

# BERLIN KURS NORDWEST

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

# Wohltorf

Umzug & Immobilie



Dirk Wohltorf

forsa-Umfrage

## Dreiviertel aller Berliner würden gern im eigenen Haus oder in einer Eigentumswohnung leben

**IVD sieht sich bestätigt: Eigentumsbildung muss gefördert werden – ein Umdenken der Politik ist notwendig!**

76 Prozent der Berliner würden gern im eigenen Haus oder in einer Eigentumswohnung leben. Über die Hälfte (55 Prozent) der befragten Mieter hat nach eigenen Angaben schon einmal konkret darüber nachgedacht, eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus zu erwerben. Das besagt eine repräsentative forsa-Umfrage im Auftrag des Immobilienverbandes Deutschland IVD Region Berlin-Brandenburg. Die Ergebnisse wurden vor wenigen Tagen auf den 15. Berlin-Brandenburger Immobilientagen vorgestellt.

„Die Umfrage gibt uns Recht. Denn unser wichtigstes politisches Thema ist, die Eigentumsbildung zu fördern und von der Politik die entsprechenden Rahmenbedingungen einzufordern. Wenn der Wunsch zum Eigenheim im überwiegenden Teil der Berliner Bevölkerung besteht, die Hauptstadt aber mit 15,6 Prozent die niedrigste Wohneigentumsquote aller Bundesländer und aller Stadt-Staaten hat, dann läuft irgendwas schief“, stellt der Frohnauer Immobilienmakler und Vorstandsvorsitzende des IVD Berlin-Brandenburg, Dirk Wohltorf, fest.

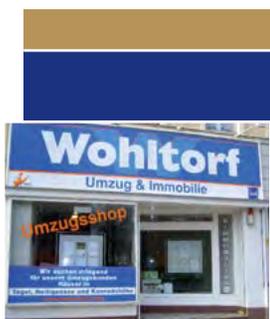
Die Eigentumsbildung müsse von der Politik angekurbelt werden. Sie sei mit Blick auf die Rentendiskussionen der Königsweg der kapitalgedeckten Altersvorsorge, schütze vor Mieterhöhung und Verdrängung.



55 % der befragten Mieter haben schon einmal konkret über einen Eigentumserwerb nachgedacht.

„Beispielsweise muss gerade Schwellenhaushalten der Erwerb der selbstgenutzten Immobilie ermöglicht werden. Deshalb muss die staatliche Förderung durch Ergänzung und Aufstockung des vorhandenen Eigenkapitals erfolgen. Dies könnte etwa nach dem Vorbild des sogenannten Mezzanine-Kapitals geschehen, welches in der gewerblichen Immobilienwirtschaft bereits seit vielen Jahren genutzt wird, um fehlendes Eigenkapital zu ersetzen“, so Wohltorf.

Lesen Sie weiter auf Seite 2 ...



### Shop Tegel

Berliner Straße 42  
13507 Berlin  
☎ 030 / 4 32 11 00

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

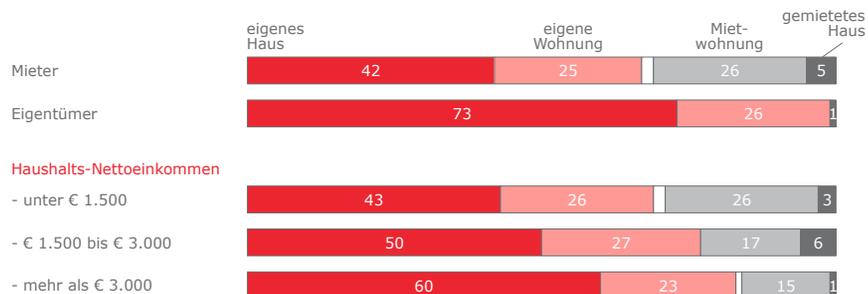


### Shop Frohnau

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

### Wohnpräferenz



Angaben in Prozent  
Quelle/Grafik: forsa.



www.twitter.com/wohltorf



www.facebook.com/frohnau.immobilien

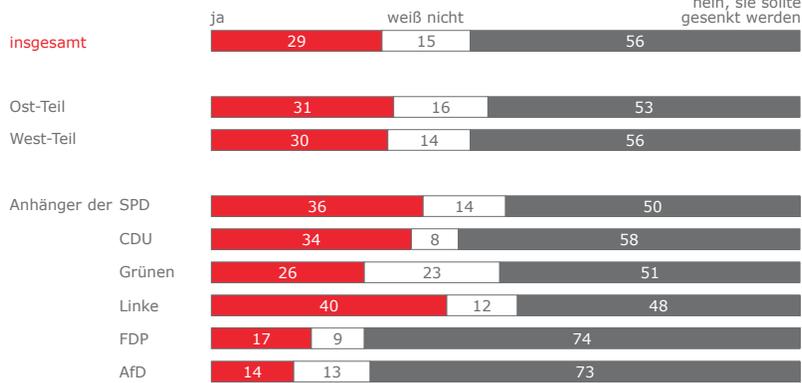


www.youtube.com/wohltorf

... Fortsetzung

### Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer in der jetzigen Höhe halten für gerechtfertigt



Angaben in Prozent, Quelle/Grafik: forsa.

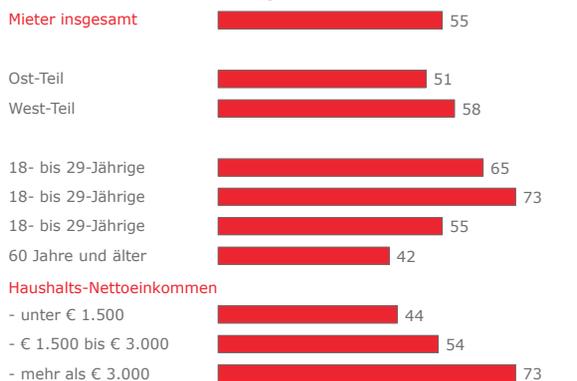
Der IVD-Vorsitzende weiter: „Der Erwerb der selbstgenutzten Immobilie sollte zudem von der Grunderwerbsteuer befreit werden. Die Grunderwerbsteuer verbraucht das knappe Eigenkapital der Käufer. Zudem sollte die Befreiung davon abhängig gemacht werden, dass die erworbene Immobilie selbst bewohnt wird.“

Dirk Wohltorf sieht ganz konkret auch die Berliner Politik in der Pflicht. „Wenn unsere forsa-Umfrage feststellt, dass sich 75 Prozent der SPD-Anhänger und 83 Prozent der CDU-Anhänger ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung wünschen, dann frage ich mich, warum die Große Koalition in Berlin beispielsweise mit dem Umwandlungsverbot in Milieuschutzgebieten oder der nahezu regelmäßigen Erhöhung der Grunderwerbsteuer den Eigentumserwerb laufend erschwert“, so Wohltorf. Dringend benötigtes Eigenkapital, welches der Wohnungsmarkt benötigt, werde mit einer derart eigentumsfeindlichen Politik nicht aktiviert.

„Wirklich nötig ist mehr und schnellere Ausweisung von Bauland sowie schnellere Genehmigungsverfahren. Generell sollte das Land Berlin nicht gegen sondern mit privater Wohnungswirtschaft arbeiten und Eigentum fördern und nicht verhindern. Ein Umdenken also bei den Politikern, das ist es, was ich mir für das neu zu wählende Berliner Abgeordnetenhaus wünschen würde“, schließt Wohltorf.

### Kaufwunsch

Es haben schon einmal konkret darüber nachgedacht, eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus zu erwerben



Angaben in Prozent  
Quelle/Grafik: forsa.

## Private Verkäufer können den Wert von Immobilien nur schwer kalkulieren

Die Immobilienpreise sind in diesem Jahr stärker gestiegen als in den Vorjahren. Die Preisentwicklung verläuft jedoch regional äußerst unterschiedlich. Wer in diesen unübersichtlichen Zeiten eine Immobilie verkaufen will, sollte den Marktwert der Immobilie vorher genau ermitteln lassen.

Die Wertermittlung kann durch einen Gutachter, Sachverständigen oder erfahrenen Immobilienmakler erfolgen. Den Preis ausschließlich anhand von Preisen in Immobilienportalen zu ermitteln, wäre fahrlässig. Dort werden nur Angebots- aber keine Verkaufspreise angegeben. Wer den Angebotspreis zu hoch oder zu niedrig ansetzt, riskiert fatale Folgen. Ein zu niedriger Angebotspreis bedeutet von Anfang an einen Geldverlust.



Aber auch wer seine Immobilie zu teuer anbietet, muss mit Einbußen rechnen: Der Verkauf zieht sich hin und die schrittweise Preisreduzierung sorgt am Ende für ein schlechteres Verkaufsergebnis als unter optimalen Bedingungen erzielbar gewesen wäre. Immobilienspezialisten verfolgen die Entwicklung sehr genau und können auf Grund ihrer Erfahrung präzise Marktwertanalysen erstellen. Dabei greifen sie unter anderem auf den IVD-Preisspiegel Wohnungseigentum zurück, der 370 Städte der Bundesrepublik berücksichtigt. Danach sind die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand mit mittlerem Wohnwert in Deutschland im Jahr 2016 durchschnittlich um gut sechs Prozent gegenüber dem Vorjahr angestiegen – jedoch mit großen regionalen Unterschieden. 2015 lag die Preissteigerung in diesem Segment noch bei knapp fünf Prozent. Der seit 2010 begonnene Preisanstieg hat sich weiter fortgesetzt. Insbesondere in den deutschen Großstädten kam es zu deutlich stärkeren Preissteigerungen als in den vergangenen Jahren.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel  
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2016  
**Redaktion/Foto:** Henning J. Grabener v.l.S.d.P., Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf  
**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** Bethge & Partner, BIB Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, Postbank, empirica Institut, Interhyp Gruppe, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB), Destatis, co2online gGmbH, Emnid, Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW), immowelt.de, HWWI Hamburgisches WeltWirtschafts Institut, Volker Bielefeld, DDIV: Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), PSD Bank Nord, Fotos: Pixabay.com, wikipedia.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.

## Wer spricht eigentlich noch von Stuttgart 21, Hauptstadt-Flughafen BER oder Elbphilharmonie?



Foto: © pixabay.com

So kann ein Flughafengelände auch genutzt werden.

Die Kostenexplosionen bei öffentlichen Vorhaben stellen keine Ausnahme mehr dar, sondern sind die Regel. Nicht nur auf Bundesebene sorgen sie regelmäßig mit überschrittenen Budgets und überzogenen Fristen für Schlagzeilen, auch regional gibt es viele Beispiele für umstrittene Vorhaben. Warum das so ist, und wie sich solche Projekte auf die regionale Wirtschaft und Gesellschaft auswirken, haben Wirtschaftswissenschaftler um Dr. Timo Braun und die Forschergruppe von Professor Dr. Gordon Müller-Seitz an der TU Kaiserslautern untersucht. Im Rahmen des aktuellen Forschungsprojekts zeigte sich, „dass Großprojekte häufig eine sehr hohe Komplexität aufweisen“, sagt Braun. „Diese entsteht dadurch, dass nicht eine einzige Organisation für solche Projekte verantwortlich ist. Vielmehr kollaborieren eine ganze Reihe an privatwirtschaftlichen Unternehmen, öffentlichen Organisationen und Verwaltungen.“ Dieser ohnehin schon anspruchsvolle Prozess werde etwa durch die Einflussnahme von Interessensgruppen und Bürgerinitiativen noch weiter erschwert. Wichtig sei es, den gesellschaftlichen Mehrwert solcher Projekte deutlicher aufzuzeigen, so die Forscher. Um die Gesellschaft von einem Vorhaben zu überzeugen, müsse dargelegt werden, worin der Mehrwert denn eigentlich besteht. Bei dem Bau eines neuen Einkaufszentrums oder eines Krankenhauses sei es zum Beispiel sinnvoll, darauf hinzuweisen, wie viele neue Arbeitsplätze entstehen und welche Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur mit dem Projekt verbunden ist. Wichtig für das Gelingen von Großvorhaben sei auch die interne Kommunikation der beteiligten Unternehmen und Einrichtungen untereinander sowie deren gemeinsame Organisation.

**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten

## Klein und fein, aber teuer: Möblierte Apartments

In London waren sie schon vor Jahren gang und gäbe. Auch in Paris sind hohe Mieten für kleinste Wohnungen selbstverständlich: 6,83 Quadratmeter mit Bett, Herd, Kühlschrank und Duschkabine standen einem aus Mexiko stammenden Nachtportier laut n-tv für 370 Euro Monatsmiete zur Verfügung. Nun holt Deutschland auf. Auf Immobilienscout24 wurde in Berlin ein Apartment mit 24,5 Quadratmetern für 541 Euro Nettokaltmiete angeboten, das sind 22 Euro pro Quadratmeter, in Hamburg sollte ein Mini-Apartment mit 22 Quadratmetern 800 Euro bzw. 36 Euro pro Quadratmeter kosten, und in München verlangte ein privater Vermieter sogar 52 Euro pro Quadratmeter.

## Immobilienwirtschaft in Hochstimmung

Wie eine riesige Party wirkten die Bilder aus München von der Expo Real, der Internationalen Fachmesse für Immobilien und Investitionen, die in diesem Jahr 39.101 Teilnehmer aus 77 Ländern hatte. Die Messe wirkte als Stimmungsaufheller über ihre Grenzen hinaus, denn nicht nur die Immobilienbranche ist gut gelaunt – die deutsche Wirtschaft schaut insgesamt optimistisch in die Zukunft. Der ifo Geschäftsklimaindex stieg zum siebten Mal in Folge. Die Unternehmer sind zufrieden mit ihrer aktuellen Geschäftslage und blicken zuversichtlich auf die kommenden Monate. Der Aufschwung in Deutschland gewinnt an Fahrt. Das Bauhauptgewerbe eilt weiterhin von Rekord zu Rekord. Auch die Erwartungen erreichen ein neues Rekordhoch. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt die Monatsbefragung für den Deutschen Hypo Immobilienkonjunktur-Index. Trotz der schwächelnden Weltkonjunktur und der nicht absehbaren Folgen der Brexitentscheidung für Deutschland schätzen die Experten der Immobilienbranche die aktuelle Lage besser ein als im Vorjahr. Während die Immobilienkonjunktur unbeeindruckt von Stimmungen und Eindrücken nur leicht zunimmt, steigt das Immobilienklima um deutliche 6,5 Prozent auf 143,6 Indexpunkte an. Ob sich diese Euphorie halten wird oder nur ein kurze hitzige Phase darstellt, bleibt abzuwarten. Experten raten, einen kühlen Kopf zu bewahren.

## Deutsche so reich wie nie zuvor

Das Geldvermögen der privaten Haushalte belief sich Mitte 2016 auf 5,401 Billionen Euro. Es stieg innerhalb eines Quartals um 44 Milliarden Euro oder 0,8 Prozent, teilte die Deutsche Bundesbank Ende Oktober mit. Obwohl dieser Anstieg im langfristigen Durchschnitt liegt, ist er angesichts von Niedrigzinsen und Börsenflaute bemerkenswert. Denn die Menschen in Deutschland besitzen derzeit soviel Geldvermögen wie nie zuvor. Der robuste Arbeitsmarkt und steigende Reallöhne haben zu dieser Entwicklung beigetragen. Das Vermögen verteilt sich auf Bargeld, Wertpapiere, Bankeinlagen sowie Ansprüche gegenüber Versicherungen.

Wie das Vermögen genau verteilt ist, geht aus der Studie nicht hervor. Bundesbürger investierten zuletzt besonders in Renten- und Immobilienfonds, Aktien waren dagegen etwas weniger beliebt. Das meiste Geld floss wie schon bisher in Bargeld und Bankguthaben sowie in als sicher geltende Versicherungen und Pensionseinrichtungen. Der Zuwachs bei Versicherungen und Pensionseinrichtungen fiel aber im Vergleich mit den Vorjahren unterdurchschnittlich aus. Die Verbindlichkeiten der privaten Haushalte stiegen im gleichen Zeitraum um knapp 16 Milliarden Euro. Bundesbürger zogen überdies Geld aus Spareinlagen ab und nutzten die niedrigen Zinsen, um sich günstig Kredite zu verschaffen, die in erster Linie dem Immobilienerwerb dienten. Das Geld wird umgeschichtet. Immobilien genießen bei Anlegern ein hohes Ansehen, weil die steigenden Mieten trotz hoher Immobilienpreise weiterhin gute Renditen versprechen.

Immobilien bleiben im Fokus von Investoren.



Foto: © D. Weemaels | flickr

# Immobilien bleiben trotz hoher Preise erschwinglich



Alle schimpfen über die hohen Immobilienpreise – doch Immobilien sind wegen der niedrigen Zinsen viel erschwinglicher als noch in den Neunzigerjahren.

Im zweiten Quartal 2016 sind die Kaufpreise wiederum stärker gestiegen als die Mieten. Die Dynamik des Marktes wurde dadurch bisher nicht gebremst, weil die niedrigen Zinsen für Ausgleich sorgen. Im bundesweiten Durchschnitt ist der Kauf einer gebrauchten Wohnung immer noch günstiger als die Miete, bestätigt der empirica-Erschwinglichkeitsindex 2016. Niedrige Zinsen machen den Kauf erschwinglicher, gefährden jedoch die Rückzahlung bis zum Renteneintritt. Davor bewahrt eine hohe anfängliche Tilgungsrate von mindestens 2,5 Prozent. Je nach Tilgungshöhe können Eigentümer sich sogar mehr Fläche leisten, aber nicht überall. In attraktiven Städten mit hohen Immobilienpreisen ist Kaufen nur erschwinglicher, wenn der Käufer auf Fläche verzichtet, in München auf bis zu 25 Quadratmeter. In vielen ländlichen Bereichen können Käufer dagegen bis zu 30 Quadratmeter Wohnfläche mehr finanzieren als Mieter.

## Hohe Preise verändern das Suchverhalten

Die Nachfrage nach Immobilien ist mancherorts extrem hoch. Kapitalanleger und Eigennutzer drängen auf den Markt und konkurrieren miteinander. Innerhalb nur eines Jahres veränderte sich laut Immobilienscout24 die Grundstimmung von Kaufinteressenten. Eigennutzer sind dabei mit 32 Prozent pessimistischer als Kapitalanleger (25 Prozent). Viele Käufer weichen daher bereits aus: Ein Drittel aller Kaufinteressenten sucht aufgrund der hohen Preise eine günstigere Lage, 24 Prozent der Hauskäufer wählen eine kleinere Immobilie. Aber nur knapp jeder Fünfte verschiebt den Immobilienerwerb in der Hoffnung, dass die Preise fallen (19 Prozent). Damit ist jedoch bei anhaltend niedrigen Zinsen vorerst nicht zu rechnen. Eher werden die hohen Preise in den Städten dazu führen, dass sich ein Trend zum Leben in den Vororten entwickelt.

## Überprüfung der Trinkwasseranlage

Trinkwasser ist in Deutschland kein Luxus, sondern kommt fast überall in bester Qualität kostengünstig aus dem Wasserhahn. Damit das so bleibt, gibt es die Trinkwasserverordnung. Die Wasserversorgungsanlagen einer Wohnungseigentumsanlage stehen in der Regel in gemeinschaftlichem Eigentum. Daher ist die Gemeinschaft verpflichtet, die Trinkwasserversorgungsanlage auf Legionellen zu überprüfen, wenn zumindest eine der Wohnungen vermietet ist. Die Gemeinschaft ist auch verantwortlich für die Durchführung der vorgeschriebenen Untersuchungen (LG Saarbrücken, 18.12.2015, 5 S 17/15). Die dadurch entstehenden Kosten müssen gemäß § 16 Abs. 2 WEG von allen Wohnungseigentümern getragen werden.

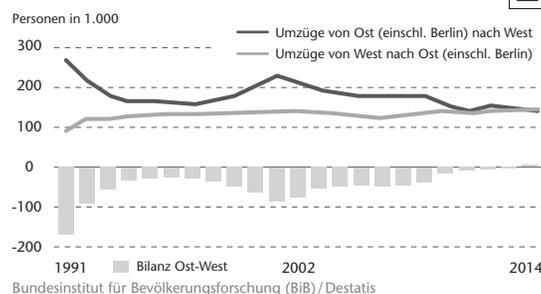
## Makler und Verwalter bekommen Berufszulassung

Die berufsständischen Organisationen der Immobilienwirtschaft fordern seit Langem einen geregelten Zugang zu den Immobilienberufen, um ihre Leistungsfähigkeit transparenter zu machen. Nun hat das Bundeskabinett einen Gesetzentwurf zur Änderung der Gewerbeordnung beschlossen. Danach müssen Wohnungseigentumsverwalter und Makler voraussichtlich ab Mitte 2017 einen Sachkundenachweis erbringen. Auch der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung wird für Verwalter verpflichtend. Die Änderung wird in der Branche als längst überfällig begrüßt.

## Trendwende: Mehr Menschen ziehen von West nach Ost

Im Jahr 2014 sind erstmals mehr Menschen von West- nach Ostdeutschland gezogen als umgekehrt. Damit wurde der seit der Wiedervereinigung anhaltende ostdeutsche Abwanderungstrend gestoppt. Vor allem die Hauptstadt Berlin und das Umland sind für Zuzügler aus Westdeutschland attraktiv. Ohne Berlin wäre die Wanderungsbilanz für Ostdeutschland weiterhin negativ.

### Wanderungen zwischen Ost und West



## Zinsen bleiben bis 2018 niedrig

Gute Nachrichten für Häuslebauer und Kreditnehmer, schlechte Nachrichten für Anleger: Die EZB hat ihr Anleiheankaufprogramm bis mindestens März 2017 verlängert. Erst danach käme eine Anhebung der Leitzinsen in Betracht. Da auch 2017 noch mit einer niedrigen Inflation zu rechnen ist, bleibt ein Kurswechsel der Europäischen Zentralbank vor 2018 eher unwahrscheinlich. Dessen ist sich Dr. Marco Barga, Chefvolkswirt der Postbank, sicher. Die Zinsen für Immobilienfinanzierungen, aber auch für Bankeinlagen werden sich also weiterhin auf einem niedrigen Niveau bewegen.

# KÄUFER GESUCHT?

Wir haben ihn!

030.432 11 00  
www.wohltorf.com

**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten

# Wohltorf

## Immobilien

### Stark im Nordwesten

## Dunkle Jahreszeit: Einbrechern keine Chance geben



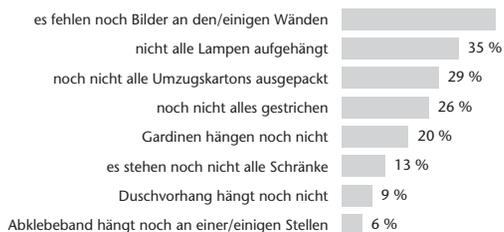
Die Zahl der Einbrüche stieg im Jahr 2015 um zehn Prozent. Viele Haus- und Wohnungstüren sind für Einbrecher geradezu eine Einladung. Weil Einbrecher es eilig haben, ist es aussichtsreich, ihnen die Arbeit zu erschweren. Ein gutes Schloss, eine solide Tür, eine Alarmanlage – das schreckt ab. Moderne, sichere Einsteckschlösser können mit wenig Aufwand nachträglich eingebaut werden. Auch bei Fenstern lässt sich der Einbruchschutz nachträglich deutlich verbessern. Mehr Tipps gibt es im neuen Spezialheft „Einbruchschutz“ von *Finanztest*.

## Alles perfekt nach dem Umzug?

Auch ein Jahr nach dem Wohnungswechsel ist fast ein Drittel der Bewohner noch nicht komplett eingerichtet. Am häufigsten fehlen Bilder an den Wänden oder Lampen an den Decken, das zeigt eine aktuelle Studie von *immowelt.de*. Jüngere Menschen und Haushalte mit Kindern lassen sich mehr Zeit als Ältere. Männer und Frauen unterscheiden sich in ihrem Umzugsverhalten nicht.

### Ein Jahr nach dem Umzug

sind diese Arbeiten noch zu erledigen:



Quelle: immowelt AG

## Eigene Immobilie gefragter als eigenes Auto

Wenn junge Menschen in Deutschland Geld übrig haben, würden sie es am ehesten für die eigenen vier Wände ausgeben. Für 40 Prozent der 18- bis 34-Jährigen ist die eigene Immobilie die beliebteste große Anschaffung und rangiert vor Auto und Smartphone. 13 Prozent würden in Einrichtung und Möbel investieren.

## Tipps zum Energie sparen und billiger Heizen

Rund 80 Prozent des gesamten Energieverbrauchs eines Gebäudes entfallen auf das Heizen. Entsprechend groß ist das Sparpotenzial. Zwar sind die Energiekosten wegen des niedrigen Ölpreises gefallen, doch die Kosten für Heizenergie sind weiterhin ein großer Posten im privaten Haushaltsbudget. Diese Maßnahmen helfen beim Sparen: • Heizkörper entlüften • alte Fenster mit Dichtungsband abdichten • programmierbare Thermostate nutzen • optimal lüften: im Winter mehrmals täglich einige Minuten stoßlüften, Fenster nicht auf Kipp stellen • Raumtemperatur kontrollieren: Wohnräume ca. 20 Grad, Mindesttemperatur von 15 Grad wegen der Gefahr von Schimmel nicht unterschreiten • Vorhänge, Jalousien und Rollläden abends schließen • Heizkörper nicht durch Möbel oder Vorhänge verdecken • warmes Wasser sparsam verwenden.

## So lohnt sich die Vermietung



Der Kauf einer Immobilie als Renditeobjekt lohnt sich wegen der Wertsteigerung oft schon dann, wenn die Mieteinnahmen die Betriebs- und Finanzierungskosten decken.

Sparen lohnt sich in Zeiten niedriger Zinsen nicht. Das Geld einfach auszugeben, ist aber für viele keine Option. Besser ist es, die niedrigen Hypothekenzinsen zu nutzen und Geld in Immobilien zu investieren, entweder in die eigenen vier Wände oder in den Kauf einer Immobilie zur Vermietung. Laut Umfrage nutzen bereits 22 Prozent der Bundesbürger eine Immobilie als Kapitalanlage, und 24 Prozent planen den Erwerb. Die Vermietung eines Eigenheims halten 66 Prozent aller Befragten für lukrativ. Wer den Kauf einer Eigentumswohnung als Renditeobjekt plant, sollte Einnahmen und Kosten auf lange Sicht kalkulieren. Ausschlaggebend für die Berechnung sind auch die Erwerbskosten. Sie setzen sich zusammen aus dem Kaufpreis und den Kaufnebenkosten, die für den Makler, den Notar, den Eintrag ins Grundbuch und die Grunderwerbssteuer fällig sind. Die Erwerbskosten werden den zu erwartenden Mieteinnahmen eines Jahres gegenübergestellt. Die Einnahmen mindern sich durch einige Betriebskostenpositionen, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

## Grundsteuer: Reform verursacht viel Aufwand

Die Länderfinanzminister wollen die Grundsteuer reformieren und Millionen Grundstücke neu bewerten lassen. Die Reform ist notwendig, weil der Wert des Bodens sich am Einheitswert bemisst – dem Wert eines Grundstücks zu einem bestimmten Stichtag. In Westdeutschland stammt dieser aus dem Jahr 1964, in Ostdeutschland von 1935. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hält den bisherigen Reformansatz für zu kompliziert und befürchtet, dass dadurch Neubauten verhindert werden könnten. Die ideale Lösung wäre ganz einfach, nämlich die Grundsteuer als reine Bodensteuer. Die Gebäude würden nicht mitgerechnet und Bauen würde attraktiver, weil unbebaute Grundstücke genauso viel Steuern kosten würden wie bebaute.

# Preisvergleich zwischen Miet- und Eigentumswohnungen

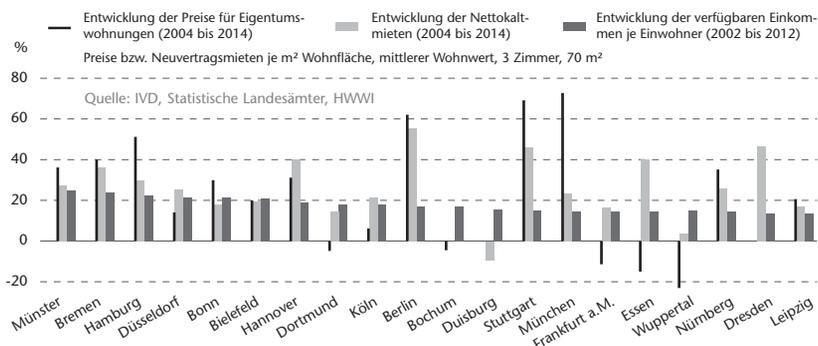


Immobilien sind in vielen Städten teuer geworden – aber nicht überall gleichermaßen. Die Preisentwicklung hängt von vielen Faktoren ab.

Die Verkaufspreise von Eigentumswohnungen und die Nettokaltmieten stehen in enger Verbindung und sind stark abhängig von den verfügbaren Einkommen der Haushalte einer Region. In München ist der Eigentumserwerb im Vergleich zur Miete besonders kostenintensiv. Käufer mussten 2014 rund 27 Jahresnettokaltmieten für eine Wohnung mit mittlerem Wohnwert aufwenden. 21 Jahresnettokaltmieten waren auch in Düsseldorf, Berlin, Hamburg, Stuttgart, Bonn und Dortmund fällig. In Essen und Bremen hingegen reichten rund 13 bzw. 14, während Eigentümer in Essen und Bochum nur sieben Jahresnettokaltmieten zahlten. Die Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt und dem Markt für Eigentumswohnungen verliefen im vergangenen Jahrzehnt regional höchst unterschiedlich. Dazu trugen ökonomische und demografische Einflüsse der jeweiligen Stadt bei. Die Preisentwicklung wird außerdem durch den Standort und die Ausstattung der Immobilie beeinflusst.

## 20 Städte im Vergleich:

Einkommen, Preise für Eigentumswohnungen, Nettokaltmieten



## Meldegesetz ein Jahr nach der Einführung geändert

Das erst im vergangenen Jahr eingeführte neue Meldegesetz wird wegen des unnötig hohen Aufwandes geändert. Das Gesetz wurde eingeführt, um Scheinmeldungen zu verhindern. Seit dem 1. November 2015 müssen Vermieter den Mietern den Ein- und Auszug schriftlich bestätigen. Der Mieter muss die Vermieterbescheinigung beim Einwohnermeldeamt vorlegen. Seit dem 1. November 2016 müssen Vermieter ihren Mietern nur noch den Einzug bescheinigen und den Namen des Eigentümers angeben, aber nicht seine Adresse, wenn Wohnungsgeber und Eigentümer nicht identisch sind. Der Wohnungsgeber kann die Bescheinigung der Meldebehörde auch elektronisch übermitteln.

## Privater Kinderspielplatz – nicht für alle Kinder zugänglich

In einer großen, aus Wohnungen und gewerblichen Einheiten bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft hatte ein Eigentümer sein Teil-Eigentum, das ursprünglich eine Post war, an eine Kindertagesstätte vermietet. Die Kinder der Tagesstätte benutzten auch die der Gemeinschaft gehörende Grünfläche mit Spielgeräten. Einige Eigentümer verlangten die Unterlassung der Nutzung durch die in der Kindertagesstätte betreuten Kinder. Amts- und Landgericht gaben dem statt. Der vermietende Eigentümer wurde verurteilt, seinen Mietern die Nutzung zu untersagen (AG Hamburg-Wandsbek, 24.03.2015, 750 C 30/14; LG Hamburg, 06.01.2016, 318 S 40/15). Kinderfreundlichkeit sieht anders aus.



## Keine Abberufungspflicht bei wichtigem Grund

Ein Verwalter hatte kranke und faule Bäume auf dem Grundstück einer Wohnungseigentümergeinschaft ohne Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung fällen lassen. Darüber gab es Streit, der vor Gericht geklärt wurde. Der Bundesgerichtshof entschied, dass dieses Vorgehen allein kein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters ist. Aber auch wenn ein wichtiger Grund vorliegt, bedeutet das keineswegs, dass die Wohnungseigentümer zur Abberufung des Verwalters verpflichtet sind (LG München I, 12.03.2015, 36 S 247461/13; BGH, 22.06.2012, V ZR 190/11). Sie haben einen Ermessensspielraum, wenn dies aus objektiver Sicht vertretbar erscheint (BGH, 10.02.2012, V ZR 105/11).

## 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:  
030.432 11 00  
oder besuchen Sie uns im Internet:  
www.frohnau-immobilien.de • www.wohltorf.com  
Dirk Wohltorf, Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin

Als einziger nach Europäischer DIN 13733 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

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

## Fahrrad als neues Statussymbol

Das Fahrrad ist in vielen Städten aus seinem untergeordneten Status herausgetreten und zum ernst genommenen Verkehrsmittel mit großem Potenzial zur Lösung städtischer Verkehrsprobleme geworden. Noch längst sind nicht alle Hindernisse beseitigt, die einer generellen Durchsetzung des Fahrrads im gemischten Verkehr mit Fußgängern und Autos entgegenstehen. Aber es gibt viele hoffnungsvolle Ansätze, die bundesweit im Rahmen einer Fahrradpolitik anhand eines Städtevergleichs diskutiert werden. Wer heute Fahrrad fährt, lässt es sich oft einiges kosten. Dazu beigetragen haben auch E-Bikes und Pedelecs.



## Wohnungsbau könnte noch kräftig zulegen

Das Statistische Bundesamt meldet regelmäßig Superlative bei den Genehmigungszahlen im Wohnungsbau. So wurden von Januar bis Juli 2016 in Deutschland 26,1 Prozent mehr Wohnungen genehmigt als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Doch Baugenehmigungen sagen wenig darüber aus, wie viele neue Wohnungen dem Markt wirklich zur Verfügung stehen. Aussagestärker sind die Fertigstellungszahlen: Den tiefsten Stand seit Beginn der Statistik (1960) gab es mit 158.987 Wohnungen im Jahr 2009. Dem steht die höchste Fertigstellungszahl von 810.444 Wohnungen im Jahr 1973 gegenüber. Das ist eine markante Differenz. 2015 wurden 247.722 Wohnungen fertiggestellt. Angesichts der hohen Zahlen in der Vergangenheit ist das noch nicht einmal Mittelmaß. Die Fertigstellungszahlen brachen ab der Jahrtausendwende ein und haben noch längst nicht wieder ein Maß erreicht, das die Nachfrage decken könnte.

### Fertiggestellte Wohnungen



Quelle: Destatis

## Städte leiden unter Lärm und Verkehr

Mobilität ist europaweit Bestandteil der Daseinsvorsorge, ebenso wie gesunde Luft und Klimaschutz. In vielen Städten kollidieren diese Aufgaben miteinander. Die Menschen sind inzwischen bereit, ihr Verhalten zu ändern. Im Linienfernbusverkehr wurden 2015 rund 47 Prozent mehr Passagiere gezählt als im Vorjahr. Auch Straßen-, Stadt- und U-Bahnen (+ 2,5 Prozent) sowie Omnibusse (+ 0,7 Prozent) wurden häufiger genutzt. Eisenbahnen verzeichneten einen Zuwachs von 10,6 Prozent. Tankstellen können dagegen allein vom Verkauf von Benzin und Diesel heute kaum noch überleben. Dazu tragen sprit-sparende Autos ebenso bei wie das zunehmend verbreitete Carsharing. Die größten Probleme verursacht der Wirtschaftsverkehr, der rund ein Drittel des städtischen Verkehrs ausmacht und am intensivsten für Lärm und schlechte Luft sorgt. In der Stadtplanung geht es jetzt darum, die vielen positiven Ansätze in funktionierende, innovative Lösungen umzusetzen.

## Jeder dritte Deutsche wünscht sich ein Smart Home



Hier und dort gibt es schon Smart Homes: Das Haus V in Unterföhring wurde als Smart Home von Frank Völkel konzipiert, die Bauausführung hatte das Architekturbüro Jakob Bader in München.

Das Smart Home ist keine ferne Zukunft mehr: Die Mehrheit der erwachsenen Bundesbürger, 65 Prozent, möchte in fünf Jahren in einem intelligenten Haus wohnen. Sie verspricht sich davon ein angenehmeres und leichteres Leben. Die integrierte, vernetzte Technik steuert das Raumklima und merkt, wann und in welchem Raum Wärme oder Kälte gebraucht wird. Die Heizung fährt sich automatisch hoch oder runter, der Herd „weiß“, was im Kühlschrank steht, und schlägt passende Rezepte vor, ein zentraler Medienserver versorgt jeden gewünschten Raum mit Filmen und Musik. Der Wunsch nach Bequemlichkeit durch Technik rangiert quer durch alle Altersgruppen an erster Stelle noch vor dem Wunsch nach dem Zusammenleben mit einem Partner oder der Familie und dem Besitz eines Eigenheims. Das sind die Ergebnisse der repräsentativen Studie „Wohneigentum und Baufinanzierung“. Die höheren Kosten, die ein Smart Home zunächst verursacht, lassen sich zum Teil durch Einsparungen, beispielsweise beim Energieverbrauch, wieder hereinholen.

### 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

AUSWAHL VERKAUFTER IMMOBILIEN 2016! WIR BEDANKEN UNS FÜR IHR VERTRAUEN!

**FROHNAU**

Hochwertige Altbauvilla  
mit Pool in sehr guter Lage



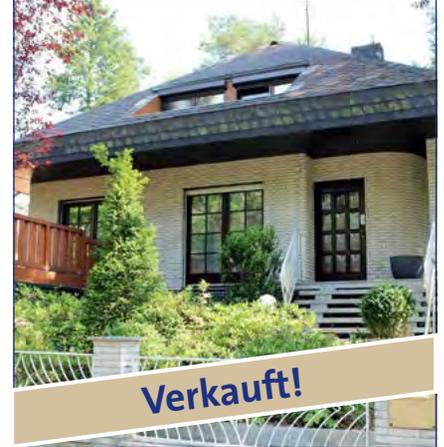
**FROHNAU**

Traumhaftes Baugrundstück  
in Top-Lage



**FROHNAU**

Hochwertiges Architekten-  
haus mit Top-Ausstattung



**FROHNAU**

Schöne 2-Zimmerwohnung  
in heller, ruhiger Lage



**SCHILDOW**

Hochwertiges Architektenhaus  
auf sonnigem Grundstück



**FROHNAU**

Einfamilienhaus für die kleine  
Familie in grüner Lage



**HERMSDORF**

Luxuriöse Villa  
in Top-Lage



**FROHNAU**

Teilvermietetes Reihen-  
endhaus mit 2 Wohnungen



**FROHNAU**

Großzügig, modernisiertes  
Ein-/Zweifamilienhaus

