

BERLIN KURS NORDWEST

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

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

Frohnau – Der Garten der Hauptstadt Der Frohnauer Bodenrichtwert steigt 2019 auf 660 Euro!

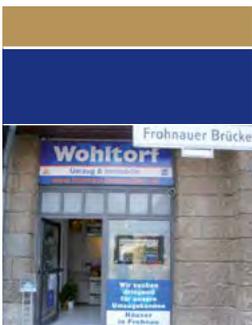
Auch im Jahr 2019 werden Immobilien in Frohnau immer wertvoller. Wenn sich junge Familien sowie Entscheider aus Wirtschaft, Politik, Sport und Gesellschaft einen Wohnort in Berlin suchen, steht Frohnau im Fokus. Das historische Villenviertel im Nordwesten Berlins zählt zu Berlins ersten Adressen und ist gefragt wie nie zuvor!

Frohnau heißt Kaufkraft, Wohlstand, Ruhe und Entspannung. Die knapp 17.000 Frohnauer, die in 9.100 Haushalten leben, zählen zu Berlins Topverdienern. Bei der Kaufkraft liegt Frohnau auf einem der vordersten Plätze Berlins. Die Kaufkraft pro Einwohner im Jahr 2019 beträgt in Frohnau rund 29.500 Euro. Das sind 28 Prozent mehr als die durchschnittliche Kaufkraft in Deutschland und 40 Prozent mehr als die durchschnittliche Kaufkraft der Hauptstadt. Und was liegt im Berlin-Vergleich ganz unten? Und das ist eine gute Nachricht: In Frohnau sind nur die Kriminalitätsrate und die Arbeitslosenzahl Schlusslicht im Berlin-Ranking. Und darüber freut sich der Nordwesten der Hauptstadt! Und so ist es nachvollziehbar, wenn der „Plötz Immobilienführer“, die „Berliner Morgenpost“, das Wirtschaftsmagazin „Capital“ und Europas größtes Immobilienmagazin „Bellevue“ Frohnau zur „Königsklasse der Berliner Wohnstandorte“ zählen. Geheimtipp Frohnau? Das ist lange her!

Frohnau – Kurs Nordwest

Viele Gründe sprechen für Frohnau. Junge Familien fühlen sich hier besonders wohl – und das nicht nur wegen der guten Luft und der vielen schönen 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 Stadtautobahn in weniger als 30 Minuten erreichbar. Frohnau bietet fast alles: Rund um die großzügig angelegten Plätze Ludolfingerplatz und Zeltlinger Platz gibt es hervorragende Einkaufsmöglichkeiten für Jung und Alt, Läden für den täglichen Bedarf, Feinkost- und Gemüseläden, Apotheken, Buchhandlung, Boutiquen, Post und Banken.



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

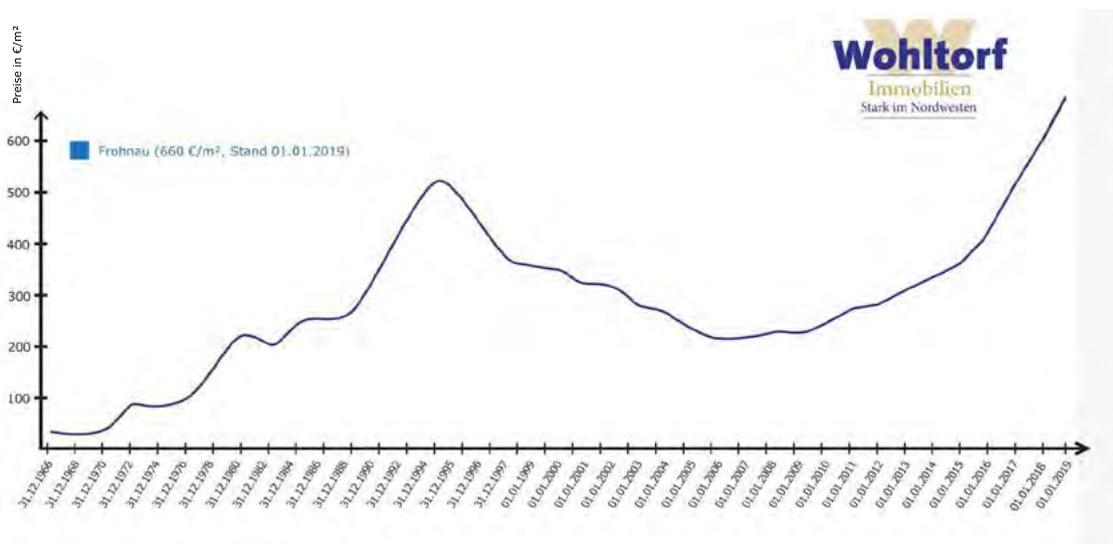


www.facebook.com/
frohnau.immobilien



www.youtube.com/wohltorf

Ausgabe: Frühjahr 2019



Lesen Sie weiter auf Seite 2 ...

Und seit November 2018 gibt es auch wieder einen großen Drogeriemarkt sowie weitere neue Geschäfte im kernsanierten und erweiterten „Kasinturm-Ensemble“. Natürlich bietet die Gegend auch gute Restaurants – von schick italienisch über feurig-mexikanisch, asiatisch und rustikal-balkanesisch bis zu erlesenen Delikatessen bei guten Weinen. Sportlich wird es beim Tennis und Golf und beim Reiten und Fußball rund um den Poloplatz.

Weiterhin übersteigt die Nachfrage nach Immobilien das Angebot in Frohnau

Die gefragtesten Wohnlagen befinden sich um die Ortsmitte, um den Zeltinger Platz und den Ludolfingerplatz. Die Welfenallee, die Wiltinger Straße, der Edelhofdamm, der Sigismundkorso, der Maximiliankorso, der Karmeliterweg und der Ludolfingerweg zählen zu den begehrtesten Straßen Frohnaus. Vor allem die Nachfrage nach Villen, Landhäusern und Einfamilienhäusern ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Im vergangenen Jahr wurden elf Immobilien im siebenstelligen Bereich verkauft. Den Höchstpreis erzielte im Sommer 2018 eine hochwertige Villa im Fürstendamm, die für 1.900.000 Euro verkauft wurde. Der höchste Kaufpreis der 2018 in Reinickendorf für eine Wohnimmobilie bezahlt wurde!

Frohnauer Bodenrichtwert erreicht Allzeithoch

Was Baugrundstücke betrifft, so übersteigt die Nachfrage seit Jahren deutlich das Angebot. Zukünftige Bauherren bezahlen in besonders guten Frohnauer Lagen – unter Anrechnung der meist noch anfallenden Abrisskosten der alten Bestandshäuser – bis zu 700 Euro pro Quadratmeter. Frohnau ist in fünf verschiedene Bodenrichtwertzonen eingeteilt. Der offizielle Bodenrichtwert 2019 für die Bodenrichtwertzone „Nr. 1967“, in der rund 75 Prozent der Frohnauer Immobilien liegen, wurde im Februar 2019 von 600 Euro auf 660 Euro je Quadratmeter Bauland erhöht. Dieser Wert ist somit im dreizehnten Jahr in Folge gestiegen und hat sich seit 2016 (210 Euro) mehr als verdreifacht!

Die Bereiche östlich der B 96 (450 Euro/+ 10 Prozent), nördlich der Schönfließler Straße und Gollanzstraße (370 Euro/+ 10 Prozent), nördlich der Schönfließler Straße und südlich des Bergfelder Wegs (370 Euro/+ 10 Prozent) und die Invalidensiedlung (290 Euro/+ 10 Prozent) sind zwar auch hochgestuft worden, werden aber dennoch weiterhin deutlich niedriger gehandelt. Im Jahr 2018 konnten wir Verkäufe von Baugrundstücken in Frohnau zwischen 358 und 702 Euro vermitteln und beobachten – innerhalb einer Bodenrichtwertzone! Den Höchstwert im Jahr 2018 erzielte ein Grundstück in der Eltviller Straße.

Hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern

Die hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern spiegelt sich in den steigenden Preisen wider. Insbesondere freistehende Einfamilienhäuser im Preissegment zwischen 600.000 und 800.000 Euro sind sehr stark nachgefragt. Beliebt bei Käufern sind deswegen auch Einfamilienhäuser aus den Zwanziger- und Dreißigerjahren, die nach dem Kauf üblicherweise modernisiert oder kernsaniert werden.

Diese Häuser stehen meist auf Grundstücken von 700 bis 1.000 Quadratmetern Fläche und bieten 150 bis 200 Quadratmeter Wohnfläche zuzüglich Keller. Auch hier sind deutlich steigende Preise zu verzeichnen – bei anhaltend großer Nachfrage.

Mietwohnungen und Eigentumswohnungen selten am Markt

Das Mietangebot in Frohnau ist knapp. Einfamilienhäuser werden meist kurzfristig für 1.750 bis 2.500 Euro Nettokaltmiete vermietet, hochwertige Villen für 2.500 bis 3.500 Euro Nettokaltmiete.

Mieter in Wohnungen bezahlen in Frohnau je nach Qualität und Lage der Immobilie 8 bis 12 Euro pro Quadratmeter. 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 wirtschaftlich nicht, Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen zu bauen. Aufgrund des hohen Bodenwertniveaus und der begrenzten Bebauungsmöglichkeit von Grundstücken wird hier der Engpass – insbesondere an altersgerechten Wohnungen – noch deutlich steigen. Im Jahr 2018 wurden knapp 30 bezugsfreie Eigentumswohnungen in Frohnau verkauft, die je nach Ausstattung, Baujahr und Größe für 1.895 Euro bis 4.319 Euro je Quadratmeter Wohnfläche verkauft wurden. Der Durchschnittspreis bei einer normal ausgestatteten, bezugsfreien Eigentumswohnung betrug 2018 2.936 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Rund 16 vermietete Eigentumswohnungen wechselten 2018 in Frohnau den Besitzer. Hier lag der niedrigste Verkaufswert bei 1.925 Euro, der Höchstpreis bei 2.993 Euro und der Durchschnittswert bei 2.592 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Also auch in Frohnau gilt: Vermietete Eigentumswohnungen kosten meistens 10-20 Prozent weniger als bezugsfreie Wohnungen.

Fazit: Frohnau – In Berlin ganz oben

Für 2019 prognostizieren wir eine weiterhin sehr starke Nachfrage. Die Preise werden somit weiter anziehen, insbesondere auch solange die Zinsen auf ihrem historisch niedrigen Niveau bleiben. Der Bodenrichtwert ist mit 660 Euro mittlerweile fair bewertet – wobei enorme Schwankungen von bis zu +/- 25 Prozent aufgrund der Mikrolage bestehen bleiben werden.



„Unverbaubar“ zählt nicht

Der schöne Blick ist oft ein wichtiges Kriterium beim Immobilienkauf. Ob eine grandiose Aussicht aber für immer Bestand hat, ist nicht sicher. Ein Anwohner wehrte sich gegen den Bebauungsplan seiner Kommune, der in seiner unmittelbaren Nachbarschaft Flächen für Pflegeeinrichtungen und ein allgemeines Wohngebiet auswies. Die zuständige Kommune hatte zuvor immer die Blickbeziehungen zur umgebenden Natur und das Vermeiden einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes betont. Als der Anlieger sich mit diesem Argument nicht durchsetzen konnte, stellte er einen Normenkontrollantrag. Doch das zuständige Oberverwaltungsgericht erkannte keine schutzwürdigen Interessen. Ein unverbauter Blick sei für die Abwägung der Interessen unerheblich (Sächsisches Oberverwaltungsgericht, Az. 1 C 13/17).

Senioren – eine privilegierte Generation in Deutschland

Eine Befragung unter Senioren ergab eine überwiegende Zufriedenheit mit der eigenen finanziellen Situation. Allerdings brauchen Ältere heute größere finanzielle Reserven als die Generationen vor ihnen, um ein langes Leben zu finanzieren. Ersparnis muss daher intelligent eingesetzt werden, um möglichst lange davon profitieren zu können. Das gilt insbesondere für das in einer Immobilie gebundene Kapital. Die Immobilie zu Geld zu machen, kann vernünftig sein, wenn lange gehegte Wünsche umgesetzt werden sollen. Neben dem Verkauf und Umzug in eine kleinere Wohnung kommt auch die Immobilienverrentung infrage, ggf. in Kombination mit einem lebenslangen Wohnrecht.



100 Jahre Bauhaus

Das Bauhaus war eine politisch wirkmächtige Schule für Architektur, Kunst und Design der Moderne, die Künstler bis heute inspiriert. Zum Jubiläumsjahr warten bundesweit über 700 Veranstaltungen, Ausstellungen und Projekte unter dem Motto „Die Welt neu denken“ auf Besucher. Künstlerinnen und Künstler aus aller Welt lassen in der Akademie der Künste den Geist des Bauhauses wieder aufleben und interpretieren ihn neu.



Erfolgreicher Abschluss an der IREBS

„Hart, vielseitig und hochinteressant“! So lautet das Fazit von Chiara Wohltorf zu ihrem erfolgreich bestandenen Intensivstudium, welches der IVD Berlin-Brandenburg in Zusammenarbeit mit der renommierten International Real Estate Business School (IREBS) von September 2018 bis Dezember 2018 angeboten und durchgeführt hat.



Studieninhalte wie die Einführung in die Immobilienökonomie, Marktmechanismen, Markt- und Standortanalysen, Immobilienwirtschaftliche Liquiditätsplanung, Immobilienmarketing, Immobilienbewertung, Besteuerung in der Immobilienwirtschaft, Asset- und Property Management, Mietflächenrichtlinien, Instandhaltungsmanagement und Verhandlungsführung gehörten ebenso zum Curriculum wie Mietvertragsrecht, Kaufvertragsrecht und Maklerrecht, wober sich die studierte Diplom-Juristin natürlich besonders freute.

Mit der Note „gut“ schloss Chiara Wohltorf (im Foto 2. von rechts) ihr Immobilienstudium ab und erhielt im Februar 2019 – zusammen mit ihren Kommilitonen – ihr Zertifikat und Abschlusszeugnis. Sie darf nun den Titel Immobilienberater (IREBS/IVD) oder alternativ die englische Bezeichnung Real Estate Consultant (IREBS/IVD) führen.

Bei Wohltorf Immobilien in Frohnau wird somit erfolgreich die Philosophie fortgeführt, dass alle Mitarbeiter über immobilienwirtschaftliche Abschlüsse verfügen. Das ist in Reinickendorf einzigartig.



Beratung beim Immobiliengeschäft schützt Käufer und Verkäufer

Was im Autohandel weit verbreitet ist, nämlich den Gebrauchtwagen von einem Gutachter checken zu lassen, ist bei Immobilien weniger üblich, aber durchaus sinnvoll. Das Honorar für einen Immobilienfachmann ist gut investiertes Geld. Denn der Fachmann kann am besten die baulichen Gegebenheiten sowie den Renovierungsbedarf einer Immobilie richtig einschätzen, Neu- oder Umbauprojekte kompetent überwachen sowie frühzeitig mögliche Baumängel erkennen und so teure Nachfinanzierungen vermeiden.

Vermögen aufbauen mit solider Finanzierung

Selbst die besten Zinsangebote für Sparprodukte gleichen aktuell nicht einmal die Inflation aus. Die besten Angebote liegen laut Finanztest bei 1,15 Prozent bei einer zweijährigen Laufzeit, also unter der aktuellen Teuerungsrate. Nur wer den sicheren Zinsanlagen etwas riskantere Anlagen wie Aktienfonds beimischt, kann mehr erwirtschaften. Anders sieht es dagegen aus, wenn Anleger in Immobilien investieren und zusätzlich bei der Finanzierung die steuerliche AfA, das niedrige Zinsniveau sowie steigende Mieteinnahmen berücksichtigen. Lange Zinsfestschreibungen, an deren Ende die Hypothek getilgt ist, machen von einem etwaigen Zinsanstieg unabhängig und sichern die Investition.



PRODESIGN Innenarchitektur

Seit einem Jahr in Frohnau ansässig, freuen wir uns hier die Möglichkeit zu haben, Ihnen unser Tätigkeitsfeld als Planer, Einrichter und Gestalter vorstellen zu können.

Sylvia Haidvogel bringt mit ihrer mehr als 15-jährigen Erfahrung als Innenarchitektin viel Kreativität, Gestaltungsfreude und Liebe zum Detail mit, um die vielfältigen Wünsche ihrer Kunden erfüllen zu können. Insbesondere hat sie sich mit Leidenschaft der individuellen Gestaltung von Bädern und Küchen gewidmet.

Auch die textile Gestaltung bei Fensterdekorationen, Möblierungen und die Entwicklung von Farbkonzepten, sowie kreative Lösungen für die Beleuchtung von Wohnräumen, werden in Partnerschaft mit Burkhard Knoblauch als Interior Designer mit handwerklichem Können ausgeführt.

Die Realisierung auch ausgefallener Einrichtungsideen, wird mit einem über Jahre zusammengewachsenem Team von Handwerkern aller Gewerke zuverlässig und serviceorientiert ausgeführt.

Die sehr persönliche Kommunikation mit ihren Auftraggebern, vom ersten Schritt der Planung bis zur endgültigen Fertigstellung, wird von beiden Seiten nicht nur als wichtige Voraussetzung für das Gelingen ihrer Projekte betrachtet, sondern hat auch den Stamm zufriedener Kunden stetig wachsen lassen.

KONZEPTE · PLANUNG · GESTALTUNG

PRODESIGN · Minheimer Straße 8 · 13465 Berlin
Dipl.-Ing. Architektin Sylvia Haidvogel
Tel. 030-31 80 11 80 · Mobil 0172-591 62 52

Interior Designer Burkhard Knoblauch
Mobil 0172-971 40 33

www.prodesign1.de
prodesign1@online.de



Erst renovieren und dann verkaufen

Lohnen sich umfangreiche Renovierungsarbeiten vor dem Verkauf? Viele Verkäufer sind unsicher, welche Maßnahmen sich auszahlen. Eine Umfrage unter Maklern hat ergeben, dass mehr als jeder dritte Eigentümer, der in Renovierungsmaßnahmen investiert hat, sich über einen höheren Verkaufserlös freuen konnte. Am häufigsten werden Putz- und Malerarbeiten ausgeführt. Besonders lohnend sind Modernisierungen rund um Heizungsanlagen, Dämmung und Fenster. Alle drei Maßnahmen tragen zu einer verbesserten Energiebilanz bei und sind für Kaufinteressenten ein klares Kaufargument. Genaue Zahlen zu ermitteln, dürfte schwer sein, weil ein und dasselbe Haus ja entweder renoviert oder unrenoviert veräußert wird und ein Vergleich nicht möglich ist. Kompetente Immobilienverkäufer mit langjähriger Erfahrung können aber sehr gut einschätzen, um wie viel höher der Angebotspreis angesetzt werden kann, wenn bestimmte Renovierungen vorgenommen werden.

Objekt sichern per Reservierung oder Vorvertrag

Die Zeit zwischen Wohnungsbesichtigung und Notarvertrag kommt manchen Kaufinteressenten lang vor, besonders, wenn alles stimmt und sich die Sorge breit macht, dass jemand anders das gute Angebot wegschnappen könnte. Die Nachfrage ist bekanntlich groß. In diesem Fall kann ein notarieller Vorvertrag oder eine Reservierungsvereinbarung, die aber rechtlich nicht bindend ist, geschlossen werden. Der Käufer bekundet lediglich sein ernsthaftes Interesse, im Gegenzug verzichten Verkäufer und Makler für einen festen Zeitraum darauf, die Immobilie weiter anzubieten. Der Immobilienmakler berechnet in der Regel eine Reservierungsgebühr, die nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags üblicherweise mit der Maklerprovision verrechnet wird.

Baukindergeld erfolgreich

In den ersten drei Monaten seit Programmstart haben fast 48.000 Familien Baukindergeld beantragt. Die meisten Antragsteller kommen aus NRW (10.728), gefolgt von Baden-Württemberg (6.407) und Niedersachsen (6.039). Bei der KfW werden wöchentlich knapp 3.000 neue Anträge eingereicht – am häufigsten von Familien mit einem oder zwei Kindern. Kritiker befürchten, dass das Baukindergeld den boomenden Immobilienmarkt weiter anheizt und dass die Förderung den Neubau in ländlichen Regionen statt in der Stadt anregt.

Baugewerbe unter Volldampf

Die Umsätze im Bauhauptgewerbe waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Oktober 2018 um 16,8 Prozent höher als im Oktober des Vorjahres. Dafür sorgten 2,6 Prozent mehr Beschäftigte in diesem Bereich. Das Preisniveau für Bauleistungen lag deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Für dieses Jahr wird ein Anstieg des Umsatzes um 6,0 Prozent erwartet.

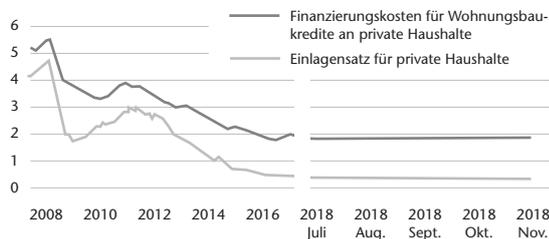
Niedrigzinsen – und kein Ende

Spezialisten halten sich zunehmend mit Zukunftsprognosen zurück. Noch bis Ende 2018 wurden Zinssteigerungen als wahrscheinlich angenommen. Die Annahmen stützten sich auf Äußerungen der Europäischen Zentralbank und kurzfristige Zinsschwankungen. Inzwischen sind Baudarlehen wieder günstiger geworden. Die aktuelle Studie des IW-Instituts in Köln geht jetzt davon aus, dass die Niedrigzinsen noch bis 2050 anhalten werden. Die Ursache sei der demografische Wandel und die damit einhergehende „Sparschwemme“. Vor niedrigen Zinsen müsse man sich nicht fürchten, „sie erleichtern die Finanzierung und helfen den Haushalten dabei, Vermögen in Form von Immobilien aufzubauen“, so das Wirtschaftsinstitut.

Bankzinssätze für private Haushalte



Zinssätze der Banken für Kredite an und Einlagen von privaten Haushalten im Euroraum (in % p. a.)



Quelle: Bundesbank, EZB

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2019
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneberg, Herausgeber siehe
Zeitungskopf

Texte, Quellen, Bilder: Verbraucherzentrale NRW e.V., KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH, Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., KfW Bankengruppe, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V., Destatis, SOKA-Bau, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Dr. Klein Privatkunden AG, Bundesbank, Stiftung Warentest, Finanztest, CHECK24, Zukunft Altbau, Umweltministerium Baden-Württemberg, Homeday GmbH, Baufi24, Eurostat, Hamburgische Notarkammer, Bundesgerichtshof, Notarkammer Thüringen, Landesbausparkassen, Bundesregierung, Stiftung Baukultur, immowelt.de, Ipsos GmbH, Deutsche Leibrenten AG, McMakler GmbH, Fotos: pixabay.com
Layout/Grafik/Satz/Korrektur: 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.

16 unterschiedliche Landesbauordnungen verursachen zeit- und kostenintensives Bauen

Eine bundesweit geltende einheitliche Bauordnung würde sich positiv auf die seit Jahren steigenden Baukosten auswirken und Hindernisse beim Bau von neuen Wohnungen beseitigen. Die kostensparenden Vorteile der Nachverdichtung und des seriellen Bauens würden effizienter nutzbar werden. Nordrhein-Westfalen macht seit es Anfang 2019 vor. Dort gelten künftig geringere Abstände zwischen Wohngebäuden. Zudem wurde die pauschal festgelegte Zahl von Stellplätzen beim Bau von Wohnungen gelockert.

Eigentumswohnung: Darauf müssen Sie beim Kauf achten

Informieren Sie sich vor dem Kauf einer Eigentumswohnung über die regelmäßigen Kosten, die die Wohnung verursacht. Der Blick in Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Beschlusssammlung ist empfehlenswert. Die Verteilung der Kosten für das gemeinschaftliche Eigentum richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. In der Gemeinschaftsordnung finden sich manchmal spezielle Kostenregelungen, die von der Grundregel der Verteilung nach Miteigentumsanteilen abweichen. Schauen Sie sich auch an, wie hoch die Instandhaltungsrücklage ist. Sie bildet ein finanzielles Polster für anstehende Maßnahmen. Andernfalls müssen Sonderumlagen, die zusätzlich zu leisten sind, die Lücke schließen.

Terrassensanierung: Wer zahlt?



Wenn die Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft bestimmte Anlagen, Einrichtungen und Gebäudeteile zum ausschließlichen Gebrauch einem Eigentümer zuordnet, hat das Konsequenzen. Die Gemeinschaft kann einen Eigentümer, dem eine Dachterrasse zugeordnet wurde, zur Instandsetzung der im Sonder- und im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile der Terrasse verpflichten (BGH, Az. V ZR 163/17, 04.05.2018). In diesem speziellen Fall ging es um zwei Dachterrassen, an denen Schäden an konstruktiven Teilen auftraten. Die Gemeinschaft beauftragte die Reparatur und stellte die Kosten dem Sondereigentümer in Rechnung. Der Betroffene wehrte sich dagegen, denn seine Terrasse sei gleichzeitig das Dach der darunter liegenden Wohnung. Der Bundesgerichtshof gab der Gemeinschaft recht, weil die Teilungserklärung eindeutig formuliert und der Gestaltungsspielraum nicht überschritten worden war.

Immobilien: Das ändert sich im Jahr 2019



Die meisten gesetzlichen Änderungen im Immobilienbereich betreffen in diesem Jahr Energieparmaßnahmen.

- Immer mehr Energieausweise verlieren ihre Gültigkeit. Ausweise mit dem Ausstellungsjahr 2009 und früher sind seit dem 1. Januar 2019 abgelaufen. Gebäude, die verkauft, vermietet oder verpachtet werden und vor 1966 gebaut wurden, brauchen seit dem Jahr 2008 einen Energieausweis. Wurden sie nach 1966 gebaut, gilt die Pflicht seit 2009. Wegen der auf zehn Jahre begrenzten Laufzeit müssen die Ausweise jetzt erneuert werden. Käufer, Mieter und Pächter haben einen Anspruch darauf, durch den Energieausweis Informationen über den Energieverbrauch und den energetischen Zustand des Gebäudes zu erhalten.
- Die Förderung für Solaranlagen wird geringer. Das hat das Bundeskabinett Anfang November 2018 beschlossen. Der Entwurf sieht vor, die EEG-Förderung für Anlagen ab 40 Kilowattpeak (kWp) auf das Niveau von Freiflächenanlagen zu senken.
- Heizungen sollen effizienter werden. Ab 26. September 2019 entfallen für reine Raumheizungsgeräte die schlechtesten Energieklassen E, F und G. Die Klasse A+++ kommt neu hinzu. Die neue Skala reicht dann von A+++ bis D.
- Versicherer müssen ihre Kunden beim Abschluss einer Haftpflicht-, Hausrat- oder Berufsunfähigkeitsversicherung vor der Unterschrift auf maximal drei Seiten über die Art der Versicherung, den Umfang der gedeckten Risiken, Prämien und deren Zahlungsweise sowie über Ausschlüsse informieren. Laufzeit, Anfangs- und Enddatum des Vertrags müssen benannt und die Pflichten des Kunden müssen aufgeführt werden.
- Der gesetzliche Mindestlohn steigt zum Jahresbeginn um 42 Cent und im Jahr darauf noch einmal um 16 Cent. Arbeitnehmer haben dann Anspruch auf einen Mindestlohn in Höhe von 9,19 Euro pro Stunde. Außerdem steigen die Beiträge, die Baubetriebe an die Sozialkasse der Bauwirtschaft bezahlen müssen.
- Die Mietpreisbremse wurde nachgebessert. Zukünftig muss der Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages Auskunft geben, ob er eine deutlich höhere als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt.
- Die Kosten der Modernisierung, die der Eigentümer auf den Mieter umlegen kann, werden deutlich gesenkt.

Immobilien bei Scheidung: Welche Möglichkeiten bieten sich?

Die Zahl der Ehescheidungen ist seit 2011 kontinuierlich zurückgegangen, die Scheidungsquote ist mit 37,67 Prozent (2017) aber relativ hoch. Scheidungen und Trennungen gehören zwar zu den üblichen Wechselfällen des Lebens, werfen aber regelmäßig eine Reihe von Problemen praktischer, finanzieller und organisatorischer Natur auf, besonders, wenn gemeinsames Immobilieneigentum vorhanden ist.

Es gibt verschiedene Lösungen, aber nicht alle sind gleich empfehlenswert: In Betracht kommen der Verkauf des Hauses, die Übernahme des Anteils eines Ehepartners durch den anderen, die Teilung der Immobilie, die Vermietung oder die Versteigerung. Die Versteigerung sollte die letzte Lösung sein, weil sich das Paar damit einem fest vorgegebenen Verfahren unterwerfen muss. Alle anderen Lösungen sind selbstbestimmter und für beide Seiten finanziell wesentlich attraktiver.

Die Trennung, Scheidung oder der Auszug eines Partners ändert erst einmal nichts an den Eigentums- und Nutzungsverhältnissen, denn die Ehwohnung steht als Heim der Familie unter dem besonderen Schutz des Gesetzes. Das Gericht entscheidet zunächst nur, wer während der Trennungsphase in dem Haus oder in der Wohnung bleibt. Bevor die Entscheidung fällt, was schlussendlich geschehen soll, ob die Immobilien verkauft, vermietet, übertragen oder geteilt werden sollen, werden Zahlen und Fakten gebraucht. Auf Immobilien spezialisierte Dienstleister ermitteln den aktuellen, realistischen Verkaufswert, auf dessen Basis das weitere Vorgehen abgestimmt werden kann. Der neutrale Blick von außen kann überdies Wege aufzeigen, an die die Betroffenen selbst möglicherweise noch gar nicht gedacht haben.

Wie warm ist warm genug?

Das Empfinden der Umgebungstemperatur ist von Mensch zu Mensch verschieden. Wohnen mehrere Parteien in einem Haus mit einer zentralen Steuerung der Heizung, ist es nicht einfach, es allen recht zu machen. Häuser älterer Baujahre sind überdies oft nicht gut isoliert, so dass einigen Bewohnern die Innentemperatur während der Wintermonate oder an einigen besonders eisigen Tagen zu niedrig ist. Kommt es zum Streit zwischen Mieter und Vermieter, legt das Gericht Werte fest.



Tatsache ist: Es gibt keine festen Regeln dafür, wie warm Wohnräume sein müssen.

Das Bedürfnis nach Wärme schwankt von Raum zu Raum und hängt überdies von der Tageszeit ab. Morgens und abends soll es im Bad schön warm sein, im Schlafzimmer darf es meist kühler sein als im Wohnzimmer und bei Schichtarbeit verschieben sich diese Bedürfnisse.

Ist im Wohnraummietvertrag nicht geregelt, mit welcher Temperatur der Vermieter seine Pflicht zur Beheizung erfüllt, dann ist in der Heizperiode zwischen dem ersten Oktober und dem 30. April in der Zeit von 23 Uhr bis sechs Uhr morgens in allen Räumen eine Temperatur von 18 Grad zu unterhalten (LG Berlin, 26.05.1998, Az: 64 S 266/97; LG Wuppertal, 04.04.2012, Az: 16 S 46/10; AG Köln, 05.07.2016, Az: 205 C 36/16).

Werden die genannten Temperaturen nicht erreicht, stellt das einen Mangel i.S.d. § 536 BGB dar, den der Vermieter zu beseitigen hat. In einem konkreten Fall wurden in einer Wohnung zwischen 24 Uhr und sechs Uhr morgens mindestens Temperaturen von 16 Grad erreicht. Das reicht nicht aus, entschied das Gericht. Daher ist der Vermieter verpflichtet, die Heizungsanlage so einzustellen, dass in den Nachtstunden zwischen 23 Uhr und sechs Uhr morgens eine Raumtemperatur von mindestens 18 Grad erreicht wird. Um individuelle Wünsche zu berücksichtigen, können in Absprache mit dem Vermieter oder Verwalter einzeln regulierbare Heizkörperventile eine Lösung sein.

Feriedomizile hoch im Kurs

Immer mehr Menschen denken daran, sich ein eigenes Ferienhaus oder eine Ferienwohnung kaufen. Eine aktuelle Studie bestätigt diesen Trend: Fast jeder Dritte der knapp 2.500 befragten Eigentümer erwarb sein Feriedomizil in den vergangenen drei Jahren.



Deutschland ist als Standort sehr begehrt, nur ein Drittel kaufte im europäischen Ausland oder in Übersee. Dabei unterscheiden sich die Motivationen: Viele Interessenten möchten ihre Freizeit in den eigenen vier Wänden an einem schönen Ort verbringen, andere wollen mit dem Erwerb Einnahmen zu erzielen und Steuern sparen. Die Art der Nutzung spielt bei der Finanzierung eine wichtige Rolle und sollte vorher genau überlegt werden.

Bei der Wahl des Standortes im Inland gibt es eindeutige Favoriten. Die deutschen Küsten liegen nicht nur geografisch, sondern auch in der Beliebtheit ganz oben. Das hat vielerorts zu kräftigen Preissteigerungen an den Nord- und Ostseeküsten geführt. Das Forschungsinstitut empirica hat festgestellt: Die teuerste Küstenregion bildet der Landkreis Nordfriesland mit einem mittleren Preis von 3.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, gefolgt von der kreisfreien Stadt Lübeck mit 2.900 Euro und dem Landkreis Vorpommern-Rügen mit 2.600 Euro pro Quadratmeter Ferienimmobilie.

Die Spreizung bei den Kaufpreisen ist hoch. Nordfriesland sticht dabei nicht nur mit den höchsten Standardpreisen hervor, sondern auch mit den höchsten Spitzenpreisen. Die teuersten Küstenstandorte finden sich auf den Nord- und Ostfriesischen Inseln, Spitzenreiter ist die Insel Sylt.

Wer seine Ferienwohnung vermieten will, sollte auch darauf achten, wie hoch die durchschnittliche Belegungsquote in der jeweiligen Region ist. In den Bergregionen von Franken ist sie mit 29 Wochen im Jahr am höchsten. In Oberbayern und an der Nordsee beträgt sie 27, im Allgäu und in Bayerisch Schwaben 26, in der Alpenregion 25, im Harz 25 und an der Ostsee 24 Wochen pro Jahr.

Kurz erklärt: Erbbaurecht

Kommunen, Kirchen und Stiftungen vergeben häufig Erbbaurechte. Besonders für junge Familien mit wenig Eigenkapital kann ein Erbbaurecht eine Alternative zum Kauf eines Baugrundstücks sein. Der Inhaber des Erbbaurechts hat die Befugnis, das Grundstück zu bebauen. Er wird Eigentümer des Gebäudes, das Grundstück verbleibt dagegen beim bisherigen Eigentümer. Für die Nutzung des Grundstücks erhält der Eigentümer vom Erbbauberechtigten regelmäßige Zinszahlungen. Erbbaurechte werden üblicherweise mit einer Laufzeit von 75 bis 99 Jahren bestellt. Das Erbbaurecht kann verkauft, verschenkt oder vererbt werden. Auch die Eintragung von Grundschulden oder Hypotheken ist möglich. Dem Erbbauberechtigten kann ein Vorrecht auf Erneuerung oder ein Vorkaufsrecht am Grundstück eingeräumt werden.

Hauspreise steigen in ganz Europa – außer in Skandinavien

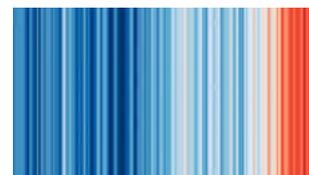
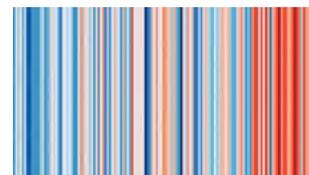
Deutschland stellt innerhalb Europas keine Ausnahme dar. In der gesamten EU stiegen die Hauspreise laut Hauspreisindex (HPI) in einem Jahr um durchschnittlich 4,3 Prozent. Deutschland steht mit 4,7 Prozent noch ganz gut da. Anders sieht es in Portugal aus, wo die Preissteigerung 11,2 Prozent betrug, in Irland waren es 12,6 und in Slowenien sogar 13,4 Prozent. Dagegen lag die Preissteigerung in Norwegen und Finnland nur bei 0,5 bzw. 0,7 Prozent, in Schweden wurden Häuser sogar um 1,7 Prozent günstiger. Diese Zahlen sind kein Trost für Immobilieninteressenten in den sieben deutschen Metropolstädten Berlin, Hamburg, München, Stuttgart, Frankfurt, Düsseldorf und Köln. Dort stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen binnen zwölf Monaten um fast zwölf Prozent.

Frühjahrsstürme: Wohngebäude richtig absichern



Auf den Jahrhundertsommer 2018 folgte der Schneewinter 2019. Das Klima ändert sich folgenreich. Die Strichcodes (CC BY-SA 4.0, Ed Hawkins, www.climate-lab-book.ac.uk/2018/warming-stripes/) zeigen die Temperaturen von 1881-2017 in Deutschland (oben) und von 1850-2017 weltweit (unten).

Die Strichcodes des englischen Klimaforschers Ed Hawkins sorgen international für Aufsehen. Sie zeigen auf einer Skala von blau bis rot den Temperaturanstieg auf der Grundlage von Wetterdaten aus rund 130 Jahren. Die Folge der Klimaveränderung sind unter anderem schwere Stürme. Schäden durch Wind ab Windstärke 8 sichern Hausbesitzer mit der Versicherung „Sturm und Hagel“ für durchschnittlich drei Euro mehr im Monat in ihrer Wohngebäudeversicherung ab. „Sturm und Hagel“ gehört neben „Feuer und Blitzschlag“ sowie „Leitungswasser“ zu den Bestandteilen des Grundschutzes, der für jeden Verbraucher empfehlenswert ist. Die Versicherer ersetzen die Kosten für abgedeckte Dächer, abgeknickte Schornsteine oder Schäden am Haus durch umgestürzte Bäume. Weil schwere Unwetter zunehmen, wird auch die Elementarschaden-Zusatzversicherung immer wichtiger. Dieser zusätzliche Schutz gilt vor allem bei Schäden durch Starkregen, Überschwemmungen, Erdbeben, Lawinen, Schneedruck und Erdbeben.



KÄUFER GESUCHT?

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

Für nähere Informationen wählen Sie bitte:

030.401 33 46

oder besuchen Sie uns im Internet:

www.frohnau-immobilien.de

www.hermsdorf-immobilien.com

www.heiligensee-immobilien.com

Dirk Wohltorf, Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin



facebook.com/frohnau.immobilien



twitter.com/wohltorf



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

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Raus aus der Wegwerfgesellschaft

Durchschnittlich 462 Kilogramm Haushaltsabfälle fallen in Deutschland pro Jahr und Einwohner an. Die Gründe für die große Menge sind unterschiedlich. Deshalb setzt die Regierung auch an verschiedenen Stellen mit neuen Gesetzen an. Seit Jahresbeginn gibt es ein neues Verpackungs-gesetz, das Verpackungsabfälle vermeiden und das Recycling stärken soll. Die Sammelstellen für alte Elektrogeräte und Batterien sollen einheitlich und umfassender gekennzeichnet werden, um die Rückgabe alter Elektrogeräte und Batterien zu erleichtern. Für Kühl- und Gefriergeräte werden strengere Effizienzanforderungen eingeführt, und erstmals wird die Verfügbarkeit von Ersatzteilen geregelt. Auch für Beleuchtungsprodukte gelten erstmals Reparaturanforderungen. Reparatur geht vor Neuanschaffung. Das ist in Schweden, wo der Mehrwertsteuersatz für bestimmte Reparaturen halbiert wurde, schon länger Praxis.

Jetzt kaufen oder mieten?



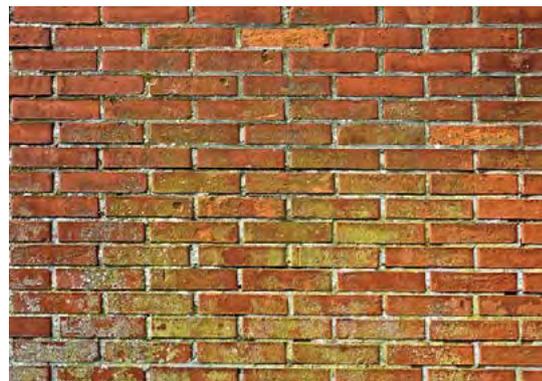
Mieter sind unabhängiger und nicht gebunden – Wohnungs- oder Hausbesitzer wohnen dagegen im Alter mietfrei und profitieren von der Wertsteigerung.

In kleineren Gemeinden und Mittelstädten wohnen insgesamt mehr Einwohner als in Großstädten. Berichtet wird jedoch überwiegend über die Großstädte, obwohl sich auch in den Mittelstädten die Knappheit von Wohnungen bemerkbar macht und die enormen Preisentwicklungen der vergangenen Jahre eine große Rolle spielen. Die Preisunterschiede sind von Region zu Region groß: In Konstanz sind sowohl die Mieten (12,10 Euro pro Quadratmeter) als auch die Kaufpreise (4.550 Euro) unter allen deutschen Städten zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern am höchsten. An den Universitätsstandorten im Süden ist Wohnen besonders teuer. Die niedrigsten Kauf- und Mietpreise gibt es in ostdeutschen Mittelstädten und in Nordrhein-Westfalen. Zwischen den Miet- und Kaufpreisen von Immobilien besteht teilweise eine große Diskrepanz. Der Mietmultiplikator sagt aus, wie viele Jahresmieten man für eine eigene Immobilie investieren muss. Dabei gilt: Je höher der Multiplikator, desto teurer die Immobilie. In Konstanz zahlen Käufer mehr als die 31-fache, in den günstigsten Regionen nicht einmal die 10-fache Jahresmiete. Fazit: Je niedriger der Mietmultiplikator, desto attraktiver der Kauf.

Mieterin muss Zugang zum Hof möglich sein

Ein Mieter muss durch die Übergabe sämtlicher dafür nötiger Schlüssel in die Lage versetzt werden, die Mietsache vertragsgemäß gebrauchen zu können. Dazu kann auch der Schlüssel für ein Hofort gehören. In einem Fall in Berlin war der Hof einer Wohnanlage auf zwei Wegen erreichbar: entweder über mehrere Treppenstufen oder durch ein verschlossenes Tor. Eine Mieterin begehrte einen Schlüssel für das Tor. Sie wies darauf hin, dass sie nach einigen Operationen nicht in der Lage sei, ihr Fahrrad über die Treppenstufen hinwegzutragen. Dennoch verweigerte der Vermieter die Herausgabe eines Schlüssels für das Tor und nannte dafür Sicherheitsgründe. Das Gericht entschied (AG Charlottenburg, 9.1.2018, Az. 224 C 254/17): Wenn ein stufenloser Zugang zum Hof möglich ist, muss dieser der Mieterin auch ermöglicht werden. Das Thema Sicherheit stellt sich gar nicht, denn die Mieterin hat selbst ein Interesse daran, dass ihr Fahrrad durch Abschließen des Tores sicher abgestellt ist.

Mögliche Gefahr von Schimmelbildung begründet noch keine Mietminderung



In zwei Gerichtsverfahren durch alle Instanzen ging es um die „Gefahr von Schimmelbildung“, also nicht darum, ob bereits Schimmel vorhanden ist. Die Kläger wohnen in Häusern aus den Jahren 1968 und 1971, die nach den damals geltenden Vorschriften und Normen errichtet wurden. Als Mieter beriefen sie sich auf Mängel an den Wohnungen und wollten Gewährleistungsansprüche, die Zahlung eines Kostenvorschusses für die Mängelbeseitigung und Mietminderung geltend machen.

In beiden vorausgegangenen Verfahren wurde die Mietminderung bestätigt, in einem wurde der Vermieter überdies zur Zahlung eines Kostenvorschusses in Höhe von 12.000 Euro zur Anbringung einer Innendämmung verurteilt. Begründung: In den Wintermonaten bestehe aufgrund von Wärmebrücken in den Außenwänden die „Gefahr der Schimmelpilzbildung“. Zu deren Abwehr könne von einem Mieter nicht verlangt werden, dass er ein Schlafzimmer auf mehr als 16 Grad und die übrigen Zimmer auf mehr als 20 Grad beheize oder darauf verzichte, seine Möbel ohne Abstand an den Außenwänden aufzustellen. Auch ein Querlüften könne dem Mieter nicht abverlangt werden.

Der Bundesgerichtshof, BGH, hat abschließend anders entschieden (BGH, 05.12.2018, Az. VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18): Wärmebrücken in den Außenwänden sind kein Sachmangel, wenn das Gebäude zum Zeitpunkt der Errichtung den geltenden Bauvorschriften und technischen Normen entsprach. Ein Mangel setzt eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes vom vertraglich vorausgesetzten Zustand voraus. Der Mieter kann erwarten, dass die von ihm gemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Grundsätzlich ist der Maßstab anzulegen, der bei Errichtung des Gebäudes galt. Die betreffenden Wohnungen entsprechen diesem Maßstab, denn in den Jahren 1968 bzw. 1971 bestand noch keine Verpflichtung, Gebäude mit einer Wärmedämmung auszustatten. Das Vorhandensein von Wärmebrücken war allgemein üblicher Bauzustand. Außerdem sei den Klägern zur Vermeidung von Schimmelpilzbildung ein bestimmtes Lüftungsverhalten zumutbar und unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls zu bestimmen.

Winterzeit, Kerzenzeit, Brandgefahr Eigentümergeinschaft kann Einbau von Rauchwarnmeldern zwingend vorschreiben



Wohnungseigentümer können bei Bestehen einer landesrechtlichen Pflicht den zwingenden Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft in allen Wohnungen beschließen – und zwar auch dann, wenn einige Eigentümer bereits selbst Rauchwarnmelder angebracht haben. Das hat der Bundesgerichtshof, BGH, in einem aktuellen Urteil (BGH, 07.12.2018, Az. V ZR 273/17) entschieden.

Das Urteil bezieht sich auf eine Wohnungseigentümergeinschaft in Nordrhein-Westfalen. Dort schreibt die Bauordnung die Pflicht zur Nachrüstung vorhandener Wohnungen mit Rauchwarnmeldern vor. Die Wohnungseigentümer beschloßen 2015 die Installation sowie die Wartung und Kontrolle von Rauchwarnmeldern für sämtliche Wohnungen durch eine Fachfirma. Die Anschaffungskosten sollten aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und die laufenden Kosten für die Wartung und Kontrolle über die Jahresabrechnung nach Miteigentumsanteilen umgelegt werden. Dagegen klagten Wohnungseigentümer, die ihre Wohnungen bereits mit eigenen Rauchwarnmeldern ausgestattet hatten. Sie wollten von der getroffenen Regelung ausgenommen werden.

Der Bundesgerichtshof hat seine Entscheidung so begründet: Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen beschließen. Die Beschlusskompetenz umfasst auch die Entscheidung über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder. Zwar hat der unmittelbare Besitzer und nicht der Eigentümer die Betriebsbereitschaft sicherzustellen, das hindert die Wohnungseigentümer aber nicht, eine einheitliche Wartung und Kontrolle durch eine Fachfirma zu beschließen.

Durch die einheitliche Anschaffung, Wartung und Kontrolle kann die Gemeinschaft sicherstellen, dass die Rauchwarnmelder den einschlägigen DIN-Normen entsprechen und durch qualifiziertes Fachpersonal installiert und gewartet werden. Eine solche Regelung minimiert versicherungsrechtliche Risiken. Diese Interessen haben Vorrang gegenüber den Interessen einzelner Eigentümer.

Immobilienpreisentwicklung: Licht am Ende des Tunnels?

Rückläufig werden sich die Immobilienpreise und Mieten in absehbarer Zeit nicht entwickeln, aber es zeigen sich erste Grenzen nach oben. Die Stimmung der Immobilienbranche ist insgesamt nicht mehr ganz so rosig wie noch im vergangenen Jahr. Im aktuellen Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt bezeichnen nur noch 41 Prozent der Branchenvertreter die Marktsituation als uneingeschränkt sehr gut. Im vergangenen Jahr waren es noch 52 Prozent gewesen.

Das empirica-Institut spricht sogar vom „Licht am Ende des Tunnels – zumindest in den Top-7-Städten“. Aus dem aktuellen Immobilienpreisindex geht hervor, dass die Steigerungsrate der Mietpreise in den Top-7-Städten 2018 mit 4,2 Prozent erstmals seit 2014 rückläufig ist. Die Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen verläuft dagegen laut empirica anders: In den Top-7-Städten hat sie nochmals an Fahrt gewonnen. Der Grund: „In- und ausländische Kapitalanleger wittern angesichts der Niedrigzinsen weiterhin Renditechancen.“

Der Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise bestätigt diese Aussage: Die eigenen vier Wände werden in allen Metropolregionen im Norden und Osten teurer – aber es gibt deutliche Preisunterschiede: Für eine Eigentumswohnung in Hamburg zahlen Käufer im Schnitt rund 1.600 Euro pro Quadratmeter mehr als in Hannover. In Berlin machen die hohen Preise auch an der Stadtgrenze nicht halt. Die Nachfrage ist groß und das Angebot zu klein.

Ideen für das Bauen von morgen



Foto: Michael Lautwein, Max Salzberger | TH Köln

Trends und Tendenzen des zukunftsfähigen Bauens waren Top-Themen der Messe „BAU 2019 – Weltleitmesse für Architektur, Materialien und Systeme“. Alles drehte sich um Digitalisierung im Bauwesen, Nachhaltigkeit und Ressourcenschutz, innovative Baustoffe, Gebäude- und Systemtechnik, Energieeffizienz und erneuerbare Energien.

Wie beeinflusst die gebaute Umwelt Klima und Lebensqualität, wie können Innovationen im Bauwesen zu klimagerechten, sozialen und zukunftsfähigen Städten beitragen und welche Bedeutung haben Materialien für das zukunftsfähige Bauen? Im Fokus stehen Materialien, die abbaubar oder nachwachsend sind und damit für eine bessere Klimabilanz im Baubereich sorgen.

Mit diesen Fragen haben sich auch Absolventen der Fakultät für Architektur der TH Köln intensiv beschäftigt. Sie haben ein System entwickelt, das zukünftig als Open Source-Lösung von jedermann genutzt werden kann. Auf der Baustelle sollen dann nur noch Hammer, Akku-Schrauber und zwei Personen gebraucht werden, um ein Einfamilienhaus zu bauen. Bauherren mit kleinem Budget und der Bereitschaft zur Eigenleistung sollen so bezahlbaren Arbeits- und Wohnraum errichten können.

Mit der Software, die zurzeit als Prototyp besteht, können Bauherren eigene Häuser entwerfen oder auf bestehende Pläne zurückgreifen. Die Rahmenkonstruktion wird aus Doppel-T-Trägern aus Holz gefertigt. Verbunden werden die Träger mit eigens entwickelten Knotenpunkten aus Holzplattenwerkstoffen. Die weltweite Verfügbarkeit der Werkstoffe war ein entscheidendes Kriterium bei der Materialwahl. Die Fertigungsdaten werden kostenfrei online zur Verfügung gestellt und können mit einer CNC-Fräse in jeder Tischlerei hergestellt werden. Bis auf Schrauben, Fenster, Türen und Leitungen besteht das fertige Haus nach dem Entwurf der beiden Masterabsolventen komplett aus nachwachsenden Rohstoffen. Das ist zukunftsweisend!

Städte brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum



Nicht nur in Deutschland, sondern in ganz Europa fehlen bezahlbare Wohnungen.

Die Mieten und Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren viel stärker gestiegen als die Einkommen – nicht nur in Deutschland. Das geht aus einer internationalen Studie hervor, nach der fehlender Wohnraum aus Sicht der deutschen Bevölkerung das derzeit größte Infrastrukturproblem im eigenen Land ist. Nur jeder vierte Bundesbürger bewertet die Verfügbarkeit von Wohnungen bzw. Häusern in Deutschland als ziemlich gut oder sehr gut. Damit befindet sich die Bundesrepublik im internationalen Vergleich in der Schlussgruppe. Debattiert werden derzeit verschiedene Lösungen: Eine davon ist, bebaute Flächen intensiver zu nutzen, zum Beispiel durch den Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen. Weitere Lösungen wurden in Wien anlässlich der internationalen Konferenz „Housing for All“ diskutiert. Österreichs Hauptstadt gilt mit ihrer fast hundertjährigen Tradition im sozialen Wohnungsbau als Vorbild. Daran wollen sich jetzt auch andere Städte orientieren. Berlin will beispielsweise Tausende privatisierte Wohnungen zurückkaufen, andere deutsche Städte wollen wieder vermehrt sozialen Wohnraum schaffen.

Erstkäufer werden immer jünger

Eine aktuelle Auswertung zeigt deutliche regionale Unterschiede beim Alter von Immobilienkäufern und Bauherren. So waren Erwerber beispielsweise in Sachsen-Anhalt besonders jung, während die Zahlen von Hamburg und Berlin den Altersschnitt nach oben ziehen. Die Analyse von 100.000 Immobilienfinanzierungen offenbart neben dem unterschiedlichen Alter der Erstkäufer auch deutliche Unterschiede bei der durchschnittlichen Kredithöhe und des Kaufanteils vermieteter Immobilien. Im Durchschnitt aller Bundesländer sinkt der Altersschnitt in ganz Deutschland von 48 auf 39 Jahre. Einer der wesentlichen Gründe dürfte die anhaltende Niedrigzinsphase sein, denn Sparen lohnt sich derzeit kaum, die Abzahlung einer eigenen Immobilie ist dagegen aufgrund der niedrigen Baufinanzierungszinsen so günstig wie nie. In Sachsen-Anhalt waren Erwerber im Jahr 2017 im Schnitt 13 Jahre jünger als im Jahr 2007. Das östliche Bundesland hat sich damit innerhalb von zehn Jahren vom Schlusslicht zum Tabellenführer entwickelt.

Auf die Erschwinglichkeit kommt es an

Eine Studie des IW-Instituts in Köln hat ermittelt, wie viel Wohnraum sich ein Arbeitnehmer – bei gegebenem Anteil der Wohnkosten am Nettolohn – durchschnittlich leisten kann. Danach hat sich die Erschwinglichkeit von Mietwohnungen zwischen 2013 und 2017 in rund zwei Dritteln aller Kreise erhöht, d. h., Arbeitnehmer können sogar in einigen Großstädten wie Hamburg oder Frankfurt am Main größere Wohnungen mieten. In Berlin und München ist die Erschwinglichkeit dagegen zurückgegangen. Bei Wohnungskäufen hat die Erschwinglichkeit zwischen 2013 und 2017 abgenommen, die finanzierbare Wohnfläche ist in 63 Prozent der Kreise zurückgegangen. Aufgrund niedriger Zinsen ist der Kauf immer noch attraktiv, jedoch ist der günstigste Zeitpunkt für den Kauf vermutlich schon überschritten, vermutet das Institut.

Zählen, messen, Auskunft geben: Neuer Zensus für 2021 beschlossen

Im Jahr 2021 nimmt Deutschland an der EU-weiten Zensusrunde 2021 teil, die für alle Mitgliedstaaten verpflichtend ist. Die Statistischen Ämter führen eine Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung durch. Die Vorbereitungen haben bereits begonnen. Im Frühjahr 2019 liefern die Wohnungsunternehmen Bestandslisten mit allen Anschriften, an denen sie Wohnraum besitzen oder verwalten. Ende 2020 liefern die Wohnungsunternehmen aktualisierte Angaben zum Wohnungsbestand. Nach dem noch festzulegenden Stichtag, voraussichtlich im Mai 2021, übertragen die Wohnungsunternehmen mit einer Datei die erfragten Merkmale zu Gebäuden und Wohnungen.

Mit dem Zensus sollen in Deutschland die amtliche Einwohnerzahl sowie weitere Daten zur Bevölkerung, Erwerbstätigkeit und zum Gebäude- und Wohnungsbestand gewonnen werden. Politik, Verwaltung und Wirtschaft benötigen die Daten des Zensus als Entscheidungs- und Planungsgrundlage. Aber auch für Wissenschaft und Forschung sowie für die amtliche Statistik liefert der Zensus wichtige Basisdaten. Die amtliche Zahl der Einwohner ist außerdem maßgeblich für einige Verwaltungsverfahren, zum Beispiel den Länderfinanzausgleich, die Wahlkreiseinteilung und die Besoldung von Bürgermeistern und Landräten. Nach §7 Zensusvorbereitungsgesetz 2021 sind Eigentümer_innen sowie Verwalter_innen von Wohnraum auskunftspflichtig.



In der Geschichte der Bundesrepublik gab es bereits mehrere Volkszählungen. Nach 1961 und 1970 sollte – dem Zehnjahresrhythmus folgend – eine Volkszählung im Jahr 1981 stattfinden. Wegen Unklarheiten kam es zu Verzögerungen bis 1983. Doch auch dieser Termin wurde bis 1987 ausgesetzt. Die Volkszählung 1987 war dann Gegenstand heftiger, kontroverser Diskussionen. In den großen Städten formierte sich eine energische Boykottbewegung. 2011 fand ohne wesentliche Proteste ein registriertes Zensus statt, bei dem im Unterschied zu einer traditionellen Volkszählung Daten aus der Verwaltung genutzt wurden. Die Notwendigkeit eines neuen Zensus zur Erhebung aktueller Zahlen wird derzeit von niemandem ernsthaft in Frage.

KÄUFER GESUCHT?

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

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 2018 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 2019:

- Best Property Agent Award 2019 Bellevue – Europas größtes Immobilienmagazin
- TOP Immobilienmakler 2019 in Deutschland - Wirtschaftsmagazin FOCUS
- Auszeichnung zu einem der besten Makler 2019 – Wirtschaftsmagazin Capital
- Bester Immobilienmakler im Bezirk Reinickendorf 2019 – 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

FROHNAU

Eigentumswohnung im Hochparterre in grüner Lage



Baujahr 1976

Wohnfläche ca. 63 m²

großer Hobbyraum

Kaufpreis 195.000 Euro

FROHNAU

Eigentumswohnung in Frohnauer Bestlage direkt am Zeltinger Platz



Baujahr 1976

Wohnfläche ca. 59 m²

2 Balkone

Kaufpreis 179.000 Euro

HERMSDORF

Exklusives Reihemittelhaus 100 m vom Waldsee entfernt



Baujahr 1999

Wohnfläche ca. 125 m²

Grundstück ca. 170 m²

Kaufpreis 550.000 Euro

HERMSDORF

Gemütlicher Bungalow auf sehr gepflegtem Grundstück



Baujahr 1973

Wohnfläche ca. 92 m²

Grundstück ca. 568 m²

Kaufpreis 419.000 Euro

STOLPE

Haus im Haus – Hochwertige Eigentumswohnung mit Gartenanteil



Baujahr 2004

Wohnfläche ca. 123 m²

Grundstück ca. 300 m²

Kaufpreis 395.000 Euro