



Immobilienpreise in Berlin 2011

Durchschnittliche Marktmiete für Standardwohnlagen in Berlin zieht auf 5,85 Euro/m² an. Höhere Preise für Eigentumswohnungen in bevorzugten Lagen. Ein- und Zweifamilienhäuser im Westen teuer, im Osten günstig.



Dirk Wohltorf

Die Ausdifferenzierung des Berliner Immobilienmarktes verschärft sich. Preisreduktionen in Stadtrandgebieten stehen Preissteigerungen von Miet- und Eigentumswohnungen in Szenekiezen und traditionell sehr guten Wohnlagen gegenüber. Insbesondere bei Eigentumswohnungen in der Innenstadt (z. B. Charlottenburg-Wilmersdorf, Schöneberg, Mitte und Prenzlauer Berg) sowie bei Ein- und Zweifamilienhäusern an bevorzugten Standorten (z. B. Frohnau, Hermsdorf, Dahlem, Grunewald, Wannsee, Nikolassee) trifft eine große Nachfrage auf ein geringes Angebot. Miet- und Kaufpreise weisen in beliebten Berliner Wohnquartieren weiter nach oben, teilweise deutlich. Dies liegt zum einen an der Attraktivität Berlins als „Hauptstadt der kleinen Preise“, zum anderen aber an der gesteigerten Affinität zu Immobilien als Sachanlage. Zudem befinden sich die Bauzinsen auf einem historisch niedrigen Niveau.

Die durchschnittliche Marktmiete für Standardwohnlagen beträgt im Sommer 2011 5,85 Euro/m² und ist somit im Vergleich zum Vorjahr um ein Prozent gestiegen. Die Durchschnittsmarktmiete in Vorzugswohnlagen liegt mit 7,20 Euro/m² sogar drei Prozent über dem Vorjahreswert. Insgesamt ist die Mietdynamik moderat. Nur in Top-Lagen von Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Prenzlauer Berg sind teilweise Münchener Verhältnisse mit Spitzenmieten von bis zu 18,00 Euro/m² zu beobachten. Auch in Steglitz-Zehlendorf liegen die Spitzenmieten bei 12,00 Euro/m². Einige Außenbezirke verzeichnen hingegen auch Abwertungen. So sinkt die durchschnittliche Marktmiete z. B. von Spandauer Standardlagen leicht auf 5,50 Euro/m².

Ost-West-Gefälle im individuellen Wohnungsbau

Der Teilmarkt für Eigentumswohnungen in Berlin verzeichnet für das Jahr 2011 eine ähnliche Entwicklung wie der Mietwohnungsmarkt. Der durchschnittliche Schwerpunktkaufpreis beträgt in Standardwohnlagen wie im Vorjahr 1.200 Euro/m². An beliebten Standorten steigt der Kaufpreis indes um 1,5 Prozent auf durchschnittlich 1.625 Euro/m². Das Ranking führen die Bezirke Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf mit Spitzenpreisen von 5.500 Euro/m² bzw. 4.500 Euro/m² an. Profiteure der An-

gebotsverknappung von Kaiserzeitwohnungen an begehrten Standorten sind modernisierte Nachkriegsbauten der 1950er bis 1970er Jahre. Hier gibt es leichte Preissteigerungen.

Die Schwerpunktkaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Standardwohnlagen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht signifikant verändert und liegen im Schnitt bei 227.500 Euro, in Vorzugswohnlagen bei 310.000 Euro – nach leichten und in Teilbereichen auch starken Preiszuwächsen. Am oberen Ende der bezirksübergreifenden Skala befindet sich Charlottenburg-Wilmersdorf mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 510.000 Euro in beliebten Lagen und 365.000 Euro in Standardwohnlagen. In Lichtenberg liegt der Kaufpreis in Standardwohnlagen bei 170.000 Euro. Während ein Eigenheim in West-Berlin im Schnitt rund 315.000 Euro kostet, liegen die Preise im Ostteil bei rund 205.000 Euro.

Verknappung an vermarktungsfähigen Immobilien

Das Kaufpreinsniveau von Wohn- und Geschäftshäusern als Renditeobjekte nähert sich aktuell dem langjährigen Durchschnittswert von 2006. Der Ertragsfaktor steigt in Berlin gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Jahresnettokaltemieten. Der durchschnittliche Ertragsfaktor beträgt 2011 in Standardwohnlagen das 12,5-fache, in Vorzugswohnlagen das 14,0-fache. Aufgrund des ungebrochenen Interesses an Berliner Investmentimmobilien gibt es insbesondere in City-Lagen eine Verknappung an vermarktungsfähigen Immobilien.

Wohltorf Immobilien – Der Kiezmakler

Der Immobilienmakler Dirk Wohltorf betreibt Ladengeschäfte in Frohnau und Tegel. Seine Spezialisierung liegt auf Wohnimmobilien im Nordwesten Berlins, wo er auch selbst zu Hause ist. Er betreibt das Immobiliengeschäft im Familienbetrieb bereits seit 1997 und ist seit 2010 erster nach europäischer Norm DIN 15733 zertifizierter Immobilienmakler in Berlin.

Neben der Tätigkeit als Immobilienmakler ist der Name Wohltorf auch als traditionsreiches Umzugsunternehmen bekannt. Dirk Wohltorf ist außerdem Vorsitzender des IVD, dem größten Immobilienverband der Makler, Sachverständigen und Hausverwalter in Berlin und Brandenburg.



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 12.00-18.00 Uhr
Sa 10.00-13.00 Uhr
frohnau-immobilien.de

Stadtwerke: weg von der Atomkraft

Unter dem Eindruck des Atomunfalls in Fukushima vollziehen viele kommunale Energieversorger bereits jetzt die Energiewende. In verschiedenen Städten haben die Stadtwerke entschieden, keinen Atomstrom mehr zu verwenden, zum Beispiel in Flensburg, Münster, Iserlohn, Elmshorn, Jena und Potsdam. In vielen Fällen wird eine Eigenversorgung mit regenerativen Energieträgern aufgebaut – wie beim stadt-eigenen Versorger Hamburg Energie, der Windräder betreibt und Hausdächer für Fotovoltaik-Flächen anmietet. Laut Auskunft des Bundes der Energieverbraucher e.V. reicht allein die im vergangenen Jahr zusätzlich installierte Solarstromkapazität (acht GW) aus, um die sieben alten, vorläufig abgeschalteten Atomkraftwerke (7,6 GW) zu ersetzen.

Renovierungskosten nach Modernisierung

Vermieter dürfen die jährliche Miete um elf Prozent der aufgewendeten Kosten für Modernisierungsmaßnahmen erhöhen, wenn dadurch der Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht, die Wohnverhältnisse dauerhaft verbessert, eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirkt wird oder Umstände vorliegen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (§ 559 BGB). Ein Mieter in Görlitz wollte dem Einbau von Wasserzählern und der Mieterhöhung nur dann zustimmen, wenn der Vermieter ihm zuerst einen Vorschuss für die im Zuge der Arbeiten nötige Neutapezierung der Küche zahlte. Der Vermieter kam dem nach, bezog jedoch auch die Tapezierkosten in die Mieterhöhung mit ein. Der Mieter zahlte den Erhöhungsbetrag nicht. Der Bundesgerichtshof entschied: Auch die durch die Modernisierung angefallenen Renovierungskosten dürfen in die Mieterhöhung einfließen (30.03.2011, Az. VIII ZR 173/10).

Kinderlärm und Wohnnutzung



Kinder gehören in die Mitte der Gesellschaft. Daher sind auch soziale Einrichtungen wie Kinderkrippen in Wohngebieten nicht nur erlaubt, sondern ausdrücklich erwünscht.

In Lüneburg sollte eine Kinderkrippe nahe einer Wohnbebauung im unbeplanten Innenbereich angesiedelt werden. Die Umgebung entsprach einem Kern- oder Mischgebiet. Eine Anwohnerin befürchtete unter Berufung auf die Orientierungswerte eine zu große Lärmentwicklung. Das angerufene Gericht wollte jedoch den baulichen Trennungsgedanken der Lärmschutzregelungen nicht auf soziale Einrichtungen anwenden. Schließlich sei für diese gerade die Eingliederung in die vorhandene Wohnbebauung wichtig. Der Gesetzgeber habe sich ausdrücklich dafür ausgesprochen, dass Kinderbetreuungseinrichtungen in der Nähe von Wohnquartieren, ja sogar in allgemeinen Wohngebieten angesiedelt werden. Ob im Einzelfall Orientierungswerte überschritten würden, sei daher nicht von Belang. Zudem seien die Betriebszeiten einer Kinderkrippe mit den spezifischen Nutzungszeiten einer Wohnbebauung vereinbar.

Fazit: Anlagen für soziale Zwecke sind als Regelbebauung in Wohn-, Kern- und Mischgebieten zugelassen. Überschreitungen von Lärmgrenzwerten sind hinzunehmen (OVG Lüneburg, 03.01.2011, 1 ME 146/10).

Fotovoltaik – richtig versichern



Foto: Twicepix | Flickr.com

In Deutschland gibt es rund 800.000 Solaranlagen. Versicherungen haben darin ein lohnendes Geschäftsfeld entdeckt, denn die Anlagen sind diversen Gefahren ausgesetzt: Hagel, Sturm, Brände, Blitz einschläge und Schneelasten, aber auch Vandalismus und Diebstahl. Im Jahr 2008 gab es nach Angaben der Zeitschrift Sonnenenergie 4.200 Schadensfälle. 20 Gesellschaften bieten spezielle Fotovoltaik-Versicherungen an. Für etwa 50 Euro Prämie im Jahr gibt es eine Allgefahrenversicherung. Nicht versichert sind meist Abnutzung, Rostschäden, Krieg, Erdbeben und Atomunfälle.

Gute Aussichten im Einzelhandel

Der deutsche Einzelhandel profitiert wie viele Branchen vom konjunkturellen Aufschwung. Der IVD sieht insbesondere bei den Gewerbeimmobilien Chancen. In den 1a-Lagen der betrachteten Städte waren im vergangenen Jahr Steigerungsraten zwischen 0,28 und 0,78 Prozent zu beobachten. Ladenmieten seien 2010 in München am höchsten gewesen: In hervorragenden Lagen waren dabei Beträge bis zu 290 Euro/m² und Monat zu entrichten. Am stärksten stiegen die Mietpreise in Aachen und Mannheim. Dort wurden bei den Einzelhandelsmieten Zuwächse von bis zu 18 Prozent beobachtet. Danach folgen Hamburg (220 Euro), Berlin (210 Euro), Frankfurt/a.M. (165 Euro) und Stuttgart (150 Euro).

Architekten optimistisch

Der konjunkturelle Aufschwung bedeutet auch für Architekten und Planer mehr Aufträge, sagte der Präsident der Bundesarchitektenkammer, Sigurd Trommer, in Berlin. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit werde im Bereich von Modernisierung, Umbau, Reparatur und Sanierung bestehender Gebäude liegen. Grund sei der demografische Wandel: Es gebe immer mehr Ältere, die nicht mehr umziehen, sondern ihr Heim eher umbauen, modernisieren oder nur schöner gestalten wollten. Förderungen für Sanierungen – etwa durch die KfW – seien ebenfalls sehr hilfreich. Derzeit gibt es rund 124.000 Architekten in Deutschland.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel
Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de

© Grabener Verlag GmbH, Kiel 2011

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Carl Christopher, Tirza Renebarg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Statistisches Bundesamt, LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, empirica, DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, GEWOS, Ifo-Institut, BM-Umwelt, InterHyp

Druck: hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel

Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH

Abschlussredaktion: Bettina Liebler

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Erlaubnis für Kurzzeitvermietung

Eine Wohnungseigentümergeinschaft darf die Vermietung von Wohnungen an kurzfristig wechselnde Personen genehmigungspflichtig machen. Dies entschied das Amtsgericht Dortmund. Ein Eigentümer hatte seine Wohnung im Internet als Personalwohnung angeboten – für Monteure und Arbeiter, die eine preisgünstige Unterkunft am Einsatzort benötigten. Nach der Teilungserklärung war für jegliche Vermietung der Wohnung durch den Eigentümer die Erlaubnis des Verwalters nötig. Diese konnte vom Verwalter verweigert werden, wenn eine unzumutbare Störung der übrigen Hausbewohner zu befürchten war. Hier war jedoch nicht um Erlaubnis gefragt worden. Das Gericht erklärte, dass die kurzfristige Vermietung wegen der fehlenden Genehmigung des Verwalters unzulässig gewesen sei. Die Klausel in der Teilungserklärung sei wirksam (Az. 512 C 75/09, 30.03.2010).

Hochhackige Schuhe zu laut

Fliesen oder Laminatböden können – abhängig von der Trittschalldämmung – gute oder schlechte Schallüberträger sein. In einem Fall, den das Landgericht Hamburg zu entscheiden hatte, war die Mieterin einer Wohnung regelmäßig in hochhackigen Schuhen über den Laminat- und Fliesenboden stolz. Die Mieterin im darunter gelegenen Stockwerk hörte jeden Schritt. Das Gericht entschied zu Gunsten der lärmgeplagten „Untermieterin“ (Az. 316 S 14/09). Das Gericht bestätigte im Übrigen, dass die Trittschalldämmung eines Gebäudes den Normen entsprechen muss, die bei seiner Errichtung galten – und nicht heutigen Richtlinien.

Stromsperre bei gravierendem Hausgeldrückstand

Wohnungseigentümer können beschließen, dass die Stromversorgung gesperrt wird, wenn ein Wohnungseigentümer länger als sechs Monate mit seinen Hausgeldern im Rückstand ist. Die Versor-

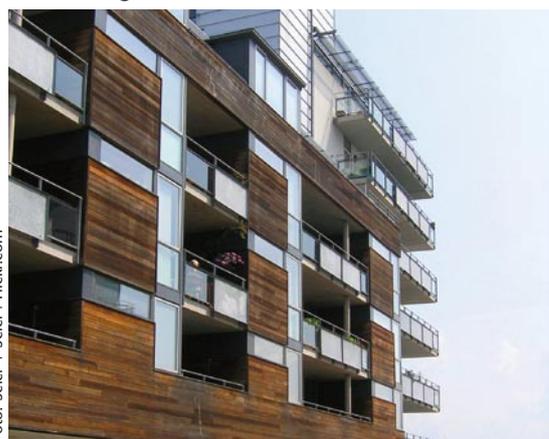


Foto: Seier + Seier | Flickr.com

gungssperre muss vorher mit eingeschriebenem Brief angedroht werden (LG München I, 8.11.2010, 1 S 10608/10). Eine Versorgungssperre ist ein gravierender Einschnitt für den Eigentümer. Sie sei nur bei einem erheblichen Leistungsrückstand zulässig. Ein Hausgeldrückstand von sechs Monaten rechtfertigt diese Maßnahme, so das Gericht. Unbeachtlich ist, dass die Stromabrechnung direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen und nicht über die Gemeinschaft erfolgt.

Balkonanbau: Modernisierung oder bauliche Veränderung

Wohnungseigentümer können nach der WEG-Reform Modernisierungsmaßnahmen durch mehrheitliche Beschlussfassung durchsetzen, wenn damit eine Anpassung an verbesserte Wohnverhältnisse oder eine Gebrauchswerterhöhung verbunden ist. In der Eigentümerversammlung taucht dann gelegentlich die Frage auf, ob es sich um eine Modernisierung oder um eine bauliche Veränderung handelt, die gegebenenfalls der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf. Bei dem nachträglichen Anbau von Balkonen ist inzwischen allgemein anerkannt, dass es sich um eine Gebrauchswerterhöhung (§ 22 Abs. 2 WEG, § 559 Abs. 1 BGB) handelt. Selbst wenn ein Teil der Hoffläche für einen Balkonanbau in Anspruch genommen werden muss und auch eine spätere Wärmedämmung teurer wird, kann der Balkonanbau mit der doppelt qualifizierten Mehrheit beschlossen werden.



Foto: La Citta Vita | Flickr.com

Balkone und Terrassen erhöhen die Attraktivität einer Wohnung. Bei Neubauten gehören sie zum Standard – in Altbauten werden sie oft nachträglich angebaut.

Nachbars Katze muss draußen bleiben

Katzen werden allgemein als Kleintiere angesehen, die in einer Mietwohnung auch ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters gehalten werden dürfen. Probleme zwischen Wohnungsnachbarn kann es geben, wenn sich das Haustier nicht auf die vier Wände seines Besitzers beschränkt. Das Landgericht Bonn beschäftigte sich mit einem Fall, in dem ein Mieter Nachbars Katze immer wieder in seiner eigenen Wohnung vorfand. Auch dienten sein Balkon und seine Terrasse dem Tier als Katzenklo. Der Mieter war darüber nicht amüsiert – zumal es bei ihm gerade Familienzuwachs gab. Der Katzenbesitzer – bei dem es sich um den Vermieter handelte – verwies auf das nachbarliche Rücksichtnahmegebot, das auch gegenüber seiner Katze gelte. Das Gericht schloss sich der Meinung des Mieters an: Die Freiheit des Einzelnen ende nun einmal dort, wo die Freiheit eines anderen eingeschränkt werde. Der Vermieter muss sein Haustier künftig von Streifzügen abhalten (6.10.2009, Az. 8 S 142/09).

Ungleichmäßige Verteilung der Aufzugskosten

Die Kosten für den Aufzug dürfen in einer Eigentümergeinschaft gestaffelt nach der Geschosshöhe der jeweiligen Wohnungen aufgeteilt werden, erklärte das Landgericht Nürnberg-Fürth. Die Eigentümer hatten entschieden, die Aufzugskosten nicht nach Eigentumsanteilen, sondern gestaffelt je nach Stockwerk der einzelnen Wohnung zu erheben, so dass die Bewohner höherer Stockwerke den höchsten Anteil zu zahlen hatten. Auch sollten in der Anlage nur die Bewohner von Häusern mit Aufzugskosten belastet werden, in denen es tatsächlich einen Aufzug gab (25.03.2009, Az. 14 S 7627/08).

Wohnrecht stärker als Eigentumsrecht

Eltern, die ihr Wohneigentum auf die Kinder übertragen und für sich ein Wohnrecht an einem Gebäudeteil behalten, haben weiterhin das alleinige Hausrecht für den entsprechenden Gebäudeteil. Die Kinder als Eigentümer des Gebäudes können ihren Eltern daher nicht untersagen, Besuch in ihren Räumen zu empfangen. Das entschied das LG Coburg (LG Coburg, 01.04.2009, 32 S 3/09).

Das Wohnrecht ist eine besondere Form der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit. Der Berechtigte kann ein Gebäude oder einen genau festgelegten Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung benutzen. Er ist befugt, seine Familie, einen Lebensgefährten oder auch Pflegepersonal aufzunehmen. Alle gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen können mitbenutzt werden. Nebenkosten ebenso wie die Kosten der Instandhaltung muss der Berechtigte tragen.

Was ist beim Umbau alter Scheunen zu beachten?



Foto: Allie Cayfield | Flickr.com

Nicht alle Menschen möchten in einem modernen, konventionellen Neubau wohnen, viele legen Wert auf den unverwechselbaren Charakter eines alten Hauses.

Alte Scheunen werden als Nebengebäude ehemaliger Bauernhöfe oft vernachlässigt. Sie eignen sich jedoch auch zum Umbau in ein Wohngebäude. Vorteil gegenüber einem alten Bauernhaus: Oft unterliegt die Scheune nicht so strengen Denkmalschutzauflagen. Wer eine Scheune sanieren will, sollte sich fachlichen Rat holen – am besten bei einem Architekten mit einschlägiger Erfahrung. Schwierigkeiten bereitet oft die Wärmedämmung: Auch bei diesen Gebäuden gilt die Energieeinsparverordnung. Experten beziffern die Nettobaukosten für den Aus- und Umbau einer Scheune mit ca. 1.000 bis 1.500 Euro pro Quadratmeter. Die Baunebenkosten werde je nach Beratungsaufwand auf 10 bis 20 Prozent der Gesamtkosten geschätzt.

Neun Millionen Europäer leben außerhalb ihrer Heimatländer

Rund neun Millionen Europäer machen vom Recht der Freizügigkeit Gebrauch und leben nicht in ihrem Heimatland, sondern in einem anderen EU-Staat. Dies führt unter anderem dazu, dass es in der EU jährlich 450.000 Erbschaften mit Auslandsbezug gibt. Das Gesamtvolumen der Erbfälle liegt bei rund 120 Milliarden Euro, darin eingeschlossen sind auch Erbschaften, in denen Immobilien eine Rolle spielen. Wer über Staatsgrenzen hinweg erbt oder vererben will, sieht sich mit dem Problem der oft völlig unterschiedlichen Rechtssysteme und Gesetze innerhalb der EU konfrontiert. Hilfestellung geben soll nun eine neue Internetpräsenz des Europäischen Dachverbands der Notariate. Auf der Seite www.successions-europe.eu können sich Interessierte in 23 Sprachen über das Erbrecht in den unterschiedlichen Staaten informieren.

Polen attraktiv für Investoren

Polen präsentiert sich immer stärker als Investitionsstandort. Allein die Region Schlesien bietet nach Angaben eines Sprechers der Bezirksregierung 106 Investitionsprojekte zur Beteiligung an. Offiziell werden 1,8 Prozent Wirtschaftswachstum im Krisenjahr 2009 angegeben. Für 2010 rechnete man mit 2,7 Prozent Wachstum, für 2011 werden 3,5 Prozent angestrebt. Sollte sich dieser Trend bewahrheiten, ist eine verstärkte Nachfrage nach Gewerbeimmobilien absehbar.

China Marktführer bei Solarzellen

Auf dem Weltmarkt für Solarzellen bzw. Fotovoltaik sind chinesische Unternehmen immer stärker präsent. Der Zeitschrift Photon zufolge waren unter den zehn größten Herstellern im Jahr 2010 vier chinesische Betriebe. Insgesamt stieg der Marktanteil der Chinesen von 38,1 Prozent im Jahr 2009 auf 47,8 Prozent im Jahr 2010. Der Marktanteil deutscher Unternehmen sank im gleichen Zeitraum von 15,4 auf 9,8 Prozent. Die Produktion von Solarzellen stieg 2010 weltweit im Vergleich zum Vorjahr um 118 Prozent.

Fenster austausch spart Kosten

In deutschen Häusern gibt es noch Millionen von überalterten Fenstern, die Zugluft durchlassen und hohe Heizkosten verursachen. Fenster haben einen erheblichen Einfluss auf Raumtemperatur und Energieverbrauch. Entscheidendes Kriterium ist der Wärmedurchgangswert (U-Wert). Je kleiner dieser Wert ist, desto weniger Heizenergie wird verschwendet. Zum Vergleich: Einfach verglaste Fenster haben einen Wärmedurchgangswert von 5 W/m²K (Watt pro Quadratmeter Kelvin). Ältere Isolierfenster kommen auf einen U-Wert von 3, moderne Energiesparfenster auf 1,3 W/m²K. Bei größeren Glasflächen kann die Sonneneinstrahlung als zusätzliche Wärmequelle genutzt werden. Moderne Wärmedämmverglasungen lassen ca. 60 Prozent der Sonnenenergie durch. Sie bestehen aus zwei bis drei hintereinander liegenden Glasschichten, deren Zwischenräume mit Edelgas gefüllt sind.



Foto: Peter Alfred Hess | Flickr.com