



Berliner Str. 42 · D-13507 Berlin · Tel. 030 432 11 00 · Fax 030 435 24 49

immobilien@wohltorf.com · www.wohltorf.com



Frohnau

Kurs Nordwest – Das Hoch im Nordwesten Berlins

Wenn sich Entscheider aus Wirtschaft, Politik, Sport und Gesellschaft einen Wohnort in Berlin suchen, steht Frohnau im Fokus. Das historische Villenviertel im Nordwesten Berlins, das im Jahr 2010 seinen hundertsten Geburtstag feierte, hat sich seit 1910 prächtig entwickelt. Ein schöner Grund zum Feiern!

Ausgezeichnete Infrastruktur

Besonders attraktiv ist Frohnau für junge Familien – und das nicht nur wegen der frischen Luft und der Wälder und Seen. Frohnau bietet viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten, gute Schulen und Kitas, außerdem den direkten Anschluss an die S-Bahn. In nur etwa 25 Minuten ist man mit der Linie S1 ohne Umstieg am Potsdamer Platz oder in der Friedrichstraße. Der Kurfürstendamm ist mit dem Auto über die nahe gelegene Stadtautobahn in nur etwa zwanzig Minuten erreichbar.

Und wer will, muss nicht einmal in die City. Denn Frohnau bietet alles: Rund um die gärtnerisch großzügig angelegten Plätze Ludolfingerplatz und Zeltinger Platz gibt es hervorragende Einkaufsmöglichkeiten für Jung und Alt. Supermärkte, Feinkost- und Gemüseläden, Drogerien, Fotoläden, Apotheken, Buchhandlung, Boutiquen, Post, Banken. Natürlich bietet die Gegend auch gute Restaurants – von schick italienisch über feurig-mexikanisch bis rustikal balkanesisch.

In Sachen Kultur geben sich Schriftsteller und Musiker im „Centre Bagatelle“ die Klinke in die Hand, das auch Vorträge, Sprach- und Tanzkurse anbietet. Und gleich viermal im Jahr ist großer Markttag in Frohnau: In familiärer Atmosphäre bieten Händler aus ganz Deutschland ihre Produkte an – von Bio-brot über Kleidung bis zum hochwertigen Kunsthandwerk.

Hohe Nachfrage nach Grundstücken und Häusern

Und wo genau ist die Crème de la Crème? Die schönsten Wohnlagen befinden sich rings um die Ortsmitte, um den Zeltinger Platz und den Ludolfingerplatz. Die Welfenallee, die Wiltinger Straße, der Edelhofdamm und der Ludolfingerweg zählen zu den begehrtesten Straßen Frohnaus. Vor allem die Nachfrage nach Villen, Landhäusern und Einfamilienhäusern ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Sanierte und hochwertige Villen in den Straßen Horandweg, Am Rosenanger, Artuswall, Olwenstraße, Alemannenstraße, Wiltinger

Straße und Welfenallee brachten in den vergangenen Jahren Kaufpreise über eine Millionen Euro.

Was Baugrundstücke betrifft, so übersteigt die Nachfrage seit Jahren deutlich das Angebot. Obwohl der Bodenrichtwert in Frohnau im März 2012 nach den deutlichen Anpassungen in den Jahren 2009, 2010 und 2011 bei 270 Euro pro Quadratmeter stabil geblieben ist, zahlen potenzielle Bauherren in besonders guten Frohnauer Lagen regelmäßig 300 bis 350 Euro pro Quadratmeter. Baugrundstücke in der Minheimer Straße (ca. 320 Euro), Rüdeshheimer Straße (ca. 330 Euro) und Wiltinger Straße (ca. 350 Euro) wurden im vergangenen Jahr deutlich über dem Bodenrichtwert beurkundet. Ein Grundstück im Edelhofdamm wurde 2011 sogar für rund 380 Euro je Quadratmeter verkauft. Der Spitzenwert in Frohnau 2011!

Nicht nur bei Baugrundstücken gibt es mehr Kaufinteressenten als Verkäufer, sondern auch bei Einfamilienhäusern – insbesondere im Preissegment zwischen 300.000 und 600.000 Euro. Die Konsequenz sind steigende Preise. Sehr beliebt bei Käufern sind deswegen auch Einfamilienhäuser aus den Zwanziger- und Dreißigerjahren. Nach dem Kauf werden diese üblicherweise kernsaniert oder modernisiert. Diese Häuser stehen meist auf Grundstücken von 700 bis 1.000 Quadratmetern Fläche und bieten 150 bis 200 Quadratmeter Wohnfläche zuzüglich Keller. Auch hier sind steigende Preise zu verzeichnen.

Fazit: Frohnau – jetzt und in Zukunft attraktiv

Für die kommenden fünf Jahre prognostizieren wir für Frohnau eine weiterhin steigende Nachfrage mit weiter anziehenden Preisen. Der statistische Bodenrichtwert wird mittelfristig auf 300 Euro pro Quadratmeter steigen, wobei enorme Schwankungen innerhalb Frohnaus aufgrund der Mikrolage bestehen bleiben werden. Kaufpreise für hochwertige Häuser und Villen zwischen 750.000 Euro und mehr als einer Million Euro wird man in den kommenden Jahren in Frohnau ebenfalls häufiger sehen.



Dirk Wohltorf



Shop Tegel

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

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



Shop Frohnau

Bahnhof Frohnau
13465 Berlin
☎ 030 / 4 01 33 46

Öffnungszeiten
Mo-Fr 12.00-18.00 Uhr
Sa 10.00-13.00 Uhr
frohnau-immobilien.de

Energiesparendes Sanieren rechnet sich



Foto: © s.media | pixello.de

Eigentümer sanierungsbedürftiger Häuser haben die Wahl: Entweder richtig und energiesparend sanieren oder jahrelang hohe und steigende Heizrechnungen bezahlen.

Eigentümer von Einfamilienhäusern können die Mehrkosten für energetische Maßnahmen über die Energieeinsparung refinanzieren. Die zur Einsparung notwendige Investition liegt unter den Kosten, die Hausbesitzer für Wärme aus Heizöl oder Gas zahlen müssten. Das ist das Ergebnis einer Studie der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena), die die Wirtschaftlichkeit energetischer Gebäudesanierungen in modernisierungsbedürftigen Ein- und Zweifamilienhäusern untersucht hat. „Wer sein Haus saniert und dabei nicht gleichzeitig die Energieeffizienz verbessert, verpasst eine günstige Gelegenheit“, betont Stephan Kohler, Geschäftsführer der dena. Wie hoch die Kosten für eine energieeffiziente Sanierung im Einzelfall ausfallen, ist abhängig davon, wie energieeffizient das Haus nach der Sanierung sein soll. Rechnet man die Sanierungskosten auf die eingesparte Heizenergie um, kostet jede eingesparte Kilowattstunde 7,1 Cent. Dem steht ein durchschnittlicher Energiepreis von acht Cent pro Kilowattstunde gegenüber – Tendenz steigend.

Zinsrutsch erleichtert Immobilienkauf

Bauherren und Immobilienkäufer zahlen trotz gestiegener Preise heute viel weniger als noch vor einigen Jahren. Jetzt hat Finanztest 92 Finanzierungsangebote untersucht und die günstigsten Darlehen ermittelt. Kunden zahlen für einen Kredit mit zehn Jahren Zinsbindung nur halb so viel wie noch im Frühjahr 2002. Auf die Finanzierung hat das den gleichen Effekt, als wären die Immobilienpreise um 20 bis 30 Prozent gesunken. Inzwischen gibt es Finanzierungsangebote über zwanzig Jahre Laufzeit für drei Prozent Zinsen im Jahr. Finanztest weist darauf hin, dass die Zinsunterschiede zwischen billigstem und teuerstem Anbieter enorm sind. Sie können sich für einen 150.000-Euro-Kredit mit 20 Jahren Zinsbindung auf fast 40.000 Euro summieren.

Einnahmen aus Erbschaftsteuer gestiegen

Die Einnahmen aus der Erbschaft- und Schenkungsteuer erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 7,5 Prozent auf 4,6 Milliarden Euro. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes beliefen sich die zugrunde liegenden Erbschaften und Vermächtnisse sowie Schenkungen insgesamt auf 30,6 Milliarden Euro. Meist vererbten oder verschenkten Eltern ihr Vermögen an ihre Kinder: Auf sie entfielen fast 78 Prozent der steuerpflichtig verschenkten und mehr als 38 Prozent der steuerpflichtig vererbten oder vermachten Vermögenswerte. Die Bau-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft leistet einen gewichtigen Beitrag für das Gemeinwohl. Daher hatte das Bundesverfassungsgericht bereits 2007 erbschaftsteuerliche Begünstigungen ausdrücklich gerechtfertigt.

Mediationsklausel im Kaufvertrag

Die Mediation ist ein Gesprächsverfahren, um Konflikte außergerichtlich beizulegen. Drei von vier Mediationsverfahren werden erfolgreich abgeschlossen. In Deutschland gab es auf Länderebene Initiativen zur Förderung der Mediation, die jetzt das künftige deutsche Mediationsgesetz (MediationsG) auf den Weg gebracht haben. Um Streitverfahren einzuschränken und ein einvernehmliches Vorgehen zu ermöglichen, empfiehlt RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) Deutschland die Aufnahme einer Mediationsklausel in immobilienwirtschaftlichen Verträgen.

Versorger setzen sich durch

Der Bundesgerichtshof hat zwei Entscheidungen zu der Frage getroffen, welchen Preis Kunden mit Sonderverträgen für Gas zahlen müssen, wenn die Preisanpassungsklausel unwirksam ist (BGH VIII ZR 113/11 und VIII ZR 93/11). Hat der Kunde Preiserhöhungen über einen längeren Zeitraum nicht widersprochen, können die vereinbarten Arbeitspreise aus den jeweils viele Jahre zurückliegenden Verträgen nicht mehr zugrunde gelegt werden. Ausschlaggebend ist, wann dem Kunden die Jahresabrechnungen zugegangen sind und ob Widersprüche dagegen vor Ablauf von drei Jahren eingelegt wurden.

Gute Idee: Solarzellen auf dem Carport



Foto: © SolarWorld / BHW

Fotovoltaikanlagen produzierten in Deutschland 2011 mehr als 18 Milliarden Kilowattstunden Strom – das waren 60 Prozent mehr als 2010. Wenn Dachneigung oder -richtung des Wohnhauses nicht stimmt, kommen auch andere Möglichkeiten in Betracht, um die Module zu montieren, zum Beispiel auf der Garage oder dem Carport. Der Bausatz für ein Solarcarport kostet je nach Ausstattung rund 10.000 Euro. Das Nachrüsten bestehender Garagen oder Carports ist möglich. Auch die Erweiterung um eine Ladesäule für ein Elektrofahrzeug als Tankstelle direkt vor der Tür ist möglich. Damit beginnt die Zukunft schon jetzt.

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

© Grabener Verlag GmbH, Kiel 2012

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

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Statistisches Bundesamt, LBS Research, Bethge und Partner, BSKen, BI für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, GEWOS GmbH, Ifo-Institut, Haus & Grund, InterHyp, Schader-Stiftung

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.

GEZ ist zu neugierig

Die staatlichen Gebühren für Rundfunk und Fernsehen werden ab 2013 mit einer Haushaltspauschale unabhängig von den tatsächlich vorhandenen Empfangsgeräten abgerechnet. Die monatliche Abgabe soll zunächst 17,98 Euro betragen, wie bisher bei Fernsehnutzern. Zahlen muss zukünftig jeder Haushalt, auch wenn er nicht über einen Fernseher verfügt. Experten schätzen, dass damit die Gesamteinnahmen der GEZ steigen werden. Das alte Modell erforderte eine aufwändige Kontrolle, die bisher durch zunehmend unbeliebte „GEZ-Fahnder“ erfolgte. Die neue Regelung soll den Gebühreneinzug vereinfachen und unnötige Kontrollen vermeiden. Nun allerdings sollen Hauseigentümer verpflichtet werden, auf Anfrage Namen und Kontaktdaten ihrer Mieter mitzuteilen. Um neue unliebsame Schnüffelei auszuschließen, müssen die Bundesländer bis Ende 2012 eine Regelung finden, in welchem Umfang Daten erhoben werden dürfen.

Keine fristlose Kündigung bei Schimmelpilzbildung

In einem vom OLG Düsseldorf entschiedenen Fall war in einer Arztpraxis aufgrund eines Wasserschadens Schimmel aufgetreten. Nach Ansicht des Gerichts berechtigt dies den Mieter jedoch nicht zu einer außerordentlichen Kündigung. Die aufgrund des modrigen Geruchs eingetretene Geruchsbelästigung rechtfertigt allenfalls eine vorübergehende Minderung des Mietzinses, nicht jedoch die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Schimmelpilzbildung könne nur in einem gesundheitsgefährdenden Ausmaß ausschlaggebend für eine fristlose Kündigung sein. Dieses war hier jedoch nicht der Fall. Sowohl die Geruchs- als auch die Schimmelpilzbildung waren auf den Laborraum beschränkt, der einen Anteil von ca. sechs Prozent an der Gesamtlfläche hat.

Guthaben aus Jahresabrechnung im Zweifel sofort fällig



Jede Wohnungseigentümergeinschaft muss einmal jährlich die Jahresabrechnung beschließen. Wenn sich daraus für einzelne Miteigentümer Guthaben ergeben, so sind diese umgehend zu erstatten. So lautet ein Urteil des OLG Hamm (15.02.2011, I-15 Wx 222/10, ZWE 2011, 414). Das gilt jedenfalls dann, wenn sich nicht aus der Gemeinschaftsordnung, dem beschlossenen Verwaltervertrag oder einem Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG eine andere Regelung ergibt.

TIPP: Häufig ist eine Verrechnung des Guthabens mit zukünftigen Beiträgen zum Wirtschaftsplan vorgesehen. Gibt es keine solche Regelung, sollten mit der Jahresabrechnung die Auszahlungsmodalitäten beschlossen werden.

Keine Pflicht zur Treppenhausreinigung

Die Reinigung des Treppenhauses wird meistens durch die Hausordnung oder eine Klausel im Mietvertrag geregelt. Vermieter können die Treppenhausreinigung auf Mieter übertragen oder eine Reinigungsfirma beauftragen. Die Kosten können sie mit der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen, wenn diese im Mietvertrag aufgeführt sind. Wohnungseigentümer können nicht durch Hausordnungsbeschluss persönlich zur „tätigen Mithilfe“ verpflichtet werden. Eine Ausnahme gilt jedoch für kleinere Wohnanlagen, wenn dies ortsüblichen Regelungen entspricht, keine Ungleichbehandlung erfolgt und die Arbeit im Einzelfall den Wohnungseigentümern zuzumuten ist.

Wohnungsgemeinschaft sollte kein Darlehen aufnehmen



Foto: © Rainer Sturm | Pixelio.de

Wohnungseigentümer sollten möglichst keine gemeinschaftlichen Kredite aufnehmen, sondern stattdessen für eine genügend große Rücklage für Sanierungen und Reparaturen sorgen.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) darf zur Finanzierung von Sanierungskosten kein Darlehen aufnehmen. Das hat das Landgericht Bielefeld festgestellt. Es war die erste Entscheidung in dieser Frage seit Anerkennung der Rechtsfähigkeit der WEG. Das Gesetz sieht vor, dass die einzelnen Wohnungseigentümer zur Kostendeckung erforderlicher Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum Eigenmittel ansammeln. Jedem Eigentümer ist es dabei selbst überlassen, wie er seinen Anteil bezahlt. Zu bedenken ist, dass alle Eigentümer im Falle eines Falles für die Rückzahlung eines Kredits der Gemeinschaft haften. Im entschiedenen Fall wurde per Beschluss geregelt, dass der Kredit der Gemeinschaft denjenigen Wohnungseigentümern zugerechnet werden sollte, die selbst nicht in der Lage sind, die erforderliche Finanzierung durch einen Kredit zu bewerkstelligen. Eigentümer, die eine Kreditaufnahme nicht wünschen, sollten eine Sonderumlage zahlen. Der Beschluss wurde für ungültig erklärt (LG Bielefeld, 15.06.2011, 23 T 442/10, BeckRS 2011, 20633).

Vermietung an Touristen ist kein Wohnungsmangel

Die Vermietung einer Mietwohnung an Touristen ist nicht automatisch ein Wohnungsmangel. Nur bei konkreten Beeinträchtigungen dürfen die Nachbarn die Miete kürzen, das geht aus einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 155/11) hervor. Eine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs liegt nicht schon darin, dass Wohnungen an Feriengäste und Touristen vermietet werden. Denn dies führt nicht zwangsläufig zu Beeinträchtigungen der übrigen Mieter, die über das Maß von Störungen hinausgeht, die bei einer Wohnnutzung typischerweise zu erwarten und in einer Wohnanlage mit vielen Parteien kaum zu vermeiden sind. In einem Mehrfamilienhaus sind gelegentlich auftretende Beeinträchtigungen wie einzelne Streitigkeiten von Bewohnern oder gelegentliches Feiern als sozialadäquat hinzunehmen.

Ballungsräume wachsen an den Rändern

Neubauten entstehen nicht in den gesuchten Lagen der Großstädte, sondern in den kleineren Städten im Umfeld der Metropolen. Die vergleichsweise geringe Neubautätigkeit in den Großstädten ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass sich in den eng verdichteten Quartieren oft lokale Proteste gegen neue Bauprojekte formieren. Zu den fünf Städten mit dem größten absoluten Zuwachs an neu genehmigten Wohnungen zählen zwar auch München mit 6.805 Genehmigungen, Berlin (3.520), Frankfurt (3.270) und Hamburg (3.358). Setzt man diese Zahlen jedoch ins Verhältnis zur Größe dieser Städte, zeigt sich, dass der Bedarf weit darüber liegt.

Wohnungseigentumsquote könnte wesentlich höher sein



Einkommen, Hauspreise und Finanzierungsbedingungen erlauben in 15 der 16 Bundesländer eine Wohneigentumsquote von 50 Prozent oder weitaus mehr.

In Deutschland könnten sich wesentlich mehr Bürger Wohneigentum leisten, als das tatsächlich der Fall ist. Das hat eine Analyse des Berliner Forschungsinstituts empirica ergeben. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes werden 16,5 Millionen Wohnungen von ihren Eigentümern selbst bewohnt, das entspricht einem Anteil von 45,7 Prozent. Im Jahr 2006 betrug die Eigentumsquote noch 41,6 Prozent. Der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums lag im früheren Bundesgebiet ohne Berlin mit 48,8 Prozent über dem in den neuen Ländern (34,4 Prozent). Im regionalen Vergleich wies Berlin mit 14,9 Prozent die niedrigste Eigentümerquote auf, im Saarland war der Anteil mit 63,7 Prozent am höchsten. Der Wohneigentumserwerb ist nach Meinung von Experten finanziell realistisch, wenn das Eigenkapital rund ein Jahresnettoeinkommen beträgt, für Zins und Tilgung sieben Prozent pro Jahr berechnet werden und die Finanzierungsbelastung 35 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigt.

Die teuersten Bürostandorte der Welt

Hongkong, London und Tokio waren 2011 weiterhin die teuersten Bürostandorte weltweit. Die teuersten Mieten wurden in Asien erzielt, aber Moskau und Peking holen auf, während Rio de Janeiro vom vierten auf den achten Rang gefallen ist. Zürich hat erneut seinen Platz unter den Top Ten verteidigt, während Deutschland unter den Top Twenty liegt. In Hongkong beträgt die durchschnittliche Bruttomiete 168,83 Euro, im Londoner Westend zahlen Büromieter 164 Euro und in Tokio 136,25 Euro pro Quadratmeter und Monat. Europas Spitzenmiete steigt insgesamt um zwei Prozent. Die höchste Netto-Spitzenmiete in Deutschland erzielt Frankfurt mit bis zu 34,00 Euro pro Quadratmeter und Monat, gefolgt von München mit 30,50 Euro, Düsseldorf mit 24,00 Euro, Hamburg mit 23,50 Euro und Berlin mit 21,50 Euro.

Baupreise steigen

Der Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude stieg in Deutschland im Februar 2012 gegenüber Februar 2011 um 2,8 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, hatte der Preisanstieg im November 2011 im Jahresvergleich 2,9 Prozent betragen. Von November 2011 auf Februar 2012 erhöhte sich der Preisindex um 1,1 Prozent. Die Preise für Rohbauarbeiten stiegen innerhalb eines Jahres um 2,9 Prozent, für Ausbauarbeiten um 2,8 Prozent. Die höchsten Preisanstiege gab es bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten mit 4,3 Prozent, bei Dämmarbeiten an technischen Anlagen (4,2 Prozent), sowie bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (3,8 Prozent). Preisrückgänge bei Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es nicht.

Deutschland – ein Land der Sammler

Ein Drittel bis zur Hälfte der Wohnfläche wird in Deutschland für das Sammeln von Kleinkram gebraucht. Zu den Favoriten unter den aufbewahrten Gegenständen gehören laut Umfrage von immo-welt.de Schallplatten, Reiseandenken und alte Schulunterlagen. Verbreitet ist auch die Aufbewahrung von Dingen, die womöglich später noch einmal gebraucht werden: Reparatur- und Ersatzteile, zu eng gewordene Kleidungsstücke oder halb funktionierende Elektrogeräte. Dabei ist es egal, ob Menschen in einer kleinen Wohnung oder einem großen Loft leben – die anteilige Fläche für ihren Krimskrams bleibt stabil. Nur wenige Menschen sortieren konsequent und regelmäßig alles aus, was länger als ein Jahr nicht angefasst wurde.

Mobilität ist weiblich



Foto: © Simone Peter | Pixello.de

29 Prozent der Frauen in Deutschland ziehen im Laufe ihres Lebens sechs bis zehn Mal um. Damit sind sie wesentlich umzugsfreudiger als Männer, von denen nur 21 Prozent ebenso oft umziehen. Das ergab eine repräsentative Studie von immo-welt.de. Ausschlaggebend für die hohe Umzugsrate der Frauen sind nicht die Karriere, sondern Partnerschaft und Familie. Im Beruf schlechter bezahlt als die Männer, geben sie leichter ihren Lebensmittelpunkt und ihre Tätigkeit zugunsten des besser verdienenden Partners auf. Die mobilste Berufsgruppe sind deshalb die Hausfrauen: Jede dritte zieht sechs bis zehn Mal um, jede sechste sogar elf bis 20 Mal. Eigentümer sind dabei sesshafter als Mieter: Nur 22 Prozent der Eigenheimbesitzer sind schon zwischen sechs und zehn Mal umgezogen, aber 28 Prozent der Mieter.