

# BERLIN KURS NORDWEST

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

# Wohltorf

Umzug & Immobilie



Dirk Wohltorf

## Neue Bodenrichtwerte 2014 – Grundstückspreise steigen weiter!

Viele Gründe sprechen für Frohnau. Egal, ob Sie eine Familie mit Kindern sind oder die Kinder schon das Haus verlassen haben. Junge Familien fühlen sich hier besonders wohl – und das nicht nur wegen der frischen Luft und der Wälder und Parks. Frohnau bietet viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten, exzellente Schulen und Kitas, außerdem den direkten Anschluss an die S-Bahn. In nur 25 Minuten ist man mit der Linie S1 ohne Umstieg am Potsdamer Platz oder in der Friedrichstraße. Der Kurfürstendamm ist mit dem Auto über die nahe gelegene Stadtautobahn in weniger als 25 Minuten erreichbar.

### Hohe Nachfrage nach Wohnungen und Häusern

Und wo genau ist die Crème de la Crème? Die gefragtsten Wohnlagen befinden sich rings um die Ortsmitte, um den Zeltinger Platz und den Ludolfingerplatz. Die Welfenallee, die Wiltinger Straße, der Edelhofdamm und der Ludolfingerweg zählen zu den begehrtesten Straßen Frohnau. Vor allem die Nachfrage nach Villen, Landhäusern und Einfamilienhäusern ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Sanierete und hochwertige Villen in den Straßen Maximiliankorso, Edelhofdamm, Olwenstraße, Alemannenstraße, Wiltinger Straße und Sigismundkorso brachten in den vergangenen Jahren Kaufpreise über eine Million Euro. Eine Villa in der Welfenallee wurde im Jahr 2013 sogar für mehr als zwei Millionen Euro beurkundet.

### Preisentwicklung der Baugrundstücke

Was Baugrundstücke betrifft, so übersteigt die Nachfrage seit Jahren deutlich das Angebot. Potenzielle Bauherren bezahlen in besonders guten Frohnauer Lagen bis zu 400 Euro je Quadratmeter. Dabei wurde der offizielle Bodenrichtwert im Februar 2014 nochmals von 300 Euro auf 330 Euro je Quadratmeter Bauland erhöht (siehe auch Tabelle rechts). Damit ist dieser Wert im fünften Jahr in Folge gestiegen und hat seit 2008 um ca. 50 Prozent zugelegt. Das ist Berlin-Rekord! Im Jahr 2013 konnten wir Verkäufe von Baugrundstücke in Frohnau zwischen 168 Euro und 398 Euro vermitteln und beobachten. Eine unglaubliche Differenz von 137 Prozent!

### Preise für Einfamilienhäuser

Es ist eine Binsenweisheit, dass die Nachfrage und das Angebot den Preis bestimmen. Aber in Frohnau bestätigt sich dieses besonders deutlich. Die hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern, die bei uns fast täglich eingeht, spiegelt sich in den Preisen wi-

der. Besonders das Preissegment zwischen 400.000 und 700.000 Euro wird sehr stark nachgefragt. Sehr beliebt bei Käufern sind deswegen auch Einfamilienhäuser aus den Zwanziger- und Dreißigerjahren. Nach dem Kauf werden diese üblicherweise kernsaniert oder modernisiert. Diese Häuser stehen meist auf Grundstücken von 700 bis 1.000 Quadratmetern Fläche und bieten 150 bis 180 Quadratmeter Wohnfläche zuzüglich Keller. Auch hier sind 2014 weiter steigende Preise zu verzeichnen.

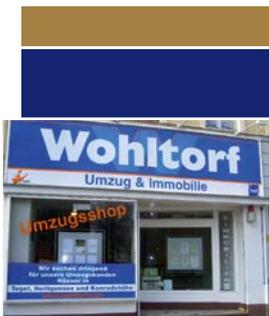
### Offizielle Bodenrichtwerte 2014

Ortsteil	2013	2014	Differenz
Frohnau	300 Euro	330 Euro	+ 10 %
Hermsdorf	210 Euro	230 Euro	+ 10 %
Waidmannslust	190 Euro	200 Euro	+ 5 %
Lübars	180 Euro	190 Euro	+ 6 %
Wittenau	170 Euro	180 Euro	+ 6 %
Märkisches Viertel	180 Euro	190 Euro	+ 6 %
Konradshöhe	220 Euro	230 Euro	+ 5 %
Heiligensee	220 Euro	230 Euro	+ 5 %
Tegel	210 Euro	230 Euro	+ 10 %
Borsigwalde	180 Euro	190 Euro	+ 6 %
Reinickendorf	180 Euro	190 Euro	+ 6 %

### Eigentumswohnungen bleiben knapp

Eine Besonderheit in Frohnau ist die geringe Neubautätigkeit bei Wohnungen. Aufgrund der niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 rechnet es sich für Bauträger praktisch nicht, Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen zu erreichen. Aufgrund des hohen Bodenwertniveaus und der begrenzten Bebauungsmöglichkeit von Grundstücken wird hier der Engpass – insbesondere an altersgerechten Wohnungen – mittelfristig noch deutlich steigen. Das führt auch dazu, dass die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen in 2013 gestiegen ist und

Lesen Sie weiter auf Seite 2 ...



#### 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 9.00-18.00 Uhr  
Sa 10.00-13.00 Uhr  
frohnau-immobilien.de



www.twitter.com/wohltorf



www.facebook.com/wohltorf



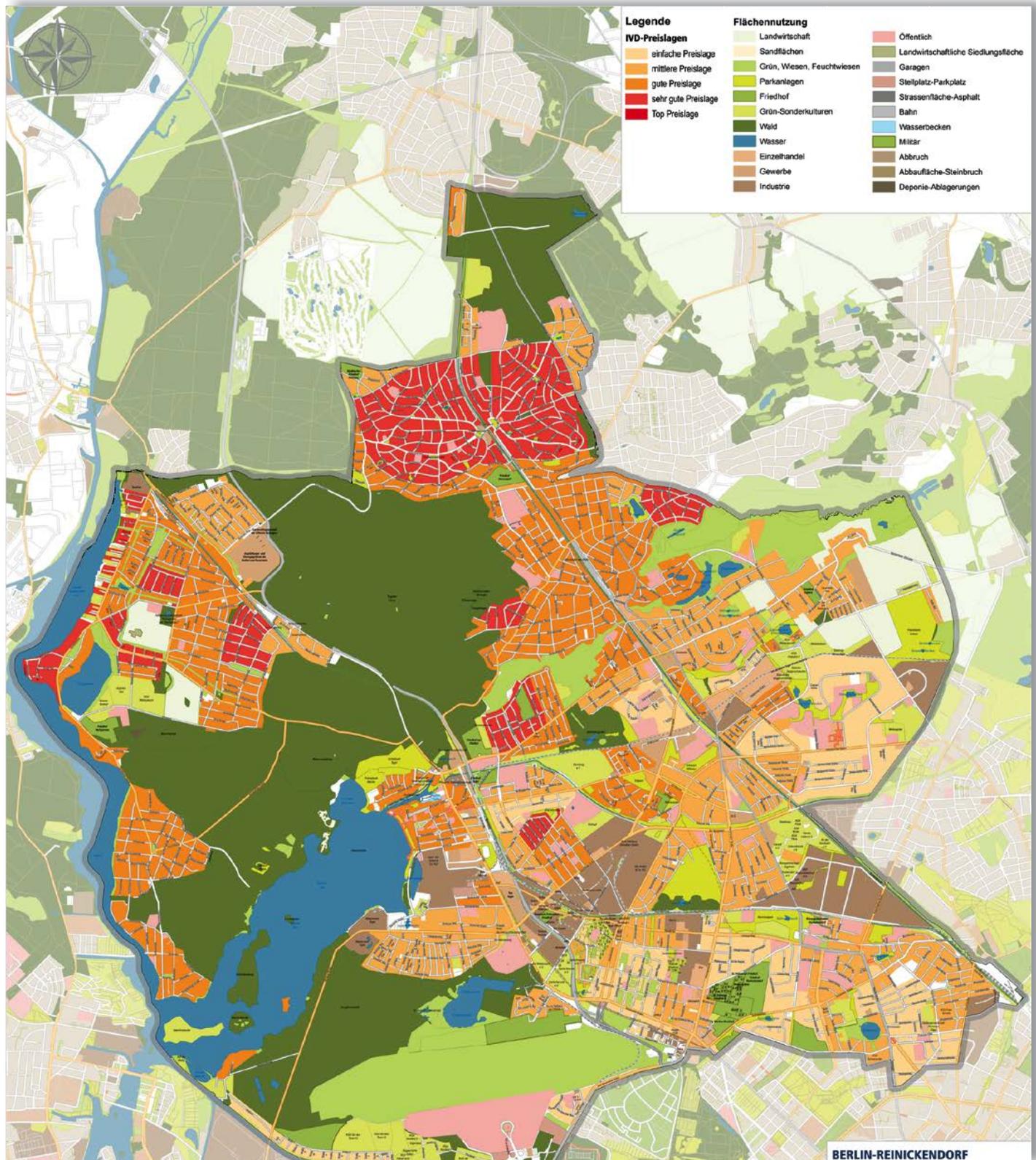
www.youtube.com/wohltorf

... Fortsetzung

auch hier die Preise teilweise deutlich gestiegen sind. Insgesamt wurden etwas mehr als 20 Eigentumswohnungen im Jahr 2013 in Frohnau beurkundet. Es wurden je nach Ausstattung, Baujahr und Größe zwischen 1.217 und 2.611 Euro je Quadratmeter Wohnfläche dafür bezahlt. Der Durchschnittspreis bei einer Wohnung aus den Baujahren 1940-1960 betrug Euro 1.919 je Quadratmeter Wohnfläche, bei einer Wohnung aus den Baujah-

ren 1960-1980 1.805 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und bei einer Wohnung aus den Baujahren 1980-2000 2.173 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Es bleibt aber dabei, dass junge Familien in Frohnau eher eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus nachfragen als eine Eigentumswohnung. Die Preise für die Reihen- oder Doppelhäuser betragen je nach Ausstattung, Größe, Zustand und Lage 200.000 bis 400.000 Euro.

## Übersicht der Preislagen in Reinickendorf



## Metropolen mit großem Zulauf

Deutschlands Großstädte bleiben auch 2014 beliebt. Die seit 2010 anhaltenden Mietpreissteigerungen haben laut bulwiengesa vor allem ökonomische Gründe: Die Konjunktur erholt sich, die Lage auf dem Arbeitsmarkt ist stabil – kurzum, es herrscht ein positives Wirtschaftsklima, das sich auch in den Mieten widerspiegelt. Immer mehr Menschen sind bereit, mehr Geld fürs Wohnen auszugeben. Jung und Alt schätzen die Vorzüge des urbanen Lebens und profitieren von der guten Infrastruktur in den Städten, wo sich Beruf, Freizeit und Familie leichter vereinbaren lassen.

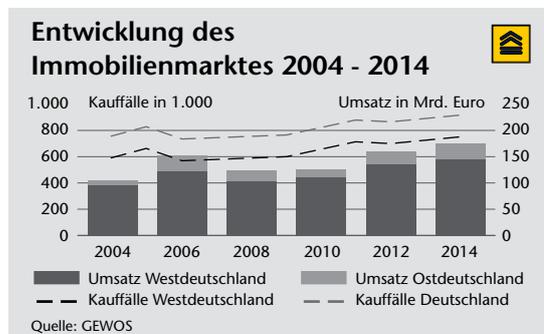
## Neue Bauministerin startet zügig

Um die Energiewende voranzutreiben wurden die Bundesministerien neu zugeschnitten. Die neue Bauministerin, die für die Bereiche Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit verantwortlich zeichnet, heißt Barbara Hendricks. Die promovierte Historikerin gehört seit 1994 dem Deutschen Bundestag an und war von 1998 bis 2007 Parlamentarische Staatssekretärin beim Bundesfinanzminister. Ihr erstes Vorhaben: „Wir werden das Programm ‚Soziale Stadt‘ finanziell sehr viel besser und verlässlicher ausstatten als früher.“



Foto: © Thomas Imo, photothek

## Wachstumsmarkt Immobilien



Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage hält der Aufwärtstrend bei den Immobilienpreisen auch 2014 weiter an. Gegenüber 2011 wird das Wachstum laut GEWOS-Immobilienmarktanalyse jedoch auf deutlich geringerem Niveau liegen.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel  
 Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de  
 © Grabener Verlag GmbH, Kiel 2014  
**Redaktion/Foto:** Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf  
**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** BfW Bund, bulwiengesa, BM Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, GEWOS, empirica Institut, www.test.de, BHW, BGH, Mietverein, Haus & Grund, Interhyp AG, immowelt.de, Postbank AG, Prag-Gruppe, Bethge Immobilienanwälte, Destatis, www.lebo.de, www.meine-moebelmanufaktur.de, Bundesamt für Naturschutz, Öko-Institut e. V., Flickr.com, Pixelio.de  
**Druck:** hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel  
**Layout/Grafik/Satz:** Petra Matzen - Grabener Verlag GmbH  
**Abschlussredaktion:** Bettina Liebler  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Maklernorm DIN EN 15733: Erste Rezertifizierungen in Berlin

**Norm stellt hohe Anforderungen an Makler – Immobilienverband IVD Berlin-Brandenburg begrüßt die Maklernorm als zusätzliches Vertrauen schaffendes Zeichen neben dem IVD-Logo.**

In Berlin wurden kürzlich die ersten zwei Immobilienmakler (Dirk Wohltorf Immobilien in Frohnau und Michael Schick Immobilien in Dahlem) erfolgreich nach der neuen europaweit geltenden Dienstleistungsnorm für Immobilienmakler DIN EN 15733 rezertifiziert. Die Rezertifizierung bestätigt u. a., dass sich die Unternehmensverantwortlichen regelmäßig innerhalb der letzten drei Jahre fortgebildet haben. Als IVD-Mitglied haben sich die beiden Immobilienprofis zur laufenden Fortbildung verpflichtet, im Rahmen regelmäßiger Stichprobenüberprüfungen stellte die Zertifizierungsstelle DIAZert nunmehr sicher, dass die Normanforderungen erfüllt wurden.

Der IVD Berlin-Brandenburg unterstützt die Zertifizierung von Immobilienmaklern auf Basis der sogenannten „Maklernorm“ nachhaltig, denn die DIN EN 15733 ist ein wichtiges Zeichen für die hohe Qualität der Maklerleistung. Aus Sicht des Kunden bedeutet die Zertifizierung ein ergänzendes Maß an Sicherheit. Er kann sich darauf verlassen, dass die festgelegten Verhaltensregeln regelmäßig überprüft werden.

Die zertifizierten Immobilienprofis mussten im Rahmen einer fachlichen Prüfung nachweisen, dass sich ihr Wissen auf dem aktuellen Stand befindet. Im Rahmen der Rezertifizierung werden jüngste Gesetzesänderungen im Mietrecht oder z. B. der Energieeinsparverordnung genauso berücksichtigt wie aktuelle Rechtsprechung oder knifflige Beratungssituationen aus der Praxis. Kunden, die ein zertifiziertes Maklerunternehmen nach der DIN-Norm 15733 aufsuchen, können sich damit sicher sein, dass sie dort auf hohem Niveau und auf Basis des internationalen Dienstleistungsstandards betreut werden. In Zeiten europäischer Harmonisierung von Dienstleistungsberufen ist die Einhaltung europäischer Normen eine wichtige Komponente, der mehr Bedeutung zukommen wird.



### Was genau ist die DIN EN 15733?

Seit etwas mehr als drei Jahren gibt es die DIN EN 15733 für Immobilienmakler. Diese Norm, die die Anforderungen an Immobilienmakler klar definiert, setzt so Qualitätsmaßstäbe. Mit der DIN EN 15733 wurden europaweit gültige Vorgaben gestaltet. Sie gilt in gleichem Wortlaut in 31 europäischen Ländern. Die Norm hat deshalb sowohl im grenzüberschreitenden Immobilienverkehr als auch in der Zusammenarbeit mit einem Immobilienmakler im eigenen Land gleichermaßen Gültigkeit.

Die fachliche Mindestqualifikation für einen Immobilienmakler, der nach der Norm in Deutschland arbeiten und sich danach zertifizieren lassen will, ist festgeschrieben. Deutsche Immobilienmakler, die sich nach der Norm zertifizieren lassen wollen, müssen bestimmte Verhaltensregeln und einen Moralkodex einhalten. Außerdem muss eine ausreichende Versicherung bestehen und ein unternehmensinternes Beschwerdemanagement existieren. Nach der DIN EN 15733 muss ein Immobilienmakler seinem Kunden bestimmte Informationen unaufgefordert zukommen lassen. Zudem verpflichtet er sich, die Interessen der Auftraggeber zu schützen und zu berücksichtigen und jede Diskriminierung zu vermeiden. Bei der Zusammenstellung der Informationen, die für einen Vertragsabschluss wichtig seien, müssen die zertifizierten Makler präzise auf Details achten. Nach dem Moralkodex dürfen sie keine irreführenden oder realitätsfernen Versprechungen machen. Außerdem verpflichtet sich ein zertifizierter Makler sämtliche Mitarbeiter über den Moralkodex zu informieren und sie seinerseits dazu zu verpflichten, dessen Regeln in der beruflichen Praxis einzuhalten.

## Mietspiegel nur aus der eigenen Gemeinde

Die Vermieterin einer im Umkreis von Nürnberg gelegenen Wohnung hatte eine Mieterhöhung gefordert und mit dem Mietspiegel der Stadt Nürnberg begründet. Der Bundesgerichtshof stufte die Mieterhöhung als unwirksam ein. Zwar könne der Vermieter, wenn es vor Ort keinen Mietspiegel gibt, das Mieterhöhungsverlangen auch auf den Mietspiegel einer Nachbargemeinde stützen, die Nachbargemeinde müsse aber vergleichbar sein. Das sei bei einer ungefähr fünf Kilometer von der Stadtgrenze Nürnbergs entfernten Gemeinde mit etwa 4.450 Einwohnern und der Großstadt Nürnberg mit rund 500.000 Einwohnern nicht der Fall (BGH VIII ZR 413/12).

## Generation 50 plus löst Renovierungswelle aus



Wohneigentümer passen ihre Wohnverhältnisse im Laufe des Lebens mehrmals an veränderte Bedürfnisse an.

Die über 50-Jährigen sind oft gut situiert und stellen hohe Ansprüche an das Wohnen. Mehr als die Hälfte besitzt eine eigene Immobilie, die vor 25 oder 30 Jahren gebaut oder gekauft wurde. Jetzt stehen Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen an. Mehr Energieeffizienz und barrierefreies Wohnen sind den älteren Eigentümern besonders wichtig. Laut einer Studie der BHW BauSparkasse haben 49 Prozent der über 50-Jährigen an ihrem Haus oder ihrer Wohnung schon einmal Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt, weitere 15 Prozent planen, in den kommenden zwei bis drei Jahren nachhaltige Verbesserungen umzusetzen. Die Investition lohnt sich, denn in Altbauten steckt viel Potenzial für hohen Wohnkomfort und Lebensqualität im Alter.

## Was ändert sich 2014 bei Immobilien?

- Zum 1. Januar 2014 wurde die Grunderwerbsteuer in den Ländern Berlin, Bremen, Schleswig-Holstein und in Niedersachsen erhöht. An der Spitze steht jetzt Schleswig-Holstein mit 6,5 Prozent, auf dem zweiten Platz folgt Berlin mit sechs Prozent. Die Länder Bremen und Niedersachsen erhöhten auf jeweils fünf Prozent.
- Am 1. Mai 2014 tritt die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft. Der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf für Neubauten soll ab 2016 um 25 Prozent sinken.
- Verkäufer und Vermieter müssen dem Käufer bzw. neuen Mieter den Energieausweis jetzt in jedem Fall übergeben. Energieausweise, die ab Mai 2014 erstellt werden, müssen Energieeffizienzklassen enthalten.
- Die EnEV 2014 schreibt auch vor, bestimmte Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, ab 2015 zu ersetzen.
- Vermieter müssen sich dem neuen Zahlungsverfahren SEPA (Single Euro Payments Area) anpassen, das für Lastschriften und Überweisungen neue Regelungen vorsieht.
- Der sogenannte Wohnriester wird flexibler und attraktiver, bleibt jedoch kompliziert. Neu ist, dass Käufer ihr staatlich gefördertes Guthaben bereits in der Ansparphase entnehmen und zum Immobilienkauf einsetzen können.
- Die neue Regierung will außerdem einen Gesetzentwurf erarbeiten, der die Mietpreisentwicklung bremsen soll.

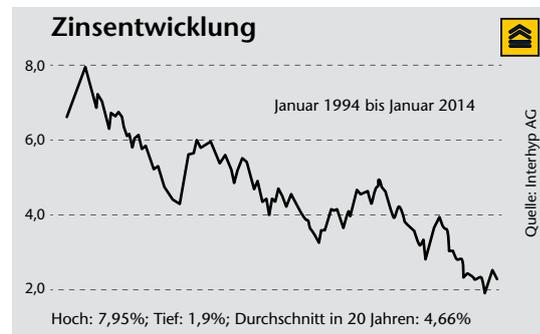
## Gas, Öl, Pellets – Welche Heizung ist die beste?

Welche Heizung richtig ist, hängt vom Haustyp, von den Präferenzen des Immobilieneigentümers und vom verfügbaren Platz ab. Auch die Preisentwicklung der verschiedenen Energieträger und die örtlichen Gegebenheiten spielen eine Rolle, wenn der Einbau einer neuen Heizung ansteht. Vorteile von Gasheizungen sind der geringe Platzbedarf und die niedrigen Anschaffungskosten. Seit der Liberalisierung des Energiemarktes sind Verbraucher frei in der Wahl ihres Gasanbieters. Für den Betrieb einer Ölheizung spricht nicht nur die lange Lebensdauer – Ölheizungen mit Brennwerttechnik zählen zu den effizientesten Heiztechniken überhaupt. Pelletheizungen sind nicht nur umweltfreundlicher, auch deren Brennstoff ist deutlich günstiger als Gas oder Öl. Nachteilig sind die höheren Anschaffungskosten und das Pellet-Lager. Die Alternativen sind Wärmepumpen und Solarthermie. Wärmepumpen sind in der Anschaffung zwar teuer, dafür aber hocheffizient. Reine Solarthermie wird wegen der hohen Anschaffungskosten und des großen Platzbedarfs der Energiespeicher bislang nur von wenigen Haushalten genutzt.

## Immobilien erben zahlen vorläufig keine Erbschaftsteuer

Das oberste deutsche Steuergericht hat entschieden, dass Erben den Steuerbescheid auf Antrag aussetzen oder aufheben lassen können, wenn neben dem Immobilienvermögen nicht auch flüssige Mittel wie Bargeld vererbt wurden, mit denen die Steuerschuld beglichen werden kann. Hintergrund ist ein laufendes Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht. Fachleute raten allerdings, genau zu kalkulieren, ob sich das lohnt. Sollte das Bundesverfassungsgericht das entsprechende Gesetz nämlich für verfassungskonform halten oder lediglich für die Zukunft verwerfen, müssten auf die dann fällige Erbschaftsteuer zusätzlich sechs Prozent Zinsen pro Jahr gezahlt werden (BFH, Az. II B 46/13).

## Niedrige Zinsen, hohe Tilgung



Zahlreiche Immobilienerwerber gehen auf Nummer sicher und nutzen das niedrige Zinsniveau gezielt für eine höhere Tilgung. Der durchschnittliche Tilgungssatz erhöhte sich so auf 2,3 Prozent. Mit einer längeren Zinsbindung sichern sich Erwerber den niedrigen Zinssatz für einen längeren Zeitraum und reduzieren so das Zinsänderungsrisiko. Die durchschnittliche Zinsbindung stieg von elf Jahren und drei Monaten auf elf Jahre und fünf Monate.

## Mehr Wohneigentum

Die Wohneigentumsquote ist in Deutschland in den vergangenen Jahren auf knapp 46 Prozent gestiegen. Im internationalen Vergleich ist das verhältnismäßig niedrig. In Großbritannien beträgt die Eigentumsquote 66 Prozent, in Belgien 78 Prozent und in Spanien 85 Prozent. Die regionalen Unterschiede in Deutschland sind groß. So wohnen in Bremen knapp 40 Prozent aller Einwohner in einer eigenen Wohnung, in Stuttgart knapp 33 Prozent, in Dortmund sogar nur 28 Prozent. In Hamburg und Düsseldorf wird nur jede vierte Wohnung von den Eigentümern bewohnt, in Frankfurt sogar nur jede fünfte. Schlusslicht der zehn größten deutschen Städte ist Berlin, wo nur etwa 15 Prozent der Wohnungen von den Eigentümern bewohnt werden. Aus den Zahlen ergibt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen der Größe der Stadt, der Höhe der Immobilienpreise und der Eigentumsquote.

## Einbau einer Videoanlage

Dem nachträglichen Einbau einer Videoanlage in das Klingelbrett einer Wohnanlage müssen nicht alle Wohnungseigentümer zustimmen. Voraussetzungen: Die Kamera wird nur durch Betätigung der Klingel aktiviert und eine Bildübertragung erfolgt nur in die Wohnung, bei der geklingelt wurde. Die Bildübertragung muss nach spätestens einer Minute unterbrochen werden und die Anlage darf kein dauerhaftes Aufzeichnen von Bildern ermöglichen. Dann kann der Einbau gemäß § 22 Abs. 1 WEG verlangt und mehrheitlich beschlossen werden (BGH, Urteil vom 08.04.2011, V ZR 210/10, DWE 2011, 106). In einem anderen Fall hat der BGH entschieden, dass eine Überwachung des Eingangsbereichs einer Wohnungseigentumsanlage zur Vermeidung von Straftaten grundsätzlich zulässig ist, allerdings nur dann, wenn damit keine Überwachung des gesamten Treppenhauses einhergeht (BGH 24.03.2013, V ZR 220/12).

## Wohnungseingangstüren sind Gemeinschaftseigentum



Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand, Sicherheit oder äußere Gestaltung wesentlich sind, können nicht Gegenstand des Sondereigentums sein (§ 5 Abs. 2 WEG). Das gilt sogar, wenn sie sich in Räumen befinden, die im Sondereigentum stehen. Der Bundesgerichtshof hat daher entschieden, dass Wohnungseingangstüren gemeinschaftliches Eigentum sind. In Teilungserklärungen werden derartige Bauteile häufig dem Sondereigentum zugeordnet, zum Beispiel Fenster. Eine solche Zuordnung ist aber nichtig, da sie gegen zwingendes Recht verstößt (BGH, 25.10.2013, V ZR 212/12).

Foto: © Lebo GmbH, Bocholt, www.lebo.de

## Mietvertragslaufzeiten im Einzelhandel

Indexierte Mietverträge mit Vertragslaufzeiten von zehn Jahren waren in Deutschland lange selbstverständlich. Doch das Bild hat sich gewandelt. Mieter wollen kürzere Vertragslaufzeiten, um schneller auf veränderte Bedingungen reagieren zu können. Das Interesse an fünfjährigen Verträgen mit mindestens einer ebenso langen Verlängerungsoption hat deutlich zugenommen. Vermieter bevorzugen dagegen überwiegend zehnjährige Laufzeiten. Nach Ansicht von Jones Lang LaSalle macht diese Diskrepanz Mietvertragsverhandlungen oftmals kompliziert und langwierig. Das Unternehmen hat die Entwicklung der Mieterträge beider Vertragsvarianten über einen Zeitraum von zehn Jahren analysiert. Danach können beide Vertragsvarianten je nach Marktumfeld für beide Vertragsparteien Vorteile haben. Die Zehnjahresmietverträge erzielten in 83 Prozent der Fälle höhere Mieteinnahmen als die Variante mit zweimal fünf Jahren. Dieser Gesamtdurchschnitt ist jedoch auf die Vielzahl an Märkten mit annähernd stagnierender oder gar rückläufiger Mieterentwicklung zurückzuführen. Bei Märkten mit deutlich positiver Entwicklung der Spitzenmiete lassen sich hingegen mit der kurzen Vertragsvariante höhere Mieterträge erzielen.

## Mietpreise: 15 Prozent der Vermieter erhöhen die Miete nie



Der häufigste Grund für eine Mieterhöhung ist ein Mieterwechsel.

Steigende Mieten beunruhigen die Bundesbürger, doch 15 Prozent der deutschen Vermieter erhöhen die Miete nie, obwohl sie das nach der jetzigen Rechtslage könnten. Das zeigt eine repräsentative Studie von immowelt.de. So erhöhen Vermieter den Mietpreis: häufiger als alle zwei Jahre drei Prozent, alle zwei bis drei Jahre 14 Prozent, alle drei bis fünf Jahre 29 Prozent, alle fünf bis zehn Jahre 26 Prozent, seltener als alle zehn Jahre 13 Prozent, nie 15 Prozent. Als Gründe für eine Mieterhöhung werden genannt: Mieterwechsel, gestiegene Vergleichsmiete, Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, Inflationsausgleich, Staffelmietvertrag, Wunsch, höhere Einnahmen zu erzielen.

## Gewerbliches Mietrecht: Instandhaltung

Vermieter eines Gewerbeobjektes dürfen die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten grundsätzlich auf den Mieter abwälzen. Formulklauseln sind dafür aber nur geeignet, wenn sie sich auf Schäden beziehen, die dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind. Eine vollständige Übertragung ist mit Hilfe einer Formulklausel nicht möglich. Daher ist die Allgemeine Geschäftsbedingung in einem Pachtvertrag, die den Pächter verpflichtet, sämtliche Kosten für Ersatz und Reparaturen an Gebäuden, Anlagen, Maschinen, Einrichtungen und Zubehör zu tragen, unwirksam. Unzulässig sind Formulklauseln insbesondere dann, wenn auch Arbeiten am Dach, an tragenden Gebäudeteilen oder an der Außenhülle erfasst werden, da die Erhaltung des Pacht- oder Mietobjekts zu den Hauptleistungspflichten des Vermieters/Verpächters gehört (LG Hannover, 29.04.2013, 9 S 43/12, Info M 7/13).

# Außen kühl, innen warm und freundlich: Beton und Licht



Gegensätze ziehen sich an: In der richtigen Kombination bewirken verschiedenartige Materialien eine besondere Atmosphäre im Raum.

Holz, Glas, Wolle, Stahl, Kupfer, Beton, Kaschmir – der Trend zum Materialmix hat die Inneneinrichtung erreicht. Aus verschiedenen Farben und Materialien lassen sich gemütliche Wohnwelten zaubern. Auch Beton kann ein warmer Farbakzent in den eigenen vier Wänden sein. Das harte Material hat sich dank vieler junger Designer zu einem Deko-Kult entwickelt. Zum gemütlichen Wohnaccessoire wird es in Kombination mit warmen Lichtelementen. Experten raten zum Gegensatz: Wärmendes Licht und kalter Baustoff wirken zusammen besonders interessant. Die aktuellen Wohnwelten werden von geometrischen Formen bestimmt: Würfel, Pyramide, Zylinder oder Kegel – alles geht. Farbige Möbelstücke machen gute Laune und liegen voll im Trend. Kleine Räume vertragen allerdings nicht viel Farbe, weil sie dann schnell überladen wirken.

## Gartenzeit: Vorsicht vor invasiven Pflanzenarten

In einer Studie des Bundesamtes für Naturschutz wurden unter rund 430 in Deutschland vorhandenen gebietsfremden Gefäßpflanzenarten 38 invasive Arten identifiziert, deren Auswirkungen auf Ökosysteme und andere Arten problematisch sind. 28 dieser Pflanzenarten haben sich in Deutschland großräumig ausgebreitet. Zu den bekanntesten gehören der Japanische Staudenknöterich und die Späte Goldrute sowie eine Reihe von Baumarten. Jetzt wird geprüft, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um eine weitere Ausbreitung zu verhindern. Auf der Aktionsliste finden sich zum Beispiel der Große Wassernabel und strauchartige Pflanzen wie der Pontische Rhododendron. Die invasiven Gefäßpflanzen wurden überwiegend als Zier- oder Nutzpflanzen eingeführt und sind anschließend verwildert oder sogar absichtlich in die freie Natur eingebracht worden. Hobbygärtner sollten am besten völlig auf invasive Pflanzenarten verzichten, wünscht sich die Präsidentin des Bundesamtes für Naturschutz, Prof. Beate Jessel.

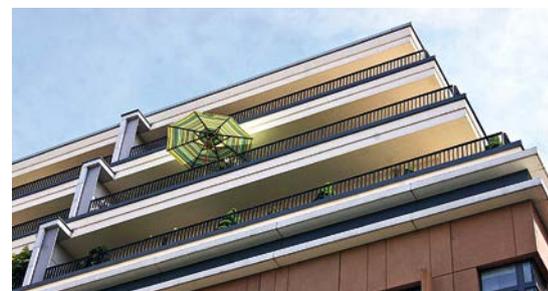
## Immobilien zur Altersvorsorge: Darauf kommt es an

In seiner Studie „Wohnimmobilien zur Altersvorsorge – Worauf muss man achten?“ untersuchte das Marktforschungsunternehmen empirica AG die Kriterien für die Auswahl von Wohnimmobilien für die Altersvorsorge. Investitionen lohnen sich besonders in den sogenannten LILA-Lagen, wo die Landschaft schön, die Infrastruktur gut, die Lebensqualität hoch und das Arbeitsangebot reichlich ist. Das könne auch im Osten, auf dem Land oder in Kleinstädten sein. Die Studie empfiehlt, ein besonderes Augenmerk auf „Schwarmstädte“ zu legen. Das sind Städte, in dem der Anteil der 20- bis 35-Jährigen weit über dem Durchschnitt liegt. Je mehr Zuwanderung durch junge Menschen eine Stadt verzeichnet, desto lebendiger werde sie. In der Folge würden mehr Kinder geboren und mehr Familienwohnungen gebraucht. Außerdem gelinge so eine Abkoppelung vom allgemeinen Trend zur Alterung der Bevölkerung.

## Anders wohnen, anders konsumieren

Der Verkehr wächst, die Zersiedelung geht weiter, der Fleischkonsum nimmt zu, der Energieverbrauch steigt. Der Begriff Suffizienz steht in der Ökologie für das Bemühen um einen möglichst geringen Rohstoff- und Energieverbrauch und meint das rechte Maß in Bezug auf den eigenen Verbrauch, aber auch im Sinne von Entschleunigung. Gemeint sind beispielsweise kleinere Autos und Wohnungen, kürzere Wege, Nutzen-statt-Besitzen-Angebote. Das Öko-Institut (Freiburg) betont, dass es nicht allein um Veränderungen im individuellen Verhalten geht. Vielmehr brauche es Veränderungen in vielen Bereichen: bei Technologien, Märkten und Infrastrukturen, Wissen, Werten und Leitbildern. Das Ziel sei nicht Verzicht, sondern einfachere, kostengünstigere, weniger konfliktrträgliche Lösungen und ein Zugewinn an Lebensqualität.

## Untervermietung an Touristen



Die Zahl der Gästeübernachtungen in Deutschland ist innerhalb eines Jahres um vier Prozent auf 26,6 Millionen gestiegen, das teilte das Statistische Bundesamt mit. Besonders in attraktiven Städten wie Berlin wohnen viele Touristen gern in Apartments, die ihnen das Lebensgefühl einer Stadt direkt vermitteln. Die lukrative touristische Nutzung von Wohnungen entzieht aber dem Wohnungsmarkt Angebote und lässt die Preise steigen. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes dürfen Mieter ihre Wohnung nicht einfach Touristen überlassen, auch wenn der Vermieter ihnen die Untervermietung genehmigt hat (BGH Az. VIII ZR 210/13).

## Deutschland – beliebt bei Zuwanderern

Ende 2012 lebten Personen aus 190 verschiedenen Staaten in Deutschland. Laut Statistischem Bundesamt gab es mit Timor-Leste, Palau, Mikronesien und den Marshallinseln nur vier diplomatisch anerkannte Staaten, aus denen keine Staatsangehörigen registriert waren. Von den 7,2 Millionen Ausländern hatten mit 1,6 Millionen die meisten einen türkischen Pass, gefolgt von polnischen (532.000) und italienischen (529.000) Staatsangehörigen. Im ersten Halbjahr 2013 stieg die Zuwanderung um elf Prozent. Erfreulich: Viele Zuwanderer sind hochqualifiziert. Das zeigt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW). Unter den Zuwanderern haben insgesamt 29 Prozent einen akademischen Abschluss, in der Gesamtbevölkerung in Deutschland sind es dagegen nur 19 Prozent.

## Hausmittel gegen Schimmel

Gegen Schimmel im Haus muss nicht immer gleich die chemische Keule eingesetzt werden, rät die Stiftung Warentest. Alte Hausmittel wie Brennspiritus, Isopropylalkohol und Wasserstoffperoxid tun es auch. Die gibt es in Drogerien und Apotheken oft für wenig Geld. Brennspiritus und Isopropylalkohol wirken direkt und sofort. Danach verflüchtigen sich die Alkohole. Wasserstoffperoxid verwandelt sich in Wasser und Sauerstoff. Um einen besseren Effekt zu erzielen, sollten derartige Mittel mindestens zweimal auf die befallenen Stellen aufgetragen werden.

## Mietpreisentwicklung stößt an Grenzen

Jeder Zyklus endet irgendwann. In den meisten deutschen Städten steigen die Angebotsmieten laut des Beratungsinstituts empirica nicht mehr. Sogar die von den Regierungsparteien angekündigte Mietpreisbremse hat keinen schnellen Preisschub mehr gebracht, weil die Spielräume des Marktes fast erschöpft und die Einkommen der Mieter begrenzt sind. Dennoch ist damit zu rechnen, dass die Mieten weiterhin steigen – allerdings moderat, denn die Hauptursache der Mietsteigerungen ist das zu geringe Angebot. Nach wie vor fehlen eine halbe Million Wohnungen. Für langfristige Baumaßnahmen brauchen Investoren jedoch Planungssicherheit. Deshalb fordert der Eigentümerverband Haus & Grund, auf eine gesetzliche Mietpreisbegrenzung zu verzichten.

## Viele Bürogebäude sind „grün“



20 bis 30 Prozent der in Deutschland verkauften Bürogebäude in Deutschland sind Green Buildings. Dieser Prozentsatz hält sich bereits seit 2010 konstant und bezieht sich auf Einzeltransaktionen, das geht aus einer aktuellen Auswertung von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) hervor. Obwohl es eine hohe Nachfrage nach zertifizierten Gebäuden gibt, ist das Angebot noch begrenzt. Analog zum gesamten Investitionsvolumen ist auch bei den Green Buildings der Umsatzanteil der Bürogebäude am höchsten (50 Prozent), mit weitem Abstand gefolgt von Einzelhandels- (17 Prozent) und Logistikobjekten (15 Prozent). 2012 wurden bundesweit insgesamt 3,21 Milliarden Euro in Green Buildings investiert. Bis Ende September dieses Jahres waren es rund 2,45 Milliarden Euro. In Deutschland sind rund 550 Gebäude nach DGNB, LEED oder BREEAM zertifiziert. Der Grund für den hohen Anteil an „grünen“ Bürogebäuden in den vergangenen Jahren ist die Bevorzugung solcher Flächen durch internationale Nutzer.

## Zukunft: aussichtsreich!



Das Jahr hat gut angefangen. Alles deutet auf eine weiterhin positive Entwicklung des Immobilienmarktes hin.

Nachdem das vergangene Jahr ein außergewöhnlich gutes Jahr für die Immobilienwirtschaft war, stellt sich die Frage, wie es weitergeht. Setzt sich der Preisschub kontinuierlich fort oder wird er schwächer? Ist gar eine Preisblase zu befürchten? Der Immobilienverband Deutschland IVD empfiehlt Eigentümern einer Stadtwohnung als Kapitalanlage, einen Verkauf zu prüfen. Der optimale Zeitpunkt sei jetzt. Der deutliche Nachfrageüberhang in den Top-Städten ermöglicht es, die Wertsteigerungen der letzten Jahre zu realisieren. Von einer Überhitzung des Marktes gehen Fachleute nicht aus. Die aktuelle Analyse der Hauspreiszyklen der OECD-Länder zeigt, dass der Preisanstieg in Deutschland im Vergleich mit vergangenen Anstiegen moderat ausfällt. DB-Research erwartet, dass sich der Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland fortsetzt, hält aber die Bildung einer Blase für unwahrscheinlich. Die dynamische Entwicklung ist auch eine Folge der niedrigen Zinssätze. Darlehensnehmer können sich jetzt die niedrigen Zinsen durch längere Laufzeiten sichern und den Spielraum für eine höhere Tilgung nutzen. Das ist vernünftig. Vorsicht ist aber bei Anbietern geboten, die für Vollfinanzierungen ohne Eigenkapital werben. Die grundsätzlich konservative Haltung der hiesigen Finanzierungsinstitute hat Deutschland vor einer Immobilienkrise wie einst in den USA oder England bewahrt.

## Frauen-Power: Uraltes Wohnmodell in neuem Gewand

In Deutschland leben immer mehr Menschen allein, darunter wegen ihrer wesentlich höheren Lebenserwartung viele Frauen in fortgeschrittenem Alter – nicht alle sind mit ihrem Single-Dasein zufrieden. Deshalb hat die inzwischen 80-jährige Jutta Kämper in Berlin den Verein BeginenWerk gegründet – in Anlehnung an die holländischen Beginenhöfe, in denen bereits im Mittelalter alleinstehende Frauen gemeinschaftlich zusammenlebten. Der Verein verfolgt das Ziel, Wohnungen zu bauen und gemeinschaftliches Wohnen zu ermöglichen. Das Unternehmen Kondor Wessels mit deutsch-niederländischer Unternehmenskultur unterstützte das Projekt und bot Planung, Entwicklung und Bauausführung aus einer Hand an. 2007 wurde im Auftrag des BeginenWerks der Beginenhof am Erkelenzdamm in Berlin-Kreuzberg mit 53 Wohnungen gebaut. 2011 folgte aufgrund der enormen Nachfrage der Müggelhof in der Friedrichshainer Müggelstraße mit 25 Wohnungen und derzeit ist ein drittes Haus im Bau: der Florahof im beliebten Pankower Flora-Kiez mit zwanzig modern ausgestatteten Eigentumswohnungen zwischen rund 50 und 70 Quadratmetern, Gemeinschaftsraum, Gäste-Apartment und Dachgarten. Die Fertigstellung ist 2015 geplant, zwei Drittel der Wohnungen sind bereits verkauft. Die Käuferinnen sind zwischen Mitte 40 und 80 Jahre alt und kommen aus dem ganzen Bundesgebiet. Alle Bewohnerinnen haben Lust auf gemeinschaftliches Zusammenleben, ohne ihre Eigenständigkeit aufzugeben.

## AUSWAHL VERKAUFTER EINFAMILIENHÄUSER 2013

### FROHNAU

Schönes, altherwürdiges Haus in Frohnauer Bestlage



### HERMSDORF

Einfamilienhaus in sehr guter Lage



### FROHNAU

Kernsaniertes Einfamilienhaus mit 30er-Jahre Flair



### HEILIGENSEE

Top-Modernisierte Doppelhaushälfte



### HEILIGENSEE

Schöne Villa in Fachwerktopik



### FROHNAU

Stilvolles Einfamilienhaus in guter Lage



### KONRADSHÖHE

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



### HEILIGENSEE

Modernes Einfamilienhaus in schöner Lage



### FROHNAU

Großzügiges Landhaus in grüner Lage

