

BERLIN KURS NORDWEST

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

Wohltorf

Umzug & Immobilie



Dirk Wohltorf

Reinickendorfs einziger Immobilienmarktbericht 2017 veröffentlicht!

Der Frohnauer Immobilienmakler Dirk Wohltorf hat im Mai 2017, bereits im sechsten Jahr in Folge, den einzigen Reinickendorfer Immobilienmarktbericht 2017 veröffentlicht. Auch Berlinweit ist dieser Bericht einzigartig in seiner Kombination aus Informationen zum Wohnumfeld, den Ortsteilen, den Immobilienpreisen und den Perspektiven.

Wohltorf bildet sogar die Entwicklung fast aller Reinickendorfer Ortsteile von 1966-2017 ab.

Wussten Sie eigentlich, dass der Bodenrichtwert in Konradshöhe von 1981-1988 höher war als der in Frohnau?

Wussten Sie eigentlich, dass der Bodenrichtwert in Frohnau von 2006 bis heute um 143 Prozent gestiegen ist?

Wussten Sie eigentlich, dass die FDP bei der Abgeordnetenhauswahl 2016 mit 13,3 Prozent in Frohnau fast so viele Stimmen erhalten hat, wie die AfD und „Die Linke“ zusammen?

Wussten Sie eigentlich, dass etwa 87 Prozent der Hermsdorfer in Ein- und Zweifamilienhäusern leben?

Wussten Sie eigentlich, dass die Kaufkraft in Glienicke/Nordbahn höher ist, als die Kaufkraft in Frohnau?

Wohltorf hat gegenüber den Vorjahren in der aktuellen Ausgabe eine exklusive Bodenrichtwertkarte veröffentlicht, die gegenüber den statistischen Wohnlagen des Berliner Gutachterausschusses auch die Mikrolagen herausstellt.

Dynamischer Immobilienmarkt in Reinickendorf 2016!

Nach den vorläufigen Zahlen des Berliner Gutachterausschusses wurde 2016 ein neuer Umsatzrekord bei Immobilien im Bezirk Reinickendorf aufgestellt, obwohl die Zahl der Transaktionen gegenüber 2015 um etwa 10 Prozent gesunken ist.

Fast 650 Millionen Euro wurden 2016 bewegt. So wurden 39 Millionen Euro Grunderwerbsteuer aus Reinickendorf in die Berliner Landeskassen gespült.

Ziemlich genau 100 **unbebaute Grundstücke** wurden 2016 für 40 Millionen Euro notariell protokolliert.

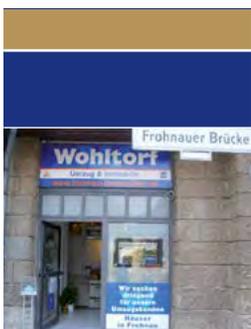


Der Immobilienmarktbericht 2017 ist kostenlos im Wohltorf Büro am Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin-Frohnau sowie telefonisch unter 030 4013346 oder per Mail info@wohltorf.com zu bestellen.

Spannende Daten, Fakten und Marktinformationen warten darauf, von Ihnen gelesen zu werden. Viel Spaß beim Durchstöbern dieser interessanten Immobilienlektüre!

Rund 350 Kauffälle entfielen auf **Ein- und Zweifamilienhäuser** und brachten insgesamt 130 Millionen Euro. 88 Wohn- und Geschäftshäuser sowie 15 Büro- und Geschäftshäuser einschließlich Einzelhandelsobjekte wurden für rund 250 Millionen Euro verkauft.

Den größten Teilmarkt machte, wie schon 2015, der **Eigentumswohnungsmarkt** aus. Hier wurden bei rund 1.030 Verkaufsfällen im vergangenen Jahr fast 143 Millionen Euro bewegt.



FROHNAU

Bahnhof Frohnau
13465 Berlin

☎ 030 / 401 33 46

Öffnungszeiten

Montag-Freitag
9.30-18.00 Uhr

Samstag
10.00-13.00 Uhr

frohnau-immobilien.de



www.twitter.com/wohltorf



www.facebook.com/frohnau.immobilien



www.youtube.com/wohltorf

Ausgabe: Sommer 2017

Die fünf Tipps zur Frühjahrspflege von Immobilien

Derzeit sind viele Haushalte damit beschäftigt, Haus und Hof wieder in Schuss zu bringen. „Mit ein paar wenigen Handgriffen und einem aufmerksamen Auge kann auch der Laie schnell sein Haus pflegen und so den Wert der Immobilie mindestens erhalten, wenn nicht sogar steigern“, sagt Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Vorstandsvorsitzender des Immobilienverbandes IVD Berlin-Brandenburg. Die folgenden fünf Hinweise des IVD zur Sommerjahrespflege von Immobilien helfen dabei.

1. Schäden erkennen und beheben: Dach und Keller leisten am meisten



Viele Schäden, ob an der Fassade oder auf dem Dach, können mit bloßem Auge erkannt werden. Hier sollten die oft verhältnismäßig geringen Kosten zur Instandsetzung nicht gescheut werden und der Schaden ausgebessert werden. Dazu zählen beispielsweise Verunreinigungen, gesprungene Dachziegel, leckende Dachrinnen oder andere geringe Abnutzungserscheinungen. Kleine Risse im Mauerwerk, undichte Fenster und andere Verschleißmaterialien können meistens sehr schnell und günstig wieder in Stand gesetzt oder ausgetauscht werden. Wird länger nichts gemacht, kann es zu hohen Folgeinvestitionen und erheblichen Einschränkungen im Alltag kommen.

Das Dach und der Keller beziehungsweise die Gründung des Hauses müssen dabei mit besonderer Sorgfalt in Augenschein genommen werden. Hier kann es zu den größten Schäden kommen. Auf dem Dach sammeln sich die Überreste des vergangenen Jahres und wirken belastend auf die Substanz des Hauses ein. Dachrinnen sollten gereinigt, das Dach augenscheinlich auf seine Dichtheit überprüft und andere Verschmutzungen oder Fremdkörper als Vorbeugungsmaßnahme vom Dach entfernt werden. Im unteren Bereich des Hauses entstehen Schäden, etwa wenn im Winter der Schnee an die Hauswand gekehrt wird. Wenn dieser wieder schmilzt, werden die Materialien enormen Belastungen ausgesetzt.

Ist es zu einem Schaden gekommen, ist der Laie gut beraten, ein Fachunternehmen zu beauftragen, da diese die Arbeiten oft viel schneller, kostengünstiger und sicherer ausführen. Bei substantiellen Beschädigungen des Hauses ist es immer ratsam einen Gutachter hinzuzuziehen, der das volle Ausmaß feststellt und bei der Lokalisierung von Ursachen beratend zur Seite steht.

2. Richtig lüften

Immer wieder ein akutes Problem ist die Bildung von Schimmel, entweder verursacht durch eine falsche Belüftung oder dadurch, dass in das Mauerwerk Feuchtigkeit eingedrungen ist. Richtig lüften

ist bei der Vorbeugung und dem Entgegenwirken von Schimmel unerlässlich. Hierfür ist die Frühjahrszeit der ideale Zeitraum. Denn die kalte Luft, die hineinströmt, wärmt sich auf, bindet Feuchtigkeit und trägt diese wieder aus dem Haus. So ist eine ideale Luftzirkulation gegeben. Dies ist besonders ratsam für Kellerräume und solche Flächen im Haus, die im Winter kaum bis nicht benutzt wurden. An besonders heißen Tagen im Sommer sollte nicht zu viel gelüftet werden, da ansonsten die Feuchtigkeit in das Haus hineinströmt und mit Feuchtigkeitsbildung genau das Gegenteil erreicht wird.

3. Reinigung und Pflege von Oberflächen



Eine Maßnahme, die ohne weiteres auch Laien übernehmen können und die vor allem der Optiker dient, ist das Reinigen von Stein- oder Metall-elementen an der Fassade oder im Außenbereich. Beschläge und Fensterrahmen, Fensterbänke oder Balkonarmaturen können nach dem Winter Pflege gebrauchen. Dasselbe gilt selbstverständlich für Holzflächen, etwa auf Terrassen, die mit einer entsprechenden Politur wetterbeständig behandelt werden sollten. Die meisten Oberflächen können leicht mit einem Hochdruckreiniger oder einer herkömmlichen Bürste aufgefrischt werden. Besonders empfindliche Oberflächen, wie weiche Holzarten oder vom Strahl des Hochdruckreinigers unterspülbare Fliesen, müssen allerdings mit der nötigen Behutsamkeit behandelt werden.

4. Gartenleitungen ordentlich durchspülen



Frühjahrspflege

Von Dirk Wohltorf,
Vorstandsvorsitzender
IVD Berlin-Brandenburg

Wohltorf

Immobilien

Stark im Nordwesten

Wasseranschlüsse und Gartenleitungen müssen nach der Stilllegung im Winter vor der ersten Nutzung ordentlich durchgespült werden, um eventuellen Keimbefall zu vermeiden. Gleichzeitig kann dabei auch geprüft werden, ob Außenleitungen über den Winter – etwa durch Frost oder Rost – undicht geworden sind. Das ist leicht erkennbar: Gibt es irgendwo eine undichte Stelle, dreht sich die Wasseruhr trotz geschlossenem Hahn munter weiter.

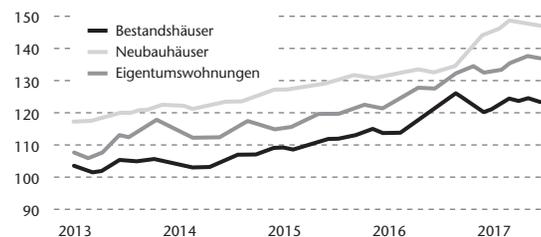
5. Maßnahmen geschickt kombinieren: staatliche Förderung nutzen

Liegen die letzten Sanierungsmaßnahmen schon einige Zeit zurück, dann bietet es sich an, diese mit den Instandsetzungsmaßnahmen im Frühjahr zu kombinieren. Mögliche Instandsetzungen an der Dachrinne könnten mit Dämmarbeiten am Dach kombiniert werden, für die es unter anderem noch staatliche Zuschüsse durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gibt und die zu einer besseren Energieeffizienz im Hausbetrieb führen können. Undichte Türen oder Fenster sollten ebenfalls so schnell wie möglich wieder in Stand gesetzt werden und auch hier bieten sich Aufrüstungsmaßnahmen an mit Hilfe staatlicher Bezuschussung. Sicherheitsmaßnahmen, wie neue Schlösser, Türriegel oder ähnlicher Einbruchschutz, können ebenfalls in Form von KfW-Krediten gefördert werden.

Preisobergrenze erreicht?

Die bundesweiten Durchschnittspreise für Bestandshäuser, Neubauhäuser und Eigentumswohnungen haben im März 2017 erstmals seit mehr als drei Jahren leicht nachgegeben. Die Preise für Eigentumswohnungen waren bisher immer noch gestiegen, aber auch sie gaben jetzt um 0,20 Prozent nach.

Immobilienpreise geben leicht nach

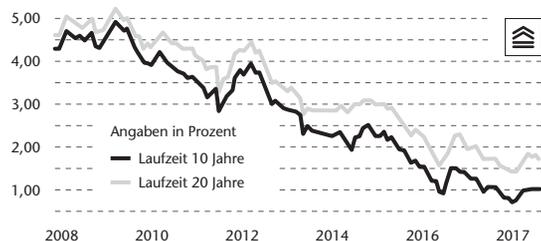


Quelle: Hauspreisindex EPX

Zinsen unter Beobachtung

Der Immobilienboom ist abhängig von den niedrigen Zinsen. Eine Prognose gilt unter Fachleuten aber als schwierig. Solange die Europäische Zentralbank ihren expansiven Kurs beibehält, bleibt es für deutsche Immobilienkäufer leicht, Immobilien zu finanzieren. Davon profitieren weiterhin Immobilienverkäufer, die den Gewinn aus der Preissteigerung der vergangenen Jahre durch einen Verkauf in dieser Marktphase realisieren.

Hypothekenzinsen immer noch überaus niedrig



Quelle: www.finanzpartner.de

Raus aus der Stadt?



Die hohen Preise in den Großstädten sind für Immobilienkäufer und Mieter auf der Suche nach einem bezahlbaren neuen Zuhause frustrierend.

Seit der Jahrtausendwende zieht es die Menschen vermehrt in die Städte. Die Metropolen wuchsen. Dieser Trend setzt sich bis heute fort, doch einige große Städte wie Hamburg, München oder Stuttgart verzeichnen erstmals einen negativen Wanderungssaldo. Ein Grund sind die hohen Immobilienpreise und Mieten, denn für alle Metropolen gilt: Das Wohnen im Umland ist günstiger als in der Stadt. Das knappe Wohnungsangebot und die hohen Preise frustrieren die Nachfrager zunehmend und veranlassen sie, sich nach Alternativen umzuschauen. Der Blick geht an den Stadtrand, ins Umland oder in ländliche Gemeinden. Die haben über die günstigen Preise hinaus etwas zu bieten, was in der Stadt rar ist: die Nähe zur Natur, Entschleunigung, die Rückkehr zu Freunden und Familie. Laut aktuellem Baukulturbericht wollen 55 Prozent der 30- bis 40-Jährigen am liebsten in einer Landgemeinde wohnen, 27 Prozent in einer Mittel- oder Kleinstadt, aber nur 18 Prozent in einer Großstadt.

Immobilien mit durchschnittlichem Investitionsvolumen von 242.000 Euro sind erschwinglich

Wohneigentum ist in sieben von zehn Regionen Deutschlands bezahlbar und wertstabil. Zu diesem positiven Ergebnis kommt die Studie „Wohnen in Deutschland 2017“. Trotzdem leben nur 46 Prozent der deutschen Haushalte in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus. Käufer investieren in Deutschland durchschnittlich 242.000 Euro in eine Immobilie. Das sind etwa sechs Jahresnettoeinkommen eines deutschen Durchschnittshaushalts. Eine Immobilie wird als erschwinglich definiert, wenn ihr Preis diesem durchschnittlichen Investitionsvolumen – also 242.000 Euro – entspricht. Erschwingliche Immobilien sind nach dieser Berechnungsmethode im Mittel 126 Quadratmeter groß, in Metropolen allerdings höchstens 100 Quadratmeter. Regional gibt es beträchtliche Unterschiede: In Metropolen wie München sind die Wohnungen für das genannte Investitionsvolumen mit 44 Quadratmeter am kleinsten. Erschwingliche Immobilien sind in Berlin mit 98 Quadratmeter und in Köln mit 88 Quadratmeter doppelt so groß wie in der bayerischen Landeshauptstadt. In den günstigsten Landkreisen sind die Einfamilienhäuser im Durchschnitt mit dem durchschnittlichen Investitionsvolumen überall größer als 200 Quadratmeter. Die Studie hat auch Kriterien definiert, die eine Entwicklungsprognose für den Immobilienmarkt im Jahr 2020 ermöglichen. Dazu zählen regionale Attraktivität, Baubedarfsprognose, regionale Leistungsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit. Demnach werden sich die Regionen in Süddeutschland, die Ballungsräume Berlin und Hamburg sowie das Rheinland positiv entwickeln. In diesen Regionen werden Immobilien auch in den nächsten Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter an Wert zulegen.

Wohnungsmieten flächendeckend gestiegen

Im Schnitt stiegen die Mieten der im Jahr 2016 angebotenen Wohnungen in den Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern um 6,3 Prozent auf 9,97 Euro pro Quadratmeter. In den anderen kreisfreien Großstädten legten die Angebotsmieten um 4,5 Prozent auf durchschnittlich 7,33 Euro pro Quadratmeter zu. Auch in den städtischen Kreisen setzte sich die Dynamik fort. Dort erhöhten sich die Angebotsmieten im Schnitt um 4,6 Prozent – verglichen mit dem Vorjahr – auf 7,20 Euro pro Quadratmeter. Die ländlichen Kreise haben weiterhin niedrige Mietniveaus. Sie liegen im Schnitt bei 5,87 Euro je Quadratmeter, weisen aber ebenfalls im Durchschnitt leichte Mietsteigerungen auf. Abseits der Ballungsräume bleiben die Angebotsmieten in ländlichen Kreisen mit durchschnittlich 4,30 Euro pro Quadratmeter günstig.

Wann darf der Vermieter in die Mietwohnung?

Vermieter haben kein grundsätzliches Recht, eine vermietete Wohnung regelmäßig zu begehen. Spektakulär wurde ein Fall, in dem ein Mieter seinen Vermieter aus der Wohnung getragen hatte und eine fristlose Kündigung erhielt, die der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 289/13) jedoch für nichtig erklärte. Auch ein Vermieter, der regelmäßig bauliche Mängel kontrollieren wollte, wurde in seine Schranken verwiesen (AG Stuttgart, Az. 6 C 1267/14). Das Amtsgericht München (AG München, Az. 461 C 19626/15) hält jedoch Begehungen im Abstand von fünf Jahren für rechtmäßig. Vermieter dürfen die vermietete Wohnung besichtigen, wenn dazu ein konkreter, nachvollziehbarer Grund besteht, zum Beispiel, wenn die Wohnung verkauft oder vermietet werden soll oder wenn Instandhaltungsmaßnahmen geplant werden. Auch die Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern ist ein konkreter Grund.

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

KÄUFER GESUCHT?

Wir haben ihn!

030.432 11 00
www.wohltorf.com

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Stadtentwicklungsbericht zeigt Probleme auf

Alle vier Jahre legt die Bundesregierung einen Stadtentwicklungsbericht vor, der die aktuelle Situation dokumentiert und die Aktivitäten des Bundes beschreibt. Der jetzt neu herausgegebene Bericht weist auf die besonderen Herausforderungen hin, vor denen die Städte derzeit stehen.

Dazu gehört noch immer der demografische Wandel. In den vergangenen zehn Jahren zog es mehr als 1,1 Millionen Menschen in die Ballungsgebiete. Gleichzeitig hat die Mehrheit der deutschen Gemeinden im ländlichen Raum mit einer Stagnation oder einem Rückgang der Bevölkerung zu kämpfen. Gleichwertige Lebensverhältnisse und der sozialer Zusammenhalt stehen im Mittelpunkt politischer Bemühungen. Förderprogramme sollen Städte und Gemeinde dabei unterstützen, die Lebensqualität in allen Regionen Deutschlands zu erhalten. Die Bundesregierung hat ihre Investitionen in die Stadtentwicklung auf insgesamt rund 3,4 Milliarden Euro erhöht. In der vergangenen Legislaturperiode (2010-2013) waren es noch rund zwei Milliarden Euro. Das Geld fließt in Städtebauförderungsprogramme, nationale Projekte des Städtebaus, das Bundesprogramm Sanierung kommunaler Einrichtungen sowie in den Investitionspakt Soziale Integration im Quartier.

Wissenschaftler gehen davon aus, dass ein Euro Finanzhilfe der Städtebauförderung des Bundes und der Länder das Siebenfache an weiteren privaten und öffentlichen Investitionen anstößt. Ein neuer Akzent der Städtebauförderung ist die Förderung von hochwertigen Grünflächen mit dem Programm „Zukunft Stadtgrün“.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2017
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.l.S.d.P., Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf; pixabay.com

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: ZIA, BBSR, finanzpartner.de, Dr. Klein & Co. AG, bethge immobilienanwälte, Stiftung Warentest, Fraunhofer IAP, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, Interhyp Gruppe, Immowelt, BHW Pressedienst, Destatis, Deutscher Ferienhausverband, Bundesrat, Zentralverband Zoologischer Fachbetriebe, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Bundesumweltministerium, Umweltbundesamt, Institut für ökologische Wirtschaftsforschung GmbH

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

Bauen: E-Mail reicht für die Mängelrüge

Eine Mängelrüge verlängert die Verjährungsfrist von Ansprüchen, die ein Bauherr gegenüber dem ausführenden Unternehmen hat. Für die Übermittlung der Rüge muss bei einem VOB/B-Bauvertrag die Schriftform eingehalten werden, damit sie rechtswirksam ist. Das Oberlandesgericht Köln hat jetzt entschieden (22.06.2016, 16 U 145/15), dass eine Rüge per E-Mail grundsätzlich zulässig ist. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass die Kommunikation per E-Mail in der Baupraxis üblich ist. Frühere, anders lautende Urteile hatten eine elektronische Signatur in der E-Mail gefordert. Auf der sicheren Seite sind Bauherren nach wie vor mit einer Mängelrüge per Einschreiben.

Neues Bauvertragsrecht ab 2018

Die Reform des Bauvertragsrechts und der Mängelhaftung tritt am 1. Januar 2018 in Kraft. Die neuen Regelungen gelten für alle Verträge, die von diesem Zeitpunkt an geschlossen werden. Die Änderungen betreffen unter anderem die Einbaukosten von fehlerhaft geliefertem Material, Vertragsänderungen und daraus resultierende Mehr- oder Mindervergütung, Abschlagszahlungen, die Bauabnahme, die Einführung von Baukammern zur Beschleunigung von Verfahren an den Gerichten und neue Bestimmungen für Verbraucherbauverträge.

Falsches Baujahr im Notarvertrag berechtigt zum Rücktritt

Wer ein Haus verkauft, sollte seine tatsächliche Beschaffenheit sorgfältig prüfen und keine Angaben im Kaufvertrag machen, über die er sich nicht sicher ist. In einem Fall vor dem Oberlandesgericht Hamm ging es um ein Haus, das zwei Jahre älter war, als der Käufer angegeben hatte. Im notariellen Kaufvertrag stand: „Es handelt sich um ein Gebäude aus dem Jahr 1997.“ Das Haus war aber 1995 gebaut worden. Das Gericht sah darin eine Beschaffenheitsvereinbarung und bewertete die falsche Angabe als arglistige Täuschung, die sogar bei einer so geringfügigen Abweichung einen Rücktritt vom Vertrag rechtfertigt (OLG Hamm, 02.03.2017, 22 U 82/16).

Gute Zahlen im Wohnungsbau

Im Jahr 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 375.400 Wohnungen genehmigt, das waren 21,6 Prozent mehr als im Jahr 2015. Dennoch bemängelt das Institut der deutschen Wirtschaft Köln, dass immer noch zu wenig und falsch gebaut wird: In 15 untersuchten Städten wurde zwischen 2011 und 2015 nur rund die Hälfte der benötigten Wohnungen errichtet – in Berlin, Stuttgart und München waren es sogar nur 40 Prozent.



Spezialglas für den Klimaschutz



Wenn es im Sommer draußen heiß wird, können verschiedene Techniken dafür sorgen, dass das Klima im Haus angenehm kühl bleibt.

Hochisolierte Wärmeschutzfenster halten die Wärme im Raum und die Kälte draußen. Im Winter reduzieren sie Wärmeverluste und helfen dabei, Heizkosten zu sparen. Im Sommer können getönte Scheiben bei Bedarf dafür sorgen, dass Sonne und Wärme draußen bleiben. Bisher dauerte es einige Zeit, bis sich die Scheiben tönten. Forscher am Fraunhofer IAP haben jetzt gemeinsam mit Tilse Formglas eine neue Technologie entwickelt, durch die sich die Scheiben zehn Mal schneller abdunkeln als bisher üblich. Scheint die Sonne, dunkeln sich die elektrochromen Gläser ab, sodass ein Großteil der Hitze draußen bleibt. Wenn es draußen dunkel ist, sind die Fensterscheiben transparent und lassen Licht und Wärme durch. Ein weiterer Vorteil: Die Fenster schimmern nicht mehr nur in Blau, wenn sie sich abdunkeln, sondern auf Wunsch auch in anderen Farben. Überdies sind sie sehr stabil und je nach Ausführung begehbar.

Versichern – aber richtig

Versicherungen sollen Sicherheit in Ausnahmesituationen bieten, in die jeder geraten kann. Man kann sich nahezu gegen jedes Risiko absichern, doch nicht jede Versicherung ist sinnvoll. Eine regelmäßige Überprüfung der Policen ist sinnvoll, weil sich die Lebensbedingungen der Versicherten immer wieder ändern und weil die Versicherungen ihre Tarife immer wieder auf der Grundlage neuer Berechnungen anbieten. Der Vergleich der Tarifbedingungen verschiedener Versicherungen lohnt sich. Untersuchungen der Stiftung Warentest zeigen, dass Versicherte durch einen Tarif- oder Versicherungswechsel mehrere Hundert Euro im Jahr sparen können. Dabei kommt es darauf an, nicht nur auf die Preise, sondern auch auf den Umfang des Schutzes zu achten. Neue Tarife in der Privathaftpflicht- und Hausratversicherung bieten oft mehr Schutz als alte. Wichtig ist es, den eigenen Bedarf sorgfältig abzuwägen, besonders wenn sich im Leben etwas verändert hat, zum Beispiel wenn Paare zusammenziehen, Kinder geboren werden oder nach einem Umzug.

Arbeitszimmer mit doppeltem Steuervorteil

Der Bundesfinanzhof hat gleich zwei Urteile (BFH, Az. VI R 53/12 und BFH, Az. VI R 86/13) zugunsten der Steuerzahler gefällt. Danach können Ehepaare oder eingetragene Lebenspartner ab sofort jeweils beide maximal den gesetzlichen Betrag von 1.250 Euro als Werbungskosten von der Steuer absetzen, wenn sie sich ein gemeinsames Homeoffice teilen. Bisher hing die Höhe der abziehbaren Kosten objektbezogen ausschließlich vom genutzten Raum ab und nicht von der Anzahl der Personen, die den Raum nutzen. Ein Lehrerpaaar hatte geklagt, weil das Finanzamt jedem von ihnen nur die Hälfte des Höchstbetrages zugestanden hatte. Die obersten Finanzrichter entschieden jedoch, dass der Abzug jedem Steuerpflichtigen zu gewähren ist. Voraussetzung: Für die betriebliche oder berufliche Tätigkeit steht kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung, oder der Raum bildet den Mittelpunkt der gesamten beruflichen Betätigung.

Warum Deutsche umziehen wollen

Ein Umzug verursacht allerhand Aufwand, den viele nur auf sich nehmen, wenn sie müssen – bei einem Jobwechsel zum Beispiel. Doch es gibt weitere schwerwiegende Gründe, warum Deutsche umziehen wollen. 56 Prozent nehmen einen Arbeitsweg von bis zu einer Stunde auf sich. Ist der Weg länger, wird ein Umzug ins Auge gefasst. Auf dem zweiten Platz der Umzugsgründe steht der Wunsch nach mehr Platz für die persönliche Entfaltung. Für jeden Dritten ist eine zu hohe Miete ein Umzugsgrund. Insgesamt sind 76 Prozent der Deutschen mit ihrer Wohnsituation zufrieden, jedoch nur 67 Prozent der unter Dreißigjährigen. Ältere Menschen ab 60 Jahre sind zu 83 Prozent damit zufrieden, wie sie wohnen.

Wer eine Terrasse allein nutzt, trägt auch allein die Kosten



Eine offene Terrasse vor der Eigentumswohnung ist besonders im Sommer ein Gewinn an Lebensqualität und eignet sich prima für Aktivitäten im Freien.

Die Fläche der Terrasse zu erweitern, zu befestigen und gegen Blicke abzuschirmen ist ein nachvollziehbarer Wunsch der Wohnungseigentümer, die daran Sondernutzungsrechte haben. Eine Eigentümergemeinschaft hatte diesem Anliegen zugestimmt und beschlossen, dass die Kosten der Baumaßnahmen und künftigen Instandhaltung von den Nutzern zu tragen sind. So stand es auch bereits in der Teilungserklärung.

Ein Eigentümer klagte jedoch und sprach der Eigentümerversammlung die Beschlusskompetenz ab; sie könne über die Folgekosten von baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum nicht entscheiden. Es kam zum Rechtsstreit bis vor dem Bundesgerichtshof. Der entschied, dass Wohnungseigentümer, denen laut Gemeinschaftsordnung die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten obliegen, im Zweifel auch die Kosten tragen müssen. Dies gilt auch und besonders für Flächen, die zwar eigentlich zum Gemeinschaftseigentum gehören, an denen diese Eigentümer aber Sondernutzungsrechte haben. Weiterhin gilt dies auch für später hinzugekommene Anlagen wie Zäune oder Terrassen (BGH, 28.10.2016, V ZR 91/16).

Lärmprotokoll nicht notwendig

Ein Mieter, der sich über Lärm im Haus beschwert, muss nicht unbedingt ein Protokoll über Beginn und Dauer der Belästigung führen. Dennoch sollte er darlegen können, um welche Art von Beeinträchtigungen es sich handelt. Das hat der Bundesgerichtshof in einem aktuellen Urteil bestätigt (BGH, 21.02.2017, VIII ZR 1/16). Als Laie könne ein Mieter nicht wissen, ob der als unzumutbar empfundene Lärm der anderen Bewohner des Hauses auf deren Verhalten oder auf mangelndem Schallschutz beruht. Bei entsprechendem Antrag muss das Gericht ein Sachverständigen Gutachten einholen. Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung oder einen bestimmten Minderungsbetrag muss der Mieter auch nicht vortragen.

Chronisch angespannte Wohnsituation in Unistädten

Zu jedem Semesterbeginn geht der Run auf kleine Wohnungen wieder los. Gefragt sind neben WG-Zimmern vor allem Einzimmerwohnungen. Dafür müssen Studenten in vielen Städten tief in die Tasche greifen, zeigt ein Mietpreiskheck in 65 deutschen Hochschulstädten. Am teuersten sind weiterhin Wohnungen mit bis zu 40 Quadratmetern in München: Dort kostet der Quadratmeter 19,70 Euro. Auf Platz 2 folgt Ingolstadt mit 15,20 Euro, auf Platz 3 Frankfurt mit 14,10 Euro. Investoren haben die Angebotslücke erkannt: In immer mehr Studentenstädten werden zunehmend Studentenapartmentsanlagen gebaut.

Mieter dürfen das Bad nicht eigenmächtig umbauen



Die Wohnung soll ein Ort zum Wohlfühlen sein. Viele Mieter wollen deshalb Umbauten vornehmen, die ihren individuellen Bedürfnissen und ihrem eigenen Geschmack entsprechen – zum Beispiel ein Einbauschränk im Flur, neue Fliesen im Bad oder Parkett im Wohnzimmer. Doch Vorsicht ist geboten. Mieter dürfen zwar Innentüren und Wände knallig bunt streichen (BGH, Az. VIII ZR 50/09), müssen diese aber beim Auszug wieder mit einer neutralen Farbe überstreichen (BGH, Az. VIII ZR 416/12). Bei Umbauplänen sollte in jedem Fall der Vermieter gefragt werden. Dieser kann grundsätzlich beim Auszug den Rückbau fordern. Eingriffe in die Bausubstanz, wie der Einbau eines neuen Fensters oder Bades, sind von der Genehmigung des Vermieters abhängig.

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

ivd

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

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

Besser leben in Städten und Gemeinden ohne Auto



Die Mehrheit der Deutschen möchte nicht mehr so stark aufs Auto angewiesen sein, ergab eine Umfrage des Bundesumweltministeriums. Das Auto ist laut Studie derzeit noch das wichtigste Verkehrsmittel in Deutschland. 70 Prozent der Befragten nutzen es mehrmals in der Woche. Die meisten können sich aber vorstellen, mehr zu Fuß zu gehen oder mit dem Rad zu fahren. 91 Prozent gehen davon aus, dass das Leben besser wird, wenn das Auto nicht mehr so eine wichtige Rolle spielen würde. 79 Prozent wünschen sich eine Stadtentwicklung, die Alternativen zum Auto stärkt. Saubere Luft und mehr Grün in der Stadt lassen sich nur mit mehr Bussen und Bahnen und mit weniger Autos erreichen, betont das Umweltbundesamt. Ein Teil der Lösung werden E-Autos sein. Bis 2025 sollen eine Million auf der Straße sein. Professor Dr. Martin Winter vom Batterieforschungszentrum MEET ist zuversichtlich: „Die Fortschritte, die wir in den letzten vier bis fünf Jahren gemacht haben, sind enorm – gerade auch bezüglich Zuverlässigkeit, Sicherheit, Lebensdauer.“

Ferienwohnungen als Investition immer beliebter

Der Inlandtourismus entwickelt sich insgesamt positiv. 2016 verzeichnete das Statistische Bundesamt drei Prozent mehr Übernachtungen als noch im Vorjahr. Vom Trend zum Urlaub im eigenen Land profitieren auch Vermieter von Ferienwohnungen. Mit dem neuen Gesetz zur Neuregelung des Städtebaurechts haben Städte und Gemeinden jetzt bessere Steuerungsmöglichkeiten. Sie können die Nutzung von Ferienwohnungen und selten genutzten Zweitwohnungen genehmigungspflichtig machen. Ferienwohnungen gelten als nicht störender Gewerbebetrieb beziehungsweise als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes. Das bedeutet auch mehr Rechtssicherheit für Vermieter. Durch Touristen verursachter Lärm im Mietshaus muss allerdings nicht geduldet werden, entschied erst jüngst das Landgericht Berlin (AZ 67 S 203/16).



Wann ist eine Stadt wirklich smart?

Viele Städte rüsten ihre technische und digitale Infrastruktur auf, wollen Smart Cities werden. Klimawandel, Verkehr, Ver- und Entsorgung, Wohnen und soziale Integration verlangen intelligente Lösungen. „Es kommt aber nicht nur auf Digitalisierung, neue Technologien und Daten an“, sagt Harald Herrmann, der Direktor des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung: „Um komplexe Probleme in Städten zu lösen, braucht es vielseitiges Wissen und Erfahrungen und vor allem Austausch und Vernetzung.“ Auch in Smart Cities sollte der Mensch im Vordergrund stehen. Schließlich wird jede Stadt nur so intelligent sein, wie ihre Bürger und ihre Verwaltung.

Parkplatz wichtiger als Kultur

Wer eine neue Wohnung sucht, setzt Präferenzen. Zwar unterscheiden sich die Wünsche der Immobilieninteressenten, doch bei den großen Standortfaktoren sind sich die Deutschen ziemlich einig. Für 75 Prozent stehen gute Einkaufsmöglichkeiten an erster Stelle. Auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (45 Prozent) und kurze Wege zur Arbeit (31 Prozent) sind wichtig. Kultur vor der Haustür ist zwar erwünscht, aber ein Parkplatz ist praktischer, sagen 21 Prozent der Befragten. Die Nähe zu Restaurants und Kneipen (8 Prozent) steht nicht ganz vorn auf der Wunschliste. Familien mit Kindern wünschen sich gleich nach den guten Einkaufsmöglichkeiten (58 Prozent) kurze Arbeitswege (40 Prozent) und die Nähe zu Schulen (38 Prozent). Abstriche machen sie dafür lieber beim Image ihres Wohnviertels (16 Prozent). Paare ohne Kinder legen auf den Ruf der Nachbarschaft mit 25 Prozent fast so großen Wert wie auf einen kurzen Weg zur Arbeit (26 Prozent).

Gartenteich holt die Natur zurück



Kleine, private Rückzugsmöglichkeiten und Ruheinseln werden in Zeiten wachsender Städte und dichter Siedlungen immer wichtiger.

Auch der aller kleinste Stadtgarten bietet noch Platz für ein Stück Natur. Wer die Gestaltung geschickt angeht, kann ein kleines Paradies schaffen. Dabei kommt es auch auf kleinem Raum auf Vielfalt an. Wasser kann dabei eine wichtige Rolle spielen. Schon ein kleiner Teich bereichert die Natur, ist ökologisch sinnvoll und gut für das Klima. Nach Aussagen des deutschen Zentralverbands Zoologischer Fachbetriebe geht der Trend hin zu naturbelassenen Teichen. Bei diesen pendelt sich das ökologische Gleichgewicht im Gegensatz zu künstlichen Teichanlagen automatisch ein. Schon eine dreistufige Tiefenabfolge ahmt natürliche Bedingungen nach und bietet Pflanzen, Fischen, Amphibien und Insekten einen optimalen Lebensraum. Teichbauer oder Gartenbauarchitekten berücksichtigen bei der Planung nicht nur die Ausgangslage und den Bezug zum Gebäude, sondern achten darauf, dass der Teich keine Gefahr für Kinder und Haustiere darstellt. Frühjahr und Sommer sind der perfekte Zeitraum, um einen Teich anzulegen.

AUSWAHL VERKAUFTER IMMOBILIEN 2017 – WIR BEDANKEN UNS FÜR IHR VERTRAUEN!

FROHNAU

Charmantes Landhaus
direkt am Tegeler Forst



FROHNAU

Altbau Doppelhaushälfte
in ruhiger Lage



FROHNAU

Charmante Altbauvilla
mit viel Potenzial



HERMSDORF

Einfamilienhaus mit Direkt-
zugang zum Tegeler Forst



FROHNAU

Gemütliches Landhaus
aus den 30er Jahren



KONRADSHÖHE

Einfamilienhaus
in Havelnähe



LÜBARS

Gemütliches Einfamilienhaus
in schöner Lage



FROHNAU

Gepflegte Doppelhaushälfte
in ruhiger, gepflegter Lage



GLIENICKE

Großzügiges, familien-
freundliches Einfamilienhaus

