

BERLIN KURS NORDWEST

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

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

Bodenrichtwerte in Frohnau 2018 erreichen Allzeithoch!

Der Immobilienboom in Frohnau geht auch 2018 weiter!

Rückwirkend zum 01.01.2018 wurden vor wenigen Tagen die neuen Bodenrichtwerte für 2018 veröffentlicht. Frohnau steigt von 510 Euro auf 600 Euro pro Quadratmeter Grundstück und zieht damit am bisherigen Höchstwert (1994: 1.000 DM / 2017: 510 Euro) deutlich vorbei. Nie waren Haus & Grund in Frohnau wertvoller als heute!

Der Bodenrichtwert ist ein vom Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist auf ein Grundstück bezogen, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

In Frohnau gibt es praktisch nur zwei relevante Bodenrichtwertzonen für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Wohnungen. Die „Zone 1967“ bildet rund 80 Prozent aller Frohnauer Grundstücke ab.

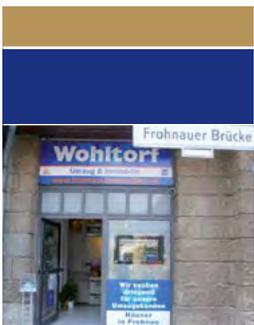
Der Bodenrichtwert kann deshalb nicht mit dem individuellen Wert eines Grundstückes gleichgestellt werden, sondern dient immer nur als Richtwert!

Die „Zone 2111“ liegt im Bereich östlich der B96/Schwarzkitzelweg.

Insbesondere bei bebauten Grundstücken kann der Bodenrichtwert also nicht einfach mit der Grundstücksgröße multipliziert und dann noch mit einem gewissen Gebäudewert addiert werden. Hier müssen die Ausnutzung und Ausrichtung des Grundstücks sowie die Qualität, Schnitt und Aufteilung des Gebäudes immer berücksichtigt werden.

Die Zone 1967 ist die Hauptzone in Frohnau und liegt seit einigen Tagen bei 600 Euro. Aber auch hier sind erhebliche Schwankungen nicht unüblich. Der niedrigste Kaufvertrag in dieser Zone lag 2017 bei 451 Euro/m² Grundstück, der höchste Kaufpreis bei 671 Euro/m².

Bei jedem Kauf oder Verkauf sollte deshalb ein professioneller Makler, Sachverständige oder Immobilienberater zugezogen werden.



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



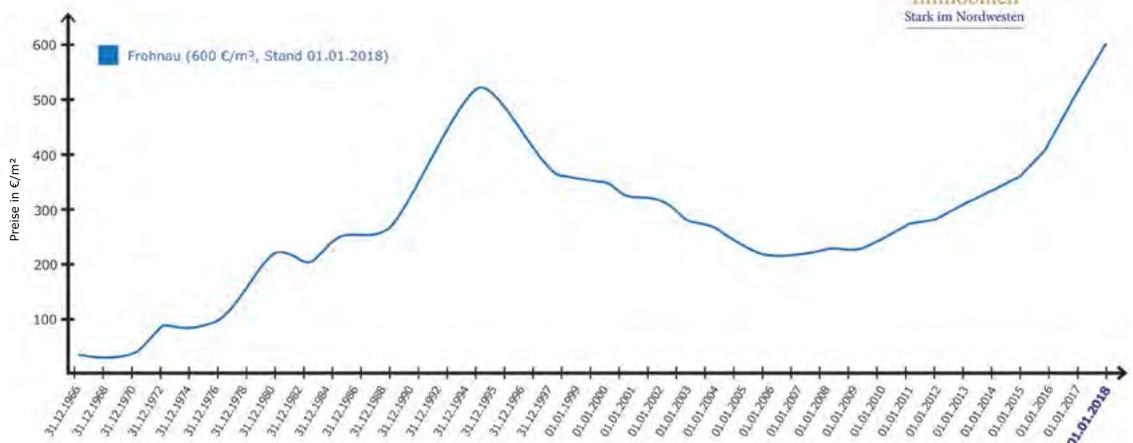
www.facebook.com/
frohnau.immobilien



www.youtube.com/wohltorf

Ausgabe: Frühjahr 2018

Bodenrichtwerte Frohnau



Quelle: Berliner Gutachterausschuss

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Lesen Sie weiter auf Seite 2 ...

... Fortsetzung

Bodenrichtwert 2018 in Hermsdorf steigt auf 450 Euro! Auch Waidmannslust und Lübars steigen um 10 Prozent!

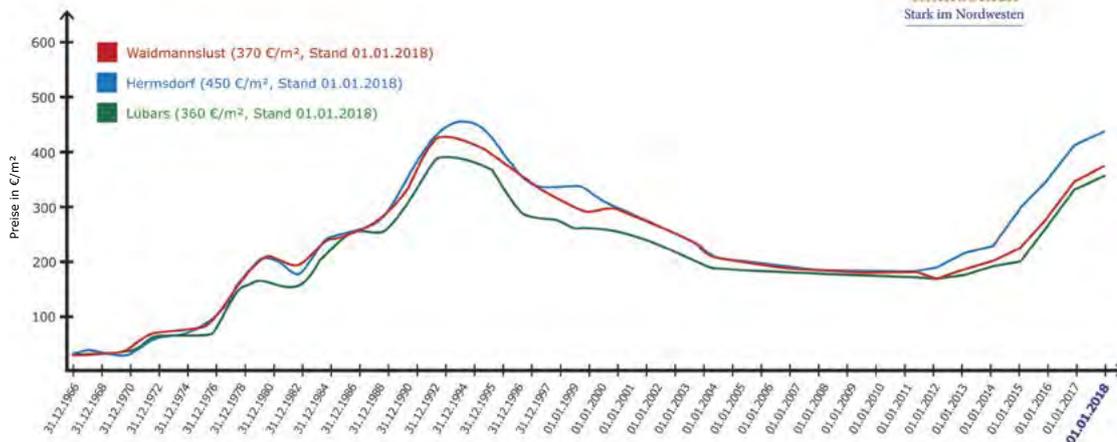
In **Hermsdorf** ist der Bodenrichtwert 2018 von 410 Euro auf 450 Euro erhöht worden! Der niedrigste Kaufpreis lag 2017 bei 284 Euro/m² Grundstück. Der höchste Kaufpreis bei 591 Euro je Quadratmeter Grundstück. Eine enorme Spanne innerhalb der gleichen „Bodenrichtwertzone 1206“.

Lübars steigt von 330 Euro auf 360 Euro. In der Bodenrichtwertzone „2008“ lag 2017 der niedrigste Verkaufspreis im Zehntwerderweg und der höchste

Verkaufspreis in der Benekendorffstraße – bei einer Differenz von mehr als 100 Prozent!

Der Bodenrichtwert der „Hauptbodenrichtwertzone 1973“ in **Waidmannslust** steigt zum 01.01.2018 von 340 Euro auf 370 Euro. Für ein Baugrundstück am Waidmannsluster Damm wurde 2017 der niedrigste Kaufpreis bezahlt. Den höchsten Wert erzielte ein Baugrundstück in der Artemisstraße!

Bodenrichtwerte Hermsdorf/Waidmannslust/Lübars



Quelle: Berliner Gutachterausschuss

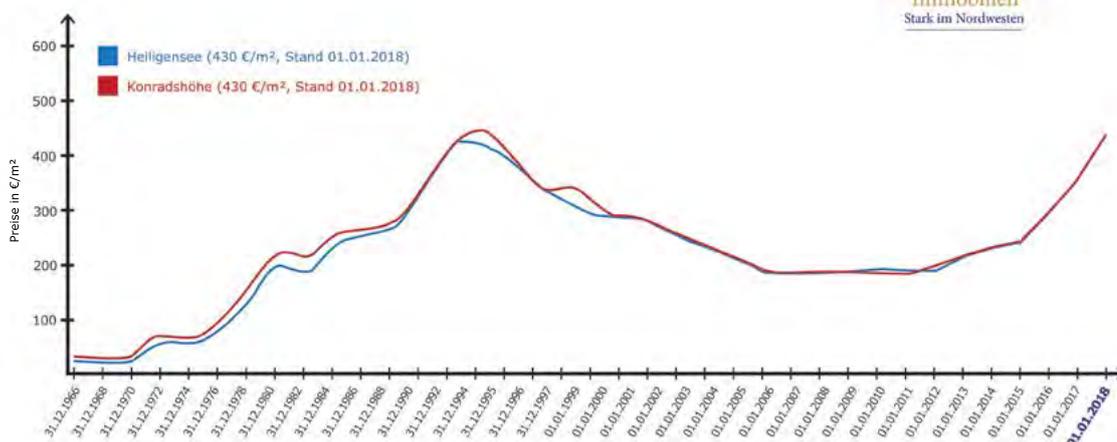
Bodenrichtwert 2018 in Heiligensee und Konradshöhe explodiert um 23 Prozent!

Der Berliner Gutachterausschuss hat rückwirkend zum 01.01.2018 die Bodenrichtwerte für Heiligensee, Konradshöhe und Tegeltort um 23 Prozent erhöht – eine der höchsten Anpassungen der gesamten Stadt!

Viele tatsächliche Kaufverträge im Jahr 2017 durchbrachen bereits die 500 Euro/m² Grundstücks-

mauer. Wassergrundstücke in Heiligensee sind sogar für rund 700 Euro/m² beurkundet worden. In Heiligensee wurden 2017 die meisten Grundstückskaufverträge in ganz Reinickendorf (offene Bauweise für Einfamilienhausbau) beurkundet. Im Durchschnitt wurden 2017 in Heiligensee 473 Euro/m² bezahlt. In Konradshöhe lag der Durchschnittsverkaufspreis bei 431 Euro/m².

Bodenrichtwerte Heiligensee/Konradshöhe



Quelle: Berliner Gutachterausschuss

Bodenrichtwerte

Weniger Baugenehmigungen – Transaktionen weiterhin im Plus

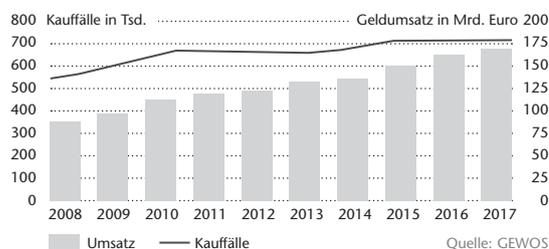
Die Zahlen der Baugenehmigungen nahmen im vergangenen Jahr von Monat zu Monat ab. Von Januar bis November 2017 summierte sich das Minus auf 7,8 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Das Neubauvolumen verlor ebenfalls an Schwung, während die Transaktionen von Wohnimmobilien nahezu auf gleichem Niveau blieben.

Monatlich genehmigte Wohnungen

Wohn- und Nichtwohngebäude insgesamt, in Tsd.



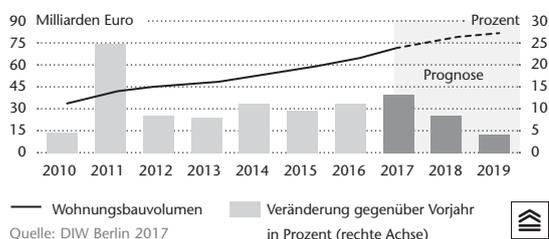
Transaktionen von Wohnimmobilien



Neubauboom schwächelt

Die Baukonjunktur wird nach Einschätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung auch in den kommenden zwei Jahren noch weiter aufwärts gerichtet sein. Jedoch werden die Investitionen stärker in Sanierungen und Modernisierungen und weniger in den Neubau fließen. Deutlich zulegen werden nach der Prognose des Instituts die Preise für Bauleistungen, weil die Kapazitäten der Branche stark ausgelastet sind.

Bauvolumen im Wohnungsbau



Hochkonjunktur befeuert den Immobilienmarkt



So gut wie derzeit ging es der deutschen Wirtschaft lange nicht. Einziger Wermutstropfen: Ein Ende der steigenden Immobilienpreise und Mieten ist nicht in Sicht.

„Deutschland verzeichnet seit vier Jahren positive Wachstumsraten, eine auf Rekordhöhe liegende Beschäftigung und die niedrigste Arbeitslosenquote seit der Wiedervereinigung“, sagt Dr. Jens Weidmann, Präsident der Deutschen Bundesbank. Das Bauhauptgewerbe erwartet für die Branche ein Wachstum nahezu auf Vorjahresniveau mit einem Umsatzplus um vier Prozent auf gut 117 Mrd. Euro. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung geht davon aus, dass die deutsche Wirtschaft in diesem Jahr um 2,2 Prozent wachsen wird. Die Hans-Böckler-Stiftung hält einen wirtschaftlichen Einbruch für praktisch ausgeschlossen. Auch die Immobilienunternehmen bewerten ihre aktuelle Lage im vierten Quartal 2017 weiterhin als sehr gut. 61 Prozent der 600 befragten Unternehmen glauben an eine Wertsteigerung ihrer Immobilien in den nächsten zwölf Monaten. Dass es zu einem Wertverlust kommt, glaubt hingegen niemand.

Neues Bauvertragsrecht bringt mehr Sicherheit

Seit Jahresbeginn 2018 ist das neue Bauvertragsrecht erstmals im BGB geregelt. Das neue Recht für Bauverträge bringt einige Verbesserungen und mehr Sicherheit für private Bauherren. Die Reform sieht für Bauherren eine präzise Baubeschreibung vor. Darin sollen zukünftig Angaben zu Art und Umfang der angebotenen Leistungen, Pläne mit Raum- und Flächenangaben, Gebäudedaten und Grundrisse ebenso detailliert zu finden sein wie Angaben zum Energie- und Schallschutzstandard. Die Gesamtkosten für den Bau lassen sich auf dieser Grundlage künftig besser abschätzen. Außerdem ändert sich die kaufrechtliche Mängelhaftung, und es gibt eine Obergrenze für Abschlagszahlungen. Baufirmen müssen ihren Kunden ein Widerrufsrecht einräumen und sie vor Vertragsschluss darüber belehren. Im Streitfall sollen spezielle Baukammern an den Landgerichten bei der Klärung helfen.

Wie Auftraggeber und Auftragnehmer rechtlich gestellt sind, wenn (BGH, 14.11.2017, Az. VII ZR 65/14) sich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zwischen Bauvertragsabschluss und Abnahme ändern, hat der Bundesgerichtshof in einem aktuellen Urteil Ende des vergangenen Jahres entschieden. Danach ist der Stand zum Zeitpunkt der Abnahme maßgeblich. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Auftraggeber über die Risiken der Bauausführung zu informieren. Besteht der Auftraggeber auf die Einhaltung der neuesten Regeln, muss der Auftragnehmer dies beachten und umsetzen, hat allerdings einen Anspruch auf Anpassung der Vergütung. Die Vertragspartner können vertraglich vereinbaren, welcher Stand der Technik entscheidend sein soll, beispielsweise der Zeitpunkt des Vertragschlusses oder der Baugenehmigung. Andernfalls trägt der Auftragnehmer das Kostenrisiko für eine Veränderung des technischen Standards bis zum Zeitpunkt der Abnahme.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2018
Redaktion: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Unterlagen, Texte, Quellen, Bilder: GEWOS, DIW Berlin, Bundesbank, ImmobilienScout24, IW Köln, Deutsche Bauindustrie, Hans-Böckler-Stiftung, Interhyp Gruppe, Stiftung Warentest, Postbank AG, DDIV, BM für Wirtschaft und Energie, FIZ Karlsruhe, Bankenverband, Dr. Klein Privatkunden AG, Haus & Grund, Fraunhofer IRB, IVD Research, Bethge & Partner, Bundesstiftung Baukultur, Institut für Urbanistik, vhw Bundesverband, LuxuryEstate.com, Thomas Daily, Destatis, LBS Westdeutsche Landesbausparkasse, pixabay.com

Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansdruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; 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.

Deutsche haben kaum noch Lust zum Energiesparen



In Deutschland wird derzeit viel um- und ausgebaut. Doch bei Bauherren hat sich Müdigkeit bei Umbauten zur Verbesserung der Energieeffizienz breit gemacht.

Die EU-Kommission, der Europäische Rat und das Europaparlament einigten sich Ende vergangenen Jahres über neue Regeln zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden. Das Maßnahmenpaket sieht die Steigerung der Energieeffizienz und die Beschleunigung der Sanierungsraten vor. Dessen ungeachtet wird Deutschland angesichts weiterhin sinkender Sanierungszahlen seine Klimaziele voraussichtlich verfehlen, falls nicht bald ein Umdenken einsetzt. Der Anteil energetischer Modernisierungen an den gesamten Bauleistungen im Bestand ist rückläufig. Dabei ist es technisch problemlos möglich, Neubauten und Sanierungen zu realisieren, die einen minimalen Energiebedarf aufweisen. Wann, für wen und in welchem Ausmaß der gewählte Baustandard wirtschaftlich ist, wird in Fachwelt und Politik kontrovers diskutiert. Das BINE-Themenheft „Wirtschaftlichkeit energieoptimierter Gebäude“ (III/2017) stellt Betrachtungsweisen und Berechnungsmethoden vor.

Rückblick 2017 – Ausblick 2018

- Das vergangene Jahr war ein Immobilien-Boom-Jahr. Zu Beginn des Jahres war das Thema Immobilienblase virulent, wurde aber über das ganze Jahr 2017 nicht akut. Inzwischen überlegen immer mehr Menschen, ob sie die hohen Immobilienpreisen noch bezahlen oder besser an den Stadtrand ausweichen sollen.
- Die hohe Wohnungsnachfrage wird auch im neuen Jahr für angespannte Wohnungsmärkte in allen Metropolen sorgen. Ein Viertel aller Deutschen ist mittlerweile davon betroffen.
- Die von der Politik eingeführte Mietpreisbremse konnte keine hinreichende Wirkung entfalten. Sie ist unwirksam, entschied das Amtsgericht in Hamburg Altona, ein Amtsgericht in München hält sie für nichtig und das Landgericht Berlin erklärte sie sogar für verfassungswidrig.
- Der Bundesgerichtshof sprach wegweisende Urteile: Er bestätigte die Rechtmäßigkeit der Eigenbedarfskündigung durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts sowie die Frist zur Geltendmachung einer Nachforderung von Betriebskosten des Vermieters an den Mieter; er präzisierte gleich in mehreren Urteilen die Gründe für die Eigenbedarfskündigung; er fällte mehrere Urteile zu Schönheitsreparaturen, nach denen die Übertragung dieser Pflicht auf den Mieter nahezu ausgeschlossen ist; er entschied, dass Schriftformheilungsklauseln in Mietverträgen grundsätzlich unwirksam sind.
- Die niedrigen Zinsen haben im ganzen Jahr 2017 den Boom in der Immobilienwirtschaft begünstigt. Immer wieder prophezeiten Insider eine baldige Änderung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank, doch bis heute fehlen dazu echte Signale.
- Ein Wermutstropfen sind die Baugenehmigungszahlen. Sie sind in jedem Quartal gesunken statt zu steigen und werden sich auf die zukünftigen Baufertigstellungen auswirken. Das ist fatal, denn der Neubau gilt als einziges Mittel gegen die Wohnungsknappheit.

Mietpreisbremse: Ein Fall für das Verfassungsgericht

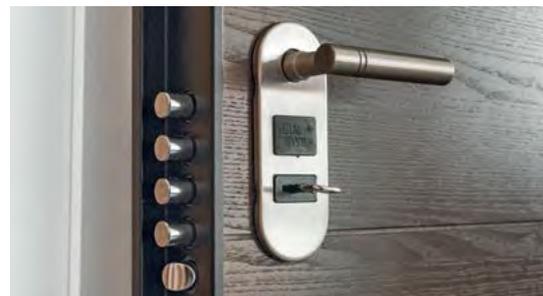
Die umstrittene Mietpreisbremse wird jetzt zu einem Fall für das Bundesverfassungsgericht. Bereits im Herbst 2017 hatte das Berliner Landgericht Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes angemeldet. Inzwischen gibt es einen neuen Fall (Az. 67 S 218/17), den die Kammer von den Karlsruher Richtern überprüfen lassen will. Das Landgericht argumentiert, dass die Mietpreisbremse zu einer Ungleichbehandlung von Vermietern führt, was nicht mit dem Gleichbehandlungsgebot der Verfassung vereinbar ist. Zusätzlich führt das Gericht auch das Bestimmtheitsgebot des Grundgesetzes an. Die Anwendung der Mietpreisbremse sei nicht allein von einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt, sondern auch von der politischen Willensbildung des jeweiligen Bundeslandes.

Mieter müssen rechnen können

In einem Mietvertrag war eine Indexmiete vereinbart. Nach sieben Jahren sprach der Vermieter eine Mieterhöhung aus und begründete diese mit dem gestiegenen Verbraucherpreisindex. Der war seit Vertragsschluss von 94,2 auf 106,1 Punkte gestiegen. Die bisherige Miete sollte abgerundet um 85 Euro auf 775 Euro steigen. Der Mieter zahlte die Erhöhungsbeträge nicht, weil er die Mieterhöhung für unzureichend begründet hielt. Als er ein gutes Jahr später auszog, verrechnete der Vermieter die ausstehenden Beträge mit der Kautions. Der Mieter klagte auf Auszahlung der Kautions bis zum Bundesgerichtshof. Dieser entschied: Dem Mieter hätten alle notwendigen Angaben zur Nachprüfung zur Verfügung gestanden. Der Vermieter müsse ihm einfache Rechenschritte nicht vorrechnen.

Zutrittsrecht verloren

Zieht ein Ehepartner nach der Trennung aus dem gemeinsamen Haus aus, das in hälftigem Miteigentum steht, so geht sein unbeschränktes Zutrittsrecht verloren. Er darf das Haus nur betreten, wenn



dafür ein besonderer Grund vorliegt. In einem konkreten Fall stellte das Oberlandesgericht Bremen (OLG Bremen, 22.08.2017, Az. 5 WF 62/17) fest, dass es durch die Trennung zu einer Neuregelung der Nutzung gekommen war. Der Wunsch nach Besichtigung durch einen Makler mit dem Ziel des freihändigen Verkaufs ist kein besonderer Grund, entschied das Gericht, insbesondere, wenn der Partner den Verkauf ablehnt und die Teilungsversteigerung anstrebt. In Trennung lebende Paare sollten sich möglichst früh Gedanken über die Teilung oder den Verkauf der gemeinsamen Immobilie machen, um eine einvernehmliche Lösung zu erzielen.

Wann ist Hausmusik erlaubt?

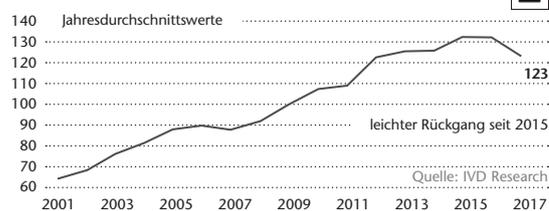
Die Geschmäcker sind bekanntlich verschieden. Das gilt auch für Musik, besonders, wenn zu Hause Instrumente gespielt und neue Stücke geübt werden. Wer nicht unnötig Ärger anzetteln will, sollte wissen, dass Singen oder Musizieren in Zimmerlautstärke grundsätzlich erlaubt ist. Hausmusik kann auch nicht per Mietvertrag verboten werden. Laut Bundesgerichtshof stört Hausmusik nicht mehr als Fernsehen (BGH, Az. V ZB 11/98). Einige Mietverträge geben Ruhezeiten vor, andernfalls sollten Mieter sich an die üblichen Ruhezeiten von 12 bis 15 Uhr und nachts von 22 bis 7 Uhr halten. Ein bis drei Stunden Üben pro Tag halten die meisten Gerichte – je nach Lautstärke des Instruments – für angemessen.

Innenabdichtung nur, wenn Außenabdichtung unmöglich ist

Wer ein älteres Einfamilienhaus bewohnt, macht sich irgendwann Gedanken über die energetische Sanierung, Maßnahmen für barrierefreies Wohnen, die technische Ausstattung oder die Verbesserung des Wohnkomforts. Bei einer Sanierung ist es nicht immer möglich, Mauerwerk freizulegen und von außen abzudichten. Eine Innenabdichtung sollte aber grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn die Außenabdichtung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen unmöglich ist. Noch mehr gute Tipps gibt es unter www.test.de/bauherren.

Immobilien bleiben trotz hoher Preise erschwinglich

Erschwinglichkeitsindex



Die Preise für Immobilien sind in den vergangenen Jahren weiter gestiegen. Dennoch ist Wohneigentum in vielen Städten und Regionen in Deutschland erschwinglich. Mit einem aktuellen Indexwert von 123 (4. Quartal 2017, Vorjahr 134) bleibt der vom Immobilienverband IVD erstellte Erschwinglichkeitsindex auf einem hohen Niveau. Ein hoher Wert zeigt eine gute, ein niedriger Wert eine schlechte Erschwinglichkeit an. Der Index führt die Faktoren Immobilienpreise, Löhne und Gehälter sowie das Zinsniveau zusammen und gibt Auskunft darüber, inwieweit es für einen durchschnittlichen Haushalt finanziell möglich ist, eine Immobilie zu erwerben.

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Dachausbau: Gemeinschaftseigentum bleibt Gemeinschaftseigentum

Wer als Miteigentümer an einem Gebäudeteil umfangreiche Umbaumaßnahmen auf eigene Kosten ausführen lässt, erlangt dadurch keine besonderen Rechte. Ist ein Dachboden als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen, so bleibt diese Zuordnung auch nach einem Umbau erhalten. Im konkreten Fall hatte ein Wohnungseigentümer den Spitzboden über seinem Sondereigentum zu einem Vollgeschoss ausgebaut. Anschließend konnte er die Miteigentümer in der Eigentümerversammlung nicht dazu bewegen, ihm das Gemeinschaftseigentum als Sondereigentum zu überschreiben. Es blieb bei der ursprünglichen Zuordnung. Die Neuordnung von Gemeinschafts- und Sondereigentum kann nur durch eine Änderung der Teilungserklärung erreicht werden. Der Eigentümer kann jedoch einen Anspruch auf Einräumung eines Sondernutzungsrechts haben, entschied das Oberlandesgericht Frankfurt (08.03.2016, Az. 6 U 23/15). Bauwillige sollten unbedingt rechtzeitig eine Klärung herbeiführen.

Wo wir wohnen wollen



Auf die Frage, wo Sie am liebsten wohnen würden, antworten 45 Prozent aller Befragten, dass sie eine Landgemeinde bevorzugen, 33 Prozent würden am liebsten in einer Mittel- oder Kleinstadt und 21 Prozent in einer Großstadt leben.

In Deutschland ist – wie fast überall auf der Welt – seit rund 15 Jahren ein starker Trend zum Wohnen in der Stadt zu beobachten. Die hohen Wohnkosten in den deutschen Metropolen haben jedoch dazu geführt, dass sich viele Wohnungssuchende vermehrt in Stadtrandgebieten oder auf dem Land nach einer neuen Bleibe umsehen. Auch in diesen Gebieten entscheidet die Infrastruktur darüber, welchen Wohnorten der Vorzug gegeben wird. Dabei zählen besonders die Anbindung an die nächsten Versorgungszentren sowie die Nähe zu Läden, Ärzten und Schulen. Mit Ausnahme der 18- bis 29-Jährigen zieht es die meisten Deutschen in eine Landgemeinde. Von den 30- bis 44-Jährigen und den 45- bis 59-Jährigen wollen über 50 Prozent am liebsten in einer Landgemeinde wohnen, während es in diesen beiden Altersgruppen nur 18 bzw. 12 Prozent in die Großstadt zieht.

Gewerbemietrecht: Sittenwidriger Mietvertrag

Mieter mit Verbrauchereigenschaft haben vor Gericht eine andere Stellung als gewerbliche Mieter. Letztere gelten als geschäftsgewandte Kaufleute und befinden sich nicht grundsätzlich in einer wirtschaftlich schwächeren, rechtsunkundigeren Lage als der Vertragspartner. In einem Streit vor dem Landgericht Regensburg warf ein Mieter seinem Vermieter die Sittenwidrigkeit eines Geschäftes vor. Er wollte damit die Nichtigkeit eines Mietvertrages erreichen, in dem ein Mietzins vereinbart war, der um 125 Prozent über dem marktüblichen Wert lag. Bei gewerblichen Pacht- und Mietverträgen führt ein grobes Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung aber nicht automatisch dazu, eine verwerfliche Gesinnung und damit ein sittenwidriges Geschäft zu vermuten, entschied das Gericht (LG Regensburg, 24.05.2017, Az. 1 HK O 1790/16).

Betriebskostenabrechnung soll keine materielle Gerechtigkeit herstellen

Für die Umlage von Betriebskosten im Wohnraummietvertrag genügt nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH, 10.2.2016, Az.VIII ZR 137/15) die formulärmäßige Angabe, dass der Mieter die „Betriebskosten“ zu tragen hat. Damit gelten die im Gesetz definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Betriebskosten als vereinbart. Sollen weitere, in der Betriebskostenverordnung nicht aufgeführte „sonstige Betriebskosten“ auf den Mieter umgelegt werden, muss der Vermieter diese konkret im Vertrag aufzuführen. Vermieter haben die Pflicht, innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes über die Betriebskosten einer Mietwohnung abzurechnen.

In einem konkreten Fall verweigerte ein Mieter die Zahlung der Betriebskosten und verwies auf einzelne Positionen. Er hatte herausgefunden, dass die Erholungsflächen von Bewohnern der umliegenden Häuser mit genutzt werden, deren Mieter im Gegensatz zu ihm dafür aber nicht zahlen müssen. Das Landgericht Berlin (LG Berlin, 25.07.2017, Az. 63 S 33/17) verurteilte den Mieter zur Zahlung. Kosten für Gemeinschaftsanlagen dürfen selbst dann umgelegt werden, wenn diese auch durch Mieter umliegender Objekte mit genutzt werden. Dass die Mieter eines Objektes allein mit den Kosten für die Erholungsflächen belastet würden, sei unerheblich. Entscheidend sei vielmehr, ob ein Bezug zur Mietsache besteht. Sinn und Zweck einer Betriebskostenabrechnung sei es nicht, materielle Gerechtigkeit herzustellen.

Vermieter: Viel besser als ihr Ruf



Deutschland ist ein Land der Mieter. Das zeigen die Wohneigentumsquoten der europäischen Länder im Vergleich, in dem Deutschland und die Schweiz die beiden letzten Plätze belegen. Umgekehrt heißt das aber auch, dass Deutschland ein Land der Vermieter ist.

In der öffentlichen Kritik werden Vermieter oft als reich, gierig und kaltherzig dargestellt. Doch rund 60 Prozent aller Mietwohnungen werden von Kleinvermietern angeboten, also von Menschen, „deren Altersversorgung in der vermieteten Wohnung steckt und die mehr an einem stabilen Mietverhältnis interessiert sind als an der Maximierung ihrer Rendite“. Darauf weist Axel Wittlinger, Vorsitzender des Immobilienverband Deutschland IVD Region Nord e.V. hin. Die Wohnungswirtschaft ist auf vielfache Weise und über die reine Verwaltungsarbeit hinaus mit gesellschaftlichen Aufgaben verknüpft, die das Zusammenleben der Menschen prägen. Die in Deutschland übliche Situation mit einer ungefähr hälftigen Mischung aus Mietwohnungen und Eigentumswohnungen hat sich im Mietrecht niedergeschlagen und eine Rechtssicherheit geschaffen, die europaweit einzigartig ist.

Wohneigentum zur Vermietung – auch in kleinem Rahmen – bildet in Deutschland eine wichtige Vorsorgeform für ein finanziell sorgenfreies Alter. Der Zukunftsforscher Prof. Dr. Horst Opaschowski bestätigt die Bedeutung dieser Absicherung anlässlich des Neujahrsempfangs des IVD Nord in Hamburg vor dem Hintergrund der momentan fragilen Weltlage. Er weist auf die Angst der Deutschen vor sozialem Unfrieden hin und betont die Zukunftshoffnung Geld, Gesundheit und Geborgenheit.

In diesem Zusammenhang wird deutlich, dass Immobilieneigentum in kleinen Beständen und privater Hand für ein anderes Wohnklima sorgt als die Vermietung von Wohnungen durch Groß- oder Aktienunternehmen. Tatsächlich haben Großunternehmen, deren Interesse sich deutlich von dem der Kleinvermieter unterscheidet, in den vergangenen Jahren ihre Wohnungsbestände auf Grund der guten Erwerbsbedingungen massiv erhöht, was zukünftig Auswirkungen auf das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern haben dürfte.

Übergangsfrist für alte Kamin- und Kachelöfen abgelaufen

Kamin- und Kachelöfen erhöhen in der kalten Jahreszeit den Wohnkomfort. Sie sorgen für eine behagliche Wärme und ein angenehmes Raumklima. Seit 2015 müssen die sogenannten Einzelraumfeuerstätten strengere Auflagen erfüllen. Der Staubgrenzwert liegt bei 0,15 Gramm pro Kubikmeter Abgas, der Kohlenmonoxid-Grenzwert bei vier Gramm pro Kubikmeter. Gesetzliche Grundlage ist die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen, die sogenannte 1. Bundesimmissionschutzverordnung (1. BImSchV).



Mit Ablauf des Jahres 2017 endete die Schonfrist, die der Gesetzgeber Besitzern von Feuerstellen, Kamin- und Kachelöfen mit zu hohen Emissionen eingeräumt hatte. Betroffen sind nur Geräte, die vor 1985 errichtet wurden. Halten diese die neuen Vorschriften nicht ein, müssen sie nachgerüstet oder ausgemustert werden.

Weist die Feuerstätte zu hohe Staubemissionen auf, kann der Einbau eines Partikelfilters den Ausstoß unter die verlangte Schwelle senken. Ist der Ausstoß von Kohlenmonoxid zu hoch, hilft dagegen nur eine Stilllegung des alten Ofens – das unsichtbare, giftige Gas kann nicht durch Filter entfernt werden. Messung und Nachrüstung sind oft teurer als ein neuer, effizienterer Ofen. Daher raten Experten meistens dazu, den Ofen auszutauschen. Das hat zugleich den Vorteil, dass der neue Ofen umweltfreundlicher heizt.

Experten rechnen mit mindestens 200.000 Öfen, die den aktuellen Standard nicht erfüllen. Schätzungen kommen sogar auf bis zu zwei Millionen. Hauseigentümer, die von 1985 bis 1994 errichtete Anlagen betreiben, können diese noch bis Ende 2020 ohne weitere Prüfung nutzen. Wie alt der genutzte Kamin- oder Kachelofen tatsächlich ist, lässt sich meistens am Typenschild oder durch einen Blick in die Herstellerbescheinigung feststellen. Eine Datenbank des Industrieverbandes Haus-, Heiz- und Küchentechnik listet überdies die Höhe der Emissionen verschiedener Kaminöfen auf.

Wärme braucht der Mensch: Kosten im Blick behalten

Meteorologen wollen sich meistens nicht auf eine Prognose für den nächsten Winter festlegen. Der aktuelle Temperaturmittelwert lag im November 2017 etwa 1,3 Grad gegenüber dem langjährigen Mittelwert im zu warmen Bereich. Britische Klimaforscher haben dagegen für Europa in diesem Jahr einen Jahrhundertwinter angekündigt. Wie dem auch sei – das Wetter beeinflusst die Kosten für die Wärmeversorgung.

Im Jahr 2016 stellten die Netzbetreiber rund 162 Terawattstunden (TWh) Wärme zur Verfügung, das waren 3,2 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Anstieg ging im Wesentlichen auf den höheren Wärmebedarf der privaten Haushalte zurück. Wichtigste Energieträger waren Erdgas mit 45 Prozent, Steinkohle mit 22 Prozent und Abfall mit 15 Prozent. Der Anteil von erneuerbaren Energien hat sich in den vergangenen Jahren von drei auf acht Prozent mehr als verdoppelt.

Bei den Letztverbrauchern wurden 48 TWh an die Industrie, 51 TWh an private Haushalte sowie 22 TWh an sonstige Letztverbraucher abgegeben. Innerhalb der Gruppe der Letztverbraucher hatten im Jahr 2016 die privaten Haushalte mit einem Plus von 9,4 Prozent den größten Anstieg beim Wärmebezug.



Dass die deutschen Privathaushalte im Jahr 2016 trotzdem sechs Prozent weniger für Heizkosten ausgegeben haben als im Vorjahr, obwohl sie mehr Heizenergie verbraucht haben, liegt daran, dass gleichzeitig die Preise für Heizöl und Gas im Schnitt um acht Prozent zurückgingen.

Wer zuverlässig Heizkosten sparen will, kommt an Maßnahmen zur Energieeinsparung nicht vorbei. Einen neuen Weg, Kosten zu sparen, empfiehlt das Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden. In einem aktuellen Gutachten hat es ermittelt, dass der Energieverbrauch durch die Digitalisierung der Heiztechnik um bis zu 15 Prozent reduziert und gleichzeitig ein Komfortgewinn erzielt werden kann. Denn mit einer intelligenten Steuerung läuft die Heizung regelmäßig im optimalen Bereich. Die digitale Heizung bindet Wetterprognosen mit ein und erkennt automatisch, ob jemand zuhause ist. Außerdem speichert sie die Gewohnheiten der Bewohner und stellt sich darauf ein, ohne dass dies programmiert werden müsste. Viele Bestandsheizungen lassen sich mit einfachen Plug-and-Play-Lösungen nachrüsten.

Umfrage: Wohneigentum macht europaweit zufrieden



Allerorten wird gebaut – doch es reicht noch lange nicht. Hohe Steuern, das unflexible Baurecht und zu wenig Bauland in den Städten behindern den Wohnungsbau.

Für alle europäischen Länder gilt: Leben im Eigentum ist zufriedenstellender als Wohnen zur Miete. In einer Umfrage unter 13.000 Verbrauchern durch die Ing-Diba heißt es: „In allen Ländern unserer Umfrage erfreut sich Wohneigentum einer großen Beliebtheit. Überall gibt es mehr Mieter, die lieber im Eigentum leben würden, als Eigentümer, die ein Mieterdasein vorziehen würden“. Das trifft auch auf Deutschland zu. Doch gleichzeitig bildet Deutschland eine Ausnahme. In der Umfrage wurden Mieter befragt, ob sie lieber im Eigentum wohnen und Eigentümer, ob sie lieber zur Miete wohnen würden. Europas Mieter antworteten übereinstimmend zu rund 60 Prozent: „Ich miete, wäre aber gerne Eigentümer“. In Deutschland ist das anders, hierzulande stimmt mit 51 Prozent nur eine knappe Mehrheit dieser Aussage zu. Im umgekehrten Fall sagen lediglich zehn bzw. elf Prozent der Befragten: „Ich bin Eigentümer, würde aber gerne mieten“. Das mag zum Teil daran liegen, dass 56 Prozent der Deutschen davon ausgehen, dass sie sich kein Wohneigentum leisten können. Gemeinsam mit Großbritannien liegt dieser Wert an der Spitze der Umfrageländer. Aber es gibt auch noch andere Besonderheiten: Der hohe Anteil der Mieter in Deutschland hat Tradition. Während laut Institut für Städtebau in Spanien rund 85 Prozent der Haushalte Wohneigentum besitzen, in Italien, Norwegen und Polen 77 Prozent und in Portugal 76 Prozent, sind es in Deutschland nur 46 Prozent. Ein Grund dafür ist der – sogar in angespannten Zeiten – funktionierende Mietmarkt in Verbindung mit einer Mietgesetzgebung, die seit Jahrzehnten für den Ausgleich der Interessen von Mietern und Vermietern eintritt. Das ist längst nicht in allen europäischen Ländern so. Ein weiterer Grund liegt in der Geschichte des sozialen Wohnungsbaus und der Zeit des Wiederaufbaus nach dem Krieg.

Grundstücksrecht:

Bereits ein Altlastenverdacht ist Sachmangel!

Begründet die frühere Nutzung des Grundstückes einen Altlastenverdacht, stellt dies bereits einen Sachmangel des Kaufgegenstandes dar. Es bedarf keiner weiteren Umstände, die auf das Vorhandensein konkreter Altlasten hindeuten. In dem zugrunde liegenden Fall klagte der Käufer eines Grundstückes auf Preisminderung und Schadensersatz gegen den Verkäufer, da dieser Informationen zu einem Altlastenverdacht zurückgehalten hatte. Mit Erfolg! Denn besteht aufgrund der früheren Nutzung – hier: Betrieb einer Asphaltmischanlage und eines Klärschlammrückhaltebeckens – ein Altlastenverdacht, stellt bereits dies regelmäßig einen offenbarungspflichtigen Sachmangel dar. Verschweigt der Verkäufer eine ihm bekannte frühere Nutzung, die solch einen Verdacht begründet, so handelt er objektiv arglistig und muss deshalb für den daraus entstandenen Schaden haften. Verkäufer mit Kenntnissen über frühere Nutzungen auf dem Grundstück, welche typischerweise zu Altlasten führen können, sollten in jedem Fall den Käufer vor Vertragsschluss über die relevanten Sachverhalte informieren und aufklären. Es kann sich bezahlt machen, mit offenen Karten zu spielen. Andernfalls droht, wie in dem ausgerichteten Fall, eine böse Überraschung, die bis zur Rückabwicklung des Grundstückskaufes führen kann. (BGH, Urteil vom 21.07.2017, V ZR 250/15, BeckRS 2017, 130734)

Immobilien richtig vererben und verschenken



Die Summe des verschenkten und vererbten Vermögens beträgt Jahr für Jahr über 100 Milliarden Euro. Einen beträchtlichen Anteil daran hat Haus- und Grundbesitz.

Statistisch gesehen besitzt jeder Haushalt in Deutschland mehr als 200.000 Euro Nettovermögen. Irgendwann macht sich jeder Gedanken darüber, was mit seinem Vermögen nach dem Tod geschehen soll.

Wenn es kein Testament gibt, greift die gesetzliche Erbfolge. Das ist immer dann die einfachste Lösung, wenn die Verhältnisse klar sind, es nur einen Erben gibt oder nur Geldvermögen geteilt werden muss. Anders sieht es beim Vererben von Immobilien an mehrere Erben aus. Dann geht es um eine gerechten Aufteilung, die Absicherung des überlebenden Partners, darum, wie Streit vermieden werden kann oder auch um Steuerfragen. Die Mehrzahl der Erbschaften kann wegen hoher Freibeträge steuerfrei übertragen werden. Jedem Erben steht ein persönlicher Freibetrag zu, in dessen Rahmen er erben kann, ohne dass Erbschaftssteuer fällig wird. Je näher der Erbe mit dem Verstorbenen verwandt ist, desto höher der Freibetrag. Unverheiratete, Pflegekinder oder die Kinder des Partners haben die geringsten Freibeträge. Um Steuern zu sparen, kann eine Schenkung helfen. Im Gegensatz zur Erbschaft können die persönlichen Freibeträge des Beschenkten alle zehn Jahre aufs Neue ausgeschöpft werden. Das ist dann besonders sinnvoll, wenn die Immobilie sehr wertvoll ist. Mitglieder einer Erbengemeinschaft können nur gemeinsam über das Elternhaus entscheiden. Die Entscheidung darüber, ob das Haus oder die Wohnung vermietet oder verkauft werden soll, setzt eine Einigung voraus. Daher ist es wichtig, rechtzeitig und sorgfältig zu planen, was geschehen soll.

Jeder nutzt 618 Quadratmeter öffentliche Fläche

Jeder Einwohner in Deutschland beansprucht rein rechnerisch 618 Quadratmeter Siedlungs- und Verkehrsfläche, teilt das Statistische Bundesamt mit, das sind insgesamt 50.799 Quadratkilometer oder 14 Prozent der gesamten Bodenfläche. Bei der Siedlungsfläche (32.770 Quadratkilometer) entfällt der größte Anteil mit 42 Prozent auf die Wohnbaufläche, gefolgt von Flächen für Industrie und Gewerbe (18 Prozent). Rund 15 Prozent der Flächen dienen Sport, Freizeit und Erholung. Die Flächen für Verkehr (18.029 Quadratkilometer) umfassen ganz überwiegend Flächen für Straßen und Wege. Naturgemäß nimmt die Fläche für Siedlung und Verkehr pro Person mit steigender Bevölkerungsdichte ab. Kleine Gemeinden „verbrauchten“ mehr Fläche je Einwohner als Großstädte. Während eine Gemeinde unter 2.000 Einwohner im Durchschnitt 1.545 Quadratmeter „verbraucht“, sind es bei Städten über 500.000 Einwohner lediglich 219 Quadratmeter. Das ist ein gutes Argument für das Wohnen in der Stadt. Zu bedenken ist, dass die Siedlungs- und Verkehrsfläche nicht gleichzusetzen mit „versiegelter Fläche“, da auch unbebaute und nicht versiegelte Flächen dazu zählen wie zum Beispiel Flächen für Sport, Freizeit und Erholung. Als Mittel zur Reduzierung des Flächenverbrauchs nennt das Ministerium eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach dem Prinzip „innen vor außen“. Statt des Neubaus auf der „grünen Wiese“ soll erst die Innenentwicklung geprüft werden. Trotz der vielen ökologischen und städtebaulichen Vorteile und dringender benötigter Wohnungen stößt das Thema Nachverdichtung in den Städten bei den Bürgern nicht überall auf Wohlwollen.



Hauptstadtbonus: Berlin bildet Ausnahme in Europa

In fast jedem europäischen Land wirkt sich die Wirtschaftskraft der Hauptstadt auf das ganze Land aus. Nur Berlin bildet eine Ausnahme von dieser Regel. Würde man das deutsche Pro-Kopf-Bruttoinlandsprodukt (BIP) ohne die Zahlen Berlins berechnen, wäre es nach Angaben des Kölner Instituts für Wirtschaftsforschung (IW) im Jahr 2015 um 0,2 Prozent gestiegen.

In den meisten anderen EU-Ländern ist es genau umgekehrt. Die Hauptstädte entfalten dort eine enorme wirtschaftliche Kraft. Das trifft auf die meisten Länder von Finnland und Schweden über Großbritannien und Frankreich bis nach Spanien



und Portugal zu. Das extremste Beispiel ist Griechenland: Ohne Athen wäre das griechische BIP pro Einwohner um fast 20 Prozent gefallen. In ähnlicher Weise wäre der Wohlstand in der Slowakei ohne Bratislava um etwa 19 Prozent gesunken.

Ein wohlhabende Hauptstadt ist jedoch keine Garantie für ein blühendes Staatsgefüge, das hat zuletzt Großbritannien deutlich gemacht. Die starke Fokussierung auf die Wirtschaftskraft der Hauptstadt hat die Kluft zwischen der Londoner City und dem Rest des Vereinigten Königreichs vertieft.

In Deutschland unterstreicht die relativ schwache Wirtschaftslage Berlins die Stärke des übrigen Landes. Deutschland verfügt über viele verschiedene Wirtschaftszentren – oft auch in ländlichen Gebieten – in denen zahlreiche erfolgreiche mittelständische Unternehmen angesiedelt sind. In anderen europäischen Ländern konzentriert sich oft nicht nur die Verwaltung, sondern auch die wirtschaftliche Macht in der Hauptstadt. Nur für Rom gilt Ähnliches wie für Berlin, Italiens Hauptstadt ist gegenüber dem ganzen Land vergleichbar schwach, was wahrscheinlich auf die Stärke anderer Wirtschaftszentren wie Mailand und Turin zurückzuführen ist. Die Dezentralisierung in Deutschland hat den Vorteil, dass sich Chancen und Risiken auf verschiedene Regionen verteilen.

KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie 2018 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!

Nähere Informationen erhalten Sie **telefonisch unter 030.401 33 46** oder per E-Mail an **immobilien@wohltorf.com** oder im Internet: **www.frohnau-immobilien.de**

Dirk Wohltorf
Ludolfingerplatz 1a
13465 Berlin

WARUM WOHLTORF IMMOBILIEN IHRE ERSTE WAHL SEIN SOLLTE:

- Ladengeschäft in Frohnauer Bestlage – für den kurzen Weg unserer Kunden.
- Hervorragende Kundenkartei – im Jahr 2017 wurden mehr als 70% der vermittelten Immobilien nicht in den großen Internetportalen angeboten, sondern direkt an vorgemerkte und geprüfte Interessenten verkauft.
- Keine Verkaufsschilder im Garten. Nach unserer Überzeugung sollte ein Immobilienverkauf diskret abgewickelt und nicht auf Kosten des Eigentümers Werbung für den Makler gemacht werden.
- Nur im Nordwesten und im Landkreis Oberhavel – unsere regionale Spezialisierung führt häufig innerhalb kürzester Zeit zur Vermittlung von Immobilien an vorgemerkte Kaufinteressenten.
- Qualifikation – jeder Mitarbeiter bei Wohltorf Immobilien hat einen Immobilienabschluss an der Europäischen Immobilien Akademie (EIA) abgelegt. Das ist unter Berliner Immobilienmaklern einzigartig.
- Zertifizierung – Dirk Wohltorf ist der erste nach EURO Norm DIN 15733 zertifizierte Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Berlin.

AUSZEICHNUNGEN 2018:

- Best Property Agent Award 2018 Bellevue – Europas größtes Immobilienmagazin
- TOP Immobilienmakler 2018 in Deutschland - Wirtschaftsmagazin FOCUS
- Auszeichnung zu einem der besten Makler 2018 – Wirtschaftsmagazin Capital
- Bester Immobilienmakler im Bezirk Reinickendorf 2018 – www.makler-empfehlung.de

Eigene Immobilienportale – www.frohnau-immobilien.de, dieses Portal von Wohltorf Immobilien, erhielt im Jahr 2009 den deutschen Marketingpreis „Immoidee 2009“.



[facebook.com/frohnau.immobilien](https://www.facebook.com/frohnau.immobilien)



twitter.com/wohltorf



[youtube.com/wohltorf](https://www.youtube.com/wohltorf)



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.

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Deutschland braucht Ankerstädte

Ankerstädte wirken als zentrale Wohn-, Handels- und Kommunikationsstandorte auf ihr Umland und sind ein grundlegendes Element für das Entstehen lebendiger Wohn- und Lebensstandorte.

Die Unterschiede zwischen Stadt und Land werden in Deutschland immer größer. Auf der einen Seite gibt es die boomenden Großstädte, auf der anderen Seite abgehängte Abwanderungsregionen. Gleichwertige Lebensbedingungen können so kaum entstehen. Eine gut ausgestattete Städtebauförderung mit starker wohnungswirtschaftlicher Komponente sei notwendig, um „stabile Mittelstädte in ganz Deutschland zu identifizieren und diese durch ein attraktives Orts- und Stadtbild zu zukunftsfähigen Ankerstädten zu machen“, sagt Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur.

Die Abwanderung insbesondere junger Menschen betrifft fast alle ländlichen Räume in Deutschland – und das, obwohl viele schrumpfende Regionen heute durchaus wirtschaftlich stark sind. Die dortigen Unternehmen klagen über Fach- und Arbeitskräftemangel, der sich aufgrund der Abwanderung ständig verschärft. Die Entleerung ländlicher Räume lässt sich also nicht mit dem oft beschworenen Dreiklang von Arbeitslosigkeit, Armut und Abwanderung erklären. Die Ursache ist vor allem die Folge der demografischen Entwicklung: Die schwächer besetzten Geburtsjahrgänge seit den 1970er Jahren waren die ersten, die sich in den sogenannten Schwarmstädten konzentriert haben, wodurch die Dichte an Gleichaltrigen annähernd gleichmäßig über Deutschland gesunken ist. Ankerstädte strukturell zu stärken und baukulturell aufzuwerten erhöht deren Lebensqualität und trägt zur Entspannung der Wohnungssituation in den Großstädten bei. Für eine gezielte Förderung kommen diejenigen Städte in Frage, die ihre historische Funktion als zentraler Handels-, Kommunikations- und Begegnungsraum in den vergangenen Jahrzehnten erhalten und ausgebaut haben.

Immobilien verteuerten sich um bis zu 17 Prozent

Käufer und Bauherren zahlen von Quartal zu Quartal mehr Geld für Wohnimmobilien. Die Dynamik der Preissteigerung schwankt allerdings beispielsweise in Hamburg von plus ein Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2,81 Prozent für Wohnungen. Die größte Preissteigerung im Vergleich zu Ende 2016 verzeichnen Berliner Wohnungen mit 17,31 Prozent. Immobilien als Geldanlage galten noch vor einigen Jahren wegen der hohen Kaufnebenkosten als wenig sinnvoll. Das hat sich gründlich geändert. Im Vergleich mit anderen Anlagen profitieren sie derzeit von der hohen Wertsteigerung, die sie zum Teil selbst verursachen. Aktienanleger können sich im zweiten Jahr in Folge ebenfalls über zweistellige Renditen freuen. Deutsche Standardaktien erzielten im Jahr 2017 einen Wertzuwachs von im Schnitt etwa elf Prozent. Mit extrem niedrigen Zinsen mussten sich dagegen Sparer begnügen. Wer auf Bundesanleihen setzte, musste sogar mit Verlusten rechnen. Auch der Goldpreis sank.

Reform der Grundsteuer längst überfällig

Das Bundesverfassungsgericht prüft derzeit die Berechnungsgrundlage der Kommunen für die Grundsteuer. Nach Ansicht des Bundesfinanzhofes ist das geltende Recht nicht mit der Verfassung vereinbar, weil die Praxis der Einheitswertbesteuerung von den heutigen Werten abweichend auf Zahlen aus dem Jahr 1964, im Osten sogar aus 1935 basiert. Es geht um rund 35 Millionen Grundstücke und Immobilien. Betroffen von einer Neuregelung wären sowohl Mieter als auch Eigentümer, weil die Grundsteuer auf die Mieter umgelegt wird. Eigentümer und Immobilienverbände favorisieren ein neues Modell, dass sich an der Größe des Grundstückes und dessen Nutzung orientiert. Sie plädieren für eine aufkommensneutrale Lösung, weil ansonsten die ohnehin schon sehr hohen Wohnkosten weiter steigen würden. Ein Durchschnittshaushalt zahlt derzeit rund 16,50 Euro pro Monat an Grundsteuern.

Immobilien fördern den Vermögensaufbau

Das gesamte Vermögen der Welt wuchs in den vergangenen zwölf Monaten um sechs Prozent auf 280 Billionen Dollar, teilt Credit Suisse mit. Das war die schnellste Vermögensbildung seit 2012. Zum jetzigen Zeitpunkt besitzt das wohlhabendste ein Prozent der Weltbevölkerung mehr als die Hälfte, nämlich 50,1 Prozent, des weltweiten Reichtums. Im Jahr 2001 waren es noch 45,5 Prozent. Mehr als die Hälfte des neuen Reichtums in Höhe von 16,7 Billionen Dollar entfiel auf die USA, die um 8,5 Billionen Dollar reicher wurden. Die USA sind damit weiterhin das Land der Millionäre. Dort besitzen 15,3 Millionen Menschen ein Vermögen von mindestens eine Million Dollar. Japan folgt mit 2,7 Millionen Millionären an zweiter Stelle, das Vereinigte Königreich steht mit 2,2 Millionen an dritter Stelle.

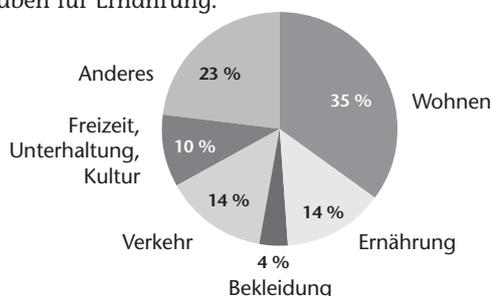
In Deutschland sind die Privatvermögen sehr ungleich verteilt. Insgesamt besitzen laut Untersuchung der Hans Böckler Stiftung die wohlhabendsten zehn Prozent der Haushalte zusammen etwa 60 Prozent des Gesamtvermögens. Die unteren 20 Prozent besitzen gar kein Vermögen. Wer ein Vermögen von mehr als 722.000 Euro besitzt, gehört in Deutschland zu den oberen fünf Prozent. Zum Vermögen zählen Immobilien, Unternehmen,



Schmuck, Autos, Wertpapiere und Aktien. Laut Bundesbank besitzt der Durchschnittsdeutsche 214.500 Euro. Nach Angaben des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln sind die Vermögen in Deutschland und Österreich ähnlich stark konzentriert, das heißt ziemlich ungleich verteilt sind. Frankreich, Italien und Spanien haben eine ausgeglichenerere Verteilung. In vielen europäischen Ländern verfügen die Einwohner über deutlich mehr Vermögen als in Deutschland. Der Hauptgrund für das schlechte Abschneiden Deutschlands ist der geringe Immobilienbesitz. Mehr als die Hälfte des Vermögens in der Eurozone besteht aus Immobilien. Während Deutschland ein Land der Mieter ist, besitzen beispielsweise in Ländern wie Spanien mehr als 80 Prozent der Haushalte ein Haus oder eine Wohnung, in Deutschland sind es weniger als 50 Prozent.

So viel kostet das Wohnen

Die privaten Haushalte in Deutschland gaben im Jahr 2016 knapp 54 Prozent ihrer Konsumausgaben für Wohnen, Ernährung und Bekleidung aus. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren das durchschnittlich 1.327 Euro im Monat. Allein für den Bereich Wohnen gaben die Haushalte rund 35 Prozent oder 877 Euro im Monat aus. Rund 14 Prozent oder 342 Euro betrugten die Ausgaben für Ernährung.



Die größten Transaktionen im Gewerbeimmobilienmarkt

Der Immobilienmarkt war im vergangenen Jahr von den Merkmalen des Booms gekennzeichnet. Der Investmentbereich hatte 2017 spektakuläre Geschäfte zu verzeichnen, besonders der Bereich Logistik hatte daran einen wesentlichen Anteil. Unter den zehn größten Geschäften mit Gewerbeimmobilien fielen drei in diesen Bereich. An den aufsehenerregenden Kaufabschlüssen waren überwiegend ausländische Käufer beteiligt.

Nutzung	Name/Objekt	Summe	Käufer
1 Logistik	Logicor	2.200	CIC
2 Büro / EZH	Primus	1.500	Signa
3 Büro	Monolith	1.200	Intown Invest
4 Büro	Sony Center	1.111	Oxford Prop., Madison
5 Logistik	Hansteen	974	Blackstone / M7
6 Logistik	IDI-Gazeley	800	GLP / GIC
7 Büro	Tower 185	775	Deka
8 EZH	90 Handelobj.	687	BVK / Universal-Invest
9 Büro / EZH	WCM	685	TLG
10 EZH	Steinmetz	650	RFR

EZH = Einzelhandel, Angaben in Mio. Euro, Quelle: Thomas Daily 2018

So teuer sind Luxusimmobilien

Die Reichen der Welt wohnen am liebsten im US-amerikanischen Miami. In der Metropole Floridas war die Nachfrage nach hochpreisigen Immobilien 2017 weltweit am größten – gefolgt von New York und London. London, Lissabon und Barcelona sind die europäischen Topadressen.

Stadt:	veranschlagtes Budget weltweit / der Deutschen
1 Miami:	2,7 Millionen / 1,8 Millionen
2 New York City:	4,1 Millionen / 1,6 Millionen
3 London:	3,2 Millionen / 1,7 Millionen
4 Los Angeles:	4,5 Millionen / 2,3 Millionen
5 Lissabon:	1,4 Millionen / 1,4 Millionen
6 Barcelona:	1,9 Millionen / 1,9 Millionen
7 Mailand:	1,3 Millionen / 2,4 Millionen
8 Dubai:	3,7 Millionen / 3,7 Millionen
9 Ibiza:	1,2 Millionen / 2,2 Millionen
10 Rio de Janeiro:	1,4 Millionen / 1,8 Millionen
Ø Durchschnitt:	2,5 Millionen / 2,1 Millionen

Angaben in Euro, Durchschnittswerte, Quelle: LuxuryEstate.com

Schnelles Internet gehört zur Grundversorgung

Gute Einkaufsmöglichkeiten stehen ganz oben auf der Wunschliste, wenn es um die Wahl der neuen Wohnung geht. Das geht aus einer aktuellen Studie der „Wohnwünsche 2017“ hervor. Die befragten Bürger in Nordrhein-Westfalen nannten dieses Kriterium mit 81 Prozent an erster Stelle. Aber bereits an zweiter Stelle folgt das schnelle Internet mit 80 Prozent der Nennungen. Älteren Bürgern ist eine gute Onlineverbindung mittlerweile wichtiger als die medizinische Versorgung, die auf dem dritten Platz mit 74 Prozent genannt wird. In Mittel- und Kleinstädten legen 84 Prozent der künftigen Bewohner Wert auf schnelles Internet, in Großstädten 78 Prozent und in ländlichen Gemeinden 76 Prozent. 70 Prozent der Befragten wünschen sich eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, 67 Prozent sind Parkplätze und 36 Prozent Schulen und Kitas wichtig.

Begehbare Stadt: Plädoyer für das Zufußgehen

Autofahren in der Stadt wird immer mehr zum Problem. Staus, fehlende Parkplätze, Lärm und Abgase sorgen zunehmend für Unmut. Zufußgehen ist dagegen die natürlichste, gesündeste und umweltfreundlichste Art der Fortbewegung. Aktuell wird in deutschen Städten ungefähr jeder dritte Weg zu Fuß zurückgelegt. In Berlin sind sogar mehr Menschen zu Fuß unterwegs, als mit dem Auto, öffentlichen Verkehrsmitteln oder Fahrrad. Dennoch fristet der Fußverkehr in der Stadt- und Verkehrsplanung sowie in der Forschung meist noch ein Nischendasein. In Berlin will die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz durch eine Fußverkehrsstrategie jetzt mehr Qualität für den Fußverkehr schaffen.

Deutschland fehlt Wohnraum



Allerorten wird gebaut – doch es reicht noch lange nicht. Hohe Steuern, das unflexible Baurecht und zu wenig Bauland in den Städten behindern den Wohnungsbau.

Die neue Regierung wird nicht darum herum kommen, politischen Maßnahmen im Themenfeld Wohnen eine höhere Priorität als bisher einzuräumen. „Ziel muss es sein, für mehr Angebot zu sorgen und Bürokratie abzubauen. Es kann nicht sein, dass in Deutschland die Hürden für ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung so hoch sind, dass viele daran scheitern“, erklärt Michael Neumann, Vorstand der Dr. Klein Privatkunden AG. Das Deutsche Institut für Urbanistik und der vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung haben eine „Roadmap Bodenpolitik“ veröffentlicht, die einen sozial verantwortungsvollen Umgang mit dem knappen Gut Boden anmahnt. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln weist darauf hin, dass angesichts von bis zu einer Million fehlender Wohneinheiten in Deutschland neue Ansätze zur Förderung des Wohnungsbaus gefunden werden müssen. Ein zentraler Kritikpunkt ist die in den vergangenen Jahren stark gestiegene Grunderwerbsteuer, die Neubauten verhindere. Das Institut schlägt eine Neuordnung der Steuer mit Freibeträgen oder einer Staffelung nach Kaufpreishöhe vor.

FROHNAU

Großzügiges Architektenhaus in sehr guter, ruhiger Lage



Baujahr 1977

Wohnfläche ca. 255 m²

Grundstück ca. 784 m²

Kaufpreis 880.000 Euro

HERMSDORF

Haus im Haus in Top-Ausstattung



Baujahr 1966

Wohnfläche ca. 144 m²

Kaufpreis 469.000 Euro

FROHNAU

Modernes Einfamilienhaus nahe Ludolfingerplatz



Baujahr 2003

Wohnfläche ca. 172 m²

Grundstück ca. 634 m²

Kaufpreis 725.000 Euro

HEILIGENSEE

Kleines Siedlungshaus auf schönem Grundstück



Baujahr 1934

Wohnfläche ca. 70 m²

Grundstück ca. 458 m²

Kaufpreis 195.000 Euro

HERMSDORF

Klassischer Würfelbau in Top-Lage



Baujahr ca. 1965

Wohnfläche ca. 120 m²

Grundstück ca. 910 m²

Kaufpreis 500.000 Euro