

BERLIN KURS NORDWEST

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

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

Ein Jahr GroKo: Sechs Vorschläge, die das Wohnen günstiger machen

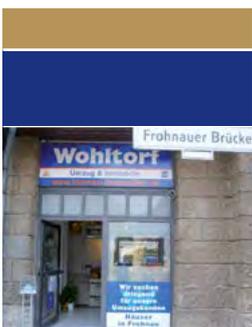
**Positiv: Guter Start mit Baukindergeld und Wohngipfel
Negativ: Mehr Regulierung statt mehr Neubau
Wohnraumoffensive? – Aktuelle Baugenehmigungszahlen sprechen eine andere Sprache**

Die Jahresbilanz der Großen Koalition ist ernüchternd. Die groß angekündigte Wohnraumoffensive ist leider ausgeblieben. Stattdessen hat die Bundesregierung weitere Regulierungen auf den Weg gebracht. Einzig die Trendumkehr hin zu mehr Wohneigentum ist derzeit ein Lichtblick.“ Das sagt Dirk Wohltorf, Ehrenvorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg und Frohnauer Immobilienmakler und zieht eine gemischte Ein-Jahres-Bilanz der GroKo. Vor etwas mehr als einem Jahr wurde die neue Bundesregierung vereidigt.

Wohltorf erinnert daran, dass die GroKo mit einem guten Koalitionsvertrag für die Immobilienwirtschaft gestartet war. Zielstellung der Politik sei es gewesen, den Wohnungsbau merklich anzukurbeln und die private Wohneigentumsquote zu erhöhen. Zudem habe das bezahlbare Wohnen als soziale Frage unserer Zeit endlich mit dem Wohngipfel im Kanzleramt die ihr gebührende Aufmerksamkeit erhalten.

„Doch statt mutig die Wohnraumoffensive in Angriff zu nehmen, kam es schon auf dem Wohngipfel zu einer Prioritätenverschiebung. Regulierung statt Förderung, Mangelverwaltung statt Neubau und keine schnelle Planungs- und Baubeschleunigung“, so Wohltorf. Aus Sicht des IVD habe die Bundesregierung gleich zu Beginn ihrer Amtszeit ihr ehrgeiziges Ziel von 1,5 Mio. neuen Wohnungen aus den Augen verloren.

Der Frohnauer Makler sieht sich auch durch die jüngst veröffentlichten neuen Baugenehmigungszahlen bestätigt. Wie das statistische Bundesamt mitteilt, wurden im Jahr 2018 Baugenehmigungen für 347.300 Wohnungen erteilt. Damit sind rund 800 Wohnungen weniger als im Jahr 2017 genehmigt worden, was einer Abnahme von 0,2 Prozent entspricht. Bereinigt um Neubaugenehmigungen für Wohnheime ist die Anzahl der Neubaugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr um ein Prozent gestiegen, „allerdings reicht dieser Trend lange



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 2019



Foto: Michael Gaida | Pixabay

Lesen Sie weiter auf Seite 2 ...

nicht aus, um die Probleme auf dem Wohnungsmarkt gerade in den Metropolen in Deutschland auch nur ansatzweise zu lösen“, so Wohltorf.

Der IVD-Ehrenvorsitzende sieht sechs wichtige Maßnahmen, die den Markt entspannen und das Wohnen günstiger machen könnten.

1. Bauen, bauen, bauen.

Eine neue Neubaukultur schaffen. Investoren einladen statt ausladen. Weniger regulieren, mehr ermöglichen.

2. Bauvorschriften entschlacken, Baugenehmigungen schneller erteilen.

20.000 Bauvorschriften haben das Bauen seit 2000 um bis zu 40 Prozent verteuert. Die Zahl der Vorschriften muss wieder reduziert werden. Im Zielkonflikt bezahlbares Wohnen und Umweltschutz die richtige Gewichtung finden.

3. Steuerliche Förderung bei energetischer Sanierung.

Seit fast acht Jahren wird die Sonder-Afa schon diskutiert. Sie scheiterte bislang an den verschiedenen Interessen von Bund und Ländern, so auch die Sonder-Afa für den Wohnungsneubau. Beides muss jetzt kommen!

4. Nachverdichtungen und Aufstockungen ermöglichen.

Laut TU Darmstadt und Pestel-Institut könnten 2,3 bis 2,7 Mio. Wohnungen in Deutschland neu entstehen, wenn die vorhandenen innerstädtischen Bau-Potenziale intelligent und konsequent genutzt würden.

5. Stärkung des ländlichen Raums.

Infrastruktur ausbauen und Anbindung zu den Metropolen verbessern.

6. Reduzierung des Mehrwertsteuersatzes.

Zur Förderung des Mietwohnungsbaus den Mehrwertsteuersatz für den Bau von Wohnungen auf 7 Prozent ermäßigen. Wohnen gehört zur Grundversorgung.

Auch bei der Förderung von Wohneigentum sieht Wohltorf noch Nachbesserungsbedarf. „Das Baukindergeld ist ein erster Lichtblick und sollte über die Förderperiode hinaus fortgesetzt und erweitert werden. Das KfW-Bürgschaftsprogramm zur Unterstützung beim Eigenkapital muss endlich eingeführt werden. Und viel wichtiger: Die Grunderwerbsteuer muss wieder auf bundesweit 3,5 Prozent reduziert und ein Freibetrag für Ersterwerb einer selbstgenutzten Immobilie gewährt werden“, so Dirk Wohltorf abschließend.

Enteignungsdebatte ist Gift für die Immobilienwirtschaft

„Die anhaltende Debatte um die Enteignung von Wohnungsunternehmen ist wohnungspolitischer Wahnsinn. Statt über Neubau von bezahlbarem Wohnraum diskutiert die Politik seit Monaten über eine mögliche Verstaatlichung von Wohnungsunternehmen. Abgesehen davon, dass dieses Vorhaben keine einzige neue Wohnung schafft, ist es mit hoher Wahrscheinlichkeit auch noch verfassungswidrig. Dafür wird in der Wohnungswirtschaft Verunsicherung gesät. Wer das Vertrauen verliert, dass sein Recht auf Eigentum gesichert ist, wird kein Geld für Neubau in die Hand nehmen. Das vergiftete Investitionsklima wird durch die stagnierenden Baugenehmigungszahlen sichtbar“, sagt Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler. Das statistische Bundesamt hat vor wenigen Tagen

mitgeteilt, dass in den ersten beiden Monaten dieses Jahres Baugenehmigungen für rund 49.400 Wohnungen erteilt wurden. Bereinigt um Neubaugenehmigungen für Wohnheime ist die Anzahl der Neubaugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um zwei Prozent gesunken.

Wohltorf: „Durch die Gefall-Sucht der Politik gegenüber den Wählern riskiert sie den dringend benötigten Wohnungsbau. Wir brauchen ein kooperatives Vorgehen von Politik und Immobilienwirtschaft. Die Wohnungswirtschaft baut die Wohnungen, die Politik sorgt für Rahmenbedingungen, die dies ermöglichen und begünstigen. Es gibt keinen anderen Ausweg aus der Krise auf dem Wohnungsmarkt.“



Verstaatlichung von Wohnungsunternehmen schafft keinen neuen Wohnraum.

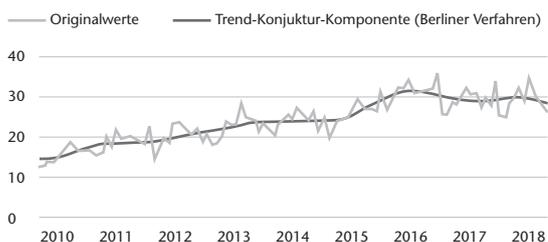
Löst sich der Boom bald auf?

Als bestes Mittel gegen Engpässe auf dem Wohnungsmarkt gilt der Bau von Wohnungen. Die Baugenehmigungen sind seit 2010 auch erfreulich gestiegen. Dieser Trend lässt jedoch bereits seit Mitte 2016 wieder nach. 2018 wurden insgesamt rund 347.300 Wohnungen genehmigt, das waren 0,2 Prozent oder 800 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe sank im Januar 2019 sogar um 7,9 Prozent, was aber durch den starken Vormonat bedingt ist. Die Immobilienbranche gibt sich insgesamt nicht mehr so optimistisch. Das „Immobilienklima“ hat sich laut IW-Institut stark verschlechtert.

Monatlich genehmigte Wohnungen



Wohn- und Nichtwohngebäude insgesamt, in Tsd.



Quelle: Destatis, 2019

Trendwende nicht in Sicht

Die Immobilienpreise sind im vergangenen Jahr schneller gestiegen als im Jahr zuvor. Im bundesweiten Mittel lag das Plus bei 7,2 Prozent. Diese Entwicklung, deren Ursache die unverändert hohe Nachfrage ist, hat jetzt auch den ländlichen Raum erfasst. Experten rechnen damit, dass der Trend so lange anhält, wie sich die Zinsen auf historisch niedrigem Niveau befinden.

Die große Lust zu bauen

Wohneigentum macht glücklich, sagen einer Umfrage zufolge 72 Prozent der Deutschen. Jeder Zweite in der Altersgruppe bis 40 Jahre möchte Immobilieneigentum erwerben. Das wäre unter den aktuellen Rahmenbedingungen möglich, jedoch machen die zähe Bürokratie, die unübersichtliche Förderung sowie hohe Kauf- und Baunebenkosten vielen einen Strich durch die Rechnung. Zumindest denken jetzt Bundesregierung und einige Länder darüber nach, die Grunderwerbsteuer zu senken. Das Baukindergeld ist erfolgreich. Familien haben bislang 79.000 Anträge gestellt, von denen allerdings nur 37,5 Prozent auf die Städte entfielen.

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: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Postbank Wohnatlas 2019, BHW Bausparkasse, Savills plc, Förderbank KfW, Institut der deutschen Wirtschaft, Destatis, Hamburgische Notarkammer, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), Zukunft Altbau, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Haus und Grund Deutschland, Mieterbund, Bethge & Partner, R+V-Infocenter, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), Prognos, KfW-Bank Research, immovelt.de, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., Verband der privaten Bausparkassen, TU Darmstadt, Pestel Institut

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.

IVD-Umfrage: Grundstücksspekulation kein wesentliches Bauhindernis

**Baugebote ändern nichts an Baulandknappheit
Empirische Grundlage für bebaubare Grundstücke unzureichend**

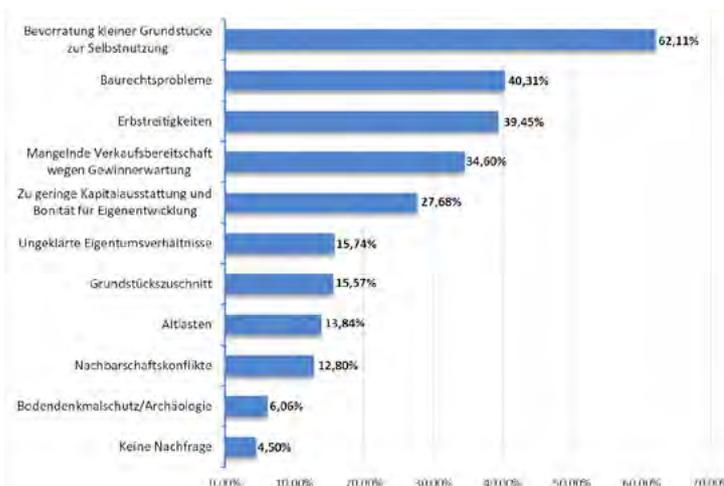
„Wer nicht baut oder ein unbebautes Grundstück nicht verkauft, steht schnell im Verdacht der Grundstücksspekulation. Um dieser zu begegnen, soll das Baugebot verschärft werden. Dass die Ursachen für ein Liegenlassen der Flächen vielfältig sind und es kein ausreichendes Zahlenmaterial zum ungehobenen Potenzial gibt, passt nicht in das Bild der Befürworter eines strengen Baugebotes.“ Dies sagt Dirk Wohltorf, Ehrenvorsitzender des Immobilienverbandes IVD Berlin-Brandenburg, im Vorfeld der 5. Sitzung der Baulandkommission.

Eine aktuelle Umfrage des Immobilienverbandes IVD ergab, dass die Grundstücksspekulation kein wesentliches Bauhindernis ist. Sie liegt demnach mit 34,6 Prozent erst auf Rang 4 der angegebenen Motive für die Nichtbebauung von Grundstücken. Die Umfrage unter 6.000 Immobilienunternehmen ermittelte, dass zu 62,1 Prozent kleine, im Familienbesitz befindliche Grundstücke zur Selbstnutzung bevorratet werden. Diese Grundstücke eignen sich in erster Linie für Einfamilienhäuser und nicht für den großflächigen Geschossneubau. Es folgen mit 40,3 Prozent Probleme bei der Baurechtsbeschaffung und mit 39,5 Prozent Erbstreitigkeiten.

Weitere Gründe sind unter anderem eine zu geringe Kapitalausstattung für die Entwicklung. Denn nicht jeder Grundstückseigentümer kann bauen, wenn ihm schlichtweg das Geld dazu fehlt. So kann auch nicht jedes Dachgeschoss ausgebaut oder Flächen aufgestockt werden, wenn die finanziellen Mittel dazu nicht vorhanden sind. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse, Grundstückszuschnitte, Altlasten oder auch Nachbarschaftskonflikte sind ebenso Gründe für brachliegendes Bauland.

„Die nun geforderten Baugebote, die Grundstücksbesitzer zum Bauen von Wohnungen zwingen sollen, werden daher nichts wesentlich an der Baulandknappheit ändern. Sie stellen nur unnötig Familien und Immobilienunternehmen an den Pranger“, so Wohltorf. Der Frohnauer Immobilienmakler verweist darauf, dass eine genaue empirische Grundlage, wie viele Grundstücke überhaupt bebaubar sind, fehlt. So verfüge beispielsweise die Stadt Berlin über kein Kataster, um systematisch Baulücken zu erfassen. „Baulückenkataster sind ein hilfreicher Schritt, um bebaubare Flächen zu identifizieren“, ergänzt Wohltorf. Beispielgebend nennt er digitale Übersichtskarten, die es bereits am Markt gibt.

Zahlreiche Gründe für brachliegendes Bauland



IVD-Umfrage: Baugebot und Quantifizierung baureifer Grundstücke 2019 (Mehrfachnennungen waren möglich)

Alle Register ziehen für den Wohnungsbau



Foto: Thomas Wolter | Pixabay

Häuser in Stadt und Land bieten durch Aus- und Umbauten viele Möglichkeiten, die Nutzung zu erweitern und zu verbessern.

Bekanntermaßen werden Probleme nicht auf eine einzige Weise gelöst. Um Engpässe auf dem Wohnungsmarkt zu beseitigen, stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. Eine davon heißt Nachverdichtung. Dem stimmen viele zu, signalisieren jedoch meist zugleich: *Not in my Back Yard*. Offensichtlich lehnen viele Menschen größere Nähe ab, befürchten Schattenfall durch neue Gebäude oder weniger Grün in der Stadt. Dabei sind die eng verschachtelten Altstädte in Deutschland oder im Ausland äußerst beliebte Urlaubsquartiere. Es kommt maßgeblich darauf an, wie nachverdichtet wird, damit Aus- und Anbaumaßnahmen die Lebensqualität verbessern. Beispielsweise bieten Dächer ein riesiges Potenzial für den Wohnungsbau. Das hätte gleichzeitig den Vorteil, dass dafür kein neues Bauland ausgewiesen werden müsste, was weiterer Zersiedelung in der Fläche vorbeugen würde. Auf dem Land wiederum könnten Anreize zur Nutzung leer stehender Häuser gesetzt werden. Kreativität bei Aus- und Umbauten ist gefragt, aber auch mehr Flexibilität des Gesetzgebers und der Ämter bei Bauvorschriften, Normen und Auflagen.

Grundgesetzänderung für sozialen Wohnungsbau

Der Bundesrat hat wegen der angespannten Lage auf den Wohnungsmärkten in den Ballungsräumen dem Gesetzentwurf für Finanzhilfen des Bundes beim sozialen Wohnungsbau und im öffentlichen Nahverkehr zugestimmt. Jährlich werden rund 80.000 neue Sozialwohnungen benötigt. Die Aufwendungen dafür betragen mindestens fünf Milliarden Euro. Diese Herausforderung kann nur mit Engagement auf allen politischen Ebenen gemeistert werden. Die Länder können die Bundesmittel in angemessener Höhe kofinanzieren und zweckgebunden für die Wohnraumförderung einsetzen.

Tausch: Abstellräume müssen nicht neu nummeriert werden

Tauschen Wohnungseigentümer untereinander Nebenräume außerhalb des Sondereigentums, reicht es aus, die Änderung durch einen Vermerk im Grundbuch eintragen zu lassen. Eine Umnummerierung aller Kellerräume ist nicht notwendig, entschied das Oberlandesgericht München. Wichtig ist, dass eine eindeutige Zuordnung der Räume zum jeweiligen Sondereigentum möglich ist und Verwirrungen nicht zu befürchten sind. Die Änderung erfordert neben der Zustimmung der Berechtigten auch deren Einigung in Auflassungsform sowie die Eintragung der Änderung im Grundbuch (OLG München, 24.09.2018, 34 Wx 194/18).

Immobilienschenkung

Jedes Jahr werden in Deutschland mehrere Tausend Grundstücke verschenkt, zum Beispiel als Basis für den Immobilienerwerb oder Hausbau der Kinder, um sich von den Bewirtschaftungskosten zu befreien, um den künftigen Nachlass möglichst gering zu halten oder um steuerliche Freibeträge umfassend zu nutzen. In Fällen einer späteren möglichen Rückforderung gilt die Zehnjahresfrist. Nach zehn Jahren haben übergangene Erben, Sozialämter oder das Finanzamt keinen Zugriff mehr auf das verschenkte Vermögen. Liegen zwischen der Übertragung der Immobilie und einer weiteren Schenkung oder Erbschaft mehr als zehn Jahre, können persönliche Steuerfreibeträge mehrfach ausgenutzt werden.

Was Hausbesitzer bei Starkregen und Sturzfluten wissen sollten

Starkregen und Sturzfluten können große Schäden anrichten. Bauliche Vorsorge ist deshalb wichtig. Schon kleinere, kostengünstige Maßnahmen tragen dazu bei, Schlimmeres zu verhindern. Haus- und Kellereingänge, Türen und Fenster, Lichtschächte und Abwasserleitungen sollten besonders gesichert werden. Tief liegende Gebäudeöffnungen lassen sich beispielsweise durch Schwellen, Stufen und Überdachungen sichern. Auch druckdichte Fenster im Souterrain halten das Wasser draußen. Rückstausicherungen in Abflussrohren verhindern, dass Wasser aus der Kanalisation zurück ins Haus gedrückt wird. Unter www.bbsr.bund.de steht für Interessierte eine Informationsbroschüre bereit.

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

Gewerbemietrecht: Baustelle berechtigt nicht zur Minderung

Überall wird gebaut. Mit den Folgen umzugehen, erfordert Geduld, die nicht jeder aufbringen kann, wenn zusätzlich Umsatzeinbußen drohen. In einem konkreten Fall beklagte der Mieter einen Rückgang der Kundenfrequenz und erhebliche Einnahmeverluste. Das Geschäft für Wohnaccessoires war äußerlich erkennbar, Baulärm war nur vereinzelt wahrzunehmen, und der Zugang zu den Geschäftsräumen war gewährleistet. Nach Ansicht des Gerichts lagen daher keine Gründe vor, die zu einer Mietminderung berechtigten. Solange der unmittelbare Zugang möglich ist und keine „Einkapselung“ vorliegt, fallen die Auswirkungen von Bautätigkeiten in den Risikobereich des Mieters (LG Hamburg, 16.11.2018, 412 HKO 159/17).

Teurer Flop: 20 Jahre Ökosteuer

Die 1999 eingeführte ökologische Steuerreform sorgt bis heute für niedrigere Rentenbeiträge und höhere Rentenbezüge. Sie hat jedoch nicht wie erhofft dazu geführt, dass der Energieverbrauch in Deutschland nachhaltig sinkt. Wegen der drohenden Verfehlung der Klimaziele muss sie reformiert werden, fordert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin. Teile der Steuermehreinnahmen könnten für die Gebäudesanierung genutzt werden, denn auf Gebäude entfallen rund 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs. Strom aus erneuerbaren Energien sollte steuerlich weniger stark belastet werden. Noch immer nutzt ein Großteil der Heizanlagen fossile Brennstoffe. Wie der Umstieg auf eine umweltfreundliche Wärmeversorgung gelingen kann, zeigt ein Bericht unabhängiger Experten, der unter www.kea-bw.de kostenfrei zum Download angeboten wird.

Wer haftet bei Schäden am Parkett?



Parkettböden sind je nach Qualität mehr oder weniger strapazierfähig. Einige halten 100 Jahre, andere sehen schon nach einigen Jahren ramponiert aus. Wer für Schäden haftet, hängt von der Art des Schadens und dem Alter des Bodens ab. Wohnen hinterlässt Spuren. Entscheidend ist, ob es sich um normale Abnutzung handelt oder um echte Schäden. Oberflächliche Kratzer, Dellen und kleine Kerben auf dem Boden sind auf Dauer kaum zu vermeiden. Weist der Boden mehr als nur oberflächliche Gebrauchsspuren auf, kann der Vermieter Schadenersatz fordern. Der Mieter haftet nur anteilig, abhängig von der Mietzeit. Auch das Alter des Bodens spielt eine Rolle. Nach zehn bis zwölf Jahren muss es meistens abgeschliffen und neu versiegelt werden. Derartige Arbeiten sind Sache des Vermieters und gehören nicht zu den Schönheitsreparaturen.

Wirksamkeit der Mietpreisbremse untersucht

Die Mietpreisbremse wirkt – hat aber Nebenwirkungen. Sie hat zu einer moderaten Verlangsamung des Mietanstiegs geführt. In den von der Mietpreisbremse ausgenommenen Fällen hat sich der Anstieg jedoch beschleunigt, was zwar positive Effekte auf den Neubau habe, aber die Baulandpreise in die Höhe treibe. So lauten zusammengefasst die Ergebnisse einer Untersuchung des DIW Berlin. Die Mietpreisbremse sei ungeeignet, die Probleme auf angespannten Wohnungsmärkten zu lösen, betont Haus & Grund. In Hessen hat das Landgericht Frankfurt am Main die Mietpreisbremse für unwirksam erklärt, weil die Verordnung nicht richtig begründet wurde. Schleswig-Holsteins Ministerpräsident Daniel Günther will die Mietpreisbremse zum 30. November auslaufen lassen. Das Gesetz bietet weiterhin Diskussionsstoff und bleibt umstritten.

Holz: Baustoff der Zukunft



Dieses Gebäude in Berlin sieht nicht aus wie ein Holzhaus – ist aber eins.

Mit einem Holzhaus verbinden manche ein Ferienhaus in Schweden oder ein Blockhaus in Kanada. Dass es auch anders geht, zeigen mehrere Neubauprojekte, darunter ein Mehrfamilienhaus in Berlin. Die Vorteile: Gebäude aus Holz lassen sich in kürzester Zeit hochziehen – eine Etage pro Woche ist möglich, auch im Winter. Zudem wird weniger Konstruktionsfläche benötigt, denn Außenwände aus Holz sind dünner, dämmen aber trotzdem hervorragend. In Heilbronn entsteht das erste Holzhochhaus Deutschlands. Noch in diesem Jahr soll das 34 Meter hohe Gebäude bezugsfertig sein. In der Hamburger Hafencity wird zurzeit die „Wildspitze“ gebaut. 2021 soll es mit 19 Etagen das höchste Holzhochhaus Deutschlands sein. Beide Projekte kombinieren den gesunden Baustoff mit einem Gebäudesockel und Treppenhaukern aus Stahlbeton. Der Holzbau kann die CO₂-Emissionen um bis zu 70 Prozent senken. Besonders nachhaltig ist die Arbeit mit Hölzern aus heimischer Forstwirtschaft. In den vergangenen Jahren war ein kontinuierlicher Aufwärtstrend bei der Genehmigung von Holzbauten zu verzeichnen. Baden-Württemberg lockerte 2015 als erstes Bundesland die baurechtlichen Bestimmungen und machte es möglich, Holz bis zur Hochhausgrenze einzusetzen.

Wer zahlt die Nebenkosten für leer stehende Nachbarwohnungen?

Normalerweise werden Grundsteuer, Flurbeleuchtung, der Betrieb des Aufzugs oder die Kosten der Straßenreinigung auf die Mieter umgelegt. Doch wie sieht es aus, wenn eine oder mehrere Wohnungen leer stehen? In jedem Mehrfamilienhaus fallen allgemeine Betriebskosten an, die sich alle Parteien teilen und die auch bei Leerstand weiterhin bezahlt werden müssen. Grundsätzlich gilt: Bei Leerstand sind die Betriebskosten Sache des Eigentümers. Das trifft auch dann zu, wenn in der freien Wohnung bei Renovierungsarbeiten Strom, Wasser oder Heizung verbraucht wird.

Mieten steigen um bis zu sechs Prozent

Das ZIA-Frühjahrgutachten des Rates der Immobilienweisen beschreibt die Lage des Wohnungsmarktes in Deutschland schonungslos. Der Mieterbund schlägt deshalb Alarm: Die Wohnungsneubauzahlen von weniger als 300.000 pro Jahr bleiben hinter dem Bedarf von 400.000 Wohnungen zurück. Es werden viel zu wenige bezahlbare Mietwohnungen oder Sozialmietwohnungen neu gebaut. Wohnen wird immer teurer, Mieten steigen um bis zu sechs Prozent. Das Baukindergeld habe sich wohnungspolitisch als wirkungslos erwiesen. Eine aktuelle Immowelt-Analyse der Mieten in Studentenstädten kommt zu einem ähnlichen Ergebnis. In München kostet eine Studentenwohnung mit 790 Euro Miete am meisten, dahinter folgen Frankfurt mit 530 Euro, Stuttgart mit 500 Euro und Berlin mit 470 Euro. Ostdeutsche Studentenstädte sind dank niedriger Mieten eine preiswerte Alternative.

IVD: Gesetzentwurf zur Verschärfung der Mietpreisbremse ist Wahlkampfmanöver

**Absurde Vorschläge zur Einführung eines Mietendeckels zusätzlich zur bestehenden Mietpreisbremse
Halbwertzeiten mietrechtlicher Neuregelungen werden immer kürzer**

Der IVD Immobilienverband kritisiert scharf den vorgelegten Referentenentwurf der Bundesjustizministerin Katarina Barley (SPD) zur weiteren Verschärfung der Mietpreisbremse und zur Einführung eines Mietendeckels. „Gerade einmal vier Monate, nachdem die verschärfte Mietpreisbremse in Kraft getreten ist, legt Barley mit weiteren Vorschlägen nach. Dies zeugt von blankem Aktionismus und mangelnder Übersicht. Insbesondere der Vorschlag eines bundesgesetzlichen Mietendeckels ist offenbar der Panik der SPD geschuldet, bei der EU-Parlamentswahl und der Landtagswahl in Bremen am 26. Mai 2019, eine weitere Niederlage hinzunehmen. Solche Versuche, das Ruder herumzureißen, sie sind aber höchst unseriös. Denn nur durch eine Verbreiterung des Angebots kann sich die Lage am Wohnungsmarkt entspannen. Ständige Änderungen im Mietrecht konterkarieren dies, da sie langfristige Investitionsentscheidungen zunichtemachen“, erklärt Dirk Wohltorf, Ehrenvorsitzender des Immobilienverbandes IVD Berlin-Brandenburg.

Der Referentenentwurf sieht vor, dass für die Vermietung von Wohnraum kein unangemessen hohes Entgelt vereinbart oder bestimmt werden darf. Unangemessen hoch sind demnach Mieten, welche die ortsübliche Miete um 20 Prozent übersteigen. Zwar enthält der Vorschlag eine Ausnahme für die ersten fünf Jahre nach der ersten Nutzung. Dadurch, dass nach Ablauf dieser Schonfrist die 20 Prozent-Grenze gelten soll, wird die Neuregelung zur Neubaubremse. „Damit werden Projektentwickler ausgebremst. Das ist keine Mietbegrenzung, sondern faktisch eine Neubaubremse und Investitionsbremse. Projektentwickler werden ihre Investitionen deutlich zurückfahren.“

Der Referentenentwurf der Noch-Bundesjustizministerin sieht zudem vor, dass die Mietpreisbremse für weitere fünf Jahre bis zum 31. Dezember 2025 gelten kann. Außerdem soll die Pflicht zur qualifizierten Begründung einer Rechtsverordnung, die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt, entfallen. „Der Willkür zur Festlegung von Gebieten werden damit Tür und Tor geöffnet. Künftig werden Gebiete aus wahlkampfaktischen Gründen festgelegt und nicht mehr aus sachlichen Gründen“, so Wohltorf.

Auch die Berliner Bausenatorin Katrin Lompscher (Linke) plant eine Obergrenze für die Mieten von freien Wohnungen ebenso wie für bestehende Mietverhältnisse. Zwar sollen nach ihrem Vorschlag Mieterhöhungen weiterhin möglich sein – allerdings nur bis zu einer Mietobergrenze, die noch offen ist. Modernisierungen, die zu einer Mieterhöhung führen könnten, sollen offenbar zuvor von der Berliner Investitionsbank genehmigt werden. „Setzen sich Barley und Lompscher durch, könnte es in Berlin drei nebeneinander laufende Mietpreisdeckel und -begrenzungen geben. Das ist mit dem gesunden Menschenverstand nicht vereinbar. Wir brauchen keinen Wettbewerb von absurden Mietrechtsänderungsphantasien, sondern mehr Wohnraum“, sagt Wohltorf.

Flugverbot für private Drohnen in Wohngebieten



Foto: Pixel2013 | Pixabay

Mal eben von oben schauen, wie es bei den Nachbarn aussieht, mag verlockend sein, für alle anderen ist das eine zutiefst beängstigende Vorstellung. Doch genau diese wird geweckt, wenn in Wohngebieten immer häufiger private Drohnen unterwegs sind, besonders wenn nicht einmal erkennbar ist, wer sie steuert. Zum Glück ist diese technische Spielerei kein rechtsfreier Raum. Hobbypiloten sollten die strengen Vorschriften kennen und wissen, an welchen Orten welche Drohnen fliegen dürfen. Grundsätzlich besteht ein Flugverbot außerhalb der Sichtweite und höher als 100 Meter sowie in und über sensiblen Bereichen wie Einsatzorten von Polizei und Rettungskräften, Menschenansammlungen, Hauptverkehrswegen, An- und Abflugbereichen von Flugplätzen sowie Naturschutzgebieten. Für Wohngrundstücke gelten Besonderheiten: Wenn eine Drohne mehr als 250 Gramm wiegt, ist es grundsätzlich verboten, diese über Wohngrundstücke fliegen zu lassen. Ein Flugverbot über Wohngrundstücken gilt unabhängig von ihrem Gewicht grundsätzlich auch für den Fall, dass die Drohne in der Lage ist, Audio- oder Video aufzuzeichnen. Eine Ausnahme dazu besteht, wenn die Grundstückseigentümer dem Piloten den Einsatz erlaubt haben. Außerdem gelten Versicherungs- und Kennzeichnungspflichten. Drohnen, die höher als dreißig Meter fliegen, gelten als Luftfahrzeuge und sind mit einer Deckungssumme in Höhe von einer bis anderthalb Millionen Euro versicherungspflichtig. Eine private Haftpflichtversicherung deckt diese Summe meistens nicht ab, weshalb ein zusätzlicher Versicherungsschutz notwendig ist. Die Versicherungsbestätigung müssen Piloten bei sich tragen. Drohnen, die über 250 Gramm wiegen oder schneller als 19 Meter pro Sekunde fliegen, benötigen ein feuerfestes Kennzeichen. Dieses muss mit Namen und Anschrift des Piloten versehen sein.

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Infrastruktur: Verkehrsprobleme nur vernetzt lösbar

Die deutschen Städte ächzen unter der Belastung des Verkehrs – und damit ist nicht nur der Autoverkehr gemeint, sondern zunehmend empfinden Verkehrsteilnehmer auch die Frequenz der Fahrradfahrer und Fußgänger als zu hoch. Wo sich verschiedene Verkehrsmittel begegnen, steigt wegen der unterschiedlichen Geschwindigkeiten die Gefahr von Karambolagen. Wie man die Verkehrsströme harmonisieren kann, ist derzeit Thema vieler Studien und Arbeitsgruppen.

Eines zeichnet sich bereits jetzt ab: Um belastbare Ergebnisse zu erzielen, ist die Zusammenarbeit der auf sehr verschiedene Art Beteiligten notwendig. Dazu gehören unter anderem Carsharing-Anbieter, Mitfahrtsysteme, Leihradanbieter, Hersteller von Lastenpedelecs, das betriebliche Mobilitätsmanagement, der öffentliche Nah- und Fernverkehr sowie ÖPNV-ergänzende Angebote. Alle gemeinsam können Angebote als Alternative zum privaten Individualverkehr, der als Hauptbelastung gilt, schaffen.



Foto: Brian Merril | Pixabay

Steigende Pendlerzahlen, Staus, Lärm-, Feinstaub- und Emissionsbelastungen sowie die öffentliche Diskussion über die Verkehrswende machen es für viele Kommunen immer wichtiger, sich mit Mobilitätsfragen zu befassen. Das Freiburger Beratungsbüro endura kommunal wird beispielsweise die Zusammenarbeit der zehn teilnehmenden Kommunen Appenweier, Friesenheim, Gengenbach, Kehl, Lahr, Neuried, Offenburg, Rheinau, Schutterwald und Willstätt koordinieren. Geplant ist unter anderem die Einführung einer Smartphone-App. Das Bundeswirtschaftsministerium fördert dieses bundesweit erste Netzwerk für Mobilität. Viele Maßnahmen lassen sich erst sinnvoll und wirtschaftlich durch interkommunale Kooperation umsetzen, etwa den reibungslosen Wechsel zwischen unterschiedlichen Verkehrsmitteln. Dass Bürger bereit sind, neue Wege zu gehen, zeigen die aktuellen Zahlen des Einzelhandels mit Fahrrädern, der im Jahr 2018 eine Umsatzsteigerung von real 11,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr verzeichnete.

Kleine Städte: Vielfalt mit großem Potenzial



Foto: falco | Pixabay

Kleinstädte bieten ihren Einwohnern ähnliche Vorteile wie Großstädte. Vor allem die kurzen Wege sind ein großes Plus. Sie sorgen für Nachbarschaft und weniger Verkehr.

Deutschland wird von seinen vielen kleinen Städten geprägt. In den bundesweit mehr als 2.100 Kleinstädten leben 24,2 Millionen Menschen. Die Entwicklung dieser Städte verläuft unterschiedlich. Während 42 Prozent der Kleinstädte zwischen 2007 und 2017 schrumpften, wuchsen weitere 42 Prozent. Besonders dynamisch entwickelten sich kleinere Kommunen im Umland der Metropolen. Abgelegene Kleinstädte verloren dagegen Einwohner. Eine spezielle Rolle spielen die „Hidden Champions“: Etwa 20 Prozent der rund 1.700 heimlichen Weltmarktführer in Deutschland sitzen einer Auswertung zufolge in Kleinstädten – viele von ihnen bereits seit Jahrzehnten. Die Potenziale reichen aber weit darüber hinaus. Hierzu zählen vor allem die vielen engagierten und vorausschauenden Menschen vor Ort, die mit Tatkraft und vereinten Kräften zur Entwicklung ihrer Kommune beitragen.

Wohnen auf Bürogebäuden, Parkhäusern oder Discountern

Intelligente Lösungen sind gefragt, wenn der Engpass auf dem Wohnungsmarkt beseitigt werden soll. Auch ungewöhnliche Ideen sind hilfreich. Wie viele zusätzliche Wohnungen entstehen können, haben die TU Darmstadt und das Pestel-Institut in der Deutschland-Studie 2019 vorgerechnet: 2,3 bis 2,7 Millionen neue Wohnungen wären möglich, wenn die innerstädtischen Potenziale intelligent und konsequent genutzt würden. Die Wissenschaftler haben dazu die Bebauung unter anderem durch die Auswertung von Luftbildern analysiert. Im Fokus standen Nichtwohngebäude. Büro- und Geschäftshäuser sowie eingeschossige Discountern mit großen Parkplätzen bieten ein enormes Potenzial für zusätzliche Wohnungen durch Aufstocken, Umnutzung und Bebauung von Freiflächen. Auch öffentliche Verwaltungsgebäude und Parkhäuser lassen eine erweiterte Nutzung zu. Wohin dann mit den Autos? „Brauchen wir nicht mehr“, sagt der amerikanische Soziologe Richard Sennett in einem aktuellen Spiegel-Bericht.

Pendler – Moderne Nomaden

Rund 20 Millionen Menschen pendeln in Deutschland zwischen Wohn- und Arbeitsort hin und her – Tendenz steigend. Wer früher zu Fuß in einem Umkreis von vier bis fünf Kilometern unterwegs war, bewegt sich heute in der gleichen Zeit in einem Radius von 60 bis 80 Kilometern. Das Pendeln hat allerdings eine Reihe von Nachteilen im Hinblick auf die Umwelt und die Siedlungsstruktur. Ein wichtiger Grund für das Pendeln sind die in den Metropolen stark gestiegenen Immobilienpreise. In München sind die Preise in der 50-Minuten-Zone um 38 Prozent günstiger als im Stadtgebiet. In Berlin sparen Pendler 39 Prozent, in Hamburg sind es 45 Prozent und in Düsseldorf sogar 56 Prozent.

Immobilienfinanzierung für Ältere

Wegen der Bankenkrise und unter den Bedingungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wurde die Kreditvergabe an Ältere vorübergehend streng gehandhabt. Aber bereits seit Mai 2018 gibt es neue Leitlinien, was die Situation deutlich verbessert hat. Dennoch ist die Unsicherheit bei Senioren, die Immobilien erwerben möchten, teilweise erhalten geblieben. Für die Generation 50 plus gelten, wie für alle anderen Altersgruppen auch, bestimmte Regeln. Zu allererst ist ein gesichertes Einkommen oder eine gesicherte Rente Voraussetzung bei der Kreditvergabe. Wichtig sind auch ausreichende Ersparnisse, die als Eigenkapital in die Finanzierung eingebracht werden können. Einige Banken haben eine Altersobergrenze für die Kreditvergabe festgelegt, beurteilen aber vorrangig die Bonität.

Der Anteil der älteren Bevölkerung ab 65 Jahre wird in den nächsten Jahren stark wachsen und in Deutschland ab 2030 bereits rund 30 Prozent betragen. Senioren werden als Käufer von Immobilien daher weiterhin eine wichtige Rolle spielen. Im nächsten Jahrzehnt dominieren in dieser Zielgruppe noch überwiegend finanziell gut situierte Käufer den Markt, bevor die Rentenpolitik Wirkung zeigt und sich die Situation von älteren Bürgern massiv verändert. Bis dahin sorgt die Niedrigzinspolitik für herausragende Finanzierungsbedingungen. Experten gehen derzeit davon aus, dass die Zinswende weiterhin auf sich warten lassen wird. Fazit: Der Immobilienmarkt bietet unter den derzeitigen Rahmenbedingungen auch Älteren vielversprechende Chancen.

Stadtflucht oder Landflucht oder beides?



Foto: Kim Bruhn | Pixabay

Weltweit ist ein Trend zum Wohnen in der Stadt zu beobachten. Das ist in Deutschland nicht anders, allerdings deuten sich Änderungen an.

Deutschlands Großstädte erleben seit Jahren einen Einwohnerboom. Berlin ist zwischen 2011 und 2017 jedes Jahr um 1,4 Prozent gewachsen, Hamburg und München um mehr als ein Prozent. Für das Bevölkerungswachstum sorgen vor allem junge Inländer und Zuwanderer, die zum Studieren oder Arbeiten in die Städte ziehen. Das ist die Aussage einer aktuellen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW). Seit einiger Zeit zeigt sich indes, dass wieder mehr Menschen ins Umland der Großstädte ziehen. Viele verlassen die Zentren mit Beginn der Familiengründung, weil sie sich die hohen Wohnkosten dort nicht mehr leisten können. Die Umkehrung des Trends zum Wohnen in der Stadt beobachtet das IW-Institut bereits seit 2014. Davor waren die Immobilien in den Großstädten vergleichsweise preiswert. Inzwischen gäbe es jedoch kaum günstige Wohnungen oder Häuser. Beispielhaft für diese Entwicklung seien dicht bebaute Städte wie München oder Stuttgart.

Ländlich geprägte Kreise mit schlechter Infrastruktur profitieren von der neuen Stadtflucht aber kaum. Regionen mit schlechter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und schlechter Breitbandversorgung schrumpfen ungeachtet des Trends weiter, während der Stadtrand und die Speckgürtel von dieser Entwicklung begünstigt sind. Das ILS Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung bestätigt diese Aussage weitgehend, ergänzt jedoch, dass die Menschen nicht nur in die Metropolregionen von Berlin, Hamburg, München oder Köln zögen, sondern auch in Mittel- und Kleinstädte in ländlichen Räumen. Die Reurbanisierung bringt nicht allen Städten gleichermaßen Vorteile. Der sogenannte „Überschwapppeffekt“ wirkt sich auf Kommunen am Rande der Großstädte direkt aus, während große Großstädte über Suburbanisierungsprozesse Bevölkerung verlieren.

Bauen wird noch teurer

Im Februar 2019 lagen die Neubaupreise um 4,8 Prozent höher als im Vorjahresmonat. Das war der höchste Anstieg seit zwölf Jahren. Nur im Jahr 2007 war der Anstieg der Neubaupreise im Jahresvergleich mit 5,7 Prozent noch höher gewesen.

Preisindex für Wohngebäude

Neubau einschl. Umsatzsteuer; 2015=100

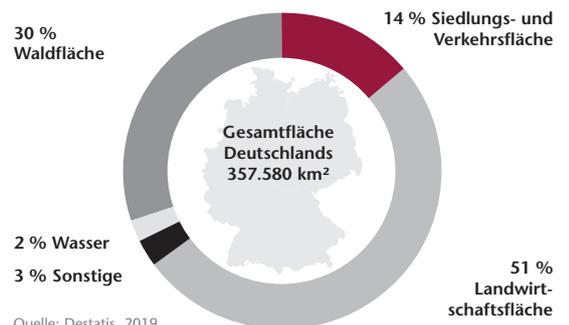


Konventionelle Bauart; I=Feb., II=Mai, III=Aug., IV=Nov.

Quelle: Destatis, 2019

Immer noch genug Wald

Knapp 30 Prozent der Fläche Deutschlands sind Waldflächen. Damit prägt der Wald die Landschaft nach den Landwirtschaftsflächen am stärksten. Die waldreichsten Länder sind Rheinland-Pfalz, Hessen und Baden-Württemberg. Die waldärmsten Länder unter den Flächenländern sind Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen.

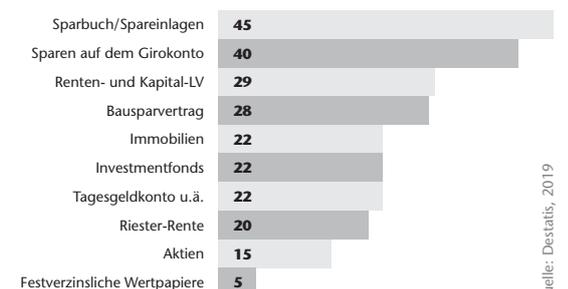


Top Ten Geldanlagen der Bundesbürger 2019

Sicherheit ist deutschen Sparern wichtig. Das Sparbuch erreicht daher 2019 wieder die Spitzenposition. Das Girokonto auf Platz 2 wird von Renten- und Kapitallebensversicherungen auf den Plätzen 3 und 4 gefolgt. Auf Platz 5, der drei Mal vergeben wurde, stehen Immobilien mit 22 Prozent – sie verloren gegenüber dem Vorjahr ein Prozent.

Top-Geldanlagen 2019

Angaben in % – Mehrfachnennungen möglich



Quelle: Destatis, 2019

Grundstücksteilung: Attraktive Alternative zur Blümchenwiese

Die Baulandkosten waren laut Empira Gruppe seit dem Jahr 2000 mit 130 Prozent der größte Treiber bei den Immobilienpreisen. Der Grund: Bebaubare Grundstücke in attraktiven Lagen sind selten und stark nachgefragt. Dort und in Metropolregionen ist es sinnvoll, die Nutzung vorhandener Grundstücke effektiver zu gestalten.

Eine Möglichkeit ist die Grundstücksteilung besonders dann, wenn die zulässige bauliche Nutzung nicht ausgeschöpft ist.

Bei der Teilung eines Grundstückes wird für jeden zukünftigen Grundstücksteil ein neues Grundbuchblatt angelegt mit dem Ziel, mehrere neue Grundbücher zu bilden. Man spricht in diesem Fall von Realteilung. Weiterhin gibt es die Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, die in der Praxis seltener vorkommt.



Foto:couleur | Pixabay

Grundsätzlich ist jedes Grundstück teilbar. Ob zur Teilung eine Genehmigung erforderlich ist, hängt vom jeweiligen Landesrecht ab. Grundstücksteilungen mit anschließender Neu- oder Zusatzbebauung sind ab einer Größe von rund 700 Quadratmetern sinnvoll und möglich. Vor einer geplanten Neubebauung sollte eine sorgfältige baurechtliche Prüfung insbesondere der Flächennutzungspläne und Bebauungspläne erfolgen.

Bei einer Realteilung wird ein Flurstück in mehrere Teilstücke geteilt. Hierfür wird ein öffentlich bestellter Vermesser gebraucht, der die Teilung von seinem Computer aus vornehmen kann, wenn die Daten digital vorliegen. Anderenfalls ist ein Ortstermin notwendig, der kosten- und zeitintensiver ist, aber unerlässlich. Alle Veränderungen werden in das Automatisierte Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) eingepflegt, auf das auch der Notar bei der Schaffung eines neuen Grundbuchblattes zugreifen kann.

Die Teilung gemäß Wohnungseigentumsgesetz wird als ideelle Teilung bezeichnet. Ein Vermesser wird nicht gebraucht. Stattdessen erstellt der Notar eine Teilungserklärung in der Rechte festgelegt und Sonder- sowie Gemeinschaftseigentum gebildet werden.

Schädlingsbefall nicht verschweigen



Foto: merica | Pixabay

Die hygienischen Verhältnisse, unter denen Deutsche leben, sind überwiegend ausgezeichnet. Der menschliche Organismus ist überdies gut darauf eingestellt, Haus oder Wohnung mit diversen anderen Lebewesen zu teilen. Dazu gehören Schimmelpilze, Holzwürmer, Käfer oder Bakterien aber auch Motten, Mäuse und Milben. Ob daraus gesundheitliche Einschränkungen oder Schäden am Gebäude entstehen, hängt davon ab, wie stark der Befall ist.

Für alle Formen übermäßiger Besiedelung durch unangenehme „Mitbewohner“ gibt es wirksame Abhilfe frei zu kaufen. Wichtig ist es, die Warnhinweise der angebotenen Mittel und Gifte genau zu beachten und die Umweltverträglichkeit zu bedenken. Auf jeden Fall sollte die Selbsthilfe gründlich sein und ihr Ergebnis überprüft werden. Notfalls helfen spezialisierte Kammerjäger das Übel zu beseitigen.

Wer vor dem Verkauf seines Hauses allzu sorglos einen lange währenden, ausgeprägten Schädlingsbefall nur optisch kaschiert, kann Probleme bekommen, denn er verschweigt einen Mangel. Der Käufer ist dann zur Rückabwicklung des Kaufvertrages berechtigt. Auf einen vereinbarten Gewährleistungsausschluss kann sich der Verkäufer nicht berufen, weil er überlegenes Wissen hat. Davon ist das Oberlandesgericht Braunschweig (OLG Braunschweig, 01.11.2018, Az. 9 U 51/17) in einem konkreten Fall ausgegangen, weil der Verkäufer den Befall eigenhändig lediglich verdeckt hatte, anstatt ihn fachgerecht zu sanieren. Auch als Laien konnte er aufgrund der sich erneut verbreitenden Bohrlöcher und Risse erkennen, dass der Befall nicht beseitigt war. Das Verschweigen eines Mangels setzt voraus, dass der Verkäufer den Mangel kennt oder ihn für möglich hält. Das war in diesem Fall offensichtlich der Fall. Der Verkäufer hätte den Käufer über seine eigenen Erkenntnisse aufklären müssen.



„Wie die Räume ohne den Menschen aussehen ist unwichtig, wichtig ist nur, wie die Menschen darin aussehen.“

Bruno Taut, deutscher Architekt und Stadtplaner, Vertreter des Neuen Bauens (1880 - 1938)

Foto: Bjornsson | Pixabay

Kreditnehmer gehen immer höhere Verpflichtungen ein

Die durchschnittliche Kreditsumme für Baufinanzierungen stagnierte vorübergehend auf hohem Niveau. Im März 2019 stieg sie aber wieder: Immobilienkäufer oder Bauherren nahmen durchschnittlich 243.000 Euro für den Erwerb einer eigenen Immobilien auf, das waren 5.000 Euro mehr als im Vormonat. Dabei stieg der fremdfinanzierte Anteil am Kaufpreis nicht, er verringerte sich sogar leicht auf 83,35 Prozent. Die sogenannte Standardrate mit 450 Euro für einen Kredit in Höhe von 150.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung und 80 Prozent Beleihungsauslauf ist weiterhin sehr niedrig. Der Grund sind wie bisher rekordverdächtig geringe Zinsen für Immobilienkredite. Immobilienkäufern ist die aktuelle Zinssituation deutlich bewusst. Sie sichern sich ihr Darlehen daher für einen sehr langen Zeitraum – durchschnittlich für 14 Jahre und zwei Monate. Das ist die längste Festschreibung der Zinsen seit September 2016. Die anfängliche Tilgung betrug im März durchschnittlich 2,8 Prozent. Die Kreditnehmer nutzen den niedrigen Zinssatz, um die Kredite zügig zu tilgen.

In Anbetracht der hohen Mieten und der extrem niedrigen Zinsen stellt sich zunehmend die Frage, ob der Kauf von Immobilien nicht auch ohne Eigenkapital zu hundert Prozent finanziert werden kann. Die übliche Empfehlung lautet: Das Eigenkapital sollte die Nebenkosten decken und zusätzlich mindestens 20 Prozent des Immobilienpreises betragen. Bei dieser Ausgangslage gilt die Finanzierung als solide und die Bank berechnet günstige Zinsen. Diese Vorgabe ist allerdings bei steigenden Immobilienpreisen und hohen Nebenkosten inzwischen oft nicht mehr überzeugend. Dennoch spricht einiges gegen die Hundertprozentfinanzierung: Wer ohne Eigenkapital finanzieren will, erhält von der Bank wegen des höheren Risikos einen höheren Sollzins. Die Finanzierung wird in jedem Fall teurer und dauert meistens länger. Überdies können die Kreditnehmer oft nicht so hoch tilgen.

Kinderlärm ist keine schädliche Umwelteinwirkung



Foto: Congerdesign | Pixabay

Der Gesetzgeber hat eine Garantie für die Betreuung von Kindern eingeführt, die in der Praxis noch häufig an örtlichen, personellen oder räumlichen Gegebenheiten scheitert. Zusätzlich gibt es immer wieder Streit, wenn Einrichtungen für Kinder gebaut werden sollen.

Eltern haben einen Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz für Kinder ab drei Jahren und seit 2013 auch für Kinder ab Vollendung des ersten Lebensjahres. Schadenersatzansprüche können geltend gemacht werden, wenn die Kommune keinen Platz in der Kita zur Verfügung stellen kann und dem betreuenden Elternteil ein Verdienstausschlag entsteht.

Die Betreuung ihrer Kinder ist für berufstätige Eltern eine existenzielle Notwendigkeit. In Wohngebieten, in denen sich Kindertagesstätten aufgrund der Nähe zum Wohnort und der verkehrsberuhigten Lage bevorzugt ansiedeln, haben die Bedürfnisse von Familien daher Vorrang.

In diesem Sinne entschied das Oberverwaltungsgericht Schleswig-Holstein die Klage eines Nachbarn gegen eine Baugenehmigung für den Neubau einer Kindertagesstätte mit fünf Gruppen für 84 Kinder. Der von einer Kindertagesstätte ausgehende Lärm stellt keine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundesimmissionschutzrechtes dar. Die Errichtung einer Kindertagesstätte dient unmittelbar den Bedürfnissen der Einwohner eines Wohngebietes. Weder ein angrenzendes Elterncafé noch der Verkehrslärm durch das Bringen und Abholen der Kinder sind schädliche Umwelteinwirkungen und von den Nachbarn hinzunehmen (OVG Schleswig-Holstein, 01.02.2019, 1 MB 1/19).

Wohnungseigentum: Kurzzeitvermietung kann nicht einfach verboten werden



Foto: tookapic | Pixabay

In einigen Städten, insbesondere in Berlin, geht es heiß her, wenn von Kurzzeitvermietung die Rede ist. Auch in Hamburg und München, Frankfurt und Köln haben die Städte strenge Regeln eingeführt, die vor allem die Zweckentfremdung eindämmen sollen. Doch wie sieht es innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften aus? Darf die Gemeinschaft die Kurzzeitvermietung verbieten? Der Bundesgerichtshof musste klären (BGH, 12.04.2019, Az. V ZR 112/18), ob und unter welchen Voraussetzungen die kurzzeitige Vermietung von Eigentumswohnungen durch Mehrheitsbeschluss verboten werden kann.

Geklagt hatte die Eigentümerin einer Wohnung gegen die anderen Eigentümer. Allen Wohnungseigentümern ist laut Teilungserklärung auch die kurzzeitige Vermietung ihrer Wohnungen gestattet. Eine sogenannte Öffnungsklausel sieht vor, dass die Teilungserklärung mit einer Mehrheit von 75 Prozent aller Miteigentumsanteile geändert werden kann. Auf dieser Basis beschlossen die Wohnungseigentümer, dass die Überlassung einer Wohnung an wechselnde Gäste nicht mehr zulässig sein soll. Das Gericht entschied, dass bei einem solchen Beschluss fundamentale inhaltliche Schranken zu beachten sind. Wird die Zweckbestimmung des Wohnungs- oder Teileigentums geändert oder eingeschränkt, betrifft dies die Nutzung des Sondereigentums in substantieller Weise. Derartige Eingriffe bedürfen der Zustimmung des Eigentümers der Einheit, deren Zweckbestimmung geändert werden soll. Ein generelles Verbot könnte nur dann rechtmäßig sein, wenn alle Wohnungseigentümer zustimmen.

Den Wohnungseigentümern stehen jedoch andere Rechtsschutzmöglichkeiten zur Verfügung. Störungen, Überbelegung, fortwährende Verstöße gegen die Hausordnung oder Lärmbelästigungen durch Feriengäste müssen nicht hingenommen werden; sie können einen Unterlassungsanspruch gemäß § 15 Abs. 3 WEG begründen

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

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

Traumhaftes und großzügiges Landhaus in sehr guter Lage



Baujahr 1939

Wohnfläche ca. 250 m²

Grundstück ca. 1.215 m²

Kaufpreis 1.350.000 Euro

FROHNAU

Parkähnliches Baugrundstück in grüner, sehr ruhiger Lage



Grundstück ca. 1.022 m²

kleines Gartenhaus

Kaufpreis 600.000 Euro

FROHNAU

Bungalow mit Einliegerwohnung und Schwimmbad in Top-Lage



Baujahr 1980

Wohnfläche ca. 210 m²

Grundstück ca. 781 m²

Kaufpreis 799.000 Euro

FROHNAU

Helle Zwei-Zimmerwohnung in ruhiger, grüner Lage



Baujahr 1975

Wohnfläche ca. 66 m²

Balkon

Kaufpreis 220.000 Euro

KONRADSHÖHE

Sanierungsbedürftiges Haus im Bungalowstil mit Erweiterungspotenzial



Baujahr 1933

Wohnfläche ca. 94 m²

Grundstück ca. 650 m²

Kaufpreis 295.000 Euro