

BERLIN KURS NORDWEST

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

Wohltorf

Umzug & Immobilie



Dirk Wohltorf

Marktbericht zur Metropolregion Berlin Ende des Preisanstiegs bei Wohnimmobilien weiter nicht in Sicht

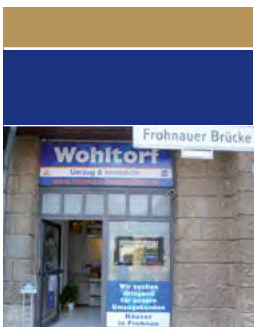
Auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt ist auch im Jahr 2017 kein Ende des Preisanstiegs festzustellen. Zwar hat sich das Bild im Einzelnen betrachtet weiter differenziert, insgesamt sind die Preise auch 2017 in allen Teilmärkten des Berliner Wohnimmobilienmarktes weiter gestiegen. Auffallend ist, dass in einzelnen Teilbereichen bei der vergleichsweise kleinteiligen Auswertung auf Bezirksebene wenig oder gar keine Kauffälle auswertbar waren. Dies liegt hauptsächlich am fehlenden Angebot. Die Nachfrage nach Immobilien ist trotz der weiter gestiegenen Preise nach wie vor hoch. Dabei verschwimmen besonders in verkehrstechnisch gut erreichbaren und zentralen Lagen die Grenzen zwischen Standard- und Vorzugslagen. Hier ist die Entfernung zur Innenstadt und zu S- und U-Bahnhöfen oft maßgeblicher für die Preisbildung als die weitere Wohnlagequalität. Dies geht aus dem aktuellen Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg hervor. Das aktuelle Zahlenwerk untersucht detailliert die wichtigsten Immobilienteilmärkte der zwölf Berliner Bezirke sowie die kreisfreien Städte Brandenburgs und basiert ausschließlich auf tatsächlich erzielten Miet- und Kaufpreisen für Wohn- und Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Berlin-Brandenburg.

„Berlin wächst nicht, zumindest nicht genug. Aber die Berliner Bevölkerung wächst! Die Mieten und Kaufpreise in der Hauptstadt und im Speckgürtel steigen nach wie vor. Sicherlich wird dieser Trend auch noch eine Weile andauern und der Markt dem Gesetz von Angebot und Nachfrage folgen. Daher gilt es umso dringlicher, die politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um privates Eigenkapital zu aktivieren. Mehr Berlinern muss Wohneigentum als einzig verbliebene werthaltige Altersvorsorge in Zeiten der Nullzinspolitik ermöglicht und Mietern genug bezahlbarer Wohnraum bereitgestellt werden. Dies sind keine politisch unlösbaren Probleme“, sagt Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Vorstandsvorsitzender des Immobilienverbandes IVD Berlin-Brandenburg.

Der bereits im Vorjahr dokumentierte deutliche Anstieg der Mieten hat sich auch in 2017 weiter fortgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr sind die Schwerpunktmieten in Standardlagen um + 6,3 Prozent auf 8,50 Euro/m² Wohnfläche und in Vorzugslagen um + 5,2 Prozent auf 10,00 Euro/m² Wohnfläche gestiegen. Spitzenreiter bei den Mietzuwächsen sind die einfachen, peripheren Lagen in Spandau, die im Schwerpunkt um fast 11 Prozent auf 7,75 Euro/m² gestiegen sind, dicht gefolgt von den einfachen bis mittleren Lagen in Reinickendorf und Treptow-Köpenick mit einem Anstieg von rund 10 Prozent auf 8,25 Euro/m² Wohnfläche. Betrachtet wurden hierbei nur Wohnungen mit mittlerer bis gehobener Ausstattung in normalen oder gutem Bauzustand.

Verringerter aber noch immer deutlicher Preisanstieg der Eigentumswohnungen

Wichtigstes Marktsegment in Berlin ist das der Eigentumswohnungen. In Vorzugslagen fiel der Preisanstieg im Teilmarkt der Weiterverkäufe mit rd. 11,0 Prozent auf 3.100 Euro/m² erneut etwas niedriger als in den Vorjahren, aber immer noch deutlich aus (+12,0 Prozent in 2016, + 13,6 Prozent in 2015). Auch in Standardlagen hat sich der Preisanstieg mit rund 12,0 Prozent leicht verringert (+13,5 Prozent in 2016, + 12,2 Prozent in 2015), hier müssen nun im Schwerpunkt 2.350 Euro/m² bezahlt werden. Das höchste Preisniveau ist mit 4.100 Euro/m² wie im Vorjahr in den Vorzugslagen von Mitte zu verzeichnen. In den günstigsten Standardlagen in Marzahn-Hellersdorf, Neukölln und Span-



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



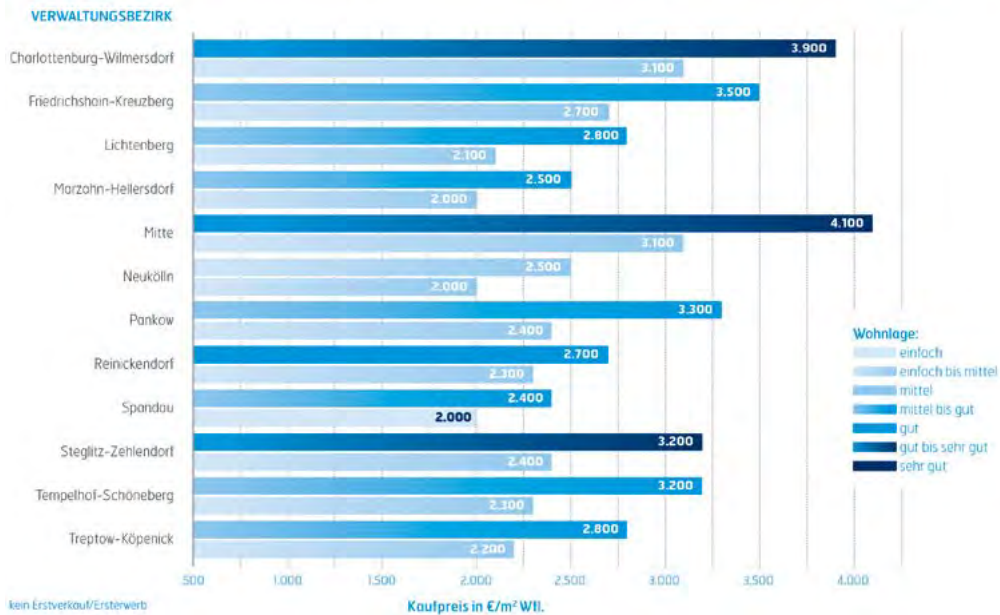
www.youtube.com/wohltorf

Ausgabe: Winter 2017/18

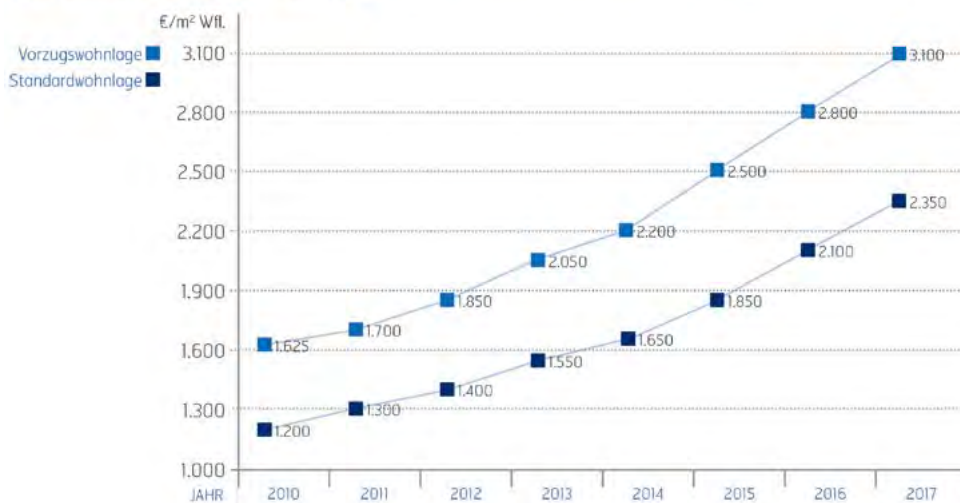


... Fortsetzung

Schwerpunktkaufpreise für Eigentumswohnungen nach Standard- und Vorzugswohnlage (ohne Erstbezug) in Berlin 2017/2018



Entwicklung der Schwerpunktkaufpreise nach Standard- und Vorzugswohnlage in Euro/m² Wohnfl. für Eigentumswohnungen in Berlin 2017/2018



dau werden im Schwerpunkt nunmehr auch schon 2.000 Euro/m² erreicht. Das Neubaupreisniveau liegt mit durchschnittlich 3.900 Euro/m² in Standard- und 4.600 Euro/m² in Vorzugslagen rund 6,5 Prozent bzw. rund 7,8 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Ein- und Zweifamilienhäuser: Preissteigerungen fallen deutlicher aus als in Vorjahren

Das Segment der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau/Erstbezug) weist in 2017 Preissteigerungen von rund + 10,0 Prozent sowohl in Standard als auch in Vorzugslagen auf, die damit gegenüber dem Vorjahr noch einmal etwas deutlicher ausgefallen sind (in 2015 + 6,9 Prozent in Standard- und + 5,9 Prozent in Vorzugslagen). Allerdings stand den gestiegenen Gesamtpreisen auch eine durchschnittlich höhere Wohnfläche gegenüber, so dass die Standarddefinition auf 100 bis 180 m² Wohnfläche erweitert und die durchschnittliche Wohnfläche von 130 m² auf 140 m²

erhöht wurde. Im Durchschnitt muss man für ein freistehendes Einfamilienhaus in Vorzugslagen 450.000 Euro und in Standardlagen 340.000 Euro investieren. Das mit Abstand höchste Niveau wird mit 950.000 Euro in Charlottenburg-Wilmersdorf, in einem für diesen Bezirk jedoch untergeordneten Teilmarkt, erreicht. In den Vorzugslagen von Steglitz-Zehlendorf kostet ein Haus im Schnitt 600.000 Euro. Die günstigsten Kaufpreise finden sich im peripheren Flächenbezirk Treptow-Köpenick, wo in einfachen bis mittleren Lagen im Schwerpunkt nur 280.000 Euro investiert werden müssen, immerhin ca. 18 Prozent weniger als der Durchschnitt der Standardlagen.

Das Preisniveau im Spitzensegment der Bestandsimmobilien blieb vergleichsweise stabil. Hier war lediglich für den weniger prägenden Teilmarkt der citynahen Ein- und Zweifamilienhäuser in Charlottenburg-Wilmersdorf und Dahlem ein erheblicher Preisanstieg festzustellen, der oft allein dem stark gestiegenen Bodenwertanteil geschuldet war.

Die Streuung der Kaufpreise hat insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussegment wieder zugenommen, wobei vermehrt auch Ausreißer nach unten zu beobachten sind, die jedoch regelmäßig hinsichtlich des Bau- und Modernisierungszustandes nicht in den Auswertebereich dieses Marktberichtes fielen.

„Auffallend war auch, dass viele Transaktionen offenbar am klassischen Markt ‚vorbeigehen‘ und den Eigentümer wechseln, ohne besonders beworben zu werden.“, erklärt Wohltorf.

Baugrundstücke nach wie vor rar

Auch auf Grund deutlich gestiegener Sanierungs- und Modernisierungskosten, die auch immer ein Kostenrisiko für Unvorhergesehenes bergen, liegt der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäuser weiter im Trend, doch Baugrundstücke sind nach wie vor rar und am ehesten im Osten und Südosten Berlins zu bekommen, wo das Preisniveau nach erheblichen Anstiegen von bis zu 50 Prozent im Vorjahr in 2017 am stabilsten blieb. Insgesamt sind die Schwerpunktpreise in Standardlagen jedoch noch einmal um rund 16 Prozent auf 350 Euro/m² und in Vorzugslagen um rund 23 Prozent auf 600 Euro/m² gestiegen. Das günstigste Preisniveau ist mit einem Schwerpunktpreis von 200 Euro/m² in den Standardlagen von Treptow-Köpenick zu verzeichnen.

„Wer sich in den Vorzugslagen von Charlottenburg-Wilmersdorf ein Haus bauen will, muss mit 1.600 Euro/m² das 8-fache berappen. Hier wird besonders deutlich wie sich die Preisschere innerhalb der Hauptstadt in den letzten Monaten immer weiter geöffnet hat“, sagt Wohltorf.

Ausblick – Bedarf in Berlin bleibt deutlich höher als Angebot

Die Kaufpreisbildung wird nach wie vor durch das niedrige Hypotheken- und Kapitalzinsniveau sowie hohe Kapitalmengen am Grundstücksmarkt geprägt. Ein Ende der Preissteigerungen ist derzeit noch nicht absehbar, auch wenn in einzelnen Teilbereichen Stabilisierungen zu beobachten sind und erwartet wird, das mit weiteren Preisanstiegen im Bestand auch Senkungen z.B. der Heiznebenkosten verbunden sein werden. Aufgrund hoher Mieten und niedriger Zinsen wären Kaufinteressenten tendenziell weiter oft bereit, höhere Kaufpreisforderungen hinzunehmen, als sie aufgrund der Eigenkapitalanforderungen tatsächlich finanzieren können.

Insbesondere im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie hierfür geeigneter Bauplätze ist der Bedarf in Berlin deutlich höher als das Angebot, so dass die langfristigen Chancen, die sich durch die derzeit immer noch guten Rahmenbedingungen zur Schaffung von Wohneigentum bieten, nur begrenzt genutzt werden können. „Die rot-rot-grünen und rot-roten Landesregierungen müssen die Sinnlosigkeit und Wirkungsleere ihres wohnungspolitischen Instrumentenkastens der vergangenen Jahre erkennen. Stadtentwicklung und die Entwicklung des sogenannten Brandenburger Speckgürtels muss wieder als eine Politik des Ermöglichens verstanden werden und nicht der Bremsen und Regulierung“, resümiert Wohltorf.

Von Dirk Wohltorf,
Vorstandsvorsitzender
IVD Berlin-Brandenburg

Wohnen gewinnt immer höheren Stellenwert



Mieter und Eigentümer in Deutschland sind bereit, einen immer höheren Anteil ihres monatlichen Einkommens für das Wohnen auszugeben.

Seit rund sieben Jahren steigen die Mieten und Immobilienpreise. Die alte Faustregel, nach der die Wohnkostenbelastung 30 Prozent des zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommens nicht übersteigen soll, gilt in einigen Metropolen nicht mehr. Diese Grenze ist bei rund 5,6 Millionen Haushalten überschritten, gut eine Million Haushalte müssen sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete ausgeben. In Hamburg werden bis zu 37 Prozent des Einkommens für das Wohnen aufgewendet, in München bis zu 42 Prozent. Die Ursache für diese Entwicklung ist der hohe Zuzug in die Städte, wo neben einer hohen Lebensqualität, renommierte Hochschulen und attraktive Arbeitgeber zu finden sind. Bezahlbare Wohnungen sind in Großstädten knapp. Die Quadratmeterpreise von Bestands- und Neubauwohnungen sind innerhalb der letzten zehn Jahre durchschnittlich um knapp 70 Prozent und die Mieten im bundesweiten Durchschnitt um 30 Prozent gestiegen.

Dachkonstruktion goes Future



Diese innovative Dachkonstruktion wurde an einem 1:1-Modell erprobt. Das selbsttragende und doppelt gekrümmte Schalendach besteht aus mehreren Schichten, die Heiz- und Kühlschlangen, Dünnschichtsolarzellen und die Isolation enthalten.

Nicht nur in der IT- und Automobilbranche zeichnen sich bahnbrechende Entwicklungen ab. Auch im Bereich Bauen und Architektur werden neue Fertigungsmethoden das Wohnen der Zukunft maßgeblich beeinflussen. Wissenschaftler der ETH Zürich haben einen Prototyp für ein ultra-dünnes und stark gewelltes Betondach gebaut. Das Dach gehört zu einer innovativen Wohneinheit mit dem Namen HiLo, die nächstes Jahr auf dem Forschungsgebäude NEST in Dübendorf errichtet werden soll. Nach der Fertigstellung werden Forscher darin wohnen und arbeiten. Neue Leichtbauweisen sollen mit intelligenten Gebäudesystemen kombiniert werden, damit auf dieser Basis Wohneinheiten zukünftig mehr Energie generieren, als sie verbrauchen.

Keine abrupte Zinswende im Jahr 2018

Deutsche Ökonomen beobachten die Niedrigzinspolitik Mario Draghis zunehmend kritisch. Aber der Chef der Europäischen Zentralbank steuert die Zinspolitik wie ein sehr großes Schiff – Kursänderungen machen sich erst lange nach dem Kommando des Kapitäns bemerkbar. Dieser deutet allerdings bereits seit einigen Monaten behutsam an, dass er mit der wirtschaftlichen Entwicklung in der Eurozone zufrieden ist, was eine Reduzierung der Anleihekäufe ab Anfang 2018 wahrscheinlich macht. Nach Ansicht von Analysten wird aber auch 2018 keine abrupte Zinswende erfolgen. „[...] die Bauzinsen (werden sich) nur langsam nach oben bewegen. Die Konditionen bleiben 2018 günstig“, erklärt Michael Neumann, Vorstand der Dr. Klein AG. „Wer ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung erwerben möchte, sollte [...] sich ausreichend Zeit bei der Entscheidung für die richtige Immobilie lassen.“ Steigende Baufinanzierungszinsen bedeuten für Immobilienkäufer zwar höhere Zinskosten, bremsen aber auch die Teuerungsrate der Immobilien, so dass sich die Wirkungen gegenseitig ausgleichen dürften.

Effektiver Einbruchschutz

In Deutschland wurde im Jahr 2016 über 150.000 Mal eingebrochen. In der dunklen Jahreszeit gewinnt das Thema Einbruchschutz vermehrt Bedeutung. Neben einbruchsicheren Türen und Fenstern kann der Einbau einer Alarmanlage, eines Bewegungsmelders oder die Installation von Kameras sinnvoll sein. Die Stiftung Warentest hat Überwachungskameras geprüft und die Ergebnisse im Internet veröffentlicht. Die KfW-Bank gewährt seit Ende 2015 Zuschüsse für den Einbau einbruchhemmender Maßnahmen. Gegen Schäden sind Mieter meistens über ihre Hausratversicherung abgesichert, für Immobilieneigentümer ist zusätzlich eine Wohngebäudeversicherung wichtig.

Angaben zum Energieverbrauch in Immobilienanzeigen

Der Bundesgerichtshof hat sich gleich in drei Verfahren (BGH, 05.10.2017, I ZR 229/16, I ZR 232/16, I ZR 4/17) mit dem § 16a EnEV befasst. Danach haben Anbieter von Immobilien die Pflicht, in Anzeigen kommerzieller Medien Angaben zum Energieverbrauch zu machen, wenn ein Energieausweis vorliegt. Der BGH machte deutlich, dass sich diese Vorschrift an Verkäufer und Vermieter richtet. Der Immobilienmakler ist nicht Adressat dieser Informationspflicht. Er kann jedoch bei Fehlen der Angabe wegen Irreführung der Verbraucher in Anspruch genommen werden. Achtung: Die ersten Energieausweise von 2007 werden nach Ende der zehnjährigen Laufzeit ungültig und müssen neu beantragt werden.

Einsparung geht vor Einspeisung



Mithilfe von Solarwärme- und Solarstromanlagen können große Teile des Energiebedarfs für Wärme, Strom und Elektromobilität umweltfreundlich erzeugt werden. Die Einsatzgebiete reichen vom Einfamilienhaus über Mehrfamilienhäuser bis hin zu vernetzten Geschosswohnungsbauten. Die Wirtschaftlichkeit steigt mit der Gebäude- und Anlagengröße. Finanziell überzeugender als die Einnahmen durch Einspeisung wirkt sich die Energieeinsparung aus, die überdies steuerfrei ist.

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 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

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2017/2018
Redaktion: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Hans-Böckler-Stiftung, empirica, IVD, BBSR, ETH Zürich, BGH, Stiftung Warentest, KfW Bankengruppe, Dr. Klein AG, Sonnenhaus-Institut e. V., Hamburg Institut, BFW, DDIV, DMB, GdW, Haus & Grund, Bethge & Partner, DIW, Friedrich-Ebert-Stiftung, WeltWirtschaftsinstitut, Privatbank Berenberg, Bundesumweltministerium, IOR, Max-Planck-Institut für Bildungsforschung, DEAS, pixabay.com
Layout/Grafik/Satz/Korrektur: 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.

Häufige Zählerwechsel unnötig



Das deutsche Mess- und Eichgesetz hat Tradition und ist streng. Es schreibt vor, dass Kaltwasserzähler nach sechs und Warmwasserzähler nach fünf Jahren getauscht werden müssen. Durch ein Stichprobenverfahren kann die Eichfrist um drei Jahre verlängert werden. Die ausgebauten Zähler werden entsorgt. Das ist unverhältnismäßig, hat eine Studie des Hamburg Instituts ergeben: Die Gutachter haben ermittelt, dass die gängigen Wasserzähler auch nach zwanzig Betriebsjahren noch sehr genaue Messergebnisse innerhalb der zulässigen Fehlergrenzen erzielen. Die Kosten für den Zählerwechsel stehen in keinem Verhältnis zu den Ausgaben für eventuelle minimale Fehlmessungen.

Zweite Miete gesunken

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung errechnete in seinem Wärmemonitor, dass die deutschen Privathaushalte im Jahr 2016 sechs Prozent weniger für Heizkosten ausgegeben haben als im Vorjahr. Die Berechnungen basieren auf Heizenergieabrechnungen von Mehrfamilienhäusern und erfolgten klima- und witterungsbereinigt. Die Ersparnisse bei der Raumwärme kommen aber erstmals nicht durch einen geringeren Verbrauch zustande. Tatsächlich war der Heizenergiebedarf trotz der bisherigen Sanierungsmaßnahmen um zwei Prozent gestiegen. Die spürbare Entlastung kam zustande, weil die Preise für Heizöl und Gas im Schnitt um acht Prozent zurückgingen.

E-Mobilität scheitert an privater Ladeinfrastruktur

Deutschland steht bei der E-Mobilität noch fast am Anfang. Die Niederlande und Norwegen haben schon vor Jahren die Weichen gestellt. Auch hierzulande sollen steuerliche Anreize, Kaufprämien und eine öffentliche Ladeinfrastruktur die Elektromobilität fördern. Dem Durchbruch stehen jedoch handfeste praktische Gründe im Weg: Es gibt keine vernünftige private Ladeinfrastruktur. Die Stromnetze zahlreicher Mehrfamilienhäuser sind auf Ladevorgänge nicht ausgelegt und müssten umgebaut werden. Auch rechtlich besteht Handlungsbedarf: In Wohnungseigentümergeinschaften kann derzeit die Beschlussfassung für die Installation von Ladeeinrichtungen von einzelnen Eigentümern torpediert werden.

WEG-Recht: Wer einmal zustimmt, ist gebunden

Die Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft kann die Vorgabe enthalten, dass die Miteigentümer dem Verkauf einer Wohnung zustimmen müssen. Der Verwalter holt dann im Wege des Umlaufbeschlusses die Zustimmung ein. Nach erfolgtem Verkauf muss die Zustimmung für das Grundbuchamt beglaubigt werden. Ein Eigentümer hatte in einem konkreten Fall (LG Karlsruhe, 07.07.2017, Az. 7 S 74/16) seine Zustimmung zuerst verbindlich erteilt, verweigerte dann aber deren Beglaubigung für das Grundbuchamt. Dagegen wehrte sich der Wohnungsverkäufer. Das Gericht entschied, dass eine Zustimmung generell nur wegen plausibler Gründe verweigert werden kann. Verweigert oder verzögert ein Eigentümer pflichtwidrig seine notarielle Zustimmung, wird er dem Veräußerer gegenüber schadensersatzpflichtig.

Ende der Renovierungspflicht?



Vermieter sind in den vergangenen Jahren vermehrt dazu übergegangen, die Wohnung dem neuen Mieter auf eigene Kosten vollständig renoviert zu übergeben.

Schönheitsreparaturen müssten schon längst kein Streitthema mehr sein, denn der Bundesgerichtshof hat dazu richtungweisende Urteile gefällt. Danach gehören Schönheitsreparaturen grundsätzlich zur Instandhaltungspflicht des Vermieters. Der hat in engen Grenzen die Möglichkeit, diese auf den Mieter abzuwälzen. Die Vertragsklauseln in älteren Mietverträgen dazu sind inzwischen jedoch überwiegend unwirksam. Vor allem starre, fest vorgegebene Fristen für die Intervalle, in denen der Mieter renovieren muss, haben vor Gericht keinen Bestand. Nach einem aktuellen Urteil des Landgerichtes Berlin (LG Berlin, 09.03.2017, Az. 67 S 7/17) ist auch die Klausel „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ unwirksam, wenn nicht klar geregelt ist, wie der finanzielle Ausgleich aussieht. Im aktuellen Fall lehnte das Gericht die Forderung der Vermieterin auf Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen ab und erklärte die Formulklausel für unwirksam. Vermieter sind gut beraten, auf Schönheitsreparaturen durch Mieter vollständig zu verzichten und die Kosten bei der Höhe der Miete zu berücksichtigen – immer unter Beachtung einer möglicherweise gültigen Mietpreisbremse.

Gewerbemietrecht: Kauf bricht nicht Miete

Der gesetzliche Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ bedeutet, dass Immobilienerwerber automatisch in die Rechte und Pflichten eines bestehenden Mietvertrages eintreten. Das gilt auf jeden Fall, wenn Veräußerer, Eigentümer und Vermieter identisch sind. In einem jetzt vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall (BGH, 12.07.2017, Az. XII ZR 26/16) waren Eigentümer und Vermieter jedoch zwei verschiedene Gesellschaften. Der Erwerber kündigte dem Mieter den Vertrag, obwohl dieser zuvor eine Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses ausgeübt hatte. Das Gericht erklärte die vorzeitige Kündigung für unwirksam. Der BGH präzisiert: Mieter sollen davor geschützt werden, bei einer Veräußerung des Grundstücks ihren Besitz an den Mieträumen zu verlieren.

Trotz Eigenheimerwerb genug Geld für gutes Leben



Unter allen Anschaffungen hat das Eigenheim einen sehr hohen Stellenwert. 75 Prozent der Deutschen sehen die selbstgenutzte Immobilie als sichere Altersvorsorge.

Das Eigenheim ist trotz steigender Immobilien- und Grundstückspreise weiterhin sehr beliebt. Um sich Immobilieneigentum leisten zu können, wären viele sogar bereit auf Konsum zu verzichten. Ein Studie von immowelt.de ergab jedoch, dass sich 41 Prozent der Erwerber gar nicht einschränken müssen. Sie verfügen weiterhin über genug Geld für Urlaubsreisen, Auto, Hobbys oder Restaurantbesuche. 15 Prozent schränken sich in den ersten drei Jahren ein. 31 Prozent der Erwerber sind bereit, über einen längeren Zeitraum von mehr als drei Jahren ihre Konsumausgaben zu mindern. 13 Prozent hatten die Immobilie geerbt.

Unter allen Anschaffungen hat das Eigenheim einen sehr hohen Stellenwert. 75 Prozent der Deutschen sehen die selbstgenutzte Immobilie als sichere Altersvorsorge. Das geht aus dem aktuellen TNS Trendindikator 2017 hervor. Für knapp zwei Drittel der Befragten ist eine eigene Immobilie die beste Vorsorgeform. Von denen, die bereits ein Eigenheim besitzen, sagen das sogar 83 Prozent. Viele Immobilienkäufer schätzen es, dass die selbstgenutzte Immobilie mehrere Vorteile gleichzeitig bietet. Dazu zählen die größeren Gestaltungsmöglichkeiten und mehr Freiheiten gegenüber dem Wohnen zur Miete. Als Vorzug gilt auch, dass die Bewohner bereits vom Tag des Einzugs an von der Altersvorsorge profitieren. Für die Eigentümer entspricht der Abtrag der Hypothek einer Investition in die Zukunft. Auch das leidige Thema Mieterhöhung fällt weg. Die Höhe des monatlichen Abtrag ist meistens auf viele Jahre festgelegt, während gleichzeitig der Wert des Hauses steigt.

Gut beraten ist, wer die Finanzierung auf den Rentenbeginn abstimmt. Dann ist die Immobilie im Alter bezahlt und der Eigentümer wohnt mietfrei oder nimmt unter Umständen sogar Miete ein, wenn er einen Teil des Hauses vermietet.

Sorgfältige Prüfung bei Verwertungskündigung

Ein Wohnraummietvertrag kann nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen gekündigt werden. Dazu zählen unter anderem Zahlungsverzug des Mieters, Eigenbedarf des Vermieters und die angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstückes. Was angemessen ist, hat der Bundesgerichtshof in einem aktuellen Urteil (BGH, 27.09.2017, VIII ZR 243/16) präzisiert. Der BGH bestätigte zwar erhebliche Nachteile der Vermieterin, die ein Wohnhaus abreißen lassen wollte, um ihr benachbartes Modehaus zu erweitern. Er verwies aber darauf, dass eine bloße Gewinnoptimierung den hohen gesetzlichen Anforderungen an eine Verwertungskündigung nicht gerecht werde. Anders als bei einer Eigenbedarfskündigung sind nur solche Nachteile zu berücksichtigen, die dem Vermieter selbst entstehen und beispielsweise seine Existenz bedrohen. Im Kündigungsschreiben müssen solche Gründe aufgeführt werden.

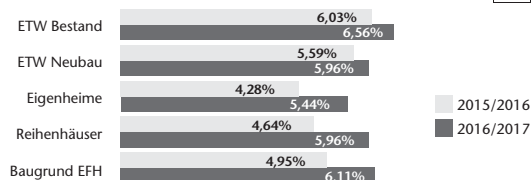
Mietpreisbremse unwirksam und verfassungswidrig

Die Hoffnung, dass die Mietpreisbremse doch noch Wirkung entfaltet, hat sich nicht bestätigt. Die Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein haben sie bereits ausgesetzt. Zudem hat das Landgericht Berlin (Az.: 67 O 149/17) jetzt auch noch überraschend mitgeteilt, dass es die Mietpreisbremse nach Artikel 3 des Grundgesetzes für verfassungswidrig hält. Nach Ansicht der Richter verstößt das Gesetz gleich mehrfach gegen den Gleichheitsgrundsatz und beschneidet die Vertragsfreiheit zwischen Mieter und Vermieter.

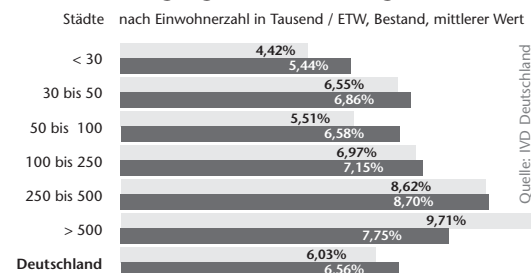
Wohneigentum immer teurer

Der Trend zu höheren Kaufpreisen ist seit 2010 ungebrochen. Der Grund ist nach wie vor die Wohnraumknappheit. Die hohe Preisdynamik bei Eigentumswohnungen hält an. Kleinere und mittlere Städte holen jetzt auf. Anders als im Vorjahr hat die Preisdynamik bei Bestandswohnungen in den Metropolen jedoch nachgelassen.

Immobilienpreisentwicklung



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



Immobilienmarkt stabil

Allen Unkenrufen zum Trotz: Die Marktspezialisten – allen voran das Forschungsinstitut empirica – testieren Deutschland einen stabilen Immobilienmarkt und verneinen derzeit die Gefahr einer Immobilienblase. Allerdings gibt es weiterhin Hinweise auf Preisüberreibungen, die fallende Preise nach sich ziehen können – besonders in München.

KÄUFER GESUCHT?

Wir haben ihn!

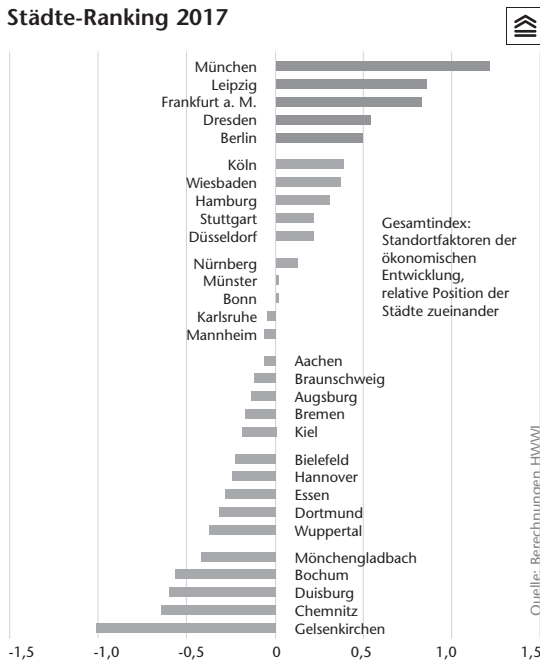
030.432 11 00
www.wohltorf.com

wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Deutsche Städte im Wettbewerb

Das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut hat bereits zum fünften Mal die Zukunftsfähigkeit der 30 größten Städte Deutschlands untersucht. Erwartungsgemäß landet München zum zweiten Mal nach 2015 an der Spitze des Rankings. Leipzig ist der heimliche Star unter den Städten und belegt als Aufsteiger Rang zwei. Dresden steht auf Platz vier, Berlin auf Platz fünf. Frankfurt hat einen Platz aufgeholt und steigt auf Rang drei. Gelsenkirchen bildet das Schlusslicht. Zukunftsfähigkeit ist nicht dasselbe wie Lebensqualität: Hamburg schaffte es als einzige deutsche Metropole in der weltweiten alljährlichen Untersuchung des britischen Nachrichtenmagazins „The Economist“ unter die Top Ten und ist die lebenswerteste Stadt Deutschlands.

Städte-Ranking 2017



Kinder-Boom in großen Städten

Immer mehr Kinder wachsen in Großstädten auf. Die Anzahl der unter Sechsjährigen in deutschen Metropolen hat in den vergangenen zehn Jahren stark zugenommen – in Leipzig um rund 50 Prozent, in Berlin um 26 Prozent. Insgesamt ist der Anteil der Kleinkinder in kreisfreien Städten seit 2005 bedeutend gewachsen – und mit 5,6 Prozent deutlich höher als in den Landkreisen, wo der Kinderanteil 5,1 Prozent beträgt. Grund für den Kinder-Boom sind vor allem sogenannte Bildungswanderer. „Junge Leute ziehen verstärkt in die Städte, bleiben auch nach Ausbildungsende dort wohnen und gründen Familien“, sagt Prognos-Experte Tilmann Knittel.



Wohnen wie Pablo Picasso

Eine Villa für über 20 Millionen Euro kann sich nicht jeder leisten. Von einem Traumhaus mit historischem Garten, Pool, Spa und eigenem Tennisplatz träumen, kann dagegen jeder. In Frankreichs Urlaubsregion, im provenzalischen Mougins, rund 20 Autominuten von Cannes entfernt, steht derzeit das Herrenhaus „Mas de Notre Dame de Vie“ zum Verkauf. Es gehörte einst Pablo Picasso. Das Gebäude war rund 30 Jahre lang unbewohnt und wurde in den vergangenen zwei Jahren umfangreich renoviert. Heute verfügt das außergewöhnliche Haus über fünfzehn Schlafzimmer sowie zwölf Bäder und wäre bestens für ein Hotel der Extraklasse geeignet.



Hohe Wohnzufriedenheit, wenig Barrierefreiheit

Fast 90 Prozent der über Vierzigjährigen schätzen ihre Wohnsituation als gut ein. Dieses Ergebnis kann aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Wohnungen oft Barrieren aufweisen, die den Alltag beschwerlich machen, vor allem für Menschen, die eine Gehhilfe nutzen. Tatsächlich geben nur drei Prozent der befragten Altersgruppe an, dass ihre Wohnung oder ihr Haus barrierefrei ist, sie also einen barrierefreien Zugang zur Wohnung haben und sich außerdem auch innerhalb der Wohnung ohne Barrieren bewegen können. Nur etwa ein Fünftel der Befragten berichten von einem stufenfreien Zugang. Auch von den Personen, die Mobilitätshilfsmittel nutzen, gelangen nur etwa 24 Prozent in die Wohnung, ohne Stufen überwinden zu müssen. Nur gut 40 Prozent aller Befragten können alle Zimmer stufenfrei erreichen. Von den auf Mobilitätshilfsmittel Angewiesenen sind dies immerhin 62 Prozent.

Stadtgrün tut gut und ist gesund



Frei zugängliche Grünanlagen, Parks und Wasserflächen in der Stadt sind zu jeder Jahreszeit eine Oase für Bewohner und bieten Platz für gemeinsame Aktivitäten.

„Auszeiten in Parks und Kleingärten fördern den sozialen Zusammenhalt. Die städtische Natur übernimmt vielfältige gesundheitliche, wirtschaftliche, ökologische und klimatische Funktionen. Vor allem durch den wachsenden Zuzug in die Metropolen wird das urbane Grün für die Lebensqualität immer wichtiger“, davon ist das Bundesumweltministerium überzeugt. Die Wissenschaft bestätigt diese Meinung: Stadtgrün ist wichtig für die Lebensqualität. Weniger gut erforscht ist die Frage, welche Rolle Grünflächen für einzelne Bevölkerungsgruppen spielen. Grün ist für die Lebensqualität von Seniorinnen und Senioren von zentraler Bedeutung, lauten zentrale Ergebnisse einer aktuellen Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR). Allerdings müssen öffentliche Grünflächen für ältere Menschen gut erreichbar und nutzbar sein, über ausreichend öffentliche Toiletten und Bänke verfügen. Eine Studie des Max-Planck-Instituts für Bildungsforschung hat herausgefunden, dass Stadtbewohner, die nahe am Wald wohnen, eine stabilere Psyche haben und wahrscheinlich besser mit Stress umgehen können.

FROHNAU

Charmanter Landhausklassiker mit Traumgrundstück



Baujahr 1936

Wohnfläche ca. 125 m²

Grundstück ca. 851 m²

Kaufpreis 590.000 Euro

FROHNAU

Reihenmittelhaus in sehr guter Lage unweit Ludolfingerplatz



Baujahr 1973

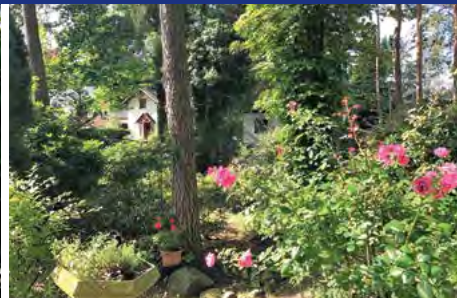
Wohnfläche ca. 84 m²

Grundstück ca. 125 m²

Kaufpreis 280.000 Euro

FROHNAU

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger, grüner Lage



Baujahr 1934

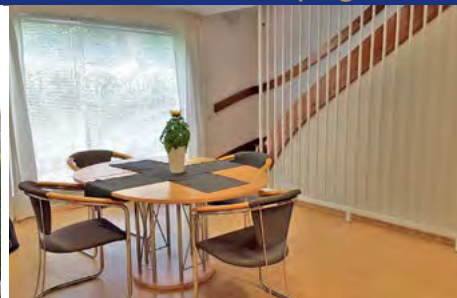
Wohnfläche ca. 114 m²

Grundstück ca. 634 m²

Kaufpreis 350.000 Euro

HERMSDORF

Einfamilienhaus in Toplage nahe Waldsee



Baujahr 1976

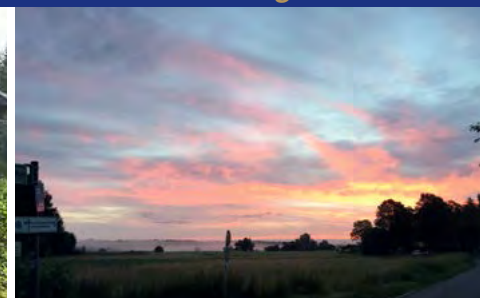
Wohnfläche ca. 95 m²

Grundstück ca. 438 m²

Kaufpreis 330.000 Euro

LÜBARS

Teilmodernisierte Doppelhaushälfte in traumhafter Lage



Baujahr 1925

Wohnfläche ca. 125 m²

Grundstück ca. 670 m²

Kaufpreis 310.000 Euro