

BERLIN KURS NORDWEST

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

Wohltorf

Umzug & Immobilie



Dirk Wohltorf

Berlin: Mietpreisbremse mit Gaspedal

Neuabschlussmieten oftmals unter Niveau der Mietpreisbremse • Deutliche Mietsteigerungen nur nach umfassender Sanierung • Mietpreisbremse: Geringverdiener sind die Verlierer

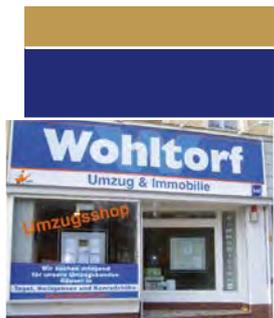
Die Neuabschlussmieten für Bestandswohnungen in Berlin sind in den vergangenen zwei Jahren in Standardwohnlagen auf rund 7,40 Euro/m² und in Vorzugswohnlagen auf rund 8,80 Euro/m² gestiegen. Das entspricht einer jährlichen Steigerung um 3,6 Prozent beziehungsweise 2,4 Prozent. Dies geht aus dem aktuellen IVD-Marktmietenspiegel für Geschosswohnungsbau in Berlin hervor, der erstmalig auch Mieten für den Erstbezug nach umfassender Modernisierung und neugebauter Wohnungen zum Stichtag 1. Mai 2015 erfasst. „Der Marktmietenspiegel belegt, dass in den größten Teilen der Stadt die Neuabschlussmieten für Bestandswohnungen unterhalb der gesetzlichen Deckelung durch die Mietpreisbremse liegen. Zudem ist zu beobachten, dass vorrangig die Randbezirke mit niedrigem Mietniveau überdurchschnittliche Mietzuwächse aufweisen. Aufgrund der Gültigkeit der Mietpreisbremse für das gesamte Stadtgebiet könnte das Gesetz in vielen Lagen eher zum Gaspedal werden, wenn unsichere Vermieter ihre Mietpreise an den gesetzlich konstruierten Wert nach oben hin anpassen. Das vom Senat gut gemeinte Gesetz übervorteilt eh nur wenige Hauptstädter, die in nachgefragten Lagen auch bereit gewesen wären eine höhere Miete zu zahlen. Auf diese Weise wird die Mietpreisbremse zum Mietensenkungsprogramm für den Mittelstand in nachgefragten Wohnlagen“, sagt Dirk Wohltorf, Vorstandsvorsitzender des IVD Berlin Brandenburg.

Im Gegensatz zum vom Berliner Senat herausgegebenen Berliner Mietspiegel erfasst der IVD-Marktmietenspiegel ausschließlich Neuabschlussmieten stichtagsbezogen und unterscheidet nach Wohn- und Bezirkslagen. Auf diese Weise entsteht ein genauer Eindruck der aktuellen Situation am Mietmarkt. Zum Vergleich: Der Berliner Mietspiegel errechnet einen Mittelwert der Mieten aus den vergangenen vier Jahren, unterscheidet nicht nach Bezirkslagen und nimmt keinen repräsentativen Schnitt in die

Auswertung auf, weil die Teilnahme im Gegensatz zum z. B. Zensus freiwillig ist. Eine glaubwürdige Betrachtung des Marktes wird so unmöglich.

Modernisierte Wohnungen und Neubauten teurer als Bestandsobjekte

Für Erstbezüge nach umfassender Modernisierung und in Neubauten liegt das Niveau der Neuabschlussmieten mit rund 22 bzw. rund 38 Prozent



Shop Tegel

Berliner Straße 42
13507 Berlin
☎ 030/432 11 00

Öffnungszeiten
Mo-Fr 8.00-17.00 Uhr
tegel-immobilien.com

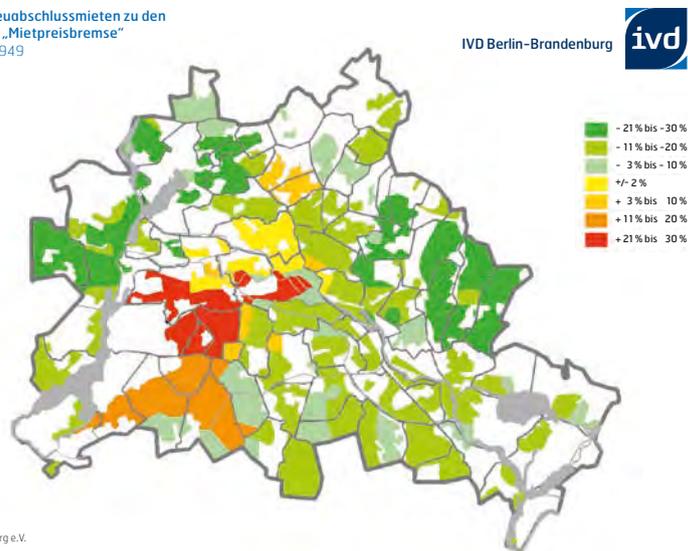


Shop Frohnau

Bahnhof Frohnau
13465 Berlin
☎ 030/401 33 46

Öffnungszeiten
Mo-Fr 9.30-18.00 Uhr
Sa 10.00-13.00 Uhr
frohnau-immobilien.de

Verhältnis der Neuabschlussmieten zu den Grenzwerten der „Mietpreisbremse“ für Altbauten bis 1949



Lesen Sie weiter
auf Seite 2 ...



www.twitter.com/wohltorf

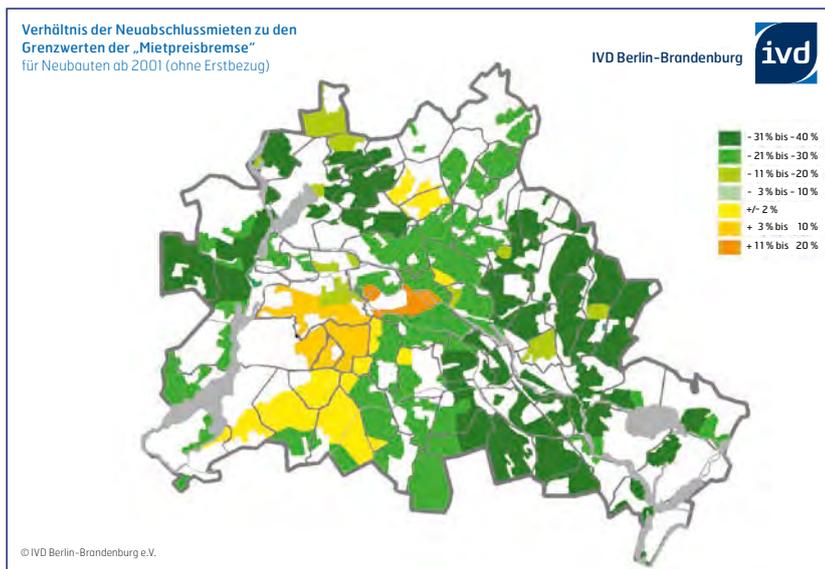


www.facebook.com/frohnau.immobilien



www.youtube.com/wohltorf

... Fortsetzung



deutlich über den marktüblichen Bestandsmieten. „Diese Preise sind jedoch entsprechenden Investitionen und damit üblichen marktwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten geschuldet. Das bedeutet, dass für aufwändige Modernisierungen eine entsprechende Gegenleistung in Form einer höheren Miete erfolgt“, erklärt Katja Giller, Vorsitzende des Wertermittlungsausschusses, die die Daten des IVD-Marktmietenspiegels federführend auswertet.

Während innenstadtnahe und zentrale Lagen weiterhin im Fokus der Mietinteressenten stehen, werden auch neue Lagen interessant. Spitzenreiter bei den durchschnittlichen Mietzuwächsen für Bestandswohnungen sind Standardwohnlagen in Marzahn-Hellersdorf mit einer durchschnittlichen Steigerung von jährlich rund 6,75 Prozent und Treptow-Köpenick mit rund 5,75 Prozent. „Es ist zu beobachten, dass vorrangig die Randbezirke mit niedrigem Mietniveau überdurchschnittliche Mietzuwächse aufweisen“, erklärt Giller. Bei den Vorzugswohnlagen verzeichnet allein Lichtenberg eine durchschnittliche Mietsteigerung von mehr als vier Prozent. Die Vorzugslagen von Steglitz-Zehlendorf verzeichnen ein konstantes Mietniveau und die Mieten in den Vorzugslagen von Berlin-Mitte sind in den vergangenen zwei Jahren lediglich um 0,75 Prozent gestiegen. Sie liegen damit unterhalb der üblichen Verbraucherpreisentwicklung.

Mietwohnungen verschwinden vom Markt

Nachdem Berlin im Juni als erstes Bundesland die Mietpreisbremse eingeführt hat, dürfen Mieten bei Neuvermietungen maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausnahmen sind Wohnungen, die schon zuvor teurer vermietet wurden. „Auch umfassend sanierte Wohnungen und Neubauten betrifft das nicht. Eine Vermietung für maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete wäre für diese Immobilien auch wirtschaftlich untragbar“, so Dirk Wohltorf.

Für jene Bestandswohnungen, die aufgrund der Mietpreisbremse nun günstiger werden müssten, erwarten die Immobilienexperten, dass diese vom Mietmarkt verschwinden und mit Blick auf das derzeit hohe Kaufpreisniveau verkauft werden. In Mietwohnanlagen kann die Mietpreisbremse außerdem zu Abstrichen bei der Bewirtschaftung und Instandhaltung führen. Der IVD beobachtet zudem einen weiteren Trend: Wohnungen in nachgefragten Lagen werden aufgrund der gesetzlichen Regulierung zu etwas günstigeren Neuvertragsmieten angeboten. Damit steigt die Zahl der Interessenten – darunter zunehmend sozial schwächere Personen, denen die Wohnung sonst zu teuer gewesen wäre. Gerade sie sollen durch die Mietpreisbremse immerhin entlastet und so Verdrängungseffekte in Ballungszentren gestoppt werden. „Die Praxis zeigt allerdings, dass Vermieter sich auch weiterhin für Mietinteressenten mit einem hohen und gesicherten Einkommen entscheiden. Der finanziell schwache Wohnungssuchende wird trotz Mietpreisbremse in begehrten Wohnlagen keine Wohnung bekommen“, so Dirk Wohltorf. „Was eine so nachgefragte Region benötigt, ist die Bereitstellung von mehr Wohnraum, um den Druck vom Markt zu nehmen und Preissteigerungen im Verkauf sowie bei den Mieten wieder zu dämpfen und in einen neuen wirtschaftlichen Zyklus zu bringen.“

IVD: Dynamik bei Baugenehmigungen geht weiter zurück

Die Baugenehmigungen verlieren weiter an Dynamik. Im ersten Halbjahr 2015 wurden nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 140.435 Wohnungen genehmigt. Gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 ist dies lediglich ein Anstieg um 2,6 Prozent. Vor einem Jahr lag das Plus mit 9,6 Prozent noch deutlich höher. „Angesichts der Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsgebieten ist dies deutlich zu wenig. Die Regulierungswut der Politik hat dafür gesorgt, dass dem Bauboom die Luft ausgeht, bevor er eigentlich begonnen hat“, kommentiert Dirk Wohltorf, Vorstandsvorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg, die aktuellen Zahlen. „Die Diskussionen über Regulierungen wie die Mietpreisbremse, die Modernisierungsmieterhöhungen oder die Ausweitung des Berechnungszeitraums bei den Mietspiegeln haben zu einer Baubremse geführt. Auch wenn der Neubau ausgenommen ist, werden Investoren, Projektentwickler und Bauträger dadurch verunsichert.“

- Anstieg bei Geschosswohnungen nur noch bei 5,3 Prozent
- Regulierungswut sorgt für Baubremse.

Leicht positiv kann man beurteilen, dass die Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Plus von 5,3 Prozent noch am stärksten gestiegen sind. Im ersten Halbjahr 2015 wurden 62.272 Einheiten genehmigt. „Es ist nun aber absolut wichtig, dass die genehmigten Wohnungen auch zügig gebaut werden“, sagt Wohltorf. „Die Vergangenheit hat allerdings gezeigt, dass die Schere zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen sich immer weiter öffnet. Wir brauchen daher weiterhin mehr Neubau und ein investitionsfreundliches Klima in Deutschland.“

Der IVD fordert eine breitere Ausweisung von Bauland, eine Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren und mehr Flexibilität beim Thema Nachverdichtung in den Innenstädten“, sagt Wohltorf. „Hierzu müssen Kostentreiber beim Bauen gestoppt werden. Vor allem die verschärften gesetzlichen Anforderungen sorgen dafür, dass Bauen immer teurer wird und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kaum mehr möglich ist. Stoppt man diese Kostentreiber, dann schafft das die notwendige Luft für Investitionen, die jetzt dringend nötig sind.“

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel 2015
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Carl Christopher, Tirza Renberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: IVD Nord, IVD Bund, Mieterbund, Postbank AG, Prognos, Destatis, Dr. Klein, Finanzpartner.de, BBSR, Fraunhofer, Immobilienscout24, Bundesumweltministerium, Finanztest, BGH, Bethge und Partner, Bundesministerium des Innern, Bundesstiftung Baukultur, EBS Universität für Wirtschaft und Recht, Stiftung Warentest, Institut der deutschen Wirtschaft, Ludwig-Maximilians-Universität, ifs-staedtebauinstitut, Bildquellen: flickr.com, pixello.de
Layout/Grafik/Satz: Astrid Grabener, Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH
Korrektur: 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.

IVD: Forderung nach Legalisierung von Hausbesetzungen verstößt gegen Eigentums-garantie des Grundgesetzes

Die Linke will künftig Hausbesetzungen legalisieren, um den angespannten Wohnungsmarkt in Großstädten zu bekämpfen. Dies solle dort gelten, wo Wohnraum über einen längeren Zeitraum leer stehe. „Die Forderung des Linken-Parteivorstands Marco Höne zeigt einmal mehr die zunehmende Erosion des Rechtsbewusstseins einiger politischer Kräfte in unserem Land. Hausbesetzungen sind und bleiben eine Straftat“, sagt Dirk Wohltorf, Vorstandsvorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg. „Die absurde Forderung verstößt zudem ganz klar gegen die Eigentums-garantie des Grundgesetzes.“

Nach Mietpreisbremse und Bestellerprinzip hört der politische Unfug dem Immobilienverband IVD zufolge nicht auf. „Jede Woche wird eine neue Sau durchs Dorf getrieben“, so Wohltorf. „Im Bremen wird eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 19 Prozent für Investoren diskutiert und es wird gefordert den Erhebungszeitraum für Mietspiegel zu verlängern.“ Die Immobilienbranche wird für die Wohnungsengpässe in Großstädten verantwortlich

Wohnungsneubau ist nach wie vor das einzige wirksame Mittel gegen steigende Mieten.

gemacht, obwohl die Politik es ist, die die Entwicklung über Jahre verschlafen hat. „Anstatt immer absurdere Ideen zu entwickeln, muss die Politik jetzt die Investitionsbedingungen für den Wohnungsbau verbessern und beispielsweise kurzfristig weiteres Bauland zur Verfügung stellen und auch hier eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben“, fordert Wohltorf. „Kommunen sollten Bauprojekte fördern und die laufenden Genehmigungsverfahren flexibilisieren und beschleunigen. Wohnungsneubau ist nach wie vor das einzige wirksame Mittel gegen steigende Mieten.“

Gewinnbringende Immobilien



Der Immobilienkauf zahlt sich langfristig fast überall in Deutschland aus.

Haus- und Wohnungsbesitzer in Deutschland können damit rechnen, die eigene Immobilie später mit Gewinn verkaufen oder zumindest von einer stabilen Wertentwicklung profitieren zu können, so lautet das Ergebnis einer Studie des Wirtschaftsforschungsinstituts Prognos. Hamburg und München stehen in der Bewertung ganz oben, gefolgt von Oldenburg, Stuttgart, Bonn und Ingolstadt. Berlin belegt nur den 26. Platz. Die Städte mit dem größten Wertsteigerungspotenzial haben eines gemeinsam: Ihre Bevölkerungsprognose ist deutlich positiv. Daraus ergibt sich ein stabiler, beziehungsweise steigender Bedarf an Wohnimmobilien. Weitere positive Faktoren sind die Zahl der Studenten und die langfristige Wohlstandsentwicklung. Wer im Westen und Norden Immobilien mit Wertsteigerungschancen sucht, wird eher fündig als in den neuen Bundesländern. Käufer finden aber auch viele werthaltige Immobilien zum Beispiel in Jena oder Weimar. Auch die Wohnungsgröße beeinflusst die zukünftige Wertentwicklung. Den Trend zu kleineren und zu Single-Haushalten beeinflusst die Nachfrage. Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von rund 70 Quadratmetern haben laut Studie daher ein größeres Wertsteigerungspotenzial als große Einfamilienhäuser mit rund 195 Quadratmetern Wohnfläche.

KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie Ihre Immobilie veräußern möchten, finden wir den passenden Erwerber: mit geprüfter Bonität und ehrlichem Interesse.

Dafür sorgen unsere Fachkompetenz, unsere sorgfältig gepflegte Datenbank und unsere persönliche Betreuung.

Für nähere Informationen wählen Sie bitte die **030.432 11 00** oder besuchen Sie uns im Internet:
www.frohnau-immobilien.de • www.wohltorf.com
Dirk Wohltorf, Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin

 facebook.com/frohnau.immobilien

 twitter.com/wohltorf



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



Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Berlin: Denkmalschutz in weiteren Gebieten und Zentren

Wer nur gelegentlich nach Berlin reist, erkennt einige Viertel beim nächsten Besuch manchmal nicht mehr wieder. „Stand hier nicht kürzlich noch ein Gebäude, das höchstens 15 Jahre alt war“, fragt sich der Besucher und reibt sich die Augen.



Foto: © sludge g | flickr.com

Schöne erhaltene Bausubstanz im Wedding

Die Bundeshauptstadt erfindet sich vor dem Hintergrund ihrer außerordentlichen Geschichte immer wieder neu, weiß aber die alte Bausubstanz, die letztlich den Bezug zur Vergangenheit erst ermöglicht, durchaus zu schätzen. Damit trotz dynamischer Neubautätigkeit noch etwas übrig bleibt vom alten Charme der Stadt, hat der Senat jetzt fünf Fördergebiete im Programm „Aktive Zentren“ und im Städtebaulichen Denkmalschutz festgelegt. Dazu gehören die Residenzstraße in Reinickendorf, die Dörpfeldstraße in Treptow-Köpenick und die Bahnhofstraße in Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade. Die Altstadt Spandau und die Karl-Marx-Allee in Mitte sollen wegen der baukulturellen Bedeutung im Städtebaulichen Denkmalschutz gefördert werden.

Durch die Beschlüsse der Bundesregierung stehen für die Städtebauförderung in Berlin mehr Mittel zur Verfügung und ermöglichen Investitionen. Die geförderten Zentren sollen zu Identifikationsorten mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten entwickelt werden. Dabei stehen soziale Integration und ein lebendiges Kulturleben in attraktiven öffentlichen Räumen im Mittelpunkt. Der öffentliche Raum soll an die Bedürfnisse der Bewohner, insbesondere der Haushalte mit Kindern angepasst werden.

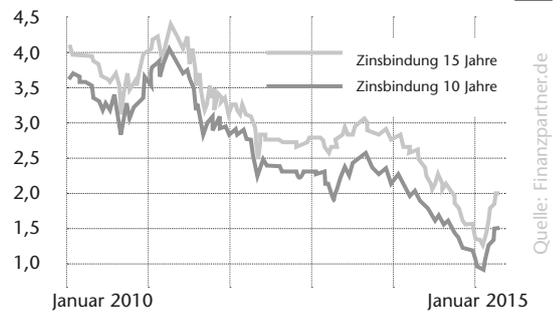
Deutschland nutzt jeden Quadratmeter

In eng besiedelten Ländern kommt es auf jeden Quadratmeter an. Die Bevölkerungsdichte ist in Deutschland mit 227 Einwohnern pro Quadratkilometer zwar nicht ganz so hoch wie in den Niederlanden mit 405 Einwohnern. Dennoch geht das neue Jobcenter in Oberhausen bereits mit guten Ideen voran. Geplant ist die Gemüseproduktion auf dem Dach des Neubaus. Dieses Projekt des Fraunhofer Instituts soll zeigen, dass der Anbau in Gewächshäusern auf dem Dach oder an Fassaden in Ballungszentren eine ressourcen-schonende Möglichkeit des Gartenbaus sein kann. Ein großer Teil der Erdoberfläche wird landwirtschaftlich genutzt und verbraucht allein schon 70 Prozent des weltweit verfügbaren Trinkwassers. Die ressourcensparende, regionale Wertschöpfung ist daher eine Möglichkeit, lokal frische Lebensmittel bereitzustellen.

Kleiner Zinssprung oder Wende?

Die Hypothekenzinsen sind in den vergangenen fünf Jahren kontinuierlich gefallen und befinden sich noch immer auf einem historisch niedrigen Niveau. Die Grafik zeigt für die vergangenen Monate aber schon wieder eine Bewegung nach oben an. Immobilienkäufer sollten sich ihre Darlehensbedingungen auf längere Zeit sichern und eine hohe Tilgung vereinbaren. Der Vergleich der Anbieter lohnt sich, denn schon ein Unterschied von 0,5 Prozent kann sich bei einem 100.000-Euro-Darlehen auf 10.000 Euro summieren.

Zinsentwicklung in fünf Jahren

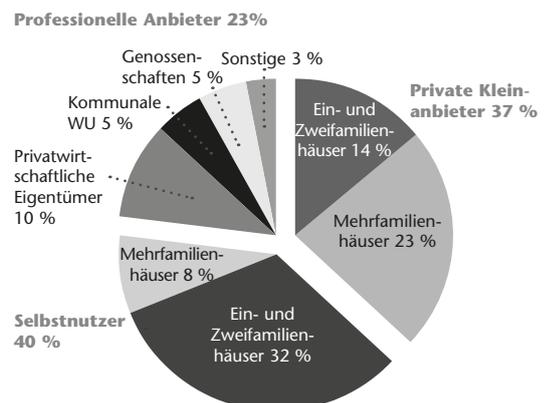


Haftpflicht: Immobilieneigentümer können sich schützen

Haus- und Grundbesitzer haben Pflichten, wenn es um die Sicherheit der Mitmenschen geht. Wer sie vernachlässigt, muss mit Konsequenzen rechnen. Eine Haftpflichtversicherung ist daher unabdingbar. Finanztest hat 82 Policen von 51 Anbietern unter die Lupe genommen. Ergebnis: Es gibt etliche günstige Anbieter und große Preisunterschiede. Für Eigenheimbewohner reicht eine Privathaftpflichtversicherung. Dabei schneiden neue Policen oft besser ab als alte. Wer Immobilien vermietet, braucht eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Wohnungseigentümergeinschaften brauchen darüber hinaus zusätzlichen Schutz. Auch unbebaute Grundstücke sind ein Risiko. Das günstigste Angebot für die Absicherung des Haftpflichtrisikos für ein vermietetes Einfamilienhaus liegt bei 24 Euro pro Jahr. Der gleiche Schutz kann aber auch schon mal 107 Euro kosten – mehr als das Vierfache.

Wer besitzt die Wohnungen?

Wohnungen in Deutschland insgesamt 39,7 Mio



Grundsteuer – Einigung der Landesfinanzminister auf ein neues Modell

Die Landesfinanzminister haben sich auf ein neues Modell für die Grundsteuer geeinigt. Danach soll die Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Steuer zukünftig nach dem Verkehrswert des Grundstücks erhoben werden. Nach geltender Regelung wird die Grundsteuer auf der Grundlage der Einheitswerte erhoben. In den alten Bundesländern basiert diese auf den Wertverhältnissen, die zum 1.1.1964 festgestellt werden, in den neuen Bundesländern ist die Basis der 1.1.1935.

„Die Bundesländer sollen die Möglichkeit haben, die Grundsteuermesszahl eigenständig festzulegen“, erklärt Dirk Wohltorf, Vorstandsvorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg. Damit sollen vor allem die Stadtstaaten die Möglichkeit erhalten, zu verhindern, dass die neue Berechnungsgrundlage zu einer Mehrbelastung ihrer Bürger führt. „Wir müssen darauf achten, dass eine Neuregelung nicht zu höheren Belastungen für Mieter und Eigentümer führt“, fordert Wohltorf. Die Gemeinden haben die Grundsteuer in den letzten Jahren exzessiv erhöht. Dies muss unter dem neuen Modell ein Ende haben. Werden Grundstücke durch den Verkehrswert höher bewertet, müssen die Länder über eine Absenkung der Messzahlen gegensteuern und die Gemeinden die Hebesätze senken. „Außerdem darf kein Bürokratiemonster erschaffen werden, das zu Rechtsstreitigkeiten führt.“

Mehr Recycling, weniger Abfall



617 Kilogramm Siedlungsabfall je Einwohner fielen in Deutschland 2013 an. Diese Menge liegt deutlich über dem Durchschnitt der Europäischen Union von rund 481 Kilogramm je Einwohner. Höhere Werte gab es nur in Zypern mit 624 Kilogramm, in Luxemburg mit 653 Kilogramm und in Dänemark mit 747 Kilogramm. Das Abfallaufkommen war vor allem in den östlichen EU-Staaten deutlich geringer. Für die Entsorgung von Elektro- und Elektronik-Altgeräten sollen ab Herbst 2015 neue Regeln gelten. Die wichtigste Verbesserung: Der Handel muss unter bestimmten Bedingungen ausgediente Elektrogeräte kostenlos zurücknehmen. Dadurch wird es bundesweit voraussichtlich eine Vielzahl neuer Rückgabestellen geben, die Menge an Geräten, die hochwertig recycelt wird, erhöht sich, und der illegale Export von alten Elektrogeräten kann stärker eingedämmt werden.

Erneuerbare Energien schon weit verbreitet

In 38,7 Prozent der im Jahr 2014 genehmigten Wohngebäude ist eine Heizanlage installiert, die erneuerbare Energien verwendet. Damit liegen die erneuerbaren Energieträger auf Platz 2 hinter Gas, das in 43,4 Prozent der Neubauten als überwiegender Energieträger für die Heizung eingesetzt wird. Die übrigen Energieträger – Öl, Strom und Fernwärme – erreichen laut Destatis zusammen 17,9 Prozent. „Langfristig ist der Einsatz eines hohen Anteils von regenerativ erzeugtem Strom im Wärmemarkt unabdingbar, um die Klimaziele zu erreichen. Dieser Entwicklung steht jedoch die ungleiche Kostenbelastung von Strom und fossilen Brennstoffen zur Wärmeerzeugung im Wege“, erläutert Norman Gerhardt vom Fraunhofer IWES. Der steigende Anteil erneuerbarer Energien bringt große Herausforderungen mit sich, weil die Erzeugung von Strom aus den regenerativen Quellen Sonne und Wind zeitlich schwankt.

Zu Fuß gut erreichbar



Bezahlbarkeit, Fußläufigkeit und Durchmischung sind für Stadtplaner die wichtigsten Kriterien einer zukunftsfähigen Stadt.

In den Großstädten beträgt für über 90 Prozent der Bewohner die durchschnittliche Distanz zu den Angeboten deutlich unter 1.000 Meter: Supermarkt 490 Meter, Hausarzt 440 Meter, Apotheke 530 Meter, Grundschule 590 Meter, ÖV-Haltestelle 360 Meter. In kleineren Städten und Landgemeinden ist die fußläufige Erreichbarkeit aller Angebote hingegen die Ausnahme. Immobilienkäufer legen nach einer Umfrage von Immobilienscout24 zunehmend Wert auf eine alltagstaugliche Umgebung. Gute Einkaufsmöglichkeiten stehen für 72,2 Prozent aller Kaufinteressenten ganz oben auf der Wunschliste. Im 5-Jahres-Vergleich ist diese Vorgabe immer wichtiger geworden. 59,8 Prozent der Befragten wünschen sich in der direkten Umgebung der Immobilie eine gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, über Natur, Wälder und Wiesen freuen sich 46,1 Prozent, ärztliche Versorgung erwarten 45,9 Prozent, und die Nähe zum Arbeitsplatz wäre für 28,7 Prozent von Vorteil.

WEIL IHR UMZUG VERTRAUENSACHE IST!

Wir versprechen Ihnen eine professionelle Durchführung Ihres Umzugs. Unser qualifiziertes Fachpersonal unterstützt Sie tatkräftig mit Erfahrung und Sensibilität – und das zu einem fairen Preis. Denn bei uns ist der Kunde noch König!

030.4 32 70 60 • Fax 030.4 35 24 49
www.wohltorf.com • umzuege@wohltorf.com

Wolf Wohltorf
Berliner Str. 42
13507 Berlin

Wohltorf
Umzüge
Berlin · Deutschland · Europa

Nur ausnahmsweise erlaubt: Gaststättenbetrieb im Laden



Die nächtliche Nutzung eines Ladens, in dem entgegen der Nutzungsbestimmung eine Gaststätte betrieben wird, ist nicht erlaubt.

Ein Raum, der in der Teilungserklärung einer Wohnungseigentumsanlage als Laden bezeichnet ist, darf grundsätzlich nicht als Gaststätte genutzt werden. Ausnahmsweise zulässig wäre eine anderweitige Nutzung nur, wenn sie nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung. Das war im konkreten Fall aber nicht so. Der Wirt nutzte bereits seit Jahren einen Laden für den Betrieb seiner Gaststätte und wollte nach der Freigabe der Öffnungszeiten für Gaststätten seine Gäste nun auch noch nachts bewirten. Der Bundesgerichtshof hat den klagenden Eigentümern Recht gegeben. Durch die Duldung ist zwar der Unterlassungsanspruch verwirkt und der Betreiber davor geschützt, dass er das bislang geduldete Verhalten ändern oder aufgeben muss. Weiter gehende Rechte kann er aus der Duldung aber nicht geltend machen. Der Wirt darf seine Gaststätte wie bisher bis ein Uhr nachts geöffnet halten, aber nicht länger (BGH, 10.07.2015, V ZR 169/14).

Gewerbliches Mietrecht: Wände dürfen rot bleiben

Die Gestaltung der Schönheitsreparaturklauseln ist wegen der vielen Gerichtsentscheidungen nicht einfach. Überdies gelten für Wohnraummietverträge und gewerbliche Mietverträge unterschiedliche Regeln. Grundsätzlich ist die Verwendung einer Farbwahlklausel zulässig, soweit diese den Mieter nicht unangemessen benachteiligt. Die Klausel darf aber nur für den Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache gelten. Dem Mieter steht außerdem ein Spielraum bei der Farbgebung zu. Ist in einem gewerblichen Mietvertrag nicht geregelt, welche Wandfarbe verwendet werden soll, besteht keine Verpflichtung des Mieters, die Wände nach Mietende weiß zu streichen. Der Mietvertrag für eine Bar enthielt die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen. Das Gericht sah darin aber nicht die Pflicht, die Wände bei Auszug weiß zu streichen, wie es der Vermieter verlangte (OLG Koblenz, 29.01.2015, 3 U 1209/14).

Kündigung bei verweigerter Duldung von Instandsetzungsarbeiten

Ein Mieter, der notwendige, eilbedürftige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb seiner Wohnung nicht ermöglicht, muss mit einer fristlosen Kündigung rechnen. Der Vermieter muss nicht erst die Duldung gerichtlich einklagen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die anstehenden Arbeiten für die Erhaltung und den wirtschaftlichen Wert des Mietobjekts von wesentlicher Bedeutung sind. Konkret ging es um einen Befall mit Hauschwamm, der einen irreparablen Schaden verursachen kann. Dürfte der Vermieter erst kündigen, wenn der Mieter eine gerichtliche Vorgabe missachtet oder sein Verhalten als Querulantentum gewertet wurde, wären die Folgen unabsehbar, ohne dass der Mieter die Konsequenzen zu tragen hätte. Das wäre nicht im Sinne des Gesetzgebers, entschied der Bundesgerichtshof (BGH, 15.04.2015, VIII ZR 281/13).

Neues Melderecht ab November

Dem Melderecht steht eine Reform bevor. Ab 1. November 2015 gilt: Mieter müssen sich innerhalb von 14 Tagen an- oder abmelden. Die Meldepflicht gilt beim Einzug oder beim Auszug, falls keine neue Wohnung in Deutschland bezogen wird. Vermieter müssen dem Mieter innerhalb von zwei Wochen den Ein- oder Auszug schriftlich oder elektronisch bescheinigen. Verstöße können mit Geldbußen bis zu 1.000 Euro, bei Gefälligkeitsbescheinigungen bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Die Vermieterbescheinigung muss folgende Angaben beinhalten: Name und Anschrift des Wohnungsgebenden, Art des meldepflichtigen Vorgangs mit Einzugs- oder Auszugsdatum, Anschrift der Wohnung und Namen der meldepflichtigen Personen. Kriminellen soll auf diese Weise das Untertauchen erschwert und Scheinanmeldungen sollen verhindert werden.

Verschattung durch Bäume



Die Eigentümer eines sehr kleinen Reihenhaushausgartens ärgerten sich über die 25 Meter hohen Bäume einer benachbarten, öffentlichen Grünanlage. Sie sahen darin einen Entzug von Licht und verlangten, dass die Bäume gefällt werden sollten. Der Bundesgerichtshof entschied dagegen, weil der nach dem Landesrecht vorgeschriebene Abstand um mehr als das Doppelte überschritten ist. Ein Beseitigungsanspruch bestehe nur ausnahmsweise, zum Beispiel wenn die Kläger wegen der Höhe der Bäume ungewöhnlich schweren Nachteilen ausgesetzt werden. In diesem Fall war die Verschattung des Grundstücks aber nicht ganzjährig und nicht vollständig. Überdies sollen öffentliche Grünanlagen wegen der Luftverbesserung, der Schaffung von Naherholungsräumen und als Rückzugsort für Tiere gerade große Bäume enthalten, für die auf vielen privaten Grundstücken kein Raum ist (BGH, 10.7.2015, Az. V ZR 229/14).

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Wohneigentum: Unterschiedlich verteilt

Die Wohneigentumsquote sagt viel über die Lebensverhältnisse eines Landes oder einer Region aus. Sie bezeichnet den Anteil der Haushalte, die in selbst genutztem Wohneigentum leben. Dabei handelt es sich überwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser sowie um Eigentumswohnungen. Die Wohneigentumsquote unterscheidet sich deutlich zwischen Ost- und Westdeutschland, variiert von Bundesland zu Bundesland und erst recht innerhalb Europas.

| |
|---------------------|
| Kroatien 89,5 |
| Norwegen 85,0 |
| Spanien 82,0 |
| Polen 81,3 |
| Griechenland 80,1 |
| Italien 80,0 |
| Belgien 78,0 |
| Island 76,9 |
| Finnland 74,1 |
| Portugal 73,5 |
| Irland 70,2 |
| Luxemburg 68,1 |
| USA 66,1 |
| Großbritannien 64,7 |
| Schweden 63,7 |
| Frankreich 58,0 |
| Österreich 57,5 |
| Niederlande 55,5 |
| Dänemark 52,6 |
| Deutschland 45,8 |
| Schweiz 43,8 |

Angaben in Prozent

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln 2012



In Zukunft hoch hinaus



Das Colonia-Wohnhochhaus in Köln mit 155 Metern Höhe stammt noch aus den Siebzigerjahren. Danach kamen Hochhäuser in Europa aus der Mode, doch das ändert sich gerade. Den Anfang macht „Bosco Verticale“, der „vertikale Wald“ im Herzen von Mailand. In Wien gibt es zwei Hochhausprojekte: die Danube Flats und das Immobilien trio TRIIPLE im 3. Wiener Gemeindebezirk neben dem innerstädtischen Erholungsgebiet, dem Prater. In Frankfurt entsteht ein Gebäudeensemble namens PREADIUM, und auch Berlin plant in die Höhe. Fünf Minuten zu Fuß vom südwestlichen Ende des Kurfürstendamms soll aus einem langweiligen Bürohochhaus ein attraktives Gebäude mit Wohnungen werden. Allen gemeinsam wird ein atemberaubender Blick von den oberen Stockwerken ins weite Land sein.

Bevölkerungsentwicklung nicht zu optimistisch rechnen

Die Bevölkerungszahl in Deutschland sinkt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes bis zum Jahr 2030 wegen der starken Zuwanderung kaum. Diese Schätzung ist zu optimistisch, kritisiert das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW), und kommt in einer eigenen Studie zu einem ganz anderen Ergebnis. Laut IW-Bevölkerungsprognose sinkt die Bevölkerungszahl stetig und liegt 2030 mindestens knapp eine Million unter der Zahl des Bundesamtes. Das Institut geht nicht davon aus, dass die derzeitige Zuwanderung auf Rekordniveau noch lange anhält. Der starke Zustrom von Menschen aus Kriegs- und Krisenländern werde bald nachlassen. Eine zu hoch berechnete Bevölkerungszahl vermindere den notwendigen Druck auf die Politik, wegen des drohenden Fachkräftemangels aktiv zu werden, argumentiert das Institut.

Autonutzung vor riesigem Wandel



Foto: © Denis Bocquet | Flickr.com

Automobile verlieren bei jungen Menschen als Prestigeobjekte zunehmend an Wert. In den großen Städten verstopfen sie im ruhenden Verkehr den öffentlichen Raum, Parken ist fast überall teuer oder unmöglich, und Staus behindern das Fortkommen.

In zwanzig Jahren werden die Autos die Stadt nicht mehr dominieren, sind sich führende Stadtforscher einig. Die Gewohnheiten verändern sich bereits. Viele steigen auf das Rad um oder nutzen öffentliche Verkehrsmittel – allerdings je nach Standort mit wechselndem Vergnügen. Carsharing ist eine Alternative und lohnt sich laut Stiftung Warentest vor allem in Ballungsgebieten. Beim Test von elf Carsharing-Anbietern standen genug Fahrzeuge bereit, und das Buchen sowie Abrechnen klappte meist problemlos. Eine Stunde Auto leihen ist schon ab 1,99 Euro möglich. Alle Anbieter im Test schnitten gut ab, bis auf zwei, deren Noten wegen unerlaubter Klauseln im Kleingedruckten abgewertet wurden. Das eigene Auto zu vermieten, birgt für deutsche Autofahrer zwar ein großes Potenzial – schließlich wird es im Schnitt 23 Stunden am Tag nicht genutzt – doch dagegen gibt es derzeit noch viele Vorbehalte.

Kaufverhalten: Zahle, was du willst

Wenn Kunden selbst entscheiden können, wie viel sie zahlen, kann sich das für den Verkäufer lohnen, zeigen Untersuchungen der Ludwig-Maximilians-Universität. Bei interaktiven Preismodellen wie Pay-What-You-Want bestimmt der Kunde, ob und was er zahlt. Infrage kommen dafür Projekte, die viele Menschen erreichen wollen, zum Beispiel Museen. Im Experiment waren die meisten Kunden bereit, etwas zu zahlen. Menschen, die viel Wert auf Fairness legen, gaben mehr als andere. Auch die Beziehung zwischen Käufer und Verkäufer spielte eine wichtige Rolle. Käufer zeigten eine stärkere Zahlungsbereitschaft, wenn sie wollten, dass ein Anbieter auch morgen noch am Markt ist. In diesem Fall haben mehr als 70 Prozent bezahlt – mehr als 50 Prozent sogar so viel, dass der Preis die Kosten des Verkäufers übertraf.

AUSWAHL AKTUELLER IMMOBILIENANGEBOTE HERBST 2015

FROHNAU

Germütliches Einfamilienhaus
für die kleine Familie



Verkauft!

FROHNAU

Denkmalgeschützte
Bauhausvilla



- Baujahr 1927
- Wohnfläche ca. 132 m²
- Grundstück ca. 1.599 m²
- Kaufpreis 720.000 Euro

FROHNAU

Exklusives
Architektenhaus



- Baujahr 1986
- Wohnfläche ca. 190 m²
- Grundstück ca. 880 m²
- Kaufpreis 795.000 Euro

FROHNAU

Denkmalgeschützte
Villenetage in Bestlage



- Baujahr 1911
- Wohnfläche ca. 173 m²
- ca. 667 m² eigener Grundstücksanteil
- Kaufpreis 525.000 Euro

FROHNAU

Charmantes
Einfamilienhaus



Verkauft!

FROHNAU

Großzügiges Einfamilienhaus
auf Parkgrundstück



- Baujahr 1961
- mit Einliegerwohnung
- Wohnfläche ca. 260 m²
- Grundstück ca. 1.285 m²
- Kaufpreis 690.000 Euro

SCHÖNFLIESS

Gemütliches Reihenmittel-
haus für die kleine Familie



- Baujahr 1997
- Wohnfläche ca. 105 m²
- Grundstück ca. 141 m²
- Kaufpreis 174.000 Euro

FROHNAU

Baugrundstück
mit Abrisshaus in Top-Lage



- Grundstück ca. 670 m²
- mit Abrisshaus, GRZ 0,2, GFZ 0,3
- voll erschlossen
- Kaufpreis 330.000 Euro

HERMSDORF

Charmante Doppelhaushälfte
mit höchstem Wohnkomfort



Verkauft!