wird dadurch unterstützt“, so Wohltorf. Bei Selbstnutzern folgt auf dem zweiten Platz mit 62 Prozent die Aussicht auf mietfreies Wohnen im Alter und an dritter Stelle, mit 54 Prozent der Befragten, die stabile Kapitalanlage mit Aussicht auf gute Wertentwicklung als Motivation für den Kauf. Bei Kapitalanlegern ist die stabile Kapitalanlage mit Aussicht auf gute Wertentwicklung mit 72 Prozent das zweitwichtigste Kaufmotiv, gefolgt von der sicheren Altersvorsorge mit 48 Prozent.

Neues Mietrechtspaket würde zu weniger Investitionen führen

Sollte das Mietrechtspaket, wie es Bundesjustizminister Heiko Maas kürzlich vorgeschlagen hat (Ausweitung des Betrachtungszeitraums für Mietspiegel, Reduktion der Mieterhöhung nach Modernisierung), eingeführt werden, sehen 78 Prozent der Befragten den Rückgang der Modernisierung von Mietwohnungen als eine mögliche Folge der Einführung des neuen Mietrechtspakets. Zudem rechnen 73 Prozent in diesem Fall mit einem Rückgang der Investitionen in den deutschen Immobilienmarkt. 42 Prozent der Befragten sehen sogar mittelfristig steigende Mieten als eine mögliche Folge. „Sollte das Mietrechtspaket so kommen, wie es der Bundesjustizminister vorgeschlagen hat, bleiben dringend benötigte Investitionen in den Wohnungsbestand und auch in den Neubau aus. Die Folgen wären gravierend, nicht nur für die Immobilienwirtschaft sondern auch für Wohnungssuchende und Mieter“, so Dirk Wohltorf.

Die Besten der Besten in der Immobilienbranche

Wohltorf Immobilien aus Berlin als „BELLEVUE BEST PROPERTY AGENT 2016“ ausgezeichnet



Diese Auszeichnung gilt als Ritterschlag: Seit 2006 zeichnet BELLEVUE, Europas größtes Immobilienmagazin, jedes Jahr empfehlenswerte Immobilienunternehmen aus Deutschland und aller Welt als BEST PROPERTY AGENTS aus. Zu den besten Immobilienunternehmen, die das begehrte Siegel in diesem Jahr – dem bereits elften seit Bestehen der Auszeichnung – erhalten haben, gehört die Firma Wohltorf Immobilien aus Berlin.

Die Auszeichnung BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS ist das einzige unabhängige Qualitätssiegel in der Branche der Immobiliendienstleister und genießt national und international beachtliches Renommee. Eine sechsköpfige Jury aus namhaften Profis der Immobilienwirtschaft und BELLEVUE-Redakteuren prüft jedes Jahr neu, welche Unternehmen das Siegel verdienen und ausgezeichnet werden. Zu den wichtigsten Kriterien gehören dabei Seriosität und Erfahrung, objektive Beratung, Marktkenntnis, Angebotsvielfalt und -qualität sowie auch die AfterSales-Services.

Dirk Wohltorf, Wohltorf Immobilien: „Wir freuen uns sehr über diese Auszeichnung und sind sehr stolz darauf, dass unsere Arbeit auf diese Weise so prominent gewürdigt wird. Es ist eine ehrenvolle Anerkennung für unsere langjährige Arbeit, unsere breite Kompetenz und unseren besonderen Kundenservice.“



Frohnau – Ludolfingerplatz

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel 2016
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Carl Christopher, Tirza Renberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Stiftung Warentest, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Finanzpartner.de, Deloitte Property, DDIV, Verbraucherzentrale, immowelt.de, immobilien-scout24.de, Techem, Robert Bosch Stiftung, Bundesbauministerium, BGH, Haus & Grund, Bethge & Partner, Mieterbund, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, Technische Universität Dresden, Nielsen Company, Bildquellen: flickr.com, pixelio.de
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.

Bundesjustizministerium plant Mietpreismanipulationsgesetz

Erste Studie zur geplanten Mietenspiegelreform zeigt Auswirkungen in 50 Kommunen

Die vom Bundesjustizministerium geplante Ausdehnung des Bezugszeitraums für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und somit des Mietspiegels von vier auf zehn Jahre wird zu einem massiven Wertverlust von Wohnungsbeständen führen. Der Gesetzgeber will bewusst die Mieten einfrieren und gerade in den nachgefragten Städten werden die Mieten damit staatlich nach unten korrigiert. Das zeigt eine heute vorgestellte Studie des Center for Real Estate Studies (CRES) der Steinbeis Hochschule Berlin im Auftrag des IVD. „Statt einem Mehr an aktuellen Mieten wird durch die Verlängerung des Bezugszeitraums ein Mehr durch alte Mieten bewirkt“, kritisiert Dirk Wohltorf, Vorstandsvorsitzender des Immobilienverband Deutschland (IVD) Berlin-Brandenburg. Die geplante Mietenspiegelreform. Im steigenden Markttrend verlieren Vermieter dadurch selbst in konservativen Modellrechnungen der Studie wenigstens 0,65 Euro je Quadratmeter Kaltmiete pro Monat. Investoren wie zum Beispiel Finanzinstitutionen und Privatpersonen, die für ihr Alter vorsorgen möchten, können dann nicht einmal einen Inflationsausgleich für ihr Investment erwarten dürfen. Dieser Effekt betrifft über 50 Prozent des gesamten deutschen Vermögensbestands. Als Konsequenz bleiben dringend benötigte Investitionen in den Wohnungsmarkt aus und die Wohnraumknappheit in deutschen Ballungszentren verschärft sich zusätzlich.

Die Studie filtert 50 Kommunen in Deutschland und damit ist sie die bislang einzige umfassende Untersuchung zu den Auswirkungen des Betrachtungszeitraumes des Mietspiegels. Unter den 15 größten deutschen Städten ist in München mit 1,35 Euro pro Quadratmeter die größte Mietspiegeldifferenz aus dem Vergleich von vierjährigem und zehnjährigem Bezugszeitraum zu erwarten. Hannover und Stuttgart folgen mit Differenzen von jeweils 1,25 und 1,11 Euro pro Quadratmeter, wie die Modellrechnungen des CRES zeigen. In Berlin liegt die Differenz bei 0,76 Euro pro Quadratmeter. Lediglich in Duisburg hat die Differenz einen negativen Wert. Hier liegt die ortsübliche Vergleichsmiete bei zehnjährigem Bezugszeitraum mit 4,88 Euro pro Quadratmeter um 0,05 Euro pro Quadratmeter höher als bei dem vierjährigem Bezugszeitraum.

„Die Studie macht deutlich, dass es sich bei diesem Gesetzesvorhaben um eine verkappte Mietpreismanipulation handelt. Anstatt mit offenem Visier zu kämpfen versucht die Bundesregierung einen Mietestopp durch die Hintertür zu erwirken. Die volkswirtschaftlichen Modellrechnungen des CRES machen deutlich, dass das mit negativen Folgen für Eigentümer wie Mieter einhergeht“, sagt Wohltorf. Das einzig wirkungsvolle Mittel gegen den Mangel an Wohnraum in deutschen Großstädten ist der forcierte Neubau.

„Die vorgestellten Rechenbeispiele zeigen, dass bei schwankenden Märkten bereits vier Jahre ausreichend sind, um einen angemessenen Ausgleich zyklischer oder kurzfristiger Marktschwankungen



Foto: © Andreas Levers | flickr.com

Eigentlich hilft nur forciertes Neubau mit einer Sonderabschreibung gegen Wohnungsknappheit in Ballungszentren.

zu gewährleisten und damit das Schwankungsrisiko fair zwischen Mietern und Vermietern zu verteilen“, kommentiert der Autor der Studie Prof. Dr. Marco Wölfle vom CRES. Im Umgang mit steigenden und fallenden Mietrends ist die Ausdehnung des Bezugszeitraums auf zehn Jahre genau das falsche Instrument. In Märkten mit steigenden Mieten wird ergänzend zu marktgegebenen Dämpfungswirkungen und der noch hinzukommenden Mietpreisbremse eine weitere Verlangsamung der Preisentwicklung hervorgerufen. „Es läge nicht fern, hier ein Einfrieren der Mietentwicklung in manchen Situationen zu erwarten“, resümiert Wölfle.

Bei einigen Teilen der Bundesregierung scheint diese Erkenntnis angekommen, dass nur der forcierte Neubau hilft. Das zeigen die Pläne des Finanzministeriums, eine Sonderabschreibung zur Förderung des Mietwohnungsbaus einzuführen. Demnach plant die Bundesregierung, dass für den Neubau von Mietwohnungen und den Erwerb solcher Wohnungen eine Sonderabschreibung gewährt werden soll.

Während mit dieser Maßnahme für den Wohnungsbau endlich Gas gegeben wird, tritt Bundesjustizminister Maas gleichzeitig auf die Vollbremse. „Auf diese Weise gerät das Vorhaben mehr Wohnraum für alle ins Schlingern und die Regierung wird letztlich niemandem gerecht“, so Wohltorf weiter. Die beabsichtigten Abschreibungsvorteile sind sicherlich ein Schritt in die richtige Richtung. Es ist aber nur ein halbherziger Schritt. Um den Wohnungsbau wirklich in Gang zu bringen wäre darüber hinaus erforderlich, dass die sogenannte Normalabschreibung von bisher zwei auf mindestens drei Prozent angehoben wird. Außerdem muss in die Vorschrift des § 15 b Einkommenssteuergesetz eine Ausnahme eingefügt werden, so dass der Verlust aus den geförderten Wohnungen mit den positiven Einkünften verrechnet werden kann. Denn Verluste allein bewirken noch keinen Steuervorteil. Dieser entsteht erst dadurch, dass man die Verluste mit anderen positiven Einkünften verrechnet und so weniger Einkünfte versteuert.

Vermieter
verlieren
mindestens
0,65 Euro
pro Quadrat-
meter
Kaltmiete

Von Dirk Wohltorf,
Vorstandsvorsitzender
IVD Berlin-Brandenburg

Beste Aussichten für Immobilieninteressenten



Die Mieten und Preise für Immobilien sind in Deutschland – gemessen an Städten in den europäischen Nachbarstaaten – noch relativ niedrig.

Wohnen ist in Deutschland spürbar teurer geworden. Urbane Regionen und Universitätsstädte sind von den Miet- und Preissteigerungen besonders betroffen. An der Spitze des nationalen Städterankings steht München vor Hamburg, Frankfurt und Berlin. Laut Deloitte Property Index ist der deutsche Immobilienmarkt stabil. Der starke Zuzug in die Städte ist jedoch eine besondere Herausforderung. Im europäischen Vergleich sind – anders als in Deutschland – meistens die Hauptstädte am teuersten. Ein Quadratmeter Wohneigentum kostet in Londons Zentrum derzeit 14.089 Euro, in der Pariser Innenstadt sind es immerhin noch 10.266 Euro. München führt das Städteranking in Deutschland klar mit 6.300 Euro an und liegt drei Plätze vor Berlin, wo ein Quadratmeter Wohnfläche in einem Neubauprojekt 3.400 Euro kostet.

Neues für Mieter, Vermieter und Bauherrn

Auch in diesem Jahr müssen sich die Bundesbürger auf neue Vorgaben einstellen. Energiesparen hat weiter hohe Priorität. Neubauten sollen noch effizienter werden: Für Heizung und Warmwasser dürfen nur noch drei Viertel der Energiemenge benötigt werden, die bislang zulässig war. Der Wärmeschutz von Wänden und Dächern muss um 20 Prozent besser sein als bisher. Für bestehende Häuser gelten diese Vorgaben nicht. Die Vermieterbescheinigung ist nun Pflicht: Wer eine Immobilie neu vermietet, muss bereits seit dem 1. November 2015 eine Vermieterbescheinigung ausstellen. Bei Versäumnis droht ein Bußgeld. Rauchwarnmelder sind jetzt außer in Berlin und Brandenburg in allen Bundesländern Pflicht.

Bezahlbarer Wohnraum immer wichtiger

Menschen mit niedrigem Einkommen wie Studenten oder Geringverdiener finden in Deutschland immer schwerer eine Wohnung. Für Studenten gibt es im Vergleich zu anderen Ländern wie Großbritannien und den USA kaum geeignete Unterkünfte. Wachsende Studienquoten bei deutschen Jugendlichen, der Zuzug in die Städte und die hohe Zuwanderung nach Deutschland verschärfen das Problem derzeit. Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks hat jetzt reagiert und einen Maßnahmenplan zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum veröffentlicht. Dazu gehören die Sonderabschreibung für den Wohnungsbau in Regionen mit Engpässen mit bis zu 35 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und das sogenannte serielle Bauen. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt die Robert Bosch Expertenkommission, die eine massive Ausweitung des öffentlichen Wohnungsbaus fordert.

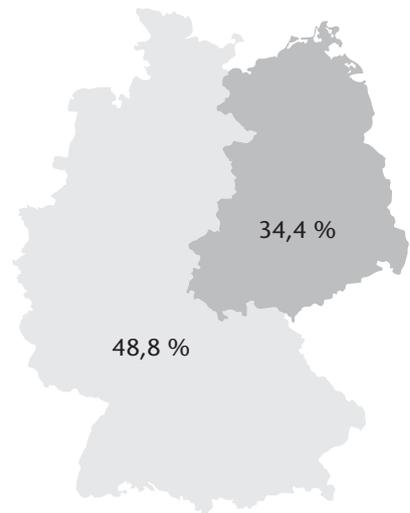
Unterschiedlich verteilt: Wohneigentum

Die Wohneigentumsquote bezeichnet den Anteil der Haushalte, die in selbst genutztem Wohneigentum leben, überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Eigentumswohnungen.

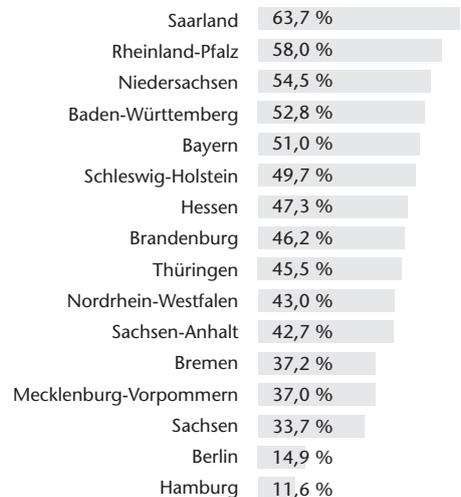
Die Wohneigentumsquote unterscheidet sich zwischen Ost- und Westdeutschland und variiert von Bundesland zu Bundesland.

Deutschland

45,7 %



Bundesländer



Quelle: ifs-staedtebauinstitut.de; Statistisches Bundesamt; Mikrozensus Zusatzserhebung

KÄUFER GESUCHT?

Wir haben ihn!

030.432 11 00
www.wohltorf.com

Wohltorf

Immobilien
Stark im Nordwesten

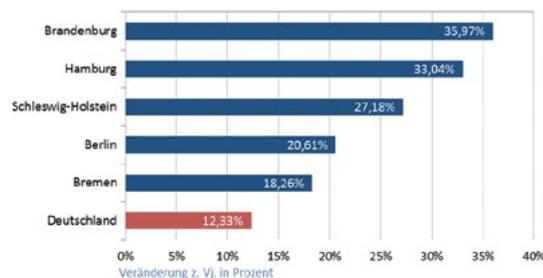
Neuer Rekord beim Immobilien-transaktionsvolumen 2015

Auf den deutschen Immobilienmärkten sind im vergangenen Jahr 219,4 Milliarden Euro investiert worden.

Das ist der höchste Wert seit Beginn der Erfassungen 1988. Gegenüber 2014 ist dies ein Anstieg um rund 24 Milliarden Euro beziehungsweise 12,3 Prozent. Zu diesem Ergebnis kommt eine Hochrechnung des Immobilienverbands IVD auf Basis des vom Bundesministerium für Finanzen erhobenen Grunderwerbsteueraufkommens. „Die Schallmauer von 200 Milliarden ist durchbrochen, der deutsche Immobilienmarkt boomte auch wieder im vergangenen Jahr“, sagt Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Vorstandsvorsitzender des Immobilienverband Deutschland (IVD) Berlin-Brandenburg. „Aufgrund der soliden Wirtschaft in Deutschland und geopolitischen Krisen im Ausland gilt der deutsche Immobilienmarkt bei vielen Investoren weiterhin als sicherer Hafen.“

Brandenburg und Hamburg mit den prozentual stärksten Transaktionsanstiegen

Außer im Saarland sind die Immobilienumsätze in allen Bundesländern mehr oder minder stark gestiegen. Das stärkste Umsatzwachstum hat es in Brandenburg (+ 35,97 Prozent auf 4,87 Milliarden Euro), in Hamburg (+ 33,04 Prozent auf 10,64 Milliarden Euro) und in Schleswig-Holstein (+ 27,18 Prozent auf 8,38 Milliarden Euro) gegeben. In Brandenburg wurde die Grunderwerbsteuer zum 1. Juli 2015 von fünf auf 6,5 Prozent erhöht. Das könnte zu einem erhöhten Transaktionsvolumen im Vorfeld maßgeblich beigetragen haben und somit den starken Gesamtanstieg 2015 zum Teil erklären. Zudem profitiert das Berliner Umland immer stärker vom Immobilienboom in der deutschen Hauptstadt. Im zweistelligen Prozentpunktbereich sind die Transaktionsvolumina auch in Berlin (+ 20,61 Prozent auf 16 Milliarden Euro) und Bremen (+ 18,26 Prozent auf 2,06 Milliarden Euro) gestiegen. Ein Umsatzrückgang war im Saarland mit einem Minus von 15,82 Prozent zu verzeichnen. Das Transaktionsvolumen ist von 1,53 auf 1,29 Milliarden Euro gesunken.



Top-5-Länder mit den höchsten prozentualen Anstiegen

Bayern vor Nordrhein-Westfalen erneut mit den höchsten Umsätzen

Wie in den Jahren zuvor wurden auch 2015 mit 44,87 Milliarden Euro die höchsten Umsätze in Bayern erzielt. Im Vorjahresvergleich sind die Umsätze noch einmal um 10,19 Prozent angestiegen. An zweiter Stelle folgt Nordrhein-Westfalen mit 38,99 Milliarden Euro. Hier ist das Transaktionsvolumen um knapp 1,63 angewachsen. Auf Platz drei liegt Baden-Württemberg mit einem Umsatz von 32,09 Milliarden Euro – ein Plus von 18,07 Prozent gegenüber dem Vorjahr.



Top-5-Länder mit den höchsten Immobilienumsätzen

Zur Ermittlungsmethode

Das Immobilientransaktionsvolumen beziehungsweise der Immobilienumsatz umfasst sämtliche private und gewerbliche Immobilientransaktionen, für die Grunderwerbsteuer zu entrichten sind. Da die überwiegende Zahl der Transaktionen – mit Ausnahme der Fälle, bei denen Erbschafts- und Schenkungssteuer anfallen, sowie Share-Deals – dieser besonderen Umsatzsteuer unterliegen, ist diese Statistik ein probates Mittel, die jährlichen Immobilienumsätze zu erfassen.

Steuersätze für die Grunderwerbsteuer (Stand 1.1.2016)

Baden-Württemberg:	5 Prozent
Bayern:	3,5 Prozent
Berlin:	6 Prozent
Brandenburg:	6,5 Prozent
Bremen:	5 Prozent
Hamburg:	4,5 Prozent
Hessen:	6 Prozent
Mecklenburg-Vorpommern:	5 Prozent
Niedersachsen:	5 Prozent
Nordrhein-Westfalen:	6,5 Prozent
Rheinland-Pfalz:	5 Prozent
Saarland:	6,5 Prozent
Sachsen:	3,5 Prozent
Sachsen-Anhalt:	5 Prozent
Schleswig-Holstein:	6,5 Prozent
Thüringen:	5 Prozent

Immobilieninvestitionen legen um mehr als 12 Prozent zu.

Höchster prozentualer Anstieg in Brandenburg

Höchster Umsatz in Bayern

Von Dirk Wohltorf,
Vorstandsvorsitzender
IVD Berlin-Brandenburg

Alte Heizkessel bekommen Energie-Label

Verbraucher kennen die Kennzeichnung von Haushaltsgeräten nach Effizienzklassen bei Waschmaschinen oder Kühlschränken schon seit Langem. Seit 1. Januar 2016 werden Energie-Label auch für Heizungen eingeführt, die älter als 15 Jahre sind. Zum Anbringen des Etiketts sind Heizungsinstallateure, Schornsteinfeger und bestimmte Energieberater berechtigt. Sie sollen Verbraucher auch auf Beratungen oder Förderangebote hinweisen und Modernisierungen anregen. Ab 2017 ist der zuständige Schornsteinfeger verpflichtet, nach einer Überprüfung ein Label anzubringen. Der Endnutzer muss nicht selbst aktiv werden und keine Gebühren zahlen, aber das Anbringen des Etiketts tolerieren. Im ersten Jahr erhalten nur Heizungen das Label, die älter als 29 Jahre sind.

Energieverbrauch in Mehrfamilienhäusern höchst unterschiedlich



Foto: © Pixelteufel | Flickr.com

Die durchschnittliche Energiebilanz von Mehrfamilienhäusern hat sich in den vergangenen Jahren wesentlich verbessert.

Wie viel Energie ein Haus verbraucht, hängt von vielen Faktoren ab, unter anderem vom Wetter. Der Energiedienstleister Techem hat deshalb den witterungsbereinigten Endenergieverbrauch ermittelt. Danach ist der durchschnittliche Verbrauch seit 2008 in jedem Jahr um rund 1,5 Prozent gesunken. Dieses Ergebnis spricht dafür, dass sich die Energiebilanz von Mehrfamilienhäusern verbessert hat, allerdings unterscheidet sich das Einsparpotenzial innerhalb eines Hauses stark. Unterschiede ergeben sich vor allem durch das Heizverhalten der Bewohner. Einige verbrauchen lediglich ein Drittel des durchschnittlichen Verbrauchs eines Hauses, während bei anderen der Verbrauch das Dreifache und sogar mehr beträgt. Laut Studie sind dafür nicht beeinflussbare Faktoren verantwortlich, wie beispielsweise die Lage der Wohnung im Gebäude, die Intensität der Wohnungsnutzung, das individuelle Temperaturempfinden und das Lüftungsverhalten.

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: 0392 422 11 00 oder besuchen Sie uns im Internet: www.frohnau-immobilien.de • www.wohlforf.com Dirk Wohlforf, Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin

facebook.com/frohnau.immobilien
 twitter.com/wohlforf

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

Stark im Nordwesten

Finanzieren ohne Risiko

Die günstigen Zinsen machen den Erwerb einer Immobilie heute viel leichter möglich als noch vor einigen Jahren. Kaufinteressenten sollten bei ihrer Kalkulation jedoch nicht nur den Kaufpreis, sondern auch die Nebenkosten im Auge behalten. Berechnen Sie zuerst die Summe, die Sie maximal finanzieren können. Ihre finanzielle Belastbarkeit ergibt sich aus der eingesparten Miete und dem Betrag, den Sie monatlich zusätzlich erübrigen können. Wenn Sie diesen Betrag mit 12 Monaten und 100 multiplizieren und durch Zinssatz und Tilgung dividieren, erhalten Sie den maximalen Kreditbetrag. Im Internet finden Sie verschiedene Rechner, die Ihnen die Kalkulation erleichtern. Wenn Sie zu dem Kreditbetrag das Eigenkapital addieren, erhalten Sie eine Gesamtsumme, die alle Kosten des Erwerbs decken muss, also auch die Nebenkosten für das Darlehen, Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Grundbucheintrag, Maklergebühren und eventuell notwendige Renovierungsarbeiten.

Was ist denn eigentlich die „tatsächliche“ Wohnfläche?

In Streitfällen vor Gericht geht es oft um die Berechnungsgrundlage für einen geltend gemachten Anspruch, zum Beispiel bei Mieterhöhungen oder der Umlage von Heiz- oder Betriebskosten. Die Regierungskoalition will daher festschreiben, dass nur die „tatsächliche“ Wohn- und Nutzfläche als Grundlage dienen sollte. Dieser Begriff bereitet allerdings in der Praxis Probleme, denn die Vorschriften zur Wohnflächenberechnung sind kompliziert. Deshalb hat Haus und Grund einen Test gestartet und jeweils eine Doppelhaushälfte sowie eine Altbauwohnung von Fachleuten vermessen lassen. Dabei zeigten sich erhebliche Messdifferenzen und handwerkliche Fehler. Die Vermessung einer Wohnung durch drei Experten kam zu drei Ergebnissen mit bis zu 16 Prozent Abweichung. Fazit: Mit einer gewissen Toleranz müssen alle Vertragspartner – Mieter, Vermieter, Käufer und Verkäufer – notwendigerweise rechnen. Daran können auch politische Parteien nichts ändern.

Zinsentwicklung mit gegensätzlichen Tendenzen

Die Europäische Zentralbank (EZB) setzt seit Monaten auf eine lockere Geldpolitik und hält die Leitzinsen auf historisch niedrigem Niveau, während in den USA mit der Leitzinserhöhung die Zinswende eingeläutet wurde. In diesem Spannungsfeld erwarten Analysten kurzfristig Zinsschwankungen, insgesamt aber in diesem Jahr noch gute Finanzierungsbedingungen.

Zinsentwicklung in zehn Jahren



Senioren von morgen wünschen sich Wohneigentum

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hat 50- bis 65-jährige Großstädter gefragt, wie sie im Alter wohnen möchten. Danach bevorzugen sowohl Eigentümer als auch Mieter Wohneigentum. Fast 41 Prozent der Best-Ager geben an, sich für ihren Alterswohnsitz einen Balkon, eine Terrasse oder einen Garten zu wünschen. Einen Aufzug halten nur 29 Prozent für wichtig. Der Bedarf an seniorengerechten, barriere reduzierten Wohnungen wird deutlich steigen. Die Generation 65 plus wird im Jahr 2030 rund drei Millionen Wohnungen mehr bewohnen als noch die heutige Rentnergeneration.

Wer darf das Grundbuch einsehen?

Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft besitzen kein unbeschränktes Einsichtsrecht in die Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchblätter ihrer Miteigentümer. Das wurde durch zwei oberlandesgerichtliche Entscheidungen (OLG München, 09.10.2015, 34 Wx 184/15; OLG Berlin, 03.04.2014, 1 W 83/14) nochmals unterstrichen, in denen es um Streitigkeiten unter Eigentümern ging. Grundsätzlich ist jedem die Einsicht in das Grundbuch gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Der Antragsteller muss sachliche Gründe vortragen, welche die Verfolgung unberechtigter Zwecke oder bloßer Neugier ausschließen. Der Wohnungsverwalter hat ein Einsichtsrecht in das Wohnungsgrundbuch, zum Beispiel um bei rückständigen Wohngeldzahlungen die Verfolgung der Ansprüche zu sichern. Auch publizistisch tätigen Medien ist die Einsicht in das Grundbuch und die Grundakten erlaubt, wenn sie sich auf die vorbereitende Recherche im Rahmen einer Veröffentlichung bezieht.

Niedrige Benzinpreise – mehr Fernpendler



Foto: © Achim Lammerts | Flickr.com

Das dritte Jahr in Folge sind die Diesel- und Benzinpreise gesunken. Im Dezember 2015 kostete ein Liter Super E10 im Monatsschnitt rund 1,23 Euro, Diesel knapp 1,03 Euro pro Liter. Der Ölpreis liegt mittlerweile auf einem Elfjahrestief, und für 2016 zeichnet sich keine Umkehr dieses Abwärtstrends ab. Immer mehr Beschäftigte pendeln auch deshalb in die großen Städte in Deutschland. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die einen einfachen Arbeitsweg von mehr als 150 Kilometern zurücklegen, ist zwischen 2003 und 2013 von einer Million auf 1,2 Millionen Menschen gestiegen. Das Auto bleibt für viele Pendler das bevorzugte Verkehrsmittel. 65 Prozent aller Pendler nutzen den Pkw für den Weg zur Arbeit.

Anziehungspunkt Großstadt



Foto: © La Cifra Ma | Flickr.com

Die Vorzüge einer Großstadt sind vielseitig: Kino oder Theater sind nur wenige Minuten entfernt, der Supermarkt hat mindestens bis 20 Uhr geöffnet und die öffentlichen Verkehrsmittel sind praktisch.

Die überwiegende Mehrheit der Bewohner von Großstädten fühlt sich wohl in der Stadt. Ein großes Plus sind die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und das ausgewogene Kulturangebot. 95 Prozent der Großstädter sind glücklich mit den Einkaufsmöglichkeiten und Ladenöffnungszeiten, mit der medizinischen Versorgung sind 94 Prozent zufrieden, mit den Bildungsmöglichkeiten 91 Prozent, mit dem öffentlichen Personennahverkehr 90 Prozent, mit dem Freizeit- und Kulturangebot 89 Prozent, mit dem Nachtleben 82 Prozent, mit den Möglichkeiten der Kinderbetreuung 81 Prozent und mit den Betreuungsmöglichkeiten im Alter 80 Prozent. Insgesamt bevorzugen 89 Prozent das Leben in der Großstadt, aber jeder zehnte Großstädter möchte lieber in einer Kleinstadt oder auf dem Land wohnen, lautet das Ergebnis einer Studie von immowelt.de. Diese Stadtbewohner empfinden ihre Stadt als zu eng, zu laut und die Wohnungen als zu teuer.

Umziehen aus gutem Grund

Es gibt viele gute Gründe, in eine andere Wohnung zu ziehen. Die meisten Umziehenden wollen die Wohnqualität verbessern (36 Prozent der Befragten), bei 23 Prozent hat Platzmangel den Umzugswunsch ausgelöst, und 19 Prozent ziehen um, weil sie Immobilieneigentum erworben haben. Ärger mit dem Vermieter oder mit Mitbewohnern geben immerhin noch 14 Prozent an, und für 13 Prozent waren Wohnungsmängel ausschlaggebend für den Umzug. Nur jeder achte Umzug findet aus beruflichen Gründen statt. Dabei zieht jeder Zweite in die Nähe seines Arbeitgebers, 36 Prozent nennen einen Arbeitsplatzwechsel als Anlass. Auffällig ist, dass die Umziehenden überwiegend ihrer Region und ihren Vorlieben treu bleiben. Wer ländlich wohnt, sucht mehrheitlich wieder eine ländlich gelegene Wohnung (85,79 Prozent), und mehr als die Hälfte der Kleinstädter (66,7 Prozent) zieht innerhalb der Kleinstadt um.

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 VERTRAUENSsache 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