

BERLIN KURS NORDWEST

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

Wohltorf

Umzug & Immobilie



Dirk Wohltorf

Frohnauer Parkplätze für Frohnauer Geschäftskunden!

Berlin hat es irgendwann mal so gewollt. Berlin wollte die Stadt des Park & Ride sein. Auto-Kolonnen mit dem Kennzeichen OHV fahren ab den frühen Morgenstunden um die Frohnauer Plätze auf der Jagd nach den besten Parkplätzen. Arbeitnehmer aus dem Umland fahren bis zur Berliner S-Bahn Haltestation Frohnau, stellen dort ihre Autos ab und fahren dann mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in die Stadt zur Arbeit. Zehn Stunden pro Tag sind die besten Parkplätze im Innenkreis des Ludolfingerplatzes voll geparkt, erst abends löst sich das Problem langsam. Die Pendler sparen durch diesen „Trick“ 20,00 Euro für ihr BVG Monatsticket, denn so müssen sie nur das BVG Gebiet AB und nicht ABC kaufen.

Soweit so gut!

Was uns – und die anderen Geschäftsleute in Frohnau – aber ärgert ist, dass somit die wenigen Parkplätze rund um die Frohnauer Plätze meistens schon vor 8:00 Uhr komplett belegt sind und erst am frühen Abend – wenn die Pendler mit der S-Bahn wieder in Frohnau ankommen – wieder frei werden.

Die Politik reagiert seit vielen Jahren bei diesem Thema nur zurückhaltend. Nun wurde vor wenigen Wochen endlich der Innenkreis des Zeltinger Platz auf zwei Stunden Parkzeit begrenzt. Genügend Zeit für jeden Frohnauer Kunden über die beiden Plätze zu bummeln, schön Essen zu gehen oder auch einen Arztbesuch zu erledigen. Zu wenig Zeit aber für Pendler zur Arbeit zu fahren, zu arbeiten und wieder zurückzukommen.

Wieder soweit so gut!

Leider wurde die Parkzeit im Innenkreis des Ludolfingerplatz aber nicht begrenzt, was zur Folge hat, dass diese rund 40 Parkplätze nun häufig schon um 7:30 Uhr vergeben sind.

Lange bevor die erste Arztpraxis, der erste Supermarkt oder das erste Geschäft überhaupt geöffnet haben. Das Problem hat sich also nur vom Zeltinger Platz auf den Ludolfingerplatz verlagert.

Geschäftsleute – insbesondere am Ludolfingerplatz – klagen über den Parkplatzmangel. Aus eigener Erfahrung können wir berichten, dass wir morgens häufig auf die Autos und jeweiligen Pendler warten können. Parkplatz zwischen 7:30 - 8:00 Uhr in bester „Frohnauer City Lage“ gefunden, Aktentasche unter den Arm geklemmt und ab in die S-Bahn. Schön für die Pendler. Schlecht und geschäftsschädigend für die Frohnauer Geschäftsleute.

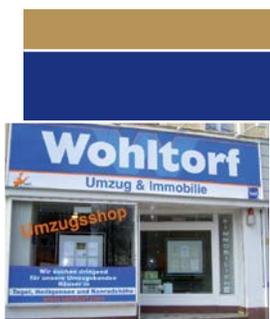
Wir hoffen, dass die zuständigen Politiker diesen Parkplatzirrsinn in Frohnau bald beenden. Auf der nebenstehenden Frohnaukarte haben wir skizziert, wie man die Parkraumbewirtschaftung in Frohnau wieder pro Frohnauer Kunden und pro Frohnauer Geschäftsleute gestalten könnte. Alle blau gekennzeichneten Straßen (Zeltinger Platz und Ludolfingerplatz im Innen- und Außenring sowie die jeweiligen Stichstraßen bis zur ersten Querstraße) könnten auf zwei Stunden Parkzeit begrenzt werden. Hinter der jeweils ersten Querstraße könnten dann die Pendler (die sich dann vielleicht auch mal fragen ob sich die BVG Ersparnis von 20,00 Euro BVG im Monat noch lohnt), die Arbeitnehmer in den Frohnauer Geschäften und Boutiquen, die Frohnauer Arzthelfer, die Mitarbeiter der Restaurants, die Bankangestellten, die Verkäufer in den Bäckereien usw. parken.

200 oder 300 Meter vom Auto bis zum Arbeitsplatz sollte für jeden zumutbar sein. Die besten Parkplätze im Innenbereich müssen den Geschäftskunden vorbehalten sein und am Tag drei, vier oder fünfmal neu vergeben werden.

Nur dann werden die Menschen auch weiterhin in Frohnau einkaufen gehen. Der Ludolfingerplatz, die ersten hundert Meter des Sigismundkorso und der Wiltinger Straße als Park & Drive für Pendler muss abgeschafft werden und den Frohnauerinnen und Frohnauern wieder zur Verfügung gestellt werden.

Ich hoffe, dass sich die zuständigen Politiker mit diesem Vorschlag auseinandersetzen werden.

Ihr Dirk Wohltorf



Shop Tegel

Berliner Straße 42
13507 Berlin
☎ 030 / 4 32 11 00
Öffnungszeiten
Mo-Fr 8.00-17.00 Uhr
tegel-immobilien.com



Shop Frohnau

Bahnhof Frohnau
13465 Berlin
☎ 030 / 4 01 33 46
Öffnungszeiten
Mo-Fr 9.30-18.00 Uhr
Sa 10.00-13.00 Uhr
frohnau-immobilien.de

twitter www.twitter.com/wohltorf

facebook

www.facebook.com/frohnau.immobilien

YouTube

www.youtube.com/wohltorf

IVD: Beschlagnahme von Immobilien darf nur das letzte Mittel sein

Die Stadt Hamburg will ein Gesetz erlassen, das es ihr ermöglicht, leerstehende Immobilien zu beschlagnahmen, um Asylsuchende zwangsweise unterzubringen. Das Land Berlin hat bereits vier Gewerbeimmobilien beschlagnahmt und darin Asylbewerber untergebracht.

Nach dem Grundgesetz darf die Beschlagnahme von Immobilien jedoch nur das letzte Mittel sein. Der IVD fordert deswegen, dass eine Beschlagnahme von Immobilien erst dann erfolgt, wenn die Möglichkeiten zur Unterbringung im gesamten Bundesgebiet ausgeschöpft sind. Hierzu sollte die Zuständigkeit auf die Bundespolizei übertragen werden.

Bereits nach den geltenden Polizei- und Ordnungsgesetzen darf der Staat Immobilien beschlagnahmen, um Obdachlose unterzubringen. Diese Gesetze lauten in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich. Sie enthalten jedoch alle eine Generalklausel, nach der es Aufgabe der zuständigen Behörden ist, von dem Einzelnen und dem Gemeinwesen Gefahren abzuwenden.

Das Eigentum an einer Immobilie ist grundgesetzlich geschützt.

Die Beschlagnahme einer Immobilie darf jedoch nach dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nur „das letzte Mittel“ sein. Sie ist erst dann zulässig, wenn die zuständige Gemeinde zuvor sämtliche Mittel für eine Unterbringung ausgeschöpft hat. Die Behörde muss nachweisen können, dass keine Möglichkeit besteht, den Obdachlosen in öffentlichen Immobilien unterzubringen und dass es unmöglich ist, ihm eine Unterkunft durch Abschluss eines Mietvertrages zu verschaffen.

Da das Grundgesetz im gesamten Bundesgebiet gilt, ist dieses Thema im gesamtdeutschen Maßstab zu sehen. Es mag schwierig sein, in Hamburg oder München genügend Flächen anzumieten. In ländlichen und strukturschwachen Regionen stehen aber genügend Wohnungen zur Verfügung. Hier zu wohnen ist zumutbar und steht einer Integration nicht entgegen. Der teure Abriss von leerstehenden Wohngebäuden im Rahmen des Stadtumbauprogramms Ost sollte sofort überdacht werden. Bereits genehmigte Rückbauvorhaben sollten hinterfragt werden. Genau diese Wohnungen werden jetzt dringend benötigt.

Welches Bundesland wie viele Flüchtlinge aufnehmen muss, legt der sogenannte Königsteiner Schlüssel fest – grob gesagt nach dem Prinzip: mehr Steuereinnahmen, mehr Flüchtlinge. Dieses Prinzip sollte geändert werden. Stattdessen sollte der Bund die Kommunen in den strukturschwachen Regionen unterstützen, damit Wohnraum dort angemietet werden kann, wo er zur Verfügung steht.

Es darf nicht vergessen werden, dass auch das Eigentum an einer Immobilie grundgesetzlich geschützt ist. Zwar muss der Gebrauch des Eigentums auch dem Allgemeinwohl dienen. Dies bedeutet aber nicht, dass die öffentliche Hand sich an dem Privateigentum beliebig bedienen kann. Der Respekt vor dem Eigentum muss auch in der gegenwärtigen krisenartigen Situation gewahrt bleiben. Eine Beschlagnahme darf nur „das letzte Mittel“ sein.

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

Der Frohnauer Casinoturm ist verkauft!



Der Casinoturm am Ludolfingerplatz gehört zu Frohnau, wie das Brandenburger Tor zu Berlin!

Wir freuen uns über den neuen Eigentümer und hoffen, dass er behutsam und sorgsam mit dem Turm und dem gesamten Denkmal-Ensemble umgehen wird.

Unser Wunsch ist es, dass perspektivisch die Aussichtsplattform wieder revitalisiert und geöffnet wird sowie ein Drogist für die Frohnauerinnen und Frohnauer gefunden und untergebracht wird.

Wenn dann noch ein guter, hochwertigen Betreiber für das Turm-Restaurant gefunden werden kann, wird der Casinoturm wieder schnell zum lebenden und pulsierenden Wahrzeichen Frohnaus und aus seinem „Dornröschenschlaf“ erwachen!

Wir sind sehr gespannt was 2016 passieren wird und wünschen dem neuen Eigentümer eine glückliche Hand bei seinen Investitionsentscheidungen.

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 Renneberg, 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, pixelio.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.

**Büro-
kratisch!**

**Daten-
schutz?**

Bundeseinheitliches Meldegesetz: Neue Rechte und Pflichten für Mieter und Wohnungsgeber

Am 1. November 2015 trat ein neues Meldegesetz in Kraft. Mit diesem neuen Meldegesetz haben Verwalter eine Mitwirkungspflicht: Sie müssen eine Bescheinigung über den Ein- oder Auszug ausstellen. Ziel des Gesetzgebers ist es, Scheinmeldungen zu verhindern. Wer jemandem eine Wohnanschrift anbietet, ohne dass dieser tatsächlich einzieht oder einziehen will, muss für diese „Gefährlichkeit“ mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 Euro rechnen. Für die Eigentümer und Verwalter bedeutet das einen zusätzlichen bürokratischen Aufwand mit nicht unerheblichem Haftungsrisiko. Die vom Gesetz recht kurz bemessene Frist von zwei Wochen führt darüber hinaus dazu, dass die Verpflichteten, Eigentümer oder Verwalter, sowie Mieter, dem erhöhten Risiko einer Sanktion ausgesetzt sind.

IVD fordert Maßnahmen zur Verringerung des bürokratischen Aufwands

Der IVD fordert, dass die Ummeldefrist vom Gesetzgeber angemessen verlängert wird, um dem bürokratischen Aufwand zur Ausstellung der Bescheinigung durch den Vermieter oder Verwalter, sowie der Ummeldung des Mieters oder Eigentümers gerecht zu werden. Hierbei dürften mindestens zwei Monate angemessen sein. Die jetzige Frist von zwei Wochen erscheint zu kurz bemessen, um dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand gerecht zu werden. Da auch eine Fristversäumnis mit einem Bußgeld geahndet wird, muss sie angemessen gestaltet werden, damit Sanktionen vermieden werden.

Um den bürokratischen Aufwand möglichst gering zu halten und Fehler zu meiden, fordert der IVD zudem, dass der Gesetzgeber ein einheitlich geltendes Muster für die künftig erforderlichen Meldebescheinigungen entwickelt. Die einheitliche Handhabung könnte entscheidende Vorteile in der Datenerhebung und -verarbeitung und dem Umgang mit datengestützter Erfassung bringen und Fehlerquellen vermeiden.

Neu geregelt ist seit dem 1. November 2015 auch, dass sich der Vermieter bei der Meldebehörde über die tatsächliche An- oder Abmeldung des Mieters selbst informieren kann. Gleichzeitig soll auch die Meldebehörde befugt sein, Informationen über die derzeitigen und vorherigen Mieter vom Wohnungsgeber einzuholen. Dies ist ein positiver Schritt, um eine bessere Transparenz der Beteiligten, so auch für die Verwalter herzustellen. Eine Pflicht zur Information und Einsichtnahme besteht hierzu allerdings nicht.

Mitwirkungspflicht für Wohnungsgeber

Bislang ist das Meldewesen Ländersache. Jetzt hat dies der Bund einheitlich geregelt. Danach ist der Eigentümer beziehungsweise bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung auch der Hausverwalter verpflichtet, bei der An- und Ummeldung der Mieter gegenüber den Behörden durch Ausstellung einer Bescheinigung mitzuwirken, gemäß § 19 BMG. Die Neuregelung sieht vor, dass Mieter, die

umziehen, ihren Wohnortwechsel innerhalb von zwei Wochen bei der zuständigen Behörde melden müssen. Wohnungseigentümer, Vermieter oder Verwalter haben außerdem eine Mitwirkungspflicht: Sie müssen innerhalb von zwei Wochen eine Bestätigung über den Ein- oder Auszug ausstellen. Die Bescheinigung kann sowohl in schriftlicher als auch elektronischer Form erfolgen und muss entweder der meldepflichtigen Person oder der zuständigen Meldebehörde direkt zur Verfügung gestellt werden. Bei Unterlassung der Meldepflicht, Fristversäumnis oder fehlender Vermieterbescheinigung droht dem Meldepflichtigen ein Bußgeld von 1.000 Euro. Auch Eigentümer oder Verwalter müssen dies bezahlen, wenn sie die Vermieterbescheinigung nicht oder nicht rechtzeitig ausstellen.

Problematisch: Der Datenschutz

Nach dem auch weiterhin umstrittenen neuen Gesetz, das der Bundestag Ende Juni beschlossen hat, dürfen Meldeämter unter anderem Namen und Adressen ohne ausdrückliche Zustimmung des Betroffenen etwa an Firmen zu Werbezwecken weitergeben. Hier gibt es zwar ein grundsätzliches Widerspruchsrecht des Betroffenen, aber nicht, wenn Adresshändler vom Amt nur vorhandene Daten bestätigen oder aktualisieren lassen wollen. Diese Regelung ist im Hinblick auf den Datenschutz problematisch, da der betroffene Mieter über die Weitergabe seiner Daten meist nicht informiert wird und ein Widerspruch gegen die Datenweitergabe nur nachträglich erfolgen könnte, wenn die Daten bereits im Umlauf sind.

Diese Daten dürfen jetzt schon weitergegeben werden

Derzeit darf das Meldeamt nur den Familiennamen, Vornamen, Titel, die aktuelle Anschrift und die Tatsache, dass die Person gestorben ist, weitergeben. Beim Meldeamt liegen jedoch noch viele weitere Angaben vor, zum Beispiel das Geschlecht, der Familienstand, die Staatsangehörigkeit oder die Religion. Diese Daten sind gegen eine Weitergabe geschützt – bisher jedenfalls.

Um dem Datenschutz stärker Rechnung tragen zu können, sollte der Gesetzgeber klar regeln, dass die Weitergabe der Daten nur mit ausdrücklicher Zustimmung oder vorheriger Einwilligung, der Betroffenen erfolgen darf.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) wird an den erforderlichen Änderungen auch weiterhin festhalten.

Die Meldebestätigung muss folgende Angaben enthalten:

- Name und Anschrift des Vermieters
- Art des meldepflichtigen Vorgangs mit Einzugs- oder Auszugsdatum
- die Anschrift der Wohnung
- die Namen der meldepflichtigen Personen

Von Dirk Wohltorf,
Vorstandsvorsitzender
IVD Berlin-Brandenburg

Reiches Deutschland



Immobilien sind ein wesentlicher Faktor bei der Vermögensbildung.

Die Deutschen werden immer reicher. Das geschenkte und vererbte Vermögen erhöhte sich 2014 gegenüber dem Vorjahr um 55 Prozent auf 109 Milliarden Euro. Immobilien werden dabei künftig eine noch größere Rolle spielen. Im Zeitraum von 2001 bis 2010 enthielten 36 Prozent aller Erbfälle eine Immobilie, von 2015 bis 2024 sollen es 46 Prozent sein.

Das zu vererbende Immobilienvermögen ist in den vergangenen fünf Jahren um 47 Milliarden Euro gewachsen, das ist ein Anstieg von acht Prozent. In den kommenden zehn Jahren werden in Deutschland 4,3 Millionen Häuser und Grundstücke im Wert von 664 Milliarden Euro vererbt.

Auch das Einkommen wächst. Der Nominallohnindex ist zwischen dem zweiten Quartal 2014 und dem zweiten Quartal 2015 um 3,2 Prozent gestiegen. Im selben Zeitraum erhöhte sich der Verbraucherpreisindex nur um 0,5 Prozent. Damit stieg der Reallohnindex um 2,7 Prozent.

Foto: © Shaun Dummall | Flickr.com

Hoher Bedarf: 400.000 Wohnungen pro Jahr

Der Wohnungsneubau steht vor einer enormen Herausforderung. In Deutschland wurden von 2010 bis 2014 rund 310.000 Wohnungen zu wenig gebaut. Die Folgen zeigen sich überall deutlich. In den kommenden fünf Jahren müssen rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Der Hauptgrund sind die hohen Flüchtlingszahlen – aber auch der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU werden als Gründe genannt. Der Mietwohnungsbau wurde besonders vernachlässigt. Konkret müssten in Deutschland bis 2020 jährlich rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungseinheiten im bezahlbaren Wohnungsbereich.

Smart Home, Smart City

Im Smart Home sind alle technischen Einrichtungen miteinander verbunden. Heizung, Beleuchtung, Belüftung und Sicherheitstechnik können miteinander kommunizieren und lassen sich beispielsweise mit dem Smartphone überwachen. 74 Prozent der Befragten einer Studie von Innofact haben bereits in vernetzte Technik investiert oder haben darüber nachgedacht, knapp jeder Vierte hat kein Interesse daran. In Lichtsysteme würden 60 Prozent der Befragten investieren, in WiFi Router 59 Prozent, in Smart TV 58 Prozent, in Heizkörperthermostate 55 Prozent und in Rauchmelder 54 Prozent. Die Digitalisierung verändert alle Bereiche des öffentlichen und privaten Lebens. Welche Auswirkungen das auf die Städte hat, untersucht derzeit ein Arbeitskreis des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

Suffizienz statt Effizienz?

Seit Jahren geht es beim Bauen um Energieeffizienz. Die Industrie entwickelt immer neue Technologien und Zusatzgeräte, damit die ehrgeizigen Klimaziele des Bundes erreicht werden können. Der neue Trend heißt Suffizienz. Das bedeutet, mit dem Nötigen auszukommen. Suffizienz ist eine junge Idee, die bislang vor allem in der Schweiz Anhänger hat, sich aber auch hierzulande langsam etabliert. Suffizient bauen bedeutet nicht billig bauen, sondern bewusst und sparsam planen – nicht größer und aufwendiger als notwendig.

Großes Interesse an deutschen Immobilien

Ausländische Investoren schauen weiterhin begehrt auf den gewerblichen Immobilien- und Investmentmarkt in Deutschland. Ihr Anlagevolumen verdoppelte sich gegenüber dem Vorjahr und erreichte mit rund 20 Milliarden Euro einen Anteil von gut 50 Prozent. Unter ihnen bilden Anleger aus den USA die größte Gruppe mit 15 Prozent vom Gesamtmarktanteil. Die zweitgrößte Gruppe sind Anleger aus Europa. Investoren aus dem asiatischen Raum steigerten im vergangenen Jahr ihren Marktanteil von 1,5 Prozent im Jahr 2013 auf sechs Prozent im Vorjahr und erreichten ein Volumen von 1,2 Milliarden Euro.

Wohnimmobilien: Starke Privateigentümer

Private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

verfügen über **32,7 Millionen**

Wohnungen, das sind rund **80 Prozent**

des Wohnungsbestandes, **investieren** jährlich

über **95 Milliarden** Euro in den

Wohnungsbestand, **sichern** oder **schaffen**

unter Berücksichtigung der positiven Effekte

in anderen Branchen jährlich rund

1,8 Millionen Arbeitsplätze.

KÄUFER GESUCHT?

Wir haben ihn!

030.432 11 00
www.wohltorf.com

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Schutz vor
Inflation

Sicherheit

Kapital-
anlageVermögens-
aufbau

Immobilien als Altersvorsorge – die fünf wichtigsten Maßnahmen

Immobilien bieten den besten Schutz vor Inflation und gehören langfristig zu den stabilsten Anlageformen. Vor allem für die Altersvorsorge interessieren sich deshalb immer mehr Menschen für den Erwerb einer Immobilie. „Wer sein Geld sicher anlegen möchte, ohne dabei große Risiken auf den Aktienmärkten einzugehen, für den ist der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses die richtige Entscheidung. Insbesondere bei der Frage der Altersvorsorge ist hier ganz klar das Argument der damit einhergehenden Sicherheit ausschlaggebend“, sagt der Frohnauer Immobilienmakler Dirk Wohltorf. Die Immobilie kann dabei nicht nur vermietet werden, sondern eignet sich auch für die Eigennutzung: Der Besitz einer Immobilie ist daher gerade angesichts drohender niedriger gesetzlicher Renten eine optimale Form der Altersvorsorge. Das sieht auch der Großteil der deutschen Bevölkerung so. Nicht umsonst ist der Anteil derer, die in einem Eigenheim das beste Mittel zum Vermögensaufbau sehen, seit 2013 kontinuierlich auf mittlerweile 53 Prozent gestiegen, wie aus dem Vermögensbarometer 2015 des Deutschen Sparkassenverbands hervorgeht.

Für den erfolgreichen Kauf einer Immobilie zur Altersvorsorge hat der Frohnauer Makler im Folgenden die fünf wichtigsten Maßnahmen zusammengestellt.

1. Die Immobilie kennen

Die Immobilie sollte vor dem Kauf ausreichend geprüft werden – sowohl der Wohnraum als auch das Treppenhaus, die Haustechnik, Keller, Dach und die Fassade, denn sie sind wichtige Indikatoren für die Beschaffenheit des Objekts. Wichtig ist dabei ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial, um auch durch einen Verkauf eine entsprechende Verzinsung seines Kapitals zu gewährleisten. Generell ist anzuraten, die Besichtigung mit einem Immobilienmakler oder auch einem Sachverständigen durchzuführen. Diese wissen, worauf bei einem Immobilienkauf zu achten ist und können Auskunft über einen angemessenen Kaufpreis geben.

2. Die Umgebung kennen

Die Lage der Immobilie muss für den individuellen Bedarf stimmen. Hier spielt eine langfristige Betrachtung eine wesentliche Rolle. Käufer sollten auf demografische und wirtschaftliche Prognosen für den Standort der Immobilie achten. Die nähere Umgebung sollte auf eine gute Infrastruktur vor Ort, beispielsweise Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr oder die medizinische Versorgung untersucht werden. Eine gute Lage der Immobilie ist letztlich nicht nur für das langfristige Wertsteigerungspotenzial, sondern auch für eine eventuelle Vermietbarkeit ausschlaggebend.

3. Finanzierung prüfen

Bevor eine Immobilie erworben wird, muss die Finanzierung geklärt sein. Bei Kreditaufnahmen ist besonders die Höhe des zur Verfügung stehenden Eigenkapitals wichtig. Für eine optimale Finanzierung ist es empfehlenswert, dass Käufer mindestens etwa 20 bis 25 Prozent des Immobilienwerts aus

Eigenkapital finanzieren können. Ebenfalls vorteilhaft ist es bei einem Immobilienkauf eine hohe Tilgungsrate anzuvizieren. Damit kann das derzeit niedrige Kreditniveau ausgenutzt und der Kredit möglichst schnell abbezahlt werden. Käufer sollten auch auf eine möglichst lange Zinsbindung achten, da in den nächsten Jahren das Zinsniveau wieder steigen könnte.

4. Die Unterlagen studieren

Relevante Unterlagen, die zu dem Objekt zur Verfügung stehen, sollten sorgfältig geprüft werden. Zu diesen gehören in der Regel Mietverträge oder Wohnflächenberechnungen. Zusätzlich sollte der Käufer beim Erwerb einer Immobilie die Teilungserklärung, Hausordnung, Beschlussammlung und Zuweisung an Sondernutzungsrechten anfordern. Auch die letzten Protokolle der Eigentümerversammlungen sollten eingesehen werden. Darin sind anstehende Reparaturen oder Investitionen erkennbar, die auf mögliche zusätzliche Kosten in den kommenden Jahren hinweisen können.

5. Langfristig planen

Hat man vor, ein Objekt zur Vermietung zu erwerben, dann sollten bestehende Erträge aus der Immobilie unbedingt überprüft werden. Denn die kontinuierlichen Einnahmen durch eine Vermietung sind die Grundlage für die Rendite. Ermittelt werden sollte vor dem Kauf, welche laufenden Kosten bei etwaigem Leerstand zustande kommen. Idealerweise sollten zudem die Mieterfluktuation analysiert und mögliche Mietsteigerungen identifiziert werden. Eine langfristige Betrachtung von Rendite und Risiko ist unbedingt erforderlich. Für eine erfolgreiche Altersvorsorge durch Immobilien sollten alle Risiken im Blick behalten werden.



Immobilien sind eine stabile Anlageform

Dirk Wohltorf rät: „Makler und Verwalter sind Immobilienexperten und ideale Berater für Käufer und Verkäufer. Immobilienmakler stellen ihren Kunden ihre gesamte Expertise zur Verfügung und betreuen sie professionell bis zum Vertragsabschluss“. Bei Maklern sollte allerdings unbedingt auf die Seriosität geachtet werden. Ein guter Qualitätsindikator ist zum einen die Mitgliedschaft in einem Berufsverband wie dem Immobilienverband IVD, zum anderen die Zertifizierung nach der Maklernorm DIN EN 15733.

Von Dirk Wohltorf,
Vorstandsvorsitzender
IVD Berlin-Brandenburg

Doppelter Vorteil: Sanierungsgebiet und Denkmalschutz



Foto: © Digital Cat / Flickr.com

In der aktuellen Diskussion um die Neubauzahlen geraten die Bestandsimmobilien beinahe aus dem Blick. Dabei sind sie es, die unsere Städte wesentlich prägen.

In den Bestandsimmobilien in Deutschland schlummert ein riesiges Potenzial. Wer die niedrigen Neubauzahlen bemängelt, vergisst oft, dass 90 Prozent aller Gebäude in Deutschland bereits gebaut sind. Deren Entwicklungschancen sind jetzt gestiegen. Denn die Mietpreisbremse begrenzt seit Juni 2015 die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Doch für Denkmalimmobilien und Gebäude in Sanierungsgebieten gilt dies nicht. Voraussetzung: Sie müssen umfassend modernisiert werden. Unter umfassend modernisiert versteht der Gesetzgeber einen Umfang, der eine Gleichstellung mit Neubauten ermöglicht und etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Bei der anschließenden Erstvermietung ist der Anbieter dann in der Festlegung der Miethöhe frei und kann seine Investition kalkulieren wie vor der Einführung der Mietpreisbremse. Ein zusätzlicher Vorteil liegt in der erhöhten steuerlichen Abschreibung.

Deutschland könnte viel mehr Energie sparen

Im Immobilienbereich könnte massiv Energie gespart werden, aber Eigentümer wissen oft nicht, wie viel sie sparen und welche Fördermittel sie nutzen können. Gesetze und Förderangebote für Immobilien ändern sich oft. Das verunsichert viele und hält von Investitionen ab, zeigt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln. Energieberater könnten die Wissenslücken schließen und Eigentümern helfen, Fördergelder zu akquirieren. Trotzdem lassen sich nur wenige Hausbesitzer beraten. Der Überblick über die verschiedenen Angebote und das Vertrauen in die Beratung müssen verbessert werden. Die Beratungstätigkeit sollte auf Handwerker, Ingenieure und Architekten erweitert werden, raten die Experten, damit das Ziel erreicht werden kann, den Wärmebedarf bei Gebäuden bis 2050 um 80 Prozent zu senken. Mehr Informationen unter www.energie-effizienz-experten.de.

Alles nur Fassade?

In der Baubranche ist ein neues Verständnis für den Zusammenhang zwischen Material, Energie und Nutzung des Gebäudes gewachsen. Die Gestaltung von Fassaden unterliegt dabei einem permanenten Wandel. Die Vielfalt der Beanspruchung aus Temperatur, Feuchte, Schall- und Brandschutz sowie Tragwerksplanung und Architektur stellt Planer, Hersteller und Bauherren vor komplexe Herausforderungen. Dabei geht es um Fragen des Wärme- und Feuchteschutzes, um die Konstruktion der Gebäudehülle, aber auch um das Bauordnungsrecht und den Brandschutz. Je nach Region und Witterungsverhältnissen haben Bauherren im Rahmen der Bauvorschriften heute viele Möglichkeiten: Es gibt Fassaden für Fotovoltaik-Anlagen, begrünte Fassaden, Fassaden aus Holz, Glas, Beton oder – ganz klassisch – aus Ziegelsteinen, denen heute wieder eine große Bedeutung zukommt.

So viel Fläche nutzen Bürger zum Wohnen



Rekordeinnahmen der Länder durch Grunderwerbsteuer

Laut Schätzung des Statistischen Bundesamts kassieren die Länder in diesem Jahr erstmals mehr als zehn Milliarden Euro durch die Grunderwerbsteuer. Die Einnahmen beliefen sich im ersten Halbjahr 2015 auf 5,3 Milliarden Euro. Sie haben sich in den vergangenen fünf Jahren fast verdoppelt. Die Grunderwerbsteuer, die bei jedem Immobilienkauf anfällt, wird seit 2006 durch die Bundesländer festgelegt. Seitdem wurde sie 26-mal erhöht. Experten bemängeln, dass dadurch das Wohnen verteuert wird. Der herkömmliche Steuersatz von 3,5 Prozent gilt nur noch in Bayern und Sachsen. In Hamburg beträgt er 4,5 Prozent, in Baden-Württemberg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Thüringen fünf, in Berlin und Hessen sechs, im Saarland, in Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen und Brandenburg 6,5 Prozent.

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.

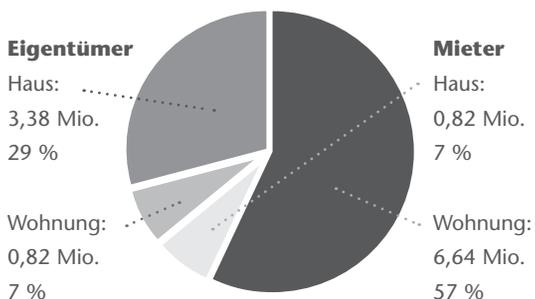
Für nähere Informationen wählen Sie bitte die 030.432 11 00 oder besuchen Sie uns im Internet: www.frohnau-immobilien.de • www.wohltorf.com
Dirk Wohltorf, Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin

facebook.com/frohnau.immobilien
twitter.com/wohltorf



Wohnungseigentümer leben friedlich

Anzahl der Privathaushalte, die Streit mit den Nachbarn haben



Quelle: billiger.de

... wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt

Nachbarschaftsstreitigkeiten sind lästig. Laute Musikanlagen oder dröhnende Fernseher belegen mit 27 Prozent Platz eins unter den Streitsursachen. Lärm ist grundsätzlich ein sensibles Thema. Einige Menschen ärgern sich bereits über Schritte im Stock obendrüber oder spielende Kinder, andere fühlen sich erst von motorstarken Gartengeräten wie Laubsaugern oder Heckenscheren belästigt. Auf Platz zwei der schlimmsten Ärgernisse stehen Schmutz und Müll mit 19 Prozent. Auch Gerüche gehören zu den Plagen des Alltags, egal ob sie vom rauchenden Kamin oder qualmenden Grill herrühren. Zu hohe Hecken, wuchernder Efeu und Nachbars Laub auf dem eigenen Rasen sind auch nicht gut gelitten. Schuld sind meistens die anderen, sagen 86 Prozent der Streitparteien. Nur 14 Prozent nennen sich selbst als Auslöser des Streits. Die beste Lösung: Streithähnen und Querulanten weiträumig aus dem Weg gehen.

Inflationsrate: Null Prozent

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im September 2015 auf demselben Niveau wie im September 2014. Die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – fiel damit im September 2015 auf einen Wert von 0,0 Prozent.



Stand: 09-2015
Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat in Prozent

Quelle: destatis.de

„Funktionen sind nicht beständig“



Die Flexibilität eines Gebäudes im Hinblick auf seine Nutzung ist ein Qualitätsmerkmal. Für die Zukunft eines Hauses ist entscheidend, ob es den wechselnden Bedürfnissen der Menschen auch nach vielen Jahren noch gerecht werden kann.

Der berühmte Architekt Mies van der Rohe soll in einem Gespräch schon 1964 gesagt haben: „Menschenskind, mach' doch die Bude groß genug, dann kannst du hin und her laufen und nicht bloß in einer vorgezeichneten Bewegung. [...] Wir wissen ja gar nicht, ob die Leute das benutzen, wie wir es gerne möchten. Die Funktionen sind erstens mal nicht eindeutig, und dann sind sie nicht beständig, die wechseln viel schneller als der Bau.“ Diese über 40 Jahre alte Aussage hat noch immer ihre Berechtigung, denn Städte sind lebendige Lebensräume, die sich immer wieder verändern. Wurden sie vor Jahrzehnten autogerecht ausgebaut und nach Nutzung gegliedert, steht heute die Durchmischung von Wohnen, Arbeiten, Kultur und Einkaufen im Vordergrund. Im Wandel muss sich erweisen, ob die bestehenden Gebäude zukunftsfähig und in ihrer Nutzung flexibel sind. Im positiven Fall finden dann zum Beispiel leer stehende Bürogebäude oder Läden eine neue Verwendung.

Glückliche Verkehrsteilnehmer



Die Glücksforschung hat gezeigt: An einem durchschnittlichen Arbeitstag sind Menschen in Industrienationen während des Pendelns am unglücklichsten – besonders wenn sie im Auto sitzen. Trotzdem wollen Verkehrspolitikern die Bürger durch den Ausbau von Straßen zu noch mehr Autofahrten animieren. Dabei könnte eine andere Verkehrspolitik Pendler viel glücklicher machen, etwa wenn der Bau von Fahrradschnellwegen oder Fahrradstraßen vorangetrieben würde. Verkehrspolitikern sollten beispielsweise mehr körperliche Bewegung fördern und Verkehrsmittel mit hohem Status – wie Autos zum Beispiel durch höhere Kfz-Steuern – unattraktiver machen, fordern die Glücksforscher der MCC-Arbeitsgruppe Landnutzung, Infrastruktur und Transport.

Ein Drittel des Budgets für Wohnen

Den größten Anteil an den Konsumausgaben hat der Bereich Wohnen, Energie und Instandhaltung. Dafür gaben die Bundesbürger 2013 im Durchschnitt 845 Euro im Monat bzw. ein Drittel ihres gesamten Budgets aus. Die Ausgaben für Ernährung und Bekleidung betragen nur 19 Prozent, gefolgt von denen für Verkehr, Post und Telekommunikation mit 17 Prozent. Für Freizeit, Unterhaltung, Kultur sowie Gaststättenbesuche und Beherbergung wendeten die Haushalte 16 Prozent ihrer Konsumbudgets auf. 14 Prozent entfielen auf andere Waren und Dienstleistungen, Möbel und Haushaltsgeräte, Gesundheitspflege sowie Bildung. Versicherungsbeiträge und Kreditzinsen zählen nicht zu den Konsumausgaben. Hierfür wendeten die Haushalte im Jahr 2013 bundesweit durchschnittlich 413 Euro im Monat auf.

AUSWAHL VERKAUFTER IMMOBILIEN 2015! WIR BEDANKEN UNS FÜR IHR VERTRAUEN!

FROHNAU

Germütliches Einfamilienhaus
für die kleine Familie



FROHNAU

Charmantes
Einfamilienhaus



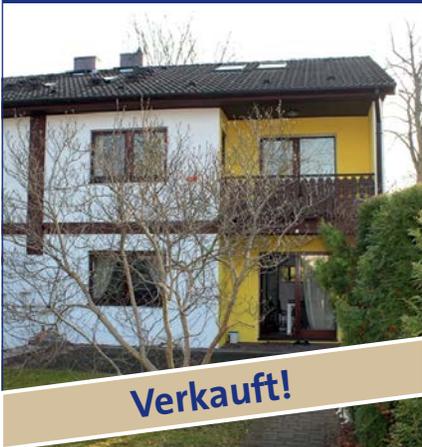
FROHNAU

Denkmalgeschützte
Villenetage in Bestlage



HERMSDORF

Top modernisierte
Doppelhaushälfte



HERMSDORF

Sanierungsbedürftiger
Altbau auf Sonnengrundstück



HERMSDORF

Charmante Doppelhaushälfte
mit höchstem Wohnkomfort



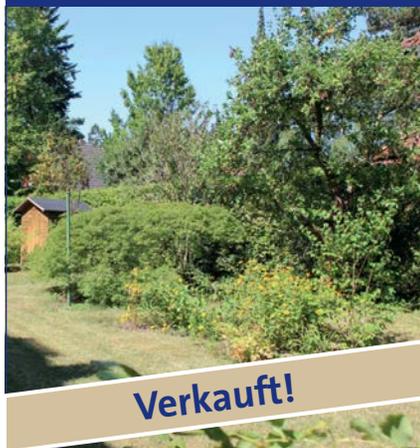
FROHNAU

Charmantes, denkmalge-
schütztes Einfamilienhaus



FROHNAU

Baugrundstück
mit Abrisshaus in Top-Lage



FROHNAU

Großzügiges Einfamilienhaus
auf Parkgrundstück

