

Verwaltung gesucht

Es ist nicht mehr aufzuhalten, der Herbst ist da! Die Natur hat genug vom ewigen Warten auf den Sommer und auch die Menschen scheinen ganz offensichtlich froh über das Wissen, der Traumsommer kommt vielleicht 2012. Die Zeit des Wartens und der Hast legt eine Pause ein, ein Zwischenspiel zwischen der Hektik des ersten Halbjahres und dem Jahresendspurt.

Wenn auch die Immobilienbranche, ganz besonders in diesem Jahr, keine Verschnaufpause einlegt, so können zumindest die Hausverwalter ein bisschen Luft holen. Die Abrechnungen 2010 sind Geschichte, die Pläne für 2012 geschmiedet und die Eigentümerversammlungen erfolgreich absolviert. So sollte es zumindest sein!

Einige Eigentümergemeinschaften und Verwaltungsbeiräte allerdings verschnaufen keinesfalls, sie sind auf der Suche nach einer neuen, kompetenten Hausverwaltung. Sichten Bewerbungen, führen Gespräche und bereiten die Wahl der neuen Verwaltung vor. Kein leichtes Unterfangen!



Harriet Wollenberg,
Stellvertr. Vorsitzende
Regionalverband IVD
Berlin-Brandenburg
und Hausverwalterin

Was erwarten die Eigentümer von „Ihrem Verwalter“?

Vor allem stehen die Kompetenz, das Fachwissen und ein höchstes Maß an Vertrauenswürdigkeit im Vordergrund. Erreichbarkeit, Preis-Leistungsverhältnis und soziale Kompetenz sind ebenso wichtige Maßstäbe bei der Auswahl. Die Zugehörigkeit zu einem Berufsverband und die Absicherung der Gemeinschaft durch eine Berufshaftpflichtversicherung sind unerlässlich.

Verunsicherte Verbraucher, geschürt durch häufig fehlerhafte Presseveröffentlichungen tragen nicht dazu bei, den Fachmann auch als solches zu erkennen.

Wie finden die Eigentümer „Ihren Verwalter“ ?

Information und die direkte Auseinandersetzung mit dem Kandidaten sind hilfreiche Mittel zur ersten Sondierung.

Die Verwaltung von Immobilien gehört zu den verantwortungsvollsten Aufgaben im Immobilienbereich. Die Transparenz ist Grundvoraussetzung, um dem Vertrauen der Eigentümer gerecht zu werden und gehört zu den Attributen einer modernen Verwaltung.

Viele Eigentümergemeinschaften verlassen sich auf Empfehlungen aus eigenen Reihen. Ein guter

Weg, denn hier sind schon einmal Erfahrungen gemacht, Vertrauen schon einmal aufgebaut worden.

Die Nachfrage bei der IHK oder dem entsprechenden Berufsverband ist ebenfalls hilfreich. Dort gelistete Verwaltungen verdienen bereits vorab einen Vertrauensvorschub.

Um dem Verbraucher eine umfassende Informationsmöglichkeit zu geben, veranstaltet der IVD Berlin – Brandenburg ein Abendseminar für Eigentümer und Beiräte.

Wir laden Sie sehr herzlich zu unserem zweistündigen Informationsabend ein:

Den richtigen Verwalter finden

am Dienstag, den 8. November 2011 um 18 Uhr

in den Räumen des IVD Berlin-Brandenburg e. V. am Gendarmenmarkt,
Mohrenstr. 32 in 10117 Berlin

Hier erfahren Sie, worauf bei der Auswahl einer Verwaltung zu achten ist, was eine gute Verwaltung zu bieten hat und welche Fragen Sie stellen sollten, um ausreichend informiert zu sein. Erfahrende Fachleute stehen für Fragen zur Verfügung und geben den einen oder anderen Praxistipp.

Bei Fragen oder zur Anmeldung, wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle des IVD Berlin-Brandenburg e. V., Mohrenstr. 32, 10117 Berlin,
Tel. 030/897353 64 oder per Mail an info@ivd-berlin-brandenburg.de

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

www.ivd-berlin-brandenburg.de

Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Berlin-Brandenburg e. V.

Marktkennntnis. Erfahrung. Sicherheit. Netzwerk.

IVD-Immobilienpreisservice 2011/2012 für die Metropolregion Berlin-Brandenburg

Bestellen Sie den aktuellen Preisservice gegen eine Schutzgebühr von 25 € beim IVD Berlin-Brandenburg unter Tel. 030 / 89 73 53 64 oder senden Sie uns das Bestellformular per Fax.

Steigende Verkaufszahlen (Tendenz +20% in 2011), Immobilienumsätze (ca. 60% gegenüber dem Vorjahr) und Baugenehmigungen (+22% Wohnen /+11% Gesamt) – auch im Jahr 2011 zeigt sich die Entwicklung des Berliner Immobilienmarkts insgesamt positiv. Nachfrage und Preisentwicklung sind dabei deutlich von der Lage abhängig.

Die nunmehr 8. Ausgabe unseres Immobilienpreisservices spiegelt die aktuelle Preisentwicklung in Berlin differenziert auf Bezirksebene sowie in den einzelnen Teilmärkten wider und gibt so einen fundierten Überblick über marktgerechte Miet- und Kaufpreise.

Durch den Wahlkampf motivierte plakative Anprangerungen von über zwanzigprozentigen Mietsteigerungen und unsubstantiierte Meldungen über die vermeintliche Explosion von Immobilienpreisen werden so schnell als Polemik entlarvt. Eine Strategie, die in den letzten Wochen zwar schlagzeilenträchtig, aber laut einer Umfrage des FORSA-Instituts für die Berliner Bürger kaum von Bedeutung war. Der Anstieg des Verbraucherindex für Berlin, der per September 2011 ohne Mieten gegenüber dem Vorjahr 0,4% höher ausfiel als insgesamt, belegt, dass erhöhte Mietbelastungen hier kein wesentliches Problem darstellen.

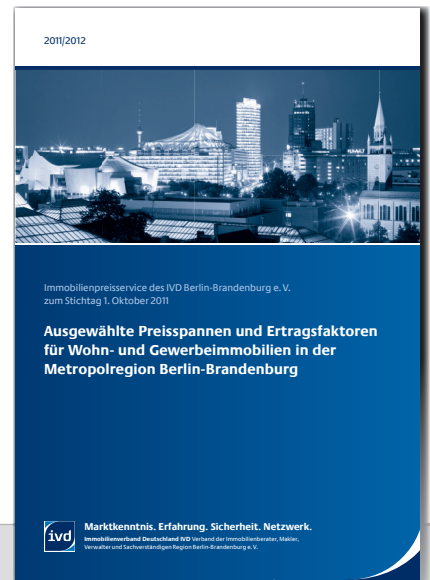
Wie schon im aktuellen IVD-Marktmietenspiegel für Geschosswohnungsbau zum 01.05.2011 in

Berlin aufgezeigt, ist die Nachfrage in citynahen Wohnlagen am größten. Da im Segment der eigengenutzten Immobilie die Eigentumswohnung klar dominiert, sind hier auch die größten Zuwachsraten zu verzeichnen. Neben den Vorzugswohnlagen von Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Prenzlauer Berg und Neukölln konnten hier auch Standardwohnlagen in Teilen von Lichtenberg, Neukölln und Mitte deutlich profitieren. Diese Beliebtheit bei den Wohnungssuchenden wirkt sich auch positiv auf das Wohnumfeld aus. In diesem Jahr konnte die Wohnlage in Teilen Moabits von einfacher auf einfache bis mittlere Wohnlage hochgestuft werden. Neue Sanierungsgebiete in Tiergarten, Wedding, Mitte, Kreuzberg, Neukölln und Lichtenberg lassen mittel- bis langfristig eine weitere Aufwertung der innenstadtnahen Lagen erwarten.

Für eine standardisierte Eigentumswohnung mit 90 m² Wohnfläche sind zur Zeit in Standardwohnlage im Schnitt 117.000 € und in Vorzugswohnlage 153.000 € zu zahlen. Das sind ca. 10 bzw. 5% mehr als noch in 2010, wobei ein Teil der prozentualen Entwicklung der vermehrt besseren Ausstattungsqualität geschuldet ist. Alle betrachteten Wohnungen sind im Wesentlichen modernisiert, aber die Qualität dieser Modernisierungen insbesondere in Bezug auf die energetischen Eigenschaften und damit auch auf die dafür aufgewandten Kosten ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Solche Maßnahmen werden heute wieder verstärkt auch vor dem

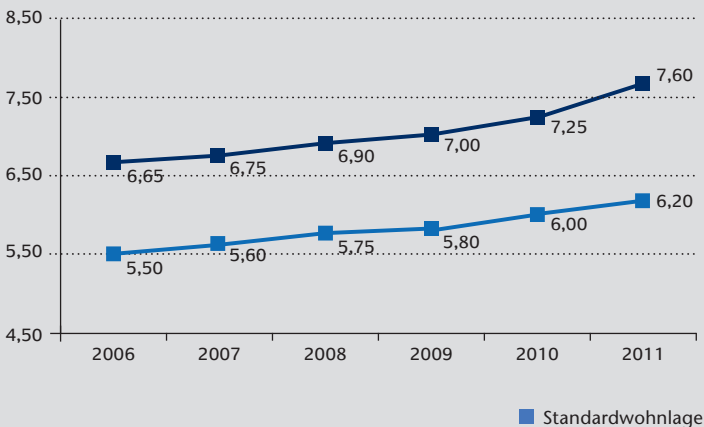
Verkauf einer Immobilie durchgeführt.

Ebenfalls weiter angestiegen ist die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern, insbesondere mit geringem gewerblichen Anteil oder reinen Wohn-/Mehrfamilienhäusern. Dabei sind die absoluten Kaufpreise deutlich höher gestiegen als die Anzahl der Kauffälle, da diese Renditeobjekte vornehmlich in den Vorzugswohnlagen gehandelt werden. Besonders beliebt sind Angebote mit hohem Mietsteigerungspotenzial. Die anhaltende positive Mietpreisentwicklung und zuneh-

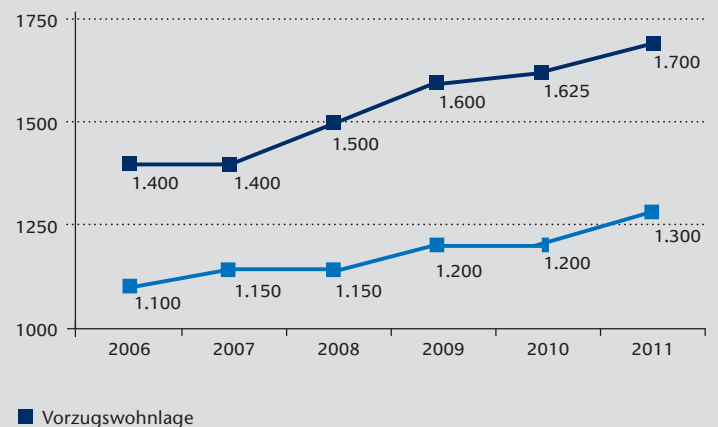


Wichtige Berliner Immobilienmarktsegmente im Überblick

Entwicklung der Schwerpunktmiete nach Standard- und Vorzugswohnlage in €/m² Wfl. mtl. nettokalt für Mietwohnungen in Berlin 2011/2012



Entwicklung der Schwerpunktkaufpreise nach Standard- und Vorzugswohnlage in €/m² Wfl. für Eigentumswohnungen in Berlin 2011/2012



■ Standardwohnlage ■ Vorzugswohnlage

mende Nachfrage nach exklusiv ausgestatteten Immobilien schaffen nach jahrelanger Zurückhaltung wieder Perspektiven für die rentable Sanierung und energetische Aufwertung von Wohnräumen.

Nach wie vor trifft besonders in den Vorzugslagen große Nachfrage auf ein begrenztes adäquates Angebot. In den Berliner Randlagen ist das Verhältnis ausgeglichener. Hier muss man teilweise mit längeren Vermarktungszeiten bei im Wesentlichen stabilem Preisniveau rechnen.

Mit einer Eigentumsquote von rd. 15% liegt Berlin immer noch weit hinter dem Bundesdurchschnitt zurück (rd. 43%). Günstige Finanzierungszinsen und nach wie vor moderate Kaufpreise lassen hier noch viel Potenzial nach oben. Die zunehmende Bedeutung der selbst genutzten Immobilie als Teil der Altersvorsorge ist am Markt spürbar. Aber auch als Kapitalanlage gewinnt sie auch für den privaten Anleger an Gewicht. Eine weit verbreitete Tendenz der letzten Jahre ist die Vermietung als Ferienwohnung. Mit 40 – 100 €/Nacht können hier beachtliche Renditen erwirtschaftet werden. Da sich auch hier kleine Wohnungen sehr gut eignen, ist ein Einstieg auch mit geringem Eigenkapitaleinsatz möglich. Zudem ist diese Anlageform auch für ältere Anleger, die ihr Vertrauen in die Finanzwirtschaft verloren haben, interessant. Hier kann eine sichere Investitionsart (Immobilie) mit der Möglichkeit eines Zusatzeinkommens (Bewirtschaftung als Ferienwohnung, zusätzlicher Aufwand für Vermietung etc.) kombiniert werden. Möchte man die zusätzliche Zeit nicht mehr investieren, sichert eine langfristige Vermietung immer noch regelmäßige Einkünfte.

Bei der Auswahl der passenden Immobilie stehen deren energetische Eigenschaften immer mehr im Vordergrund. Zum einen sind die daraus resultierenden Heizkosten ein wichtiges Element der monatlichen Budgetplanung, zum anderen schrecken in absehbarer Zeit anfallende Sanierungsmaßnahmen Käufer nicht nur im Hinblick auf die Kosten, sondern auch wegen der Ungewissheit über den Umfang der erforderlichen Maßnahme zum Beispiel durch neue Mindestvorgaben des Gesetzgebers.

Ihre positive Entwicklung der letzten Jahre weiter fortsetzen kann auch die Brandenburger Landeshauptstadt Potsdam. Sie baut dabei ihre Spitzenposition im gesamten Bereich der neuen Bundesländer (ohne Berlin) weiter aus. Im übrigen Land Brandenburg, bis auf einige Berlin nahe Gemeinden, sind keine wesentlichen Veränderungen im Preisniveau festzustellen. In diesen Lagen am Rande der Hauptstadt hat sich die Nachfrage nach Mietobjekten zum Teil deutlich verstärkt, so dass sich Leerstände für Wohnungen und Reihenhäuser auf ein Minimum reduziert haben. Die Anzahl der Transaktionen hat nach ausgeprägter Zurückhaltung nach der Wirtschafts- und Finanzkrise wieder zugenommen.

Alle Preisübersichten beruhen wie gewohnt auf Abschlusspreisen unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Definitionen, sorgfältig ausgewertet durch ein Expertengremium vornehmlich zertifizierter oder öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, unterstützt durch die Marktreports führender, qualifizierter Berliner und Brandenburger Immobilienmakler des IVD.

Fax-Bestellformular 030 / 8973 53 68

Immobilienpreisservice 2011/2012

Schutzgebühr 25,- €
zzgl. 3,95 € Versandkosten.

Ich bestelle verbindlich mit diesem Coupon **den Immobilienpreisservice 2011/2012** beim IVD Berlin-Brandenburg, Mohrenstraße 32, 10117 Berlin

..... Exemplare

..... Name, Vorname:

..... Firma:

..... Anschrift:

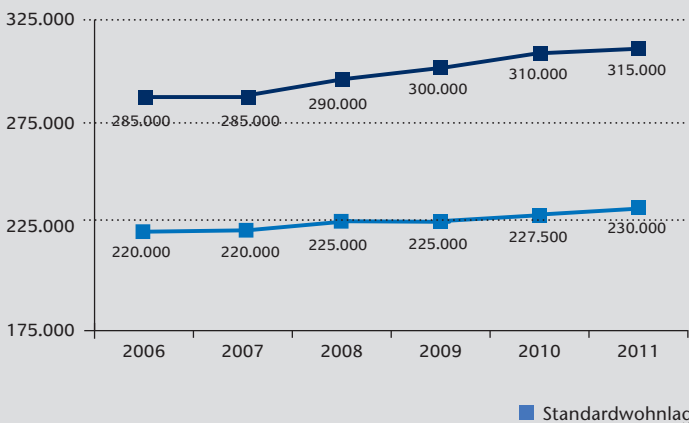
..... Tel./Fax:

..... E-Mail:

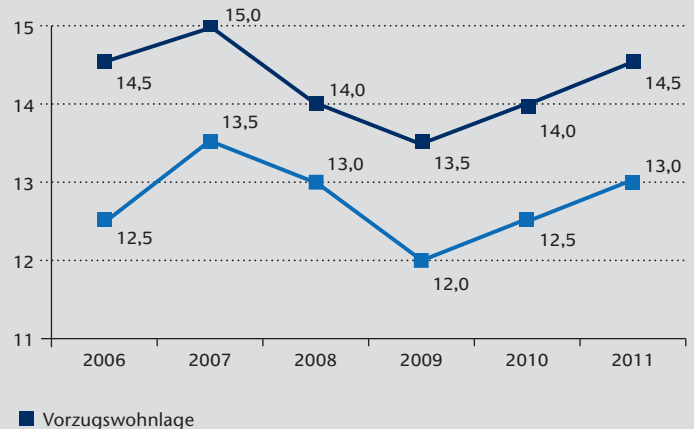
..... Ort, Datum

..... Unterschrift

Entwicklung der Schwerpunktkaufpreise nach Standard- und Vorzugswohnlage in € für Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend) in Berlin 2011/2012



Entwicklung des Schwerpunkt-Ertragsfaktors nach Standard- und Vorzugswohnlage für Wohn- und Geschäftshäuser bis 20% gewerblicher Mietanteil in Berlin 2011/2012



20

gute Gründe für eine IVD-Mitgliedschaft



IVD-Servicepaket

Image

- Exklusive Nutzung des IVD-Logos als Markenzeichen qualifizierter Makler, Hausverwalter und Sachverständiger
- Imagebildung für Ihr Unternehmen durch aktive Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- Gemeinschaftsanzeigen in Berliner Morgenpost, Tagesspiegel und Berliner Zeitung

IVD-Servicepaket

Kooperationen

- Immobilienscout24: 20% auf die Listenpreise
- Immonet: bis zu 30% (je nach Paket) auf die Listenpreise
- Flow Fact: 20% auf die Listenpreise
- Sprengnetter Immobilienbewertung: bis zu 30% auf Software und Seminare
- Vergünstigte, lizenzierte Kartenausschnitte über geoport

IVD-Servicepaket

Markt

- Kostenloser Bezug des Immobilienpreisservice Berlin-Brandenburg in gedruckter Form
- Kostenloser Bezug des IVD-Marktmietpreisspiegels in gedruckter Form
- Monatliche kostenlose IVD-Clubabende in Berlin und Brandenburg zu aktuellen Immobilienthemen
- Kostenloses Abonnement von der AIZ – Das Immobilienmagazin
- Kostenloses Abonnement vom Immobilienreport Berlin-Brandenburg

IVD-Servicepaket

Verbraucherschutz

- IVD-Ombudsmann seit 2008
- Verbraucherservicehotline
- Vertrauensschadenversicherung im IVD-Beitrag enthalten

IVD-Servicepaket

Recht

- Kostenlose Rechtsberatung (Erstberatung) durch unsere zwei Syndikusanwälte
- Kostenlose Bereitstellung der wichtigsten Musterformulare auf CD-Rom
- Kostenlose Spezialseminare zu Immobilienrechtsthemen
- Kostenlose Wettbewerbsshotline



**IVD-Bildungsinstitut
Berlin-Brandenburg**

Aktueller IVD-Seminarkalender 2011

Verwaltervertrag des Wohnungseigentumsverwalters

Dozent: RA Sebastian Wörner
Termin: 3.11.2011, 14.00 bis 19.00 Uhr
Teilnahmegebühr (inkl. 19% MwSt):
IVD-Mitglieder: 107,10 €
Nichtmitglieder: 153,51 €

Marketing für Makler

Dozent: Mirko Oestergaard
Termin: 10.11.2011
Teilnahmegebühr (inkl. 19% MwSt):
IVD-Mitglieder: 71,40 €
Nichtmitglieder: 117,81 €

Verwertungskündigung: Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen

Dozent: RA Sebastian Wörner
Termin: 17.11.2011, 14.00 – 19.00 Uhr
Teilnahmegebühr (inkl. 19% MwSt):
IVD-Mitglieder: 107,10 €
Nichtmitglieder: 153,31 €

Neues zum Grundstückskaufvertrag – Profiseminar

Dozent: Dr. Klaus F. Hildebrandt
Termin: 23.11.2011, 9.00 bis 13.00 Uhr
Teilnahmegebühr (inkl. 19% MwSt):
IVD-Mitglieder: 107,10 €
Nichtmitglieder: 153,31 €

Feuchteschäden an Immobilien – Ursachen erkennen und beurteilen – Schäden nachhaltig beseitigen

Dozent: Ingo Thümler
Termin: 29.11.2011, 10.00 – 15.00 Uhr
Teilnahmegebühr (inkl. 19% MwSt):
IVD-Mitglieder: 71,40 €
Nichtmitglieder: 117,81 €

Formulare für Makler Update 2011

Dozent: Dr. Klaus F. Hildebrandt
Termin: 7.12.2011, 9. – 13.00 Uhr
Teilnahmegebühr (inkl. 19% MwSt):
IVD-Mitglieder: 107,10 €
Nichtmitglieder: 153,31 €

Unser Tipp: Besonders bequem und schnell können Sie Seminare und andere Produkte im IVD-Shopsystem buchen unter: www.ivd-bildungsinstitut.de



Impressum:

IVD Berlin-Brandenburg e. V., Mohrenstraße 32 (Gendarmenmarkt), 10117 Berlin-Mitte
Tel.: 030 / 89 73 53 64, Fax: 030 / 89 73 53 68, E-Mail: info@ivd-berlin-brandenburg.de
Chefredakteur (verantwortlich i.S.d.P.): Dirk Wohltorf, Vorstandsvorsitzender