

BERLIN KURS NORDWEST

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

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

Deutscher Immobilitag 2019

Dirk Wohltorf einstimmig zum IVD-Vizepräsidenten gewählt

Wahlen: Jürgen-Michael Schick als IVD-Präsident bestätigt

Masterplan: Weniger Regulierung, mehr Neubau und mehr Wohneigentum

Der Immobilienverband IVD hat auf seiner Mitgliederversammlung im Rahmen des Deutschen Immobilitages (DIT) 2019 in Berlin ein neues Präsidium gewählt.

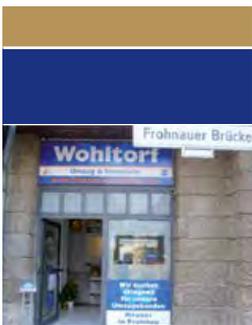
Jürgen Michael Schick wurde in seinem Amt als Präsident des IVD Bundesverbandes bestätigt und wird weitere vier Jahre an der Spitze des IVD stehen. Neuer Bundesschatzmeister ist Axel Quester (Duisburg), Björn Petersen (Kiel) und Markus Jugan (München) wurden ebenfalls im IVD-Präsidium bestätigt.

Der Frohnauer Immobilienmakler Dirk Wohltorf wurde als Vizepräsident neu in das Präsidium des IVD Bundesverbandes gewählt.

„Die Politik ist auf einem fatalen Irrweg. Sie müsste wissen, dass mit immer weiteren Verschärfungen im Mietrecht und der aktuell geforderten Einführung eines Mietendeckels dem Wohnungsmarkt in keinsten Weise geholfen wird. Ganz im Gegenteil.

Der dringend benötigte Neubau von Wohnungen wird verhindert. Wir haben uns dem Kampf gegen diesen Regulierungswahnsinn verschrieben“, sagt Wohltorf in seiner Rede vor 1.500 Besuchern im Berliner Congress Center bcc und beschreibt damit ein wichtiges Anliegen des neuen IVD-Präsidiums.

Das Ergebnis übermäßiger Wohnmarktregulierung sei schon jetzt absehbar. Investoren würden zunehmend verschreckt. „Als Konsequenz der bisherigen Regulierungen stagnieren die Baufertigstellungszahlen und liegen weit unter dem notwendigen Bedarf. Auch die Zahl der Baugenehmigungen sinkt immer weiter. Welche Signale benötigt die Politik noch, um endlich die richtige Richtung einzuschlagen? Weniger Regulierung, mehr Wohnungsneubau und mehr Wohnungseigentum lautet der simple Masterplan für den Wohnungsmarkt“, so Wohltorf.



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: Herbst 2019



Das neue IVD Präsidium (von links): Markus Jugan (München), Björn Petersen (Kiel), Jürgen-Michael Schick (Berlin), Axel Quester (Duisburg), Dirk Wohltorf (Berlin)

Foto: K. Gastmann

Lesen Sie weiter auf Seite 2 ...

Die geforderten Mietendeckel auf Landesebene – wie zuletzt von der Berliner Landesregierung und der Volksinitiative Bayern vorgeschlagen – seien reine Marketingmaßnahmen. „Die Länder haben keine Gesetzgebungskompetenz. Der Bund hat das Wohnraummietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch abschließend geregelt. Das wissen auch die Landespolitiker“, so Dirk Wohltorf. Zudem würde durch einen solchen Mietendeckel die Eigentumsgarantie in Art. 14 GG völlig ausgehöhlt werden. Mit allen diesen Vorhaben wolle die Politik von ihrer verfehlten Wohnungspolitik ablenken. „Unsere Aufgabe ist es, auf diese Missstände immer wieder aufmerksam zu machen und die Politik an ihre eigentliche Verantwortung zu erinnern“, sagt der neue IVD-Vizepräsident.

Statt den Neubau zu fördern, schlage die Politik einen anderen Weg ein und arbeite an einem weiteren Neubaukiller. Ein in der Ressortabstimmung befindlicher Gesetzentwurf des Bundesjustizministeriums sehe einen bundesweiten Mietendeckel vor. Demnach sollen in ganz Deutschland in Gegenden mit einem knappen Angebot Mieten nicht oberhalb von 20 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete vereinbart werden dürfen. Eine Ausnahme soll zwar für Neubauten gelten, aber nur für die ersten fünf Jahre ab der erstmaligen Nutzung. „Damit wird der dringend benötigte Mietwohnungsbau endgültig abgewürgt“, so Wohltorf.

Obwohl dieser Mietendeckel nicht mit der Mietpreisbremse abgestimmt sei, wolle das Justizministerium an diesem Instrument festhalten und es deutlich verlängern. „Zudem soll es den Landesregierungen einfacher gemacht werden, indem sie nicht mehr begründen müssen, warum die Mietpreisbremse in dem jeweiligen Gebiet notwendig ist und was sie unternehmen, um dem Wohnungsmangel zu begegnen. Es ist schon grotesk, dass man das Begründungserfordernis abschafft, nur weil es nach der Rechtsprechung zahlreicher Landgerichte nicht gelungen ist, die Rechtsverordnungen ordentlich zu begründen“, so Wohltorf.

Das neue Präsidium des IVD

Jürgen Michael Schick ist seit vier Jahren Präsident des IVD Bundesverbandes, zuvor war er 13 Jahre lang Vizepräsident und Sprecher des IVD. Sein Unternehmen Michael Schick Immobilien GmbH & Co. KG ist seit fast 30 Jahren ein führendes Unternehmen in Deutschland für die Vermittlung von Zinshäusern und Wohnanlagen, Neubau-Projektentwicklungen in Berlin und anderen deutschen Städten.

Vizepräsident Dirk Wohltorf ist seit 1997 Inhaber von Wohltorf Immobilien. 2001 wurde er zum Vorstand des Verbandes Deutscher Makler (VDM) gewählt. Er war maßgeblich an der Fusion des VDM mit dem Ring Deutscher Makler zum Immobilienverband IVD im Jahr 2004 beteiligt. 16 Jahre lang war er als Vorstandsvorsitzender im VDM und im IVD Berlin-Brandenburg tätig.

Vizepräsident Björn Petersen ist geschäftsführender Gesellschafter der John Spiering GmbH & Co.KG in Kiel. Er arbeitet bereits seit vielen Jahren in ver-

schiedenen Gremien des IVD mit. Er sieht die größten Herausforderungen im digitalen Wandel und dem sich verschlechternden Image der Immobilienbranche. Deshalb möchte er das Netzwerk des IVD stärken und ausbauen.

Vizepräsident Markus Jugan ist seit fast 35 Jahren als Immobilienverwalter in München tätig. Seit 1995 ist er geschäftsführender Gesellschafter der Firmengruppe Immobilien Jugan. Sein Ziel ist es, den IVD in der Öffentlichkeit und der Politik stärker als Verband der Verwalter zu positionieren und die Wahrnehmbarkeit zu erhöhen. Auch die Digitalisierung und das Gewinnen neuer Mitglieder sind ihm wichtige Anliegen.

Axel Quester ist der neue Bundesschatzmeister des IVD. Er ist Makler und Hausverwalter. In zweiter Generation führt er als Gesellschafter und Geschäftsführer das Familienunternehmen Armin Quester Immobilien GmbH in Duisburg, welches sich auf Gewerbeimmobilien spezialisiert hat. Als Schatzmeister sieht er zwei wichtige Tätigkeitsschwerpunkte: In enger Abstimmung mit den Regionalverbänden möchte er die Mitgliederbasis weiterentwickeln und ausbauen. Zweites Anliegen ist, die IVD-Mitgliedsunternehmen bei der Umsetzung digitaler Arbeitsprozesse tatkräftig zu unterstützen.

Über den IVD Bundesverband

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD betreut 6.000 Mitgliedsunternehmen mit gut 100.000 Beschäftigten. Die 1.800 Wohnungsverwalter im IVD verwalten rund 3,5 Millionen Wohnungen. Die Immobilienmakler des Immobilienverbandes beraten jährlich rund 40 Prozent aller Immobilientransaktionen. Damit setzen sie über 405.000 Vermittlungen pro Jahr mit einem Transaktionsvolumen von knapp 95 Milliarden Euro um. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen auch Bauträger, Finanzdienstleister und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die Aufnahme in den IVD Bundesverband erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. Der vollständige Name des Verbandes lautet: „Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.“. Der IVD ist 2004 hervorgegangen aus den Traditionsverbänden Verband Deutscher Makler (VDM) und Ring Deutscher Makler (RDM). Der IVD blickt somit auf eine langjährige Historie zurück. Der RDM hatte sich 1924 gegründet.



Mieten und Preise stagnieren

Im bundesdeutschen Durchschnitt stagnieren die Angebotsmieten für Bestandswohnungen. Im November 2018 waren sie sogar rückläufig. Auch die Durchschnittspreise für Neubaueigentumswohnungen gingen im Dezember 2018 erstmals seit Januar 2007 zurück. Diese Durchschnittswerte gelten aber nicht für alle Regionen und Städte. Die Bestandsmieten stiegen – vermutlich im Vorgriff auf mietpreisdämpfende Gesetze – zuletzt um 1,4 Prozent und damit doppelt so stark wie die Neuvertragsmieten. Die Kaufpreise entkoppeln sich weiter von den Mieten.

Veränderte Baulandpolitik

Wohnen soll bezahlbar bleiben. Um dieses Ziel zu erreichen, wird dringend Bauland gebraucht. Die Baulandkommission hat Vorschläge gemacht, um Prozesse und Abläufe bei Grundstücksvergabe, Baulandausweisung, Baugenehmigungs- sowie Planungsverfahren zu beschleunigen. Experten fordern keine neuen Gesetze, sondern eine intelligente und effizientere Baulandpolitik.

Bauzinsen weiter im Dauertief

Die Höhe der Bauzinsen steht in direktem Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung Europas und mit den weltpolitischen Ereignissen. Ungelöste Probleme sind die anhaltende Konjunkturschwäche, die niedrige Inflation, Handelskonflikte, Verschuldungsquoten, der Brexit und andere geopolitische Risiken. Immobilien als Wertanlage gelten daher weiterhin als der sichere Hafen. Die Baufinanzierungszinsen erreichen ein neues Rekordtief. Anfang des Jahres sahen die Prognosen noch ganz anders aus. Analysten rechneten eigentlich ab Herbst 2019 mit steigenden Zinsen. Dieses Szenario fällt nun voraussichtlich aus.

Entwicklung der Hypothekenzinsen



Laufzeit 10/20 Jahre (hellgrau) Laufzeit



Quelle: finanzpartner.de

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., Ulf Matzen, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Texte, Quellen, Bilder: Catella Research, immowelt.de, Happiness Research Institute, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, ImmobilienScout24, Forschungsunternehmen F+B, Dr. Klein, finanzpartner.de, Zukunft Altbau, IW-Institut Köln, Destatis, Eurostat, Der Standard, Savills, BGH, Bethge & Partner, Haus & Grund, Bundesumweltministerium, Vereinte Nationen, DSW Deutsche Stiftung Weltbevölkerung, DWR eco, bpb Bundeszentrale für politische Bildung, Bundesverband Wärmepumpe (BWP) e.V., BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V., Bundestag, Berliner Senat, DIW Berlin, BundesArchitektenKammer

Layout/Grafik/Satz/Korrektur: Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; Gunna Westphal
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

So wohnt es sich in Deutschland



Mieter oder Eigentümer, die etwas an ihrer Wohnung verbessert haben, denken mit Stolz an ihr Zuhause und sind meistens auch glücklich damit.

Wie sich die deutschen Wohnimmobilienmärkte im Jahr 2019 darstellen, zeigt eine aktuelle Untersuchung. Die Preise und Mieten für Immobilien stehen weiterhin unter dem starken Einfluss der anhaltenden Urbanisierung, knappen Baulands und einer hohen Nachfrage. Der stärkste Mietanstieg erfolgte in den sehr guten und mittleren Wohnlagen der sieben Städte Frankfurt, Köln, Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg und Stuttgart. In einer deutschen Großstadt eine günstige Wohnung zu finden, ist nicht leicht. In den meisten Städten klaffen die Wünsche der Suchenden und das Preisniveau, zu dem Mietwohnungen angeboten werden, weit auseinander. Die Kaufpreise in den deutschen Metropolen steigen weiter. Trotz dieser angespannten Lage sind fast alle Deutschen mit ihrer persönlichen Wohnsituation zufrieden, das hat eine Studie des „Happiness Research Institute“ in Kopenhagen ergeben. Diese Aussage betrifft sowohl Mieter als auch Eigentümer. 90 Prozent der Befragten können sich zu Hause entspannen, 88 Prozent fühlen sich in ihrer Immobilie sicher, und 70 Prozent identifizieren sich mit ihrem Zuhause.

Neues Gebäudeenergiegesetz in Vorbereitung

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hat den lange erwarteten Referentenentwurf für das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgelegt. Der Entwurf sieht eine Zusammenführung von Energieeinsparverordnung, Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und Energieeinspargesetz vor. Für Hauseigentümer soll sich fast nichts ändern. Der GEG-Entwurf orientiert sich an der bestehenden Gesetzgebung und fügt geltendes Recht in einem neuen Gesetz zusammen. Über die Fördermöglichkeiten, Vorschriften und Gesetze herrscht vielfach Unklarheit. Dem will die Regierung mit dem neuen Gesetz abhelfen.

Europäischer Gerichtshof kippt HOAI-Honorarsätze

Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) ist das in der HOAI enthaltene Verbot, die Mindest- und Höchstsätze bei Honoraren zu unter- oder überschreiten, europarechtswidrig. Das Urteil betrifft nur die Mindest- und Höchstsätze, ansonsten wurde die HOAI nicht beanstandet. Deutschland muss die Regelung nun schnellstmöglich ändern. Bestehende Verträge behalten ihre Gültigkeit. Allerdings werden die Gerichte das Urteil des EuGH ab sofort berücksichtigen. Das bedeutet: Ein Architekt, der ein Honorar zum Mindestsatz einklagen will, nachdem ein niedrigeres Honorar vereinbart wurde, wird damit vor Gericht wohl nicht durchkommen. Auch bei einer Überschreitung des Höchstsatzes wird vor Gericht das Honorar nicht herabgesetzt werden. Wurde eine Vergütung innerhalb der HOAI-Grenzen vereinbart, berechtigt das Urteil die Vertragspartner nicht, nachträglich eine Vergütung unter der Mindestgrenze oder über der Höchstgrenze einzuklagen.

Berliner Mietendeckel: Was wurde beschlossen?

Im Juni 2019 hat sich der Berliner Senat auf die Eckpunkte eines künftigen Mietendeckels geeinigt. Geplant ist, die Mieten für Wohnungen in frei finanzierten Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Parteien für fünf Jahre einzufrieren. Das soll auch bei Neuvermietungen gelten. Bei überhöhten Mieten soll eine Absenkung durchsetzbar sein. Dafür ist eine Mietobergrenze geplant, deren Höhe noch nicht fest steht. Neubauwohnungen beim Erstbezug sind ausgenommen. Vorgesehen ist eine Ausnahme für kleine Vermieter, die wegen einer eng kalkulierten Finanzierung in Schwierigkeiten geraten. Für Modernisierungen ist eine Anzeige- oder Genehmigungspflicht geplant. Vermieter, die sich nicht an die Vorschriften halten, riskieren ein Bußgeld bis zu 500.000 Euro. Die Änderungen sollen ab 18. Juni 2019 rückwirkend gelten. Das Gesetz ist noch in Arbeit; mit dem Inkrafttreten wird im Januar 2020 gerechnet. Kritiker bezweifeln, dass Berlin Landesregelungen im Bereich „Miete“ treffen darf – das Mietrecht ist Bundesrecht.

Dachgeschossausbau soll erleichtert werden



Unter den Dächern der Städte schlummern noch große Wohnraumreserven.

Der Bundstagsausschuss für Bau, Wohnen und Stadtentwicklung hat in einer Anhörung verschiedene Experten zum Thema Dachausbau befragt. Dieser wird als Chance gesehen, in Städten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dazu sind Änderungen des Baurechts in der Diskussion – von einer Genehmigungsbefreiung für einfache Aufstockungen bis hin zur Zulässigkeit einer Überschreitung der erlaubten Geschossflächenzahl ohne Ausgleichsmaßnahmen. Denkbar ist auch eine Befreiung von der Pflicht, Stellplätze zu schaffen. Auch umfangreiche neue Förderprogramme durch die KfW wurden ins Gespräch gebracht.

Carport ohne Zustimmung

Errichtet ein Miteigentümer über gemeinsamen Stellplätzen einen Carport ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer, können diese den Rückbau fordern. Dies entschied das Amtsgericht München. Eine Grunddienstbarkeit hatte zwar das Abstellen von Autos auf den Stellplätzen erlaubt – nicht aber das Errichten von Carports. Der Beklagte, der den Bau angefangen hatte, als seine Nachbarn im Urlaub waren, muss nun alles wieder abreißen (AG München, 17.09.2018, Az. 132 C 9764/17).

Neue Chancen durch Mietkauf

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) hat ein Mietkaufmodell vorgestellt, bei dem der Staat als Bauherr zunächst in Vorleistung treten und den Bau von Wohnungen auschreiben soll. Den derzeitigen Zinsvorteil könne der Staat an die Mietkäufer weitergeben, was die Finanzierung erleichtern würde. Die Grundstücke sollen im Eigentum der öffentlichen Hand bleiben und über ein Erbbaurecht an die Nutzer vergeben werden. Über gleichbleibende monatliche Zahlungen erwerben die Käufer dann Stück für Stück ihre Wohnung. Bei einer Laufzeit von 24 Jahren kommt die Modellrechnung auf eine Monatsrate von 933 Euro inklusive Erbbauzins und Instandhaltungsrücklage, bei 33 Jahren sind es 756 Euro.

Schenkung kann widerrufen werden

Eltern unterstützen junge Paare oft beim Hauskauf. Was aber ist, wenn die Beziehung nach kurzer Zeit zerbricht? In einem Fall vor dem Bundesgerichtshof versuchten die Eltern einer Frau, von deren Ex-Partner die Hälfte des Betrages einzufordern, den sie dem Paar zum Hauskauf überlassen hatten. Mit Erfolg: Dem BGH zufolge müssen Schwiegereltern damit rechnen, dass sich ein Paar irgendwann trennt. Bei einer Schenkung zum Immobilienkauf dürften sie aber davon ausgehen, dass das Paar das Haus nicht nur für knapp zwei Jahre gemeinsam nutzt. Der BGH machte keinen Unterschied zwischen verheirateten und unverheirateten Paaren (BGH, 18.06.2019, Az. X ZR 107/16).

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

Knapp fünf Prozent aller Wohnungen stehen leer

Viele Großstädte erleben einen kontinuierlichen Zustrom neuer Einwohner, können den Wohnungsbedarf kaum decken und denken sogar über „Entlastungsviertel“ nach. Gleichzeitig stehen rund 1,94 Millionen Wohnungen leer, Tendenz steigend. Besonders groß ist das Problem in Ostdeutschland: Dort sind 40 von 77 Kreisen von Leerstand betroffen. Die demografische Entwicklung und der starke Zuzug in die Städte haben Folgen. Dem kann nur mit einer nachhaltigen Siedlungspolitik begegnet werden, davon ist das IW-Institut überzeugt.

Gewerbeimmobilien im Superzyklus

Großinvestoren setzen weiterhin auf Gewerbeimmobilien. Auch im elften Jahr des Superzyklus ist ein Abschwung des Investmentmarktes nicht in Sicht. Diese Entwicklung wird sich wegen der aufgeschobenen Zinswende vermutlich weiter fortsetzen. Die Spitzenrenditen für Büros und Geschäftshäuser in den Top-7-Städten liegen mit 3,1 Prozent weit über denen der zehnjährigen Bundesanleihe. Investoren klagen über einen Angebotsengpass. Büroimmobilien machen 45 Prozent des Gesamtumsatzes aus. Auf dem zweiten Rang liegen mit 24 Prozent Handelsimmobilien, gefolgt von Logistik- und Industrieimmobilien mit zehn Prozent.

Kein Kostenersatz für Instandsetzung ohne Beschluss

Wohnungseigentümer haben im Vergleich zu Mietern mehr Rechte, mehr Freiheiten – aber auch einige Pflichten. Für das Gemeinschaftseigentum sind sie gemeinsam verantwortlich.



Foto: Instagram FOTOGRAFIN | Pixabay

Wer sich daran nicht hält, hat das Nachsehen. Das hat der Bundesgerichtshof in einem aktuellen Urteil (BGH, 14.06.2019, Az. V ZR 254/17) noch einmal deutlich gemacht. In dem verhandelten Fall ersetzte ein Wohnungseigentümer auf eigene Rechnung die einfach verglasten Holzfenster aus dem Jahr 1972 durch Kunststofffenster mit Isolierglas und verlangte anschließend Kostenersatz von der Gemeinschaft.

Der BGH entschied: Dem Eigentümer steht kein Kostenersatz zu. Ihm ist grundsätzlich auch in dringenden Fällen zumutbar, vor Durchführung erforderlicher Maßnahmen einen Beschluss der Wohnungseigentümer herbeizuführen.

Zugang zu Wohneigentum vereinfachen statt erschweren

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln hat im August 2019 eine Studie zur Wohneigentumsbildung veröffentlicht. Demnach stagniert die Eigentumsquote bei etwa 45 Prozent. Bei den entscheidenden Altersgruppen nimmt die Quote seit Jahren sogar ab, die Zahl der Ersterwerber ist rückläufig.

Dazu Dirk Wohltorf, Vize-Präsident des Immobilienverbandes IVD: „Die Politik muss das Wohneigentum wieder stärker in den Blick nehmen, denn die eigenen vier Wände sind die beste Altersvorsorge. Das Baukindergeld ist ein Erfolg und sollte über 2021 hinaus fortgeführt werden. Das reicht allerdings nicht aus. Das im Koalitionsvertrag angekündigte KfW-Bürgerschaftsprogramm, das die Eigenkapitalforderung der Banken und damit die zentrale Hürde bei der Eigentumsbildung deutlich absenken würde, muss endlich kommen. Ebenso muss die Grunderwerbsteuer wieder gesenkt und Freibeträge für Ersterwerber eingeführt werden. In Mecklenburg-Vorpommern ist die Steuer zum 1.7.2019 von fünf auf sechs Prozent erhöht worden. Das ist absolut kontraproduktiv. Der Zugang zu Wohneigentum muss einfacher werden und nicht noch schwieriger. Auch dass die Politik über Umwandlungsverbote von Miet- zu Eigentumswohnungen nachdenkt, ist zu kurz gegriffen. Wenn Mieter ihre eigene Wohnung kaufen könnten, wäre dies im Sinne von kapitalgedeckter Altersvorsorge eine Maßnahme, die Unterstützung erfahren sollte, und nicht erschwert werden darf.“

Mehr Mietwohnungen werden zu Eigentumswohnungen

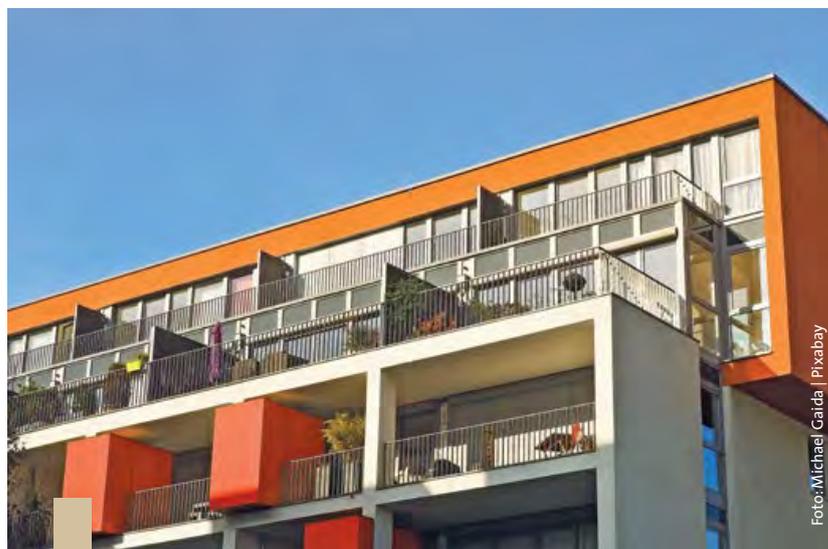


Foto: Michael Gaida | Pixabay

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen wurden lange misstrauisch beäugt. Jetzt ist es an der Zeit umzudenken.

Die Bundesregierung hat auf Anfrage am Beispiel Berlin dargestellt, dass die Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren zwar wieder gestiegen sind, Privatisierungen aber Ende der 1990er-Jahre und Anfang der 2000er-Jahre viel stärker verbreitet waren als heute. Der Mieterbund kritisiert den Missbrauch von Wohnungskündigungen wegen Eigenbedarfs. Haus & Grund betont dagegen, dass Eigentümer ein legitimes Recht haben, ihre vermietete Wohnung grundsätzlich eines Tages auch selbst nutzen zu können. Der Bundesgerichtshof hat diese Haltung mit zwei Urteilen (BGH, VIII ZR 180/18 und VIII ZR 167/17) bestätigt. Der Rechtsstaat gebietet die Abwägung der Interessen von Mieter und Eigentümer immer auf den konkreten Fall bezogen. Private Vermieter sorgen wesentlich für ein hinreichend großes Angebot an Mietwohnungen, die in vielen Fällen überdies einen wichtigen Anteil der privaten Altersvorsorge darstellen.

Wie sich die Mieten in Europa entwickeln

Außer in der Schweiz gibt es nirgendwo in Europa prozentual so viele Mieter wie in Deutschland. Sie sind daher von den Verwerfungen des Immobilienmarktes übermäßig betroffen. Die wohnungspolitischen Maßnahmen sind je nach Land und spezieller Situation unterschiedlich. Die Stadt Wien setzt bereits seit rund 100 Jahren auf kostengünstige Gemeindewohnungen. Wegen der zuletzt sehr hohen Bautätigkeit fallen dort derzeit die Mieten für Wohnungen. Londons Mietmarkt ist das abschreckende Gegenstück zu Wien: Dort werden die höchsten Mieten der Welt gezahlt, und Mieter haben kaum Rechte.

Spanien hatte bis in die Achtzigerjahre das, was jetzt in Berlin beschlossen wurde: den Mietendeckel. Vermieter ließen dort in der Folge ihre Wohnungen lieber leer stehen, als Verluste zu machen, das Angebot schrumpfte. Viele Familien setzen in Spanien auf Immobilieneigentum, um unabhängiger zu sein. Die Wohneigentumsquote liegt dort heute bei über 80 Prozent.

Energiewende bei Immobilien schreitet zu langsam voran



Das Europawahlergebnis und die Proteste junger Menschen auf den Straßen zeigen einen gemeinsamen Trend: Die Umwelt nimmt einen deutlich höheren Stellenwert ein als noch vor wenigen Jahren. Erneuerbare Energiequellen wie Windenergie- und Photovoltaikanlagen bieten ein hohes technisches Nutzungspotenzial und liefern unmittelbar, effizient und günstig elektrischen Strom.

Derzeit sind wir „(...) nicht auf Kurs, um den Zielen des Klimaabkommens von Paris gerecht zu werden. (...) Der Ausbau der erneuerbaren Energien schreitet voran, aber zu langsam“, stellen die Energie-Experten der Fraunhofer-Institute fest.

Laut Energie-Trendmonitor 2019 sagen gut drei Viertel der Bundesbürger, der Ausstoß von Kohlendioxid im Heizungskeller sollte künftig nach dem Verursacherprinzip bezahlt werden. 62 Prozent fordern, die Einnahmen aus einer solchen CO₂-Abgabe einzusetzen, um die Strompreise zu senken.

In der Schweiz existiert bereits eine CO₂-Abgabe. Ein Drittel der Abgabe fließt über das „Gebäudeprogramm“ zurück an die Verbraucher, das unter anderem die Sanierung von Gebäuden sowie Investitionen in erneuerbare Energien fördert. Nicht verwendete Mittel werden zurückverteilt. Aktuell sind noch rund 70 Prozent des Strompreises in Deutschland staatlich reguliert. Die hohen Umlagen und Steuern sorgen für konstant hohe Strompreise, obwohl die reinen Entstehungskosten auch dank der Erneuerbaren-Energien-Stromproduktion so niedrig liegen wie noch nie. Diese Kostenverteilung halten 89 Prozent der deutschen Verbraucher für unfair.

Es gibt aber auch gute Nachrichten: Wärmepumpen werden zum Standardheizsystem im Neubau. Sie gelten als Schlüsseltechnologie und sind umweltfreundlich. Nach den neuesten Zahlen des Statistischen Bundesamtes wuchs ihr Anteil bei den genehmigten Wohngebäuden auf rund 44 Prozent.

Wie berechnet sich die ortsübliche Vergleichsmiete?



Foto: PIR04D | Pixabay

Tausende gehen gegen den sogenannten „Mietenwahnsinn“ auf die Straße. In einigen Städten werden die Diskussionen um angemessene Mieten immer hitziger. Wer selbst betroffen ist, braucht Fakten, um solide argumentieren zu können. Dazu gehört auch die richtige Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Doch selbst Experten tun sich manchmal schwer mit der Ermittlung.

In Gebieten, in denen die Mietpreismbremse gilt, knüpft die Neuvertragsmiete an die ortsübliche Vergleichsmiete an. Letztere kann entweder mit dem örtlichen Mietspiegel, drei Vergleichswohnungen oder mit dem Gutachten eines Sachverständigen festgestellt werden.

In zahlreichen Städten und Gemeinden können Mieter oder Vermieter auf einen qualifizierten Mietspiegel zurückgreifen. Mit den dort genannten örtlichen Vergleichsmieten kann die Höhe einer Wohnungsmiete oder die Zulässigkeit einer Mieterhöhung eingeschätzt werden.

Einem qualifizierten Mietspiegel kommt vor Gericht eine Vermutungswirkung zu (§ 558d Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch). Voraussetzung dafür ist, dass der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt und offiziell anerkannt wurde. Der qualifizierte Mietspiegel soll im Abstand von zwei Jahren überprüft werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Wenn es keinen Mietspiegel gibt, sind Vermieter und Mieter auf Sachverständige angewiesen, wenn sie nicht auf eigene Vergleichswohnungen zurückgreifen können. Laut Haus & Grund konnten bei einem Praxistest in Bremen, Kiel und Kassel keine Gutachten erstellt werden. In Berlin haben drei Experten ein Gutachten für dieselbe Wohnung erstellt. Dabei kam es zu Abweichungen von 26 Prozent. Auch in Bonn konnten nach langer Suche drei Gutachter gefunden und beauftragt werden. Dort gab es Abweichungen von bis zu 27 Prozent bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Diese Ungereimtheiten tragen zur Unsicherheit von Mietern und Vermietern bei und verschärfen die Situation unnötig.

Eigenbedarfskündigung: Sorgfältige Sachverhaltsauf- klärung bei Härtefallklausel



Foto: Gavel | Pixabay

Der Bundesgerichtshof, BGH, hat in zwei Entscheidungen seine Rechtsprechung präzisiert (BGH, 22.05.2018, VIII ZR 180/18 und VIII ZR 167/17). Er hat entschieden, wann ein Mieter nach einer Kündigung die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen unzumutbarer Härte verlangen kann (§ 574 Abs. 1 und Abs. 2 BGB). In dem einen Fall wurde einer demenzkranken, über achtzigjährigen Frau ihre Wohnung gekündigt, in der sie seit über vierzig Jahren lebt. Der kündigende Vermieter ist ein Familienvater mit Ehefrau und zwei Kleinkindern, der die Wohnung zur eigenen Nutzung erworben hat und dringend braucht. Die Vorinstanzen haben die Räumungsklage abgewiesen. Die Eigenbedarfskündigung wurde zwar als wirksam anerkannt, der Härtefall mache es aber unumgänglich, das Mietverhältnis der Parteien auf unbestimmte Zeit fortzusetzen.

In dem anderen Fall wurde den Mietern einer Doppelhaushälfte gekündigt, weil der Eigentümer seine geschiedene Ehefrau einziehen lassen will, damit diese ihre in der Nähe lebende Großmutter besser betreuen kann. Die Betroffenen argumentierten, der Eigenbedarf sei vorgeschoben, der wahre Grund seien Streitigkeiten über Mängel der Wohnung. Sie beriefen sich überdies auf Härtegründe. Die Mieterin leide an Einschränkungen der Alltagskompetenz (Schizophrenie, Alkoholkrankheit, Inkontinenz, Demenz, Abwehrhaltung bei der Pflege). Die Vorinstanzen hielten die Eigenbedarfskündigung für begründet und gaben der Räumungsklage der Kläger ohne Beweisaufnahme statt.

Der BGH hat beide Fälle zur weiteren Sachaufklärung zurückverwiesen. Ein bestimmtes Alter des Mieters oder eine bestimmte Mietdauer sind für sich allein keine ausreichenden Gründe, da sowohl auf Seiten des Vermieters wie auf Seiten des Mieters grundrechtlich geschützte Belange (Eigentum, Gesundheit) betroffen sind. Eine besonders sorgfältige Prüfung im Einzelfall muss die Interessen von Vermieter und Mieter gegeneinander abwägen (§ 574 Abs. 1 BGB). Damit setzt der BGH seine bisherige Rechtsprechung in ähnlich gelagerten Fällen fort.



Abfallaufkommen: Große Unter- schiede bei den Gebühren



Foto: bluebudget | Pixabay

Die EU kümmert sich auch um den Müll. Sie will Umwelt- und Gesundheitsbeeinträchtigungen durch Abfälle reduzieren und Ressourcen besser nutzen.

Deutschland ist Europameister. Langfristig soll das Abfallaufkommen gesenkt werden. In der Bundesrepublik wird viel recycelt. Das liegt auch daran, dass hierzulande besonders viel Verpackungsmüll anfällt, nämlich etwas mehr als hundert Kilogramm pro Privatperson im Jahr.

Ab Anfang 2019 ist ein ambitioniertes Verpackungsgesetz in Kraft getreten, das die schrittweise Erhöhung der Anteile recycelter Kunststoffe vorsieht. Bis 2022 sollen 63 Prozent aller Kunststoffes recycelt werden.

Insgesamt wurden in Deutschland 38,3 Millionen Tonnen Abfälle bei den Haushalten eingesammelt. Das Pro-Kopf-Aufkommen an Haushaltsabfällen lag bei 462 Kilogramm.

Die Kosten für die Müllabfuhr sind in vielen deutschen Städten hoch – aber längst nicht überall. Die Differenz zwischen der teuersten und der günstigsten der hundert untersuchten Städte beträgt über 430 Euro pro Jahr. Flensburg, Nürnberg und Magdeburg sind die preisgünstigsten Städte, die teuersten sind Bergisch-Gladbach, Moers und Leverkusen. In der Studie, die das Institut der deutschen Wirtschaft Köln im Auftrag von Haus & Grund Deutschland erstellt hat, werden die Kosten der Müllabfuhr für eine vierköpfige Familie unter Berücksichtigung des Abholrhythmus und des Serviceumfangs miteinander verglichen. In Flensburg zahlt eine Familie für einen 14-täglichen Vollservice 130,20 Euro, in Leverkusen für einen 14-täglichen Teilservice 562,16 Euro.

Eine Erklärung für diese große Differenz wird nicht geliefert. Eine größere Transparenz der Kostensituation und ein offener Vergleich wäre für alle hilfreich und könnte dazu beitragen, die Müllgebühren in den teuren Kommunen zu senken. Die Müllgebühren machen einen erheblichen Anteil der Wohnkosten aus. Eine Senkung der Müllgebühren wäre ein wichtiger Beitrag zur Verringerung der Wohnkosten.



Foto: Michael Galda | Pixabay

„Die Architektur besteht aus Traum,
Phantasie, Kurven und leeren Räumen.“

Oscar Niemeyer, brasilianischer Architekt (1907 - 2012)

Mehr Natur in der Stadt



Foto: Karsten Bergmann | Pixabay

Naturschutz ist Klimaschutz. Mehr Grün in den Städten nützt Menschen, Tieren, Pflanzen und dem Klima gleichermaßen.

Die Bundesregierung will die Kommunen dabei unterstützen, die Arten- und Biotopvielfalt in den Städten zu erhöhen. Natürliche, grüne Lebensräume sollen nicht nur Pflanzen und Insekten nützen, sondern den Stadtbewohnern grüne Oasen der Erholung bieten. Der jüngste Bericht des Weltbiodiversitätsrates hat deutlich gemacht, wie dramatisch der Schwund der biologischen Vielfalt voranschreitet.

Städte gewinnen gegenüber der Landwirtschaft eine zunehmende Bedeutung für den Naturschutz. Das Bundesnaturschutzgesetz soll geändert werden, um die kommunale Landschaftsplanung zu stärken. Es geht um mehr Insektenschutz, mehr Ökologieschulungen und Informationsmaterial für Klein-, Haus- und Gemeinschaftsgärten. Des Weiteren soll die Arten- und Biotopvielfalt in den Städten weiter erforscht und kartiert werden.

Neun Millionen Deutsche ziehen jährlich um

Der Wohnortwechsel in Deutschland ist überwiegend privat motiviert. Ein neuer Partner, die Familiengründung oder der neue Job werden als Gründe für einen Umzug genannt. Im Schnitt zieht jeder Deutsche 4,5 Mal im Laufe seines Lebens um. Dabei geht es nicht nur um die neue Wohnung, sondern auch darum, was mit der alten Wohnung geschehen soll. Entscheidend ist, von welcher Region in welche andere der Umzug erfolgt. Wer von Süden nach Norden oder von Westen nach Osten zieht, wohnt in Zukunft voraussichtlich kostengünstiger. Dann kommt es darauf an, wie man die Vorteile nutzt. Ob der sofortige Verkauf oder eine Zwischenvermietung infrage kommt, hängt von vielen Faktoren ab. Auch die möblierte Vermietung ist eine Option. Die Mieteinnahmen am ehemaligen Standort können unter Umständen sogar eine neue Immobilie finanzieren. Vorsicht ist geboten, wenn der Kauf der frei werdenden Immobilie weniger als zehn Jahre zurück liegt. In diesem Fall können beim Verkauf steuerpflichtige Veräußerungsgewinne anfallen.

Gemeinde in Nordfriesland ist 100 Prozent durch erneuerbare Energien versorgt

Das nordfriesische Dörpum bezieht seine komplette Energieversorgung aus vor Ort produzierten erneuerbaren Quellen – rund um die Uhr. Ein im Dezember 2017 gestartetes Pilotprojekt hat nun die Versorgungssicherheit erreicht. Um eine unabhängige Selbstversorgung aus den bisher ins öffentliche Netz eingespeisten Stromüberschüssen zu ermöglichen, wurden Energiespeichersysteme, sanierte Gebäude und Wärmeversorgung in die Konzeption einbezogen. Bürgerinnen und Bürger unterstützten die lokale Energiewende privat und beruflich von Beginn an.

Großstädte im Wachstumsrausch

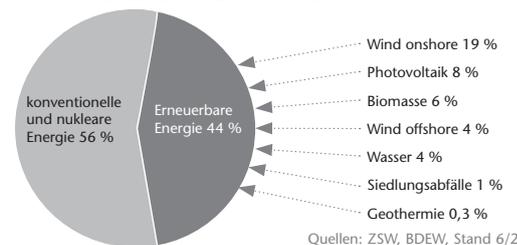
Seit der Jahrtausendwende wachsen die Städte und Metropolregionen in Deutschland wieder. Größere Städte vermelden Wachstum, während kleinere Städte und Landgemeinden zum Teil einen drastischen Bevölkerungsrückgang verzeichnen. Vor allem Zuwanderer und junge Deutsche entscheiden sich häufig für ein städtisches Leben, wenn sie studieren oder einen neuen Job beginnen. Die Folge dieser Entwicklung sind Wohnraumangel und hohe Immobilienpreise und Mieten. Der Bau ganz neuer Stadtviertel oder sogar von Entlastungsstädte gewinnt eine immer größere Bedeutung.

Zu wenig neue Wohnungen

Der Wohnungsneubau hat im vergangenen Jahr das Ziel der Bundesregierung von 375.000 Fertigstellungen nicht erreicht. Tatsächlich wurden insgesamt 285.914 neue Wohnungen fertiggestellt, davon 134.084 im Geschosswohnungsneubau, der sich auf 64.649 Eigentumswohnungen und 69.435 klassische Mietwohnungen verteilt. Die Fertigstellungen liegen 25 bis 30 Prozent unter dem tatsächlichen Neubaubedarf, bemängelt der Mieterbund.

Erneuerbare Energien im Aufwind

Beitrag erneuerbarer Energien am Stromverbrauch in Deutschland



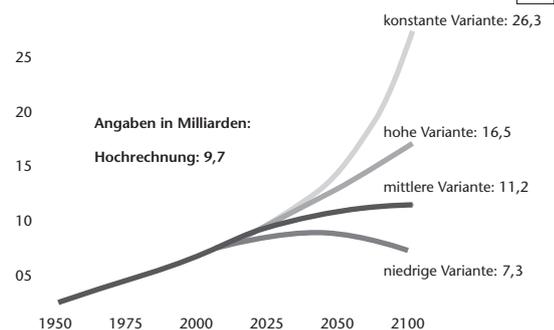
Quellen: ZSW, BDEW, Stand 6/2019

Im ersten Halbjahr 2019 lag der Anteil von Sonne, Wind und anderen regenerativen Quellen an der Deckung des Stromverbrauchs in Deutschland erstmals bei 44 Prozent.

Wie viele werden wir sein?

Am diesjährigen Weltbevölkerungstag haben schätzungsweise 7,7 Milliarden Menschen auf der Erde gelebt. Wie viele Menschen künftig hinzukommen, hängt zu großen Teilen von der demografischen Entwicklung in Subsahara-Afrika ab. Der Faktor Bildung könnte wesentlich dazu beitragen, das Bevölkerungswachstum in dieser Region zu bremsen. Hochrechnungen gehen von einer Weltbevölkerung von 9,7 Milliarden im Jahr 2050 aus.

Weltbevölkerung, Projektionen bis 2100



Quelle: Vereinte Nationen, World Population Prospects

Wohnen im Eigentum günstiger als zur Miete



Foto: Al Leino | Pixabay

Warum wohnen in Deutschland immer noch so viele Menschen zur Miete? Das sei traditionell bedingt und habe mit dem Wohnungsmangel in der Nachkriegszeit und mit der DDR-Geschichte zu tun, lautet dann meist die Antwort. Doch die eine Erklärung ist inzwischen über siebzig Jahre alt, die andere bald dreißig Jahre. Die Wohneigentumsquote steigt einfach nicht, obwohl der gerade erschienene Accentro-IW Wohnkostenreport 2019 belegt, dass der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses bundesweit noch immer deutlich günstiger ist als die Neuanmietung einer Wohnung. Überdies ist Immobilieneigentum die beste Altersvorsorge.

Für den Wohnkostenreport wurden die Kosten für Mieten und Eigentumswohnungen aller 401 Landkreise und kreisfreien Städte analysiert. Die Studie hat ergeben, dass die Kosten, die für Wohneigentum aufgewendet werden müssen, in den sieben deutschen Metropolen, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Köln und Stuttgart, unter denen für Mietwohnungen bei einem Neuvertrag liegen – in Berlin um 27 Prozent, in Düsseldorf sogar um 54 Prozent. Der starke Anstieg der Kaufpreise hat zu Angleichungsprozessen geführt. Dieser Effekt wird deutlich beim Vergleich der Kosten für Eigentum mit Bestandsmieten. In Berlin, Hamburg und München sind die Selbstnutzerkosten für Wohneigentum höher als die Bestandsmieten. Bei den Kreisen und kreisfreien Städten zeichnet sich ein ähnliches Bild ab wie in den Großstädten: In 94 Prozent der Kreise und kreisfreien Städte liegen die Selbstnutzerkosten für Wohneigentum unter den Kosten der Neuvertragsmieten.

Mieter zögern vor dem Kauf von Wohneigentum, obgleich fast überall in Deutschland Kaufen günstiger ist als Mieten. Das tun sie nicht aus Tradition, sondern – so vermutet das IW-Institut – wegen zu hoher Zugangsbarrieren. Genannt werden die hohen Kaufnebenkosten und das fehlende Eigenkapital. Dabei ist selbstgenutztes Wohneigentum auch ein Schutz vor zu stark steigenden Mieten.

Verbreitete Irrtümer im Mietrecht

Halbwissen oder falsch weitergegebene Informationen führen oft zu Unsicherheit und münden nicht selten in Streit – oft sogar vor Gericht. Rund 200.000 Prozesse im Bereich Mietrecht wurden im vergangenen Jahr geführt. Die Zeitschrift Finanztest hat die elf größten Irrtümer rund um das Mietverhältnis zusammengestellt und geklärt. Es geht um Fragen wie: Darf der Vermieter eine teilweise Untervermietung generell verbieten? Darf er Zweitschlüssel für vermietete Wohnungen behalten? Darf er generell die Haustierhaltung verbieten? Die Antwort auf alle diese Fragen lautet Nein.

Die meisten Mieter und Vermieter kennen ihre Rechte, sind sich aber oft nicht ganz sicher, was wirklich richtig ist. Zuverlässige Informationen bietet die Stiftung Warentest unter www.test.de unter „Mietrecht: Antworten auf die häufigsten Fragen“.

Hartnäckig hält sich beispielsweise die These „Wer drei potenzielle Nachmieter vorschlägt, kommt früher aus dem Mietvertrag“. Der Vermieter ist keineswegs verpflichtet, einen Nachmieter zu akzeptieren. Das Mietverhältnis endet nach einer ordnungsgemäßen Kündigung erst, wenn die Kündigungsfrist abgelaufen ist. Vermieter und Mieter können aber, z. B. wenn es einen Nachmieter gibt, im Einvernehmen etwas anderes aushandeln. Ein häufiger Streitpunkt ist auch der Auszug eines Hauptmieters, beispielsweise in Wohngemeinschaften oder bei Trennung. Meistens möchte derjenige, der auszieht, den Mietvertrag einzeln kündigen. Das ist aber nicht möglich. Alle Hauptmieter müssen gemeinsam kündigen, sonst bleibt der ausgezogene Mieter weiter in der Haftung. Die in der Wohnung verbleibenden Mieter müssen einen neuen Mietvertrag unterschreiben oder eine Änderungsvereinbarung mit dem Vermieter treffen.

Was beim Kauf einer vermieteten Immobilie zu beachten ist



Foto: fotografierend | Pixabay

Wohin mit dem Geld, fragen sich viele Sparer, wenn die Lebensversicherung ausgezahlt oder ein größerer Betrag frei wird.

Die Dauerniedrigzinsen machen Anlegern keine große Freude – ganz im Gegensatz zu Immobilienkäufern. Aber Vorsicht: Wer eine vermietete Immobilie als Anlage kauft, sollte nicht nur die Finanzierung und steuerliche Vorteile im Auge haben.

Der Käufer tritt nach einer Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch in die bestehenden Mietverhältnisse ein und setzt diese fort. Die Mietverträge und die vom Mieter gezahlten Kauttionen haben daher eine wichtige Bedeutung. Käufer sollten ihnen sorgfältige Aufmerksamkeit schenken und sich genau informieren. Wird die Immobilie mietfrei übergeben, sollte im Kaufvertrag die Räumung durch den Mieter als Voraussetzung für die Zahlung des Kaufpreises vereinbart werden. Der Verkäufer sollte vor einer solchen Vereinbarung unbedingt prüfen lassen, ob die Beendigung des Mietverhältnisses rechtlich überhaupt möglich ist.

Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs gelten besondere Regeln. Dem Verkäufer steht nach Abschluss des Kaufvertrags ein Kündigungsrecht wegen Eigenbedarfs nicht mehr zu. Umgekehrt tritt der Käufer nicht bereits mit Abschluss des Kaufvertrags, sondern erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch in das Mietverhältnis ein. Bis dahin können einige Wochen oder Monate vergehen. Erst danach kann der Käufer wegen Eigenbedarfs rechtswirksam kündigen. Überdies können für die Kündigung Sperrfristen von drei Jahren, in Extremfällen sogar von zehn Jahren gelten.

War eine Wohnung vermietet, bevor sie zu Wohnungseigentum umgewandelt würde, kann dem Mieter ein Vorkaufsrecht zustehen. Im Notarvertrag kann in solchen Fällen vereinbart werden, dass der Käufer den Kaufpreis erst zahlen muss, wenn gewährleistet ist, dass der Mieter sein Vorkaufsrecht nicht ausübt.

Andere Städte, andere Lösungen: Vom Verkehr erstickt?



Foto: Jonas Olsson | Pixabay

Der zunehmende Autoverkehr in deutschen Städten mindert die Lebensqualität, gefährdet die Gesundheit und ist ein hoher Stressfaktor. Deutschland ist spät dran mit dieser Feststellung.

Die Städte werden nicht erst seit gestern vom Verkehr überrollt, aber erst seit Fahrverbote drohen und der Diesel in Verruf geraten ist, wird das Problem deutlicher wahrgenommen. Andere europäische Länder waren vorausschauender. Norwegens Städte haben Methoden entwickelt, um den Verkehrskollaps zu verhindern. In Oslo gibt es bereits seit 1990, in Bergen seit 1986 und in Trondheim seit 1991 eine City-Maut. Auch London hat längst gehandelt: Dort wurde 2003 das „Central London Congestion Charging Scheme“, eine Innenstadtmaut, eingeführt. In Stockholm startete 2005 der Stockholm-Versuch als kombiniertes Vorhaben aus ÖPNV-Verbesserungen und Mautsystem. Wien und Kopenhagen setzen darauf, das Autofahren in der Stadt so wenig attraktiv wie möglich zu machen. Für Deutschland sprechen sich spät, hoffentlich nicht zu spät, 30 Ökonom*innen für die Einführung einer Städte-Maut aus. Sie wäre eine sinnvolle Antwort auf die Probleme, die mit dem Autoverkehr in deutschen Städten einhergehen. Gleichzeitig könnte sie helfen, sozial ungerechte und ökologisch wenig zielführende Fahrverbote zu vermeiden.

Initiiert wurde das Plädoyer vom RWI-Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung und der Stiftung Mercator. Kernaussage: Um deutsche Innenstädte zu entlasten, sollte schrittweise eine entfernungs- und schadstoffabhängige Städte-Maut eingeführt werden. Eine angemessene Bepreisung öffentlicher Parkplätze wäre eine weitere Möglichkeit, die Überlastung zu reduzieren. Eine Städte-Maut würde es attraktiver machen, auf umweltfreundlichere Verkehrsmittel umzusteigen. Die Einnahmen aus der Städte-Maut sollten für eine Verbesserung des ÖPNV genutzt werden. Der letzte Punkt unterscheidet sich von der freundlicheren skandinavischen Lösung, wo zuerst der ÖPNV ausgebaut und dann der Autoverkehr eingeschränkt wurde.

Das Auto bequem zu Hause tanken

Der Elektromobilität wird eine große Zukunft vorhergesagt. Doch die Entwicklung stockt. Auf Deutschlands Straßen fahren 83.200 Elektroautos. In Norwegen ist man schon viel weiter. Im Jahr 2018 hatten 30 Prozent der dort verkauften Fahrzeuge einen rein elektrischen Antrieb. Rechnet man die Hybrid-Modelle hinzu, kommt man sogar auf 50 Prozent. In Deutschland sind es magere zwei Prozent. Doch die Bürger können hierzulande selbst etwas dafür tun, dass der Autoverkehr umweltfreundlicher wird: Wer ein Haus baut, kann eine Ladestation einplanen, wer modernisiert kann nachrüsten. Damit entsteht für jeden Einzelnen ein großes Stück Unabhängigkeit von den Ölpreisen. In zwei bis sechs Stunden tankt ein Elektroauto Strom für etwa 150 Kilometer. Dafür werden Stromleitungen zum Parkplatz vor dem Haus, in der Garage oder im Carport gebraucht und eine spezielle Ladestation, die sogenannte Wallbox. Eine Schnellladestation an der Wand oder in einer Säule kostet zwischen 600 und 2.000 Euro. Hinzu kommt die Installation durch Fachleute. Einige Städte, unter anderem Düsseldorf, Frankfurt am Main und Hannover, fördern die Einrichtung einer Wallbox mit 500 Euro.

Energieversorger wechseln – nicht immer ohne Hindernisse

Treue Kunden wurden früher einmal belohnt. Sie sorgten für stabile, berechenbare Geschäfte. Der starke Wettbewerb hat neue Regeln etabliert. Wer heute nicht dauernd Versicherungen, Dienstleister und Versorger wechselt, sei selbst schuld, wenn er zu viel zahlt. Das ist jetzt gängige Praxis.

Doch die Unternehmen stolpern inzwischen über ihre eigenen Strategien. Immer mehr Kunden werden zu Dauerwechslern und nehmen jedes kurzfristige Schnäppchen mit. Bevor sich das Lockangebot für das Unternehmen auszahlt, ist der Kunde schon längst wieder woanders unter Vertrag.

Unternehmen haben jetzt laut Stiftung Warentest eine neue Strategie entwickelt. Wer jährlich seinen Anbieter für Strom oder Gas wechselt, muss neuerdings damit rechnen, dass er vom Versorger abgelehnt wird. Den Grund dafür erfahren Kunden nicht.

Ein Energieversorger darf aufgrund der Vertragsfreiheit Kundenaufträge außerhalb der Grundversorgung ablehnen.



Finanztest hat nachgefragt: Die Versorger lehnen überdurchschnittlich oft Stromkunden mit sehr hohem Stromverbrauch ab. Auch Kunden, die vorher bei einem Stromdiscounter unter Vertrag waren, sind betroffen. Besonders hohe Ablehnungsquoten fallen bei den Firmen Maingau Energie, Vattenfall und Immergrün auf. Für Anbieter, die mit hohem Bonus im ersten Jahr locken, sind Kunden nicht attraktiv, wenn sie gleich wieder wechseln.

Der Rat: Aktive Kunden, die jährlich wechseln, sollten den Wechsel nicht zu spät einleiten. Falls die Zeit knapp ist, sollten sie ihren alten Vertrag selbst kündigen und den neuen Versorger darüber informieren. So können Kunden sicherstellen, dass sich der alte Vertrag nicht automatisch verlängert, falls der neue Vertrag abgelehnt wird. Finanztest rät dazu, den ehemaligen Versorger aufzufordern, bestimmte Daten zu löschen oder zu sperren.

Mehr Informationen unter: www.test.de/stromversorger-wechseln.

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie 2018 Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung veräußern möchten, finden wir den passenden Käufer: mit geprüfter Bonität und ehrlichem Interesse. Dafür sorgen unsere Fachkompetenz, unsere sorgfältig gepflegte Datenbank und unsere persönliche Betreuung. Nie waren Immobilien wertvoller als heute. Nutzen Sie diese Gelegenheit!

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

Dirk Wohltorf
Ludolfingerplatz 1a
13465 Berlin

WARUM WOHLTORF IMMOBILIEN IHRE ERSTE WAHL SEIN SOLLTE:

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

AUSZEICHNUNGEN 2018:

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

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



facebook.com/frohnau.immobilien



twitter.com/wohltorf



youtube.com/wohltorf



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

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

FROHNAU

Großzügiges Architektenhaus in sehr ruhiger Lage



Baujahr 1994

Wohnfläche ca. 260 m²

Grundstück ca. 1.131 m²

Kaufpreis 1.070.000 Euro

FROHNAU

Altbauklassiker mit teilbarem Grundstück in Bestlage



Baujahr 1927

Wohnfläche ca. 200 m²

Grundstück ca. 1.429 m²

Kaufpreis 1.050.000 Euro

FROHNAU

Attraktive Maisonette-Wohnung in Top-Lage



Baujahr 1996

Wohn-/Nutzfläche ca. 121 m²

2 Bäder und Sauna

Kaufpreis 449.000 Euro

HERMSDORF

Charmante, denkmalgeschützte Villa in Top-Lage



Baujahr 1902

Wohnfläche ca. 232 m²

Grundstück ca. 1.217 m²

Kaufpreis 1.190.000 Euro

HOHEN NEUENDORF

Mädchenviertel – Vermietetes Dreifamilienhaus – Kapitalanlage



Baujahr 1997

Wohnfläche ca. 254 m²

3 Komfort-Wohnungen

Kaufpreis 650.000 Euro