

BERLIN KURS NORDWEST

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

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

Immobilienbranche feiert Abschied! Dirk Wohltorf gibt das Amt als IVD-Chef nach 16 Jahren weiter.

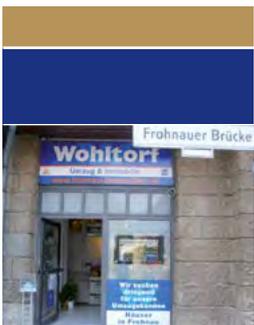
Mehr als 16 Jahre leitete Dirk Wohltorf als Vorstandsvorsitzender die Geschicke des Immobilienverband Deutschland (IVD), Berlin-Brandenburg. Mitte Mai übergab er das Amt an seine Nachfolgerin Kerstin Huth und einen neuen Vorstand.

Mehr als 400 Teilnehmer nahmen an den 17. Berlin-Brandenburger Immobilitätstagen des IVD Berlin-Brandenburg teil, die im Herbst 2002 von Wohltorf und dem damaligen, neugewählten Vorstand zum ersten Mal in der Hauptstadt durchgeführt wurden.



Im Dezember 2001 wurde Wohltorf – damals für viele überraschend – bei der Wahl zum Vorstandsvorsitzenden mit zwei Stimmen Vorsprung zum jüngsten IVD-Vorstandsvorsitzenden des Landes gewählt. Obwohl er heute zwar der „dienstälteste“ IVD Vorsitzende in Deutschland ist, ist er immer noch der Jüngste.

Es ist viel passiert in den 16 Jahren. So wuchs der Verband von damals etwa 250 Mitgliedsunternehmen auf heute mehr als 600 Unternehmen in Berlin und Brandenburg. 2001 wurden 6-8 Seminare pro Jahr für die Mitglieder durchgeführt.



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: Sommer 2018

Quelle: Berliner Morgenpost, 15.12.2001

Überraschender Führungswechsel Verband Deutscher Makler wählt neuen Berliner Landesvorsitzenden

VON ROBERT UMMEN

Berlin – An der Spitze des Berliner Landesverbandes des Verbandes Deutscher Makler (VDM) hat es am vergangenen Wochenende einen überraschenden Führungswechsel gegeben. Die Maklerorganisation wählte mit knapper Mehrheit den 27-jährigen Dirk Wohltorf zum neuen Vorsitzenden, der damit Alexander M. Rainoff (57) ablöst. Rainoff führte den Verband seit 25 Jahren und wird dem Landesvorstand weiter als Ehrenvorsitzender und Pressesprecher angehören, hieß es.

Wohltorf leitet ein Maklerbüro in Tegel und hat sich auf Wohnimmobilien im Norden Berlins spezialisiert. Den Führungswechsel bezeichnete er im Gespräch mit unserer Zeitung als notwendigen Generationswechsel, der frischen Wind in den Landesverband bringen soll. Seit 1999 war Wohltorf bereits Vorstandsmitglied.



Knappe Mehrheit beim Berliner VDM: Dirk Wohltorf (27). FOTO: VDM

Der Wechsel, so hieß es, ging „freundschaftlich“ über die Bühne. Wohltorf dankte Rainoff: Unter seiner Führung hatte sich der Landesverband mit heute rund 270 Mitgliedern zu einem der größten VDM-Landesverbände entwickelt.

Wohltorf sieht eine seiner vorrangigsten Aufgaben darin, das

Image des Maklerberufs deutlich zu verbessern und vor allem eine enge Zusammenarbeit mit anderen Wirtschaftsverbänden anzustreben. Auch das Thema Fortbildung stehe ganz oben auf der Liste der Neuerungen. Erste Projekte seien bereits in Angriff genommen worden, zum Beispiel eine eigene Homepage für die Mitglieder des Landesverbandes. Auch soll die Berufsgruppe der Hausverwalter künftig im VDM neue Ansprechpartner und verstärkte Unterstützung erhalten.

Zum neuen Vorstand gehören auch Michael Schick (2. Vorsitzender), Harriet Wollenberg (Schatzmeisterin), Klaus J. Bunk (Rechtsreferent) sowie Wilfried Rennecke (Ausbildungsreferent).

Die Fusionsgespräche zwischen den beiden großen Maklerverbänden Ring Deutscher Makler (RDM) und VDM auf Bundesebene will Wohltorf nach eigenen Angaben „grundsätzlich positiv begleiten“.

Lesen Sie weiter auf Seite 2 ...



Heute sind es über 100. Auch wurde die Europäische Immobilien Akademie – wo Wohltorf über zehn Jahre als Dozent tätig war – nach Berlin geholt und zu einer der führenden Aus- und Weiterbildungsakademien ausgebaut. Mittlerweile sind vier Mitarbeiter beim IVD Berlin-Brandenburg beschäftigt. Die erste Mitarbeiterin – die heute immer noch für den IVD arbeitet – stellte Wohltorf 2002 ein. Der IVD Berlin-Brandenburg hat sich in den letzten 16 Jahren von einem kleinen Maklerverband zum führenden Immobilienverband in Berlin und Brandenburg entwickelt. Für die Politik, die IHK oder die Presse ist der IVD Berlin-Brandenburg seit vielen Jahren der erste Ansprechpartner.

Für Dirk Wohltorf war es eine tolle, dynamische und spannende Zeit. Nach 16 Jahren möchte er sich nun aber auch mal wieder um andere Sachen kümmern. Als Mitglied des Berliner Gutachterausschusses, der IHK Vollversammlung und Vize-Präsident der Fuchse Berlin möchte er dort gerne mehr Zeit und Kraft einsetzen. Außerdem möchte er sein Maklerunternehmen in Berlin-Frohnau weiter ausbauen und mehr Zeit mit seiner Familie und seinen Kindern verbringen.

Die IVD Mitglieder dankten ihm sein Engagement bei der Mitgliederversammlung mit Standing Ovationen. Vom neu gewählten Vorstand und der Mitgliederversammlung wurde er direkt zum Ehrenvorsitzenden des IVD Berlin-Brandenburg gewählt. Eine tolle Anerkennung!

Immobilienbranche feiert Abschied

16 Jahre leitete **Dirk Wohltorf** als Vorstandsvorsitzender die Geschicke des Immobilienverbandes IVD Berlin-Brandenburg. „Zeit, Abschied zu nehmen“, sagte Wohltorf, der am Dienstag nach der Mitgliederversammlung in der Sky-lounge „Solar“ am Anhalter Bahnhof mit rund 200 Gästen aus der Branche und seiner Amtsnachfolgerin **Kerstin Huth** seinen Abschied feierte. ij

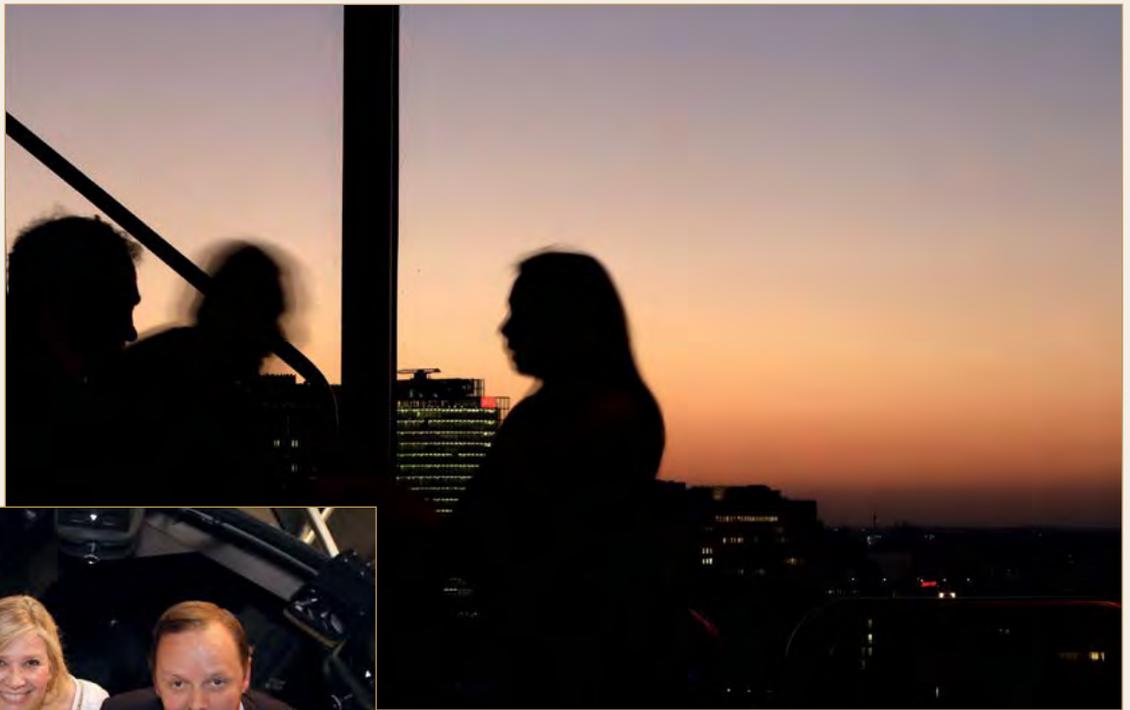


Dirk Wohltorf gibt sein Amt als IVD-Chef an Kerstin Huth weiter I. JÜRGENS



Immobilienbranche feiert Abschied!

In der SOLAR Sky-Lounge feierten abends dann rund 200 Mitglieder, Freunde und Weggefährten den Abschied des alten und den Neuanfang des neuen IVD Vorstandes.



Politik und Weltwirtschaft beeinflussen die Zinsentwicklung

Die Entscheidungen der Europäischen Zentralbank (EZB) sind zum Seismographen für die Finanzbranche geworden. Bisher gab es keine Signale für eine baldige Erhöhung des Leitzinses. Offenbar liegt die Inflation immer noch nicht im avisierten Zielbereich. Das einzige Zeichen für eine straffere Geldpolitik wollen Beobachter an der Sprachregelung erkennen können: Die EZB verzichtete auf die Formulierung, dass sie ihre Anleihekäufe ausweiten könnte. Das ängstliche Beäugen kleinster Äußerungen bringt zwar keine neuen Fakten, bezeugt aber die Unsicherheit aller Akteure.

Die Entwicklung der Inflation vermindert derzeit den Druck, den Leitzins anzuheben. In Deutschland sank die Teuerung im Februar auf 1,4 Prozent, im gesamten Euroraum lag sie Anfang des Jahres bei nur 1,3 Prozent – und ist damit noch weit entfernt von der proklamierten Zielmarke von zwei Prozent. Zur Verunsicherung tragen derzeit mehrere Faktoren bei, unter anderem die Spekulationen über die Nachfolge des EZB-Vizechefs Mario Draghi sowie die politischen Turbulenzen in Europa und der Welt. Zumindest aus Deutschland kommen nach der längsten Periode einer Regierungsbildung mit der neuen großen Koalition stabile Signale. Die populistischen Parteien gewinnen aber an Boden. Auch über den Atlantik schwappten bedrohlich wirkende Wellen in Form von amerikanischen Strafzöllen, die sich auf die Finanzmärkte auswirken werden. Trump geht einen weiteren Schritt in Richtung Abschottung Amerikas. Die Börse reagiert sensibel: Der Deutsche Aktienindex sank auf den niedrigsten Stand seit August 2017.

Doch ungeachtet aller dieser Einflüsse tut sich etwas. Die Baufinanzierungszinsen haben leicht angezogen. Vor acht Jahre lag der Bestzins bei 3,63 Prozent, derzeit liegt er bei rund 1,40 Prozent. Der historische Tiefpunkt lag vermutlich im Herbst 2016. Dennoch sind die Rahmenbedingungen für Immobilieninteressenten weiterhin günstig.

Statistik ermöglicht Vorschau auf die Entwicklung des Immobilienmarktes

Wer Zahlen und Statistiken zu lesen weiß, kann eins und eins zusammenzählen. Noch im vergangenen Jahr überraschte das Bauhauptgewerbe mit zweifeligen Zuwächsen und sorgte für Zuversicht auf dem engen Wohnungsmarkt, denn den Fachleuten ist klar: Alle politischen



Maßnahmen und Förderungen können nur etwas bewirken, wenn auch wirklich neue Wohnungen entstehen. Das Motto muss also heißen: bauen, bauen, bauen. Doch was geschieht? In den jüngsten Monaten sahen die Zahlen des statistischen Bundesamts längst nicht mehr so gut aus, wie vor einem Jahr und überhaupt nicht so gut, wie es angesichts der immer noch guten Finanzierungsbedingungen sein könnte.

Der Umsatz im Bauhauptgewerbe sackte im Dezember 2017 im Vergleich zum Vorjahresmonat mit 1,8 Prozent ins Minus. Dabei waren die vorangegangenen Ergebnisse durchaus vielversprechend gewesen. Im November lag der Umsatz noch bei plus 8,5 Prozent. Im Mai betrug er sogar plus 12,8 Prozent und im März hatte er noch bei sagenhaften plus 14,3 Prozent gelegen. Mit einem durchschnittlichen Anstieg von 5,0 Prozent gegenüber 2016 hat sich im ganzen Jahr 2017 der Jahresumsatz im Bauhauptgewerbe jedoch zum fünften Mal in Folge erhöht.

Schwankungen sind normal, doch die Zahlen lassen für die Zukunft nicht gerade auf Besserung hoffen. Die Fertigstellungszahlen stiegen seit dem Tiefstand von 136.518 Wohnungen im Jahr 2009 kontinuierlich von Jahr zu Jahr. Zwar erreichten sie nie die geforderte Zahl von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, doch 2016 wurden immerhin neue 235.658 Wohnungen fertig.

Dagegen sanken die Genehmigungszahlen im Jahr 2017 von Monat zu Monat – im ganzen Jahr 2017 insgesamt um minus 7,3 Prozent gegenüber Vorjahreszeitraum. Wer eins und eins zusammen zählen kann – siehe oben – weiß, dass Wohnungen nicht gebaut werden, wenn sie zuvor nicht genehmigt wurden ...

Notarvertrag: Nachträgliche Änderungen müssen erneut beurkundet werden



Bestimmte Verträge müssen vom Notar beurkundet werden, damit sie wirksam werden. Dies sind unter anderem der Grundstückskaufvertrag, der Bauträgervertrag, die Bestellung eines Erbbaurechts, sowie die Einräumung von Wohneigentum. Wie steht es nun aber mit nachträglichen Änderungen dieser Verträge?

Bisher ließ das höchste deutsche Gericht, der Bundesgerichtshof, BGH, eine Ausnahmeregelung bei der Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages zu. Änderungen am Grundstückskaufvertrag bedürfen ausnahmsweise nicht der notariellen Beurkundung, wenn sie nach der Auflassung erfolgen – also nach der dinglichen Einigung zwischen Verkäufer und Käufer über den Eigentumswechsel – aber vor der Eigentumsumschreibung. Das Gericht ist der Auffassung, dass der Veräußerer durch seine Erklärung der Auflassung seine Vertragsverpflichtungen erfüllt hat und ein weiterer Schutz nicht erforderlich sei.

Das Oberlandesgericht Stuttgart sieht das anders. Im vorliegenden Fall (OLG Stuttgart, 26.09.2017, 10 U 140/16) stritten die Parteien darüber, ob eine nach der Auflassung vereinbarte Kaufpreisminderung hätte notariell beurkundet werden müssen. Ja, sagt das OLG Stuttgart. Nach dem Gesetz bedarf der Grundstückskaufvertrag grundsätzlich der notariellen Beurkundung. Die Formbedürftigkeit erstreckt sich auf den Vertrag im Ganzen und nicht nur auf die Veräußerungs- und Erwerbsverpflichtung. Damit seien sämtliche Änderungen und Ergänzungen grundsätzlich formbedürftig – auch die nachträgliche Kaufpreisminderung.

Es bleibt abzuwarten, ob die Argumentation des Oberlandesgerichts im Revisionsverfahren vor dem BGH Bestand haben wird. Das OLG beruft sich auf eine Gesetzesänderung, wonach auch der Erwerber durch die Formbedürftigkeit geschützt sei. Für diesen bestehe auch noch nach Auflassung ein Schutzbedürfnis.

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Recht: Sperrfrist für die Kündigung bei Wohnungskäufen

Kündigungssperrfristen wurden eingeführt, als vor vielen Jahren vermehrt Mehrfamilienhäuser verkauft und anschließend in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden. Das Kündigungsrisiko für Mieter in den umgewandelten Wohnungen war extrem groß, weil viele neue Wohnungseigentümer die Wohnung für sich selbst beanspruchten. 2013 wurde die gesetzliche Regelung ergänzt. Seit dem sind Mieter über eine Kündigungssperrfrist auch dann besonders geschützt, wenn Personengesellschaften vermieteten Wohnraum kaufen.



Anders als Kapitalgesellschaften können Personengesellschaften, zum Beispiel Gesellschaften bürgerlichen Rechts, nämlich wegen Eigenbedarf zugunsten eines Gesellschafters kündigen. Nach Paragraph 577a Abs. 1a BGB müssen sie eine Kündigungssperrfrist von drei Jahren einhalten. Das bedeutet: Die Kündigung kann frühestens nach Ablauf der Kündigungsfrist sowie der dreijährigen Sperrfrist wirksam werden.

Welche Absicht der Käufer mit dem Erwerb verfolgt, ob sofort oder später Wohnungseigentum begründet werden soll, ist nebensächlich. Jeder Verkauf eines Hauses an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder an mehrere Erwerber erhöht das Verdrängungsrisiko für den Mieter, der deshalb einen besonderen Schutz durch die Kündigungssperrfrist erhalten hat.

Der Bundesgerichtshof (21.03.2018 - VIII ZR 104/17) hat das in seinem aktuellen Urteil nun nochmals klargestellt. Dabei ging es um eine 160 Quadratmeter große Vierzimmer-Altbauwohnung im Frankfurter Westend. Der über 70 Jahre alte Bewohner hatte die Wohnung seit 1981 gemietet. Die Käuferin des Hauses ist eine aus drei Gesellschaftern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die im Januar 2015 als Eigentümerin und Vermieterin in den Mietvertrag eingetreten ist. Sie kündigte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter. Der Mieter machte Härtegründe geltend. Die Kündigung blieb jedoch deshalb ohne Erfolg, weil der Eigentümer die Kündigungssperrfrist nicht eingehalten hatte.

Wohnen mit Balkon: Mieter honorieren den Freiluftsit

Ein Balkon ermöglicht es, jederzeit einen Schritt nach draußen zu tun. Je nach Größe und Ausrichtung zur Sonne ermöglicht ein Balkon aber noch viele weitere Nutzungsmöglichkeiten: Frühstück, Kräuter ziehen oder Sonnenbaden. Wieviel einem Mieter sein Balkon wert ist, unterscheidet sich von Stadt zu Stadt. Bis zu einem Drittel mehr zahlen Mieter für Immobilien mit Balkon oder Loggia im Median, das ergibt eine aktuelle Auswertung in den 14 größten Städten Deutschlands von immowelt.de. Dabei muss man bedenken, dass der Balkon ohnehin schon mit 25 bis 50 Prozent seiner Fläche zur Gesamtgröße der Wohnung dazugerechnet wird. Bei Neubauten sind Balkone inzwischen Standard und die Preise in der Regel höher als bei Bestandsimmobilien.

Besonders die Frankfurter und Stuttgarter müssen für einen eigenen Balkon oder eine Loggia tief in die Tasche greifen. 13 Euro kostet der Quadratmeter in Frankfurt, in Stuttgart sind es 11,90 Euro. Das sind jeweils 31 Prozent mehr als Wohnungen ohne Loggia oder Balkon kosten und damit zugleich der höchste Wert in allen untersuchten Städten. Aber auch in Nürnberg und Köln mit plus 30 Prozent bzw. plus 28 Prozent verteuert ein Balkon die Miete stark. Dennoch werden Wohnungen mit Balkon bevorzugt und stark nachgefragt.

Anders ist die Situation in Berlin. Dort verteuert ein Balkon oder eine Loggia die Immobilie um neun Prozent, der Mietpreis liegt dann bei 10,50 Euro pro Quadratmeter. In der deutschen Hauptstadt ist die Lage entscheidender für den Preis als die Ausstattung. In begehrten Wohnlagen können Wohnungen auch ohne Balkon teuer vermietet werden. Am extremsten ist die Situation in München. In Deutschlands teuerster Großstadt sind die Preise generell sehr hoch. Der Quadratmeter kostet hier schon bei Immobilien ohne Balkon 13,60 Euro. Verfügt eine Wohnung über einen Balkon, führt das zu einer Preissteigerung von 15 Prozent auf 15,70 Euro.

Denkmalschutz ist Stadtentwicklung

Denkmalschutz ist für manche Bauherrn oder Immobilienkäufer ein Reizwort. Dabei gelten Gebäude unter Denkmalschutz als besonders attraktiv und wertstabil. Überdies sind Städte mit alter Bausubstanz nicht nur für Touristen ein Anziehungspunkt. Die alten Bauten vermitteln Bewohnern und Besuchern ein Gefühl von Beständigkeit und die Sicherheit, dass sie Teil einer Kultur und der Geschichte sind. Aus diesem Grund werden Kulturdenkmale besonders geschützt, gefördert und erhalten.

Görlitz gilt mit 4.000 Baudenkmalern als größtes Flächendenkmal Deutschlands. Das historische Stadtbild zählt zu den am besten erhaltenen in ganz Mitteleuropa. Die Stadt ist bundesweit ein Vorzeigeprojekt und zeigt vorbildlich, wie positiv der Denkmalschutz auf die Stadtentwicklung wirkt. Die Stadt hat ihre alte Bausubstanz zum Aushängeschild gemacht und ist damit erfolgreich.



Das Ziel der zweiten Europastadt-Gesprächs im April 2018 war, die Diskussionen zu strukturieren und zu verstetigen. In Görlitz ist der Denkmalschutz auf das Engste mit Fragen der Stadtentwicklung verknüpft. Der Denkmalbestand prägt den Charakter der Stadt mit ihrer spezifischen Lebensqualität und ihrem überregionalen Image als außerordentlich attraktive Stadt. Dabei ist der denkmalgeschützte Gebäudebestand wesentlicher Bestandteil der Stadtstruktur und unterliegt den Ansprüchen einer in die Zukunft gerichteten Stadtentwicklung, wenn es etwa um Fragen der Innenstadtbelebung, Energieeffizienz oder des Stadtklimas geht. Denkmalpflege ist immer auch korrigierendes Eingreifen in Planungs- und Bauprozesse.

Nicht nur die Stadt ist im Bereich der Denkmalpflege aktiv. Wenn es in Görlitz um die Themen Denkmalschutz und Stadtentwicklung geht, fühlen sich viele Menschen angesprochen. Auch zahlreiche zivilgesellschaftliche Initiativen und Privateigentümer engagieren sich in Görlitz.

Baukindergeld soll rückwirkend zum 1. Januar kommen

Fraktionsspitzen von Union und SPD beschließen auf Klausurtreffen Details zum Baukindergeld

CDU/CSU-Fraktionsvorsitzende von Bund und Ländern setzen auf Konferenz weitere Akzente und sprechen sich für Freibetrag bei Grunderwerbsteuer aus

„Union und SPD signalisieren, dass sie dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum und der unzureichenden Wohneigentumsquote in Deutschland entschlossen und zügig entgegenzutreten möchten. Die Fraktionsspitzen von Bund und Ländern treten aufs Gaspedal, jetzt muss die Wohnraumoffensive volle Fahrt aufnehmen.“ Mit diesen Worten begrüßt Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Ehrenvorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg, die ersten Ergebnisse aus der Klausurtagung der Geschäftsführenden Vorstände der Regierungsfractionen und der parallel stattfindenden Konferenz der CDU/CSU-Fraktionsvorsitzenden von Bund und Ländern.

Die Fraktionsspitzen von Union und SPD im Bundestag hatten sich gestern Nachmittag auf die zügige Umsetzung zentraler wohnpolitischer Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag geeinigt. So sollen unter anderem noch in diesem Sommer die rechtlichen Grundlagen für die Einführung des Baukindergelds geschaffen werden. Der Anspruch auf Baukindergeld soll laut Beschluss rückwirkend ab dem 01. Januar 2018 gelten. Anspruchsberechtigt sind Haushalte mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren und einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen von bis zu 90.000 Euro. Dieser Betrag erhöht sich pro weiterem Kind um 15.000 Euro. Die Förderung gilt für den erstmaligen Erwerb von Wohneigentum im Neubau oder Bestand.

„Wir begrüßen, dass neben dem Neubau auch der Kauf von Bestandsimmobilien gefördert werden soll. Die eigenen jahrelang gemieteten vier Wände zu erwerben, ist ein großer Wunsch vieler Familien“, so Wohltorf. Der Frohnauer Immobilienmakler weiter: „Das Baukindergeld wird jungen Familien deutliche Vorteile bringen. So kann zum Beispiel eine Immobilie mit einem Kreditvolumen von 100.000 Euro einen monatlichen Kreditratenvorteil von bis zu 24 Prozent erbringen. Ein Immobilienkreditvolumen von 270.000 Euro lässt eine Ermäßigung von bis zu 10 Prozent der monatlichen Kreditrate zu.“ Aus Sicht des IVD sollte „eine intelligente Ausgestaltung des Baukindergeldes“ mit einem Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer verknüpft werden können. „Das wäre das ehrlichste und einfachste Instrument der Wohneigentumsförderung“, sagt Wohltorf.

Er verweist dabei auf die Konferenz der CDU/CSU-Fraktionsvorsitzenden von Bund und Ländern, an der er gestern in Frankfurt am Main als Vertreter der Immobilienwirtschaft teilnahm und erneut für einen Freibetrag bei den Vertretern der Länder warb. „Hier sind die Ländervertreter etwas weiter als der Bund. Sie sprechen sich klar für einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer aus, aber im Koalitionsvertrag ist lediglich ein Prüfauftrag notiert.“

„Die Grundsteuer C würde ihr eigentliches Ziel, nämlich Bauland zu mobilisieren, verfehlen. Als es die Grundsteuer C schon in den Jahren 1961 und 1962 gab, hat sie die Spekulationen sogar noch angetrieben. Kleine private Investoren waren aufgrund des Kostendrucks gezwungen, die Grundstücke zu verkaufen, größere Investoren konnten sich leisten, die höheren Kosten einzupreisen“, so Wohltorf.

Der Frohnauer Makler weiter: „Die CDU/CSU-Fraktionsvorsitzenden der Länder wollen sich für mehr Neubau, mehr Wohneigentum und weniger Regulierungen einsetzen. Das ist ein gutes Signal. Denn die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt sind nur in enger Zusammenarbeit zwischen Bund, Ländern, Kommunen und der Immobilienwirtschaft zu lösen.“

Weitere Punkte aus dem Beschlusspapier der Geschäftsführenden Fraktionsvorstände von CDU/CSU und SPD:

Mehr Transparenz mit Auskunftspflicht:

Union und SPD wollen eine gesetzliche Auskunftspflicht für Vermieter zur Offenlegung der Vormiete einführen, wenn sich der Vermieter bei der Begründung des Mietverhältnisses auf diese beruft.

Begrenzung der Modernisierungumlagefähigkeit:

Die Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten in Gebieten geltender Kappungsgrenze für Mieterhöhungen sollen von derzeit elf auf zukünftig acht Prozent beschränkt werden. Diese Regelung soll auf fünf Jahre eingeführt werden. Zusätzlich wird eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach einer Modernisierung eingeführt. Danach darf die monatliche Miete nach einer Modernisierung um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöht werden.

Förderung des Mietwohnungsneubaus durch Sonder-Afa:

Eine bis Ende des Jahres 2021 befristete steuerliche Sonderabschreibung soll eingeführt werden. Sie beträgt – zusätzlich zur linearen Abschreibung von zwei Prozent jährlich – über einen Gesamtzeitraum von vier Jahren fünf weitere Prozentpunkte pro Jahr.

Baugenehmigungszahlen stagnieren auf geringem Niveau

Neuer Bundestagsausschuss mit klarer Aufgabe

Wie das Statistische Bundesamt berichtet, wurden in den ersten beiden Monaten dieses Jahres in Deutschland 2,5 Prozent oder 1.300 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen erteilt als im Januar und Februar 2017. Bereinigt um Neubaugenehmigungen für Wohnheime, die überwiegend für Flüchtlinge erstellt wurden, ist die Zahl der Neubaugenehmigungen jedoch um 1,6 Prozent leicht gestiegen. Auch im Dreimonatsvergleich ist die bereinigte Zahl der genehmigten Wohnungen von Dezember 2017 bis Februar 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum gestiegen, um 0,9 Prozent.

„Auf den ersten Blick scheinen die aktuellen Baugenehmigungszahlen Entspannung zu suggerieren. Wie auch schon im Januar weist auch der Februar einen leichten Anstieg auf. Die Lage bleibt jedoch weiterhin äußerst angespannt, da die Baugenehmigungen bei weitem nicht dem tatsächlichen Bedarf an Wohnungen genügen“, erklärt Dirk Wohltorf.

„Die Regierung muss die wohn- und baupolitische Wende forcieren. Vor diesem Hintergrund begrüßt der IVD, dass sich gestern Abend im Deutschen Bundestag der eigenständige Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen konstituierte. Der Ausschuss hat keine Zeit zu verlieren, es wartet viel Arbeit auf die Abgeordneten“, so Wohltorf.

Der neu eingesetzte Ausschuss mit 24 Mitgliedern unter dem Vorsitz der CDU/CSU-Bundestagsabgeordneten Mechthild Heil wird sich hauptsächlich mit Wohn- und Baupolitik sowie der Entwicklung von Städten und ländlichen Räumen befassen. „Die meisten Mitglieder des neuen Ausschusses sind langjährige und erfahrene Bau- und Wohnungspolitikern“, begrüßt Wohltorf. Er nennt hierbei beispielsweise den Obmann der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Kai Wegner, der in der vergangenen Legislaturperiode mitverantwortlich für die Bauplanungsrechtsnovelle und die Schaffung des neuen Baugebietstypus '„Urbanes Gebiet“' zeichnete. Auch der SPD-Obmann Bernhard Daldrup sei ein ausgewiesener Experte und mit wohnpolitischen Themen eng vertraut, ebenso wie Chris Kühn von Bündnis 90/Die Grünen.

„Ich habe die Hoffnung, dass sich die Mitglieder des Ausschusses für einen nationalen Aktionsplan für mehr Wohnungsbau, mehr Wohneigentum und weniger Regulierung einsetzen. Im Koalitionsvertrag sind dazu wichtige Akzente gesetzt. Mit der Konstituierung des Ausschusses fiel der Startschuss für deren Umsetzung“, sagt Wohltorf.

Umbau: Wann müssen alle Wohnungseigentümer zustimmen?



Um- und Ausbauten, Erweiterungen oder Modernisieren stehen besonders bei älteren Häusern oft auf der Tagesordnung der Eigentümerversammlung. Ob die Zustimmung zu baulichen Veränderungen erforderlich ist oder nicht, hängt davon ab, ob einzelnen, mehreren oder allen Eigentümern durch die Maßnahme ein Nachteil entsteht, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht. Grundsätzlich gilt: Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte beeinträchtigt werden (§ 22 Abs. 1 Satz 1 WEG). Die Zustimmung zu diesen Maßnahmen ist nicht erforderlich (§ 22 Abs. 1 Satz 2 WEG), wenn die Rechte eines Wohnungseigentümers keine Beeinträchtigung erfahren.

Wird beispielsweise das Erscheinungsbild eines Mehrfamilienhauses durch eine Baumaßnahme negativ beeinträchtigt, müssen alle Eigentümer zustimmen. Im einem konkreten Fall (AG Schöneberg, 01.12.2016, 772 C 91/15) wollte ein Eigentümer ein bestehendes Dachgaubenfenster durch ein dreiflügeliges Fensterelement umgestalten. In der Eigentümerversammlung sprach sich eine Mehrheit, nicht die Gesamtheit, der Wohnungseigentümer für die Baumaßnahme aus. Die Gemeinschaft war sich gleichzeitig darüber einig, dass die Umgestaltung den optischen Gesamteindruck negativ beeinflusst. Damit widersprach der Beschluss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und war ungültig. Eine optische Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes eines Mehrfamilienhauses betrifft in der Regel – gerade wenn es sich dabei um Änderungen an der Außenfassade handelt – alle Eigentümer gleichermaßen. Deshalb müssen sich auch alle Eigentümer mit ihr einverstanden erklären.

Undichtes Dach: Mietminderung auch schon bei Gefahr eines Wasserschadens?

Ein Geschäftsinhaber, der jeden Abend vor dem Verlassen seines Ladens den Wetterbericht abrufen und seine Ware vor Feuchtigkeit in Sicherheit bringen muss, wird nicht viel Freude an seinen Verkaufsräumen haben. Ein Mangel und damit das Recht zur Mietminderung liegt vor, wenn die Ist-Beschaffenheit einer Mietsache in negativer Weise von der Soll-Beschaffenheit abweicht.

Dabei ist dieses Abweichen nicht auf die bauliche Beschaffenheit einer Mietsache beschränkt, auch eine Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten für den Mieter kann bereits den Tatbestand des Mangels erfüllen. Dies stellte das Oberlandesgericht Karlsruhe in einem Streitfall klar (OLG Karlsruhe, 22.08.2017, 9 U 141/15): Besteht ein konkretes Risiko, dass bei Regenfällen Wasser in Geschäftsräume eindringt, ist der Mieter zur Mietminderung berechtigt. Im diesem Fall war es bei Niederschlägen mehrfach zu Wasserschäden gekommen. Solange deren Ursache nicht beseitigt wird, muss nicht der volle Mietzins entrichtet werden. Denn der Mieter muss den drohenden Wassereintrich ständig bedenken und ist in seiner Planung behindert. Diese Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeit der Geschäftsräume begründen bereits einen Mangel. Es reicht deshalb in einer solchen Konstellation bereits die Gefahr eines Wassereintrichs für eine Mietminderung.

Was ist jetzt ratsam – kaufen, verkaufen oder mieten?



Steigende Preise und niedrige Zinsen könnten bald der Vergangenheit angehören. Ist es richtig, auf dem Höhepunkt der Preisentwicklung zu verkaufen?

Niemand konnte vorhersehen, dass der Immobilienboom so lange anhalten würde. Seit 13 Jahren wächst der bulwiengesa-Wohnimmobilienindex, aber erst seit Anfang 2017 tauchten verstärkt Zweifel auf, ob sich diese Entwicklung fortsetzt, ob sich die Märkte einpendeln, ob die Preise stagnieren werden oder eine heftige Korrektur droht. In seinem Frühjahrsgutachten 2017 warnte das Forschungsinstitut empirica vor einem Crash. Seit dem schauen alle ängstlich auf die Zinsentwicklung, die eine Wende auf dem Markt einläuten würde – aber bisher ist nichts geschehen. In Schweden sieht das derzeit schon ganz anders aus, auch in London brachen die Preise rapide ein. In Deutschland hat sich das Immobilienklima nur wenig verschlechtert. Derzeit halten sich die Argumente für Kauf, Verkauf oder Miete die Waage. Sichere Prognosen gibt es nicht. Immobilieninteressenten und -eigentümern ist daher zu raten, genau das zu tun, was im eigenen Lebensabschnitt jetzt ansteht, und sich nicht auf Spekulationen einzulassen.

Grundsteuer verfassungswidrig: Was bedeutet das?

Das Bundesverfassungsgericht hat die Einheitsbewertung bei der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und für die Reform eine Frist bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Nach der Verkündung einer neuen Regelung dürfen die alten Methoden noch weitere fünf Jahre angewandt werden. Die Materie ist kompliziert, die Vorschläge zur Verbesserung weichen stark voneinander ab und betreffen rund 35 Millionen Grundstücke in Deutschland. Die Finanzverwaltungen hatten deshalb für lange Übergangsfristen plädiert. Es gibt mehrere Modelle, die unterschiedliche Ziele verfolgen: Es geht um eine gerechte Bewertung in Ost und West, die Unterscheidung zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken, die Wirkung auf die Entwicklung der Städte und die Steuerbelastung für Mieter und Eigentümer, die nicht noch höher werden soll.



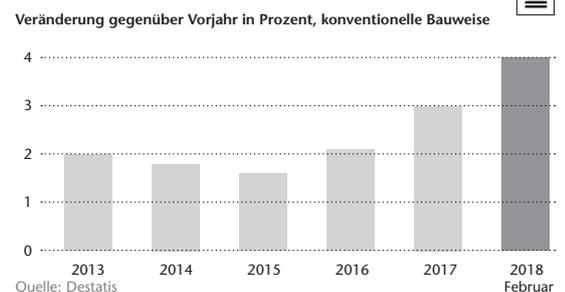
Immobilienbranche ist stabil

Die deutsche Wirtschaft entwickelt sich trotz vieler Unsicherheiten robust. Die führenden Konjunkturforscher Deutschlands haben ihre Vorhersage für das laufende Jahr auf 2,2 Prozent Wirtschaftswachstum und für das kommende Jahr auf 2,0 Prozent angehoben. Ungewissheiten erwachsen jedoch aus den Drohgebärden, die über den Atlantik schwappen. Daher ist die Rezessionswahrscheinlichkeit gewachsen. Das wird die EZB vermutlich veranlassen, noch vorsichtiger zu sein, wenn sie eine Zinswende einleiten will. Bis es so weit ist, beschieren die niedrigen Zinsen Immobilienkäufern weiterhin gute Kaufbedingungen.

Bauen wird immer teurer

Die Preise für neu gebaute Wohngebäude in Deutschland stiegen im Februar 2018 gegenüber Februar 2017 um 4,0 Prozent. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit November 2007. Der Preisanstieg hatte im November 2017 im Jahresvergleich noch bei 3,4 Prozent gelegen. Von November 2017 bis Februar 2018 erhöhten sich die Baupreise um nur 1,7 Prozent.

Baupreise für Wohngebäude



Immobilienpreise steigen weiter

Auch ländliche Regionen profitieren inzwischen von der Preisentwicklung der vergangenen Jahre, weil Anleger auf weniger prosperierende Standorte sowie auf ländliche Regionen ausweichen. Weltweit hat sich das Wachstum der Wohnungspreise im vergangenen Jahr jedoch bereits deutlich verlangsamt, das zeigt der Vergleich der Wohnpreise in 150 Städten auf der ganzen Welt. Einzig Berlin bildet in diesem Vergleich eine Ausnahme. Die Entwicklung der deutschen Hauptstadt wird durch das Bevölkerungswachstum, ein stabiles wirtschaftliches Umfeld und das wachsende Interesse nationaler und internationaler Investoren angetrieben.

KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie Ihre Immobilie veräußern möchten, finden wir den passenden Erwerber: mit geprüfter Bonität und ehrlichem Interesse. Dafür sorgen unsere Fachkompetenz, unsere sorgfältig gepflegte Datenbank und unsere persönliche Betreuung.

Für nähere Informationen wählen Sie bitte:
030-432 11 00
oder besuchen Sie uns im Internet:
www.frohnauimmobilien.de • www.wohltorf.com
Dirk Wohltorf, Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin

[facebook.com/frohnauimmobilien](https://www.facebook.com/frohnauimmobilien) twitter.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

Fehlanreize auf dem Land

Mit einem Bündel an Maßnahmen will die neue Bundesregierung den Wohnungsbau ankurbeln. Doch die Pläne greifen zu kurz und setzen falsche Anreize, sagt das Institut der deutschen Wirtschaft in einer Studie. Entscheidend ist, dass in den Ballungsgebieten mehr gebaut wird – auch auf neuem Bauland. Denn während auf dem Land teilweise Leerstand droht, fehlen in den Großstädten Tausende Wohnungen. Seit 2012 sind die Immobilienpreise in München, Berlin und Frankfurt a. M. um rund 50 Prozent gestiegen. Allein in Hamburg müssten jährlich pro 10.000 Einwohner 85 neue Wohnungen gebaut werden.



Hausratversicherung im Test

Eine Hausratversicherung ist sinnvoll. Sie bietet Schutz bei Einbruch, Raub, Vandalismus, bei Feuer, Blitzschlag, Sturm und Hagel sowie bei undichten Wasserleitungen. Wer schon lange eine Hausratversicherung hat, sollte den Vertrag auf Unterversicherung prüfen. Denn meistens steigt mit den Jahren der Wert des Hausrats. Wertsachen sind meistens nur bis 20 Prozent der Versicherungssumme geschützt, Schmuck bis 20.000 Euro, Wertpapiere bis 2.500 Euro. Erweiterungen und Zusatzleistungen kosten extra – etwa bei Glasbruch. In vielen alten Verträgen darf der Versicherer bei grober Fahrlässigkeit seine Zahlung kürzen. Stiftung Warentest rät, solche Verträge umzustellen und dies auszuschließen.

Power für das Ein- und Zweifamilienhaus

Mit Blockheizkraftwerken können Gebäudeeigentümer vor Ort ihren Strom- und ihren Wärmebedarf decken – und das besonders effizient. Sind die Anlagen mit Brennstoffzellen ausgestattet, arbeiten sie sogar noch klimafreundlicher. Diese Technologie wird derzeit für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern interessant. Die Hightech-Anlagen im Keller eignen sich für Haushalte ab vier Personen und werden staatlich gefördert. Mehr Informationen bietet eine kostenlose Broschüre unter: www.zukunftaltbau.de/material.

Zinsbindung für Immobilienkredite immer länger

Die Zinsen für die Finanzierung von Immobilien haben sich seit Monaten nur wenig verändert. Sie stiegen bis Februar 2018 ein wenig an, der Aufwärtstrend wurde ab März 2018 aber wieder gebremst. Für einen Immobilienkredit in Höhe von 150.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung und 80 Prozent Beleihungsauslauf beträgt die monatliche Rate durchschnittlich 470 Euro. Insgesamt wird der Immobilienerwerb in Deutschland solide finanziert. Die beanspruchten Darlehensbeträge werden jedoch im Zuge der steigenden Immobilienpreise immer höher. Wer eine Immobilie finanziert, nimmt dafür seit Mitte vergangenen Jahres im Durchschnitt über 200.000 Euro auf. Die Darlehensnehmer wählen aus Sicherheitsgründen eine besonders lange Zinsbindung von durchschnittlich 14 Jahren. Sie wollen damit erreichen, dass nach dem Auslaufen der Finanzierung ein großer Anteil des Darlehens getilgt ist, damit die Anschlussfinanzierung möglichst niedrig ist.

Änderung der Trinkwasserverordnung in Kraft

Seit Anfang des Jahres ist eine umfassende Änderung der Trinkwasserverordnung in Kraft. Zu den Neuregelungen gehört, dass Untersuchungen bei großen kommunalen oder öffentlichen Trinkwasserbetrieben besser an die Gegebenheiten vor Ort angepasst werden können. Auch ist es nun verboten, Gegenstände und Verfahren in Trinkwasseranlagen einzubringen, die nicht der Trinkwasserversorgung dienen, etwa Breitbandkabel in Trinkwasserrohren. Die mikrobiologische Sicherheit wird durch häufigere Untersuchungen bei kleinen Anlagen erhöht. Untersuchungsstellen müssen auffällige Legionellenbefunde in der Trinkwasserinstallation neuerdings direkt an das Gesundheitsamt melden. Neue Informationspflichten gelten für die Inhaber von Wasserversorgungsanlagen. Für private Hausbrunnen wurden Entlastungen bei den chemischen Kontrolluntersuchungen eingeführt.

Checkliste: Wie gesund ist meine Wohnung?



Schaffen Sie sich selbst ein gesundes Wohnklima. Damit erhalten oder steigern Sie das eigene Wohlbefinden und die Lebensqualität.

Das direkte Wohnumfeld hat einen entscheidenden Einfluss auf die Gesundheit. Hauskonstruktion und Materialien können durch Ausdünstung, Elektromog, Schimmelpilze und weitere Faktoren die Gesundheit gefährden. Oft fehlt Eigentümern und Mietern das nötige Hintergrundwissen, um Gefahren auf den ersten Blick beurteilen zu können. Um diese Wissenslücke zu schließen, hat eine wohnmedizinische Forschungsgruppe an der Hochschule Ostwestfalen-Lippe jetzt eine „Checkliste für gesundes Wohnen“ erstellt. Handelt es sich bei einer Immobilie zum Beispiel um einen sanierten Altbau mit einer Sanierung zwischen 1950 und 1995, dann können Materialien verarbeitet worden sein, die Schadstoffe wie gesundheitsgefährdende Holzschutzmittel oder Asbest enthalten. Die Checkliste steht unter dieser Adresse zur Verfügung: checkliste-gesundes-wohnen.de.

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

Unterlagen, Texte, Quellen, Bilder: geomap, Knight Frank, IW Köln, IMK, DIW Berlin, Leibniz-Institut Halle, ifo Institut, Leibniz-Institut München, ifw Kiel, RWI - Leibniz-Institut, bulwiengesa AG, empirica ag, GdW Bundesverband, Destatis, Hochschule Ostwestfalen-Lippe, Bundesgesundheitsministerium, Dr. Klein, Stiftung Warentest, Zukunft Altbau, ACCENTRO Real Estate AG, Bethge & Partner, DDIV, Drees & Sommer, Eurostat, BBSR, Bundesbauministerium, pixabay.com
Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansadruck 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.

Eigentümer wohnen rund ein Drittel günstiger als Mieter



Die Kosten für Wohneigentum liegen flächendeckend deutlich unter den Kosten für die Miete. Frühzeitiges Erwerben von Wohneigentum ist besonders attraktiv.

Wohnen im Eigentum ist günstiger als Wohnen zur Miete. Das ist das Ergebnis des aktuellen ACCENTRO-IW-Wohnkostenreports. Danach sind die Wohnkosten für selbst nutzende Immobilieneigentümer um rund ein Drittel niedriger als die von Mietern. Trotz dieses großen Vorteils stagniert die Wohneigentumsquote in Deutschland auf einem niedrigen Niveau. Dabei wird der Aufbau von Wohneigentum immer wichtiger für die Altersvorsorge. Zwar sei der wahrscheinlich günstigste Zeitpunkt für den Erwerb von Wohneigentum überschritten, aber im Vergleich zum Wohnen zur Miete bleibe das Wohnen im Eigentum deutlich günstiger. Auch moderate Zinserhöhungen würden den starken Kostenvorteil von Wohneigentum nicht signifikant schmälern, erklärt Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW).

Gewerbemietrecht: Miete nur bei Gewinn?

Der Mieter von Gewerberäumen in einem Shoppingcenter muss als Unternehmer selbst das Risiko abschätzen, ob er in bestimmten Räumen erfolgreich sein kann. Dass auch der Vermieter ein Interesse an dem wirtschaftlichen Erfolg des Centers hat, ändert daran nichts. Die Höhe der Miete ist nicht davon abhängig, ob ein Mieter ein erfolgreiches Geschäft betreibt und Gewinn erzielt. Die typischen Risiken des gewerblichen Mieters können ohne eine ausdrückliche Regelung im Mietvertrag nicht auf den Vermieter verlagert werden. Das hat das Landgericht Düsseldorf (LG Düsseldorf, 19.07.2017, 23 O 372/16) deutlich klargestellt.

Trittschall sorgt oft für Unmut unter Nachbarn

Die Stadt ist laut, überall wird gebaut – wenigstens in der eigenen Wohnung soll es ruhig sein. Das ist aber längst nicht selbstverständlich, weil ältere Häuser nicht in der heute üblichen Weise gegen Trittschall gedämmt sind. Die DIN 4109 schreibt vor, welche Werte maximal erreicht werden dürfen und welche Maßnahmen zur Schalldämmung bei Neubauten zu treffen sind. Bei Altbauten gelten die Grenzwerte der Normen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes. Mieter in alten Häusern können eine Anpassung an heute gültige Richtlinien nicht fordern. Allerdings ist bei Sanierungen von Altbauten der Schallschutz auf Basis der zum Umbauzeitpunkt geltenden Normen maßgeblich. Das betonte das Oberlandesgericht Köln (OLG Köln, 02.03.2018, 18 U 166/15) nochmals in einem aktuellen Urteil: Ein Haus aus dem Jahr 1900 wurde umfangreich saniert und erfüllte anschließend die heute üblichen Schallschutzanforderungen nicht. Der Baubeschreibung für die Altbausanierung war nicht zu entnehmen, dass der Nutzer Abstriche beim Schallschutz hinnehmen muss. Daher kann er den heute üblichen Schallschutz einfordern.

Wann ist die Rückzahlung der Mietkaution fällig?

Nach dem Auszug aus der Mietwohnung und deren Rückgabe möchten die ehemaligen Mieter ihre Mietkaution möglichst schnell zurück erhalten. Mit der Rückgabe ist der Rückzahlungsanspruch zwar erfüllbar, aber noch nicht fällig. Das ist er erst, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen ist und dem Vermieter keine Forderungen mehr zustehen. In der Mietrechtspraxis hat sich eine Überlegungsfrist von sechs Monaten, die je nach Einzelfall auch länger oder kürzer sein kann, herausgebildet. Dieser Zeitrahmen darf aber nur ausgeschöpft werden, wenn tatsächlich noch Forderungen offen sind. Für eine mögliche Betriebskostennachzahlung darf der Vermieter nur den erwarteten Nachzahlungsbetrag zurückhalten.

Fahrräder in der Wohnung

Fahrräder gewinnen in vielen Städten zunehmend an Bedeutung und ersetzen teilweise bereits das Auto als flexibles Verkehrsmittel und Statussymbol. Teure Fahrräder wecken aber auch Begehrlichkeiten. Radfahrer wünschen sich daher sichere Abstellmöglichkeiten und nehmen ihre Räder in Ermangelung dessen mit in die Wohnung. Das gefällt den Nachbarn nicht immer. Das Landgericht München entschied (LG München I, 23.11.2017, 36 S 3100/17 WEG), dass eine Regelung in der Hausordnung, die den Transport von Fahrrädern in die Wohnungen verbietet, zulässig sein kann. Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft hatten beschlossen, dass Fahrräder nur in Fahrradräumen, auf dem privaten Tiefgaragenplatz oder im Kellerraum abgestellt werden dürfen.



Schadenersatzanspruch ohne Fristsetzung

Der Bundesgerichtshof (BGH, 28.02.2018, VIII ZR 157/17) hat entschieden, dass ein Vermieter Schadenersatz wegen Beschädigung der Mietsache ohne Fristsetzung geltend machen kann. Ein Mieter hatte versucht, die Klage seines Vermieters über mehrere Instanzen wegen Schimmelbefalls in mehreren Räumen, mangelnder Pflege der Badezimmerarmaturen und eines Lackschadens sowie wegen eines schadensbedingten fünfmonatigen Mietausfalls abzuwehren, wurde aber letztlich zu Schadenersatz in Höhe von 5.171 Euro verurteilt. Gewehrt hatte er sich mit dem Argument, dass der Vermieter ihm zuerst eine Frist zur Beseitigung des Schadens hätte setzen müssen. Dem wollte das höchste deutsche Gericht nicht folgen: Der Schadenersatzanspruch erfordert keine vorherige Fristsetzung.

Motorisierung auf Höchststand

Luftverschmutzung, Staus und Stillstand kennzeichnen den urbanen Alltag vieler Städte. Ein Mobilitätswandel ist dringend notwendig. Die Realität sieht derzeit aber anders aus. Mit 555 Personenkraftwagen je 1.000 Einwohner hat der Motorisierungsgrad in Deutschland im Jahr 2016 einen neuen Höchststand erreicht und liegt damit im EU-Vergleich auf Rang 7. EU-weiter Spitzenreiter ist Luxemburg mit 662 Pkws je 1.000 Einwohner.

Wer gibt wie viel für die eigene Immobilie aus?

Die tatsächlich gezahlten Preise für Häuser und Eigentumswohnungen in Deutschland unterscheiden sich je nach Bundesland. Der Vergleich der Immobilienpreise im zweiten Halbjahr 2017 mit denen des ersten Halbjahres ist aufschlussreich. In Hamburg sind Wohnungen beispielsweise mehr als dreimal so teuer wie in Sachsen-Anhalt.

Immobilienpreise für Wohnungen

Medianpreis in Euro pro m²

Hamburg	4.097
Bayern	3.953
Berlin	3.477
Hessen	2.940
Baden-Württemberg	2.704
Schleswig-Holstein	2.696
Mecklenburg-Vorpommern	2.645
Brandenburg	2.428
Rheinland-Pfalz	2.062
Sachsen	2.044
Niedersachsen	2.018
Nordrhein-Westfalen	1.927
Bremen	1.732
Thüringen	1.529
Saarland	1.371
Sachsen-Anhalt	1.237

Quelle: Dr. Klein Privatkunden AG



Seniorenfreundliche Städte

Die Menschen werden älter und wollen möglichst lange selbstständig bleiben. Darauf sind die Städte von heute noch nicht eingerichtet. In Mönchengladbach entsteht deshalb ein zukunftsweisendes Projekt, das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert wird. Untersucht werden technische Lösungen, die Informationen und Orientierung geben, Lichttechnik, die sich dem Sehvermögen der Passanten anpasst, oder auch Sensoren, die auf Gefahren hinweisen.



ALDI, Lidl, IKEA & Co drängen in die Baubranche

Dicht besiedelte Ballungsräume, wenig freie Fläche für Wohnungen und Einzelhandel: Diesen Herausforderungen will sich Lidl stellen. Der Startschuss für die erste Metropolfiliale dieser Art fiel im Lyoner Quartier in Frankfurt a. M. Ein weiteres Vorzeigeprojekt entsteht in der Mainzer Landstraße in Frankfurt Gallus, wo der Lebensmittelhändler rund 110 Wohnungen plant. ALDI Nord ist schon weiter. Der Lebensmittelhändler will an mindestens 30 Standorten in Berlin gemischt genutzte Immobilien bauen. Insgesamt sollen mehr als 2.000 Wohnungen in Kombination mit ALDI-Nord-Märkten entstehen. Zwei Leuchtturmprojekte werden bereits umgesetzt. IKEA war schon 2012 auf die Idee gekommen, Wohnungen zu bauen. Jetzt drängt der Möbelhändler in die Innenstädte und kann sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten vorstellen, zum Beispiel Büros oder Wohnungen auf dem Dach eines IKEA-Hauses.

Lebendige Altbauquartiere



Die deutschen Klein- und Mittelstädte bieten in ihrer Vielfalt und Eigenständigkeit einzigartige Lebensbedingungen, Gestaltungsraum und eine hohe Lebensqualität.

Das Gesicht der deutschen Städte hat sich in den vergangenen Jahren im Zuge des demografischen Wandels verändert. Kommunen in Abwanderungsgebieten klagen über sanierungsbedürftige und leer stehende Altbauten. Sie wollen die Stadtquartiere aktivieren und die Altstädte als Einzelhandelsstandorte attraktiver machen. Doch in zahlreichen historischen Ortskernen, gründerzeitlichen Stadterweiterungen und innerstädtischen Siedlungen der Zwanziger- und Dreißigerjahre gibt es ein Imageproblem. Andererseits haben viele Städte die Altbauaktivierung bereits erfolgreich eingesetzt. Kommunalverwaltungen suchen jetzt neue Wege, um Immobilieneigentümer in die Planungen einzubeziehen. Die Altbauaktivierung wird durch die Städtebauförderung unterstützt. Besonderes Augenmerk gilt dabei den Kooperationsformen öffentlicher und privater Akteure, Initiativen, Vereinen und Verbänden. Für die Zukunft der kleineren, alten, gewachsenen Städte kommt es maßgeblich darauf an, ob sie es schaffen können, jungen Menschen, die überwiegend in die Großstädte und Metropolen drängen, eine Alternative zu bieten.

Sozialwohnungen gegen Wohnungsengpass?

Fachleute sind sich nicht einig, ob ein größerer Bestand an kommunalen Wohnungen den engen Wohnungsmarkt entspannen könnte. Die Bundesregierung bereitet eine Änderung des Grundgesetzes vor, um den sozialen Wohnungsbau stärker unterstützen zu können. Eine Befragung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung unter 1.400 Kommunen zeigt, dass eigene Wohnungsbestände für Städte, Gemeinden und Landkreise ein wichtiges wohnungspolitisches Lenkungsinstrument sind. Das Institut der deutschen Wirtschaft empfiehlt hingegen den Verkauf der noch übrig gebliebenen kommunalen Bestände. In der derzeitigen Marktlage lohne sich das, denn manche Großstädte könnten sich damit auf einen Schlag entschulden. Die unterschiedlichen Meinungen orientieren sich offensichtlich entlang der Linie zwischen sozialer und freier Marktwirtschaft.

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



twitter.com/wohltorf



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