



Eckehart Westerheide

Guten Tag,

Empfehlung ist die beste Werbung! Nach welchen Kriterien suchen sich Hausverkäufer ihren Makler aus? Dieser Frage ist eine Immobilien-Trendstudie auf den Grund gegangen. Danach verlassen sich mehr als 34 % der Verkäufer auf Tipps von Freunden und Bekannten. Fast genauso viele gaben an, einen Makler zu favorisieren, der mit Partnern wie z. B. Banken zusammenarbeitet. Dass „all business is local“ zutrifft, bestätigt der dritte Rang regional tätiger Makler (29,3 %), während sich nur knapp 11 % einem überregional tätigen Makler anvertrauen würden. Mit 28 % Zustimmung schneiden auch solche Makler ab, die von der Ausarbeitung eines umfassenden Vermarktungskonzeptes bis zum Notartermin einen Rundum-Service anbieten.

Eckehart Westerheide

Immobilienbüro „Westerheide Immobilien Bielefeld“

25-jähriges Jubiläum und Veränderung am Betheleck

Vor 25 Jahren – am 24. November 1988 – öffnete das Immobilienbüro „Westerheide Immobilien Bielefeld“ seine Türen für Käufer und Verkäufer von hochwertigen Immobilien in und um Bielefeld. Inhaber Eckehart Westerheide hat jetzt das 66. Lebensjahr vollendet und will künftig kürzer treten. Das Unternehmen an der Gadderbaumer Straße wird in einem kleineren, betont persönlichen Rahmen fortgeführt.

Geboren in Berlin und aufgewachsen in Dortmund, führte den gelernten Handelsfachwirt 1971 sein Weg nach Bielefeld. Damit ging es gewissermaßen zurück zu den Wurzeln: Die väterlichen Vorfahren kamen aus Bielefeld, was unschwer am urostwestfälischen Namen zu erkennen ist. Nach erfolgreichen Jahren in der Industrie – zuletzt als Vertriebsleiter für hochwertige Druckereimaschinen – lockte der Weg in die Selbständigkeit.

Aus den Anfängen des eigenen Maklerbüros am Betheleck mit einer Teilzeitsekretärin hat sich im Laufe der Zeit ein namhaftes Unternehmen mit sechs Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und umfangreicher Vermittlungstätigkeit entwickelt. Auch außerhalb des Tagesgeschäfts hat sich Eckehart Westerheide stets in verschiedenen beruflichen Gremien und Vereinen engagiert. So war er unter anderem Beiratsmitglied im Bielefelder „Haus & Grund“, Handelsrichter beim Landgericht Bielefeld oder Mitglied im IHC Industrie- und Handelsclub Ostwestfalen-Lippe.

„Nun ist der geeignete Zeitpunkt gekommen, um etwas kürzer zu treten“, kommentiert Eckehart Westerheide seine Entscheidung, das Geschäft im kleineren, sehr persönlichen Rahmen weiterzuführen. Schon in den letzten Jahren war der Anteil der Immobilienverkäufe aus dem Kreis der bisherigen Kunden hoch, auch unmittelbare Empfehlungen aus dem Freundes- und Bekanntenkreis trugen zum Erfolg bei. Speziell dieser Zielgruppe sollen die 25 Jahre Kompetenz rund um die private Immobilie (Vermittlung von Wohn-Immobilien, Vermietung und Beratung bei Kauf und Verkauf) auch künftig zur Verfügung stehen. Eckehart Westerheide: „Weitergehen soll es mit vollem Elan.“

Immobilienmarktübersicht 2013 – Stadt Bielefeld

Der Preisspiegel nennt Durchschnittspreise, zu denen der größte Teil der Abschlüsse am Markt durchgeführt wird. Einzelne Tiefst- oder Höchstpreise werden nicht berücksichtigt.

Stand November 2013

Trend

I. Baugrundstücke (Euro/m²)

(für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Gesamtgröße ca. 600-800 m²)

- einfacher Wohnwert*	180	→
- mittlerer Wohnwert	240	↗
- guter Wohnwert	300	↗
- sehr guter Wohnwert	380	↗

II. Eigenheime

• Einfamilienhäuser (Euro)

(frei stehende Eigenheime, bezugsfrei, inkl. Garage und Grundstück)

- einfacher Wohnwert (ca. 100 m ²)	160.000	→
- mittlerer Wohnwert (ca. 125 m ²)	240.000	→
- guter Wohnwert (ca. 150 m ²)	310.000	↗
- sehr guter Wohnwert (ca. 200 m ²)	430.000	↗

• Reihenhäuser (Euro)

(ca. 100-120 m² Wohnfläche, bezugsfrei, ohne Garage)

- einfacher Wohnwert	130.000	→
- mittlerer Wohnwert	170.000	→
- guter Wohnwert	200.000	↗
- sehr guter Wohnwert	240.000	↗

III. Eigentumswohnungen (Euro)

(ca. 75 m² Wohnfläche, bezugsfrei)

- einfacher Wohnwert / „Hochhaus“	50.000	→
- mittlerer Wohnwert	90.000	↗
- guter Wohnwert	120.000	↗
- sehr guter Wohnwert	150.000	↗

IV. Mehrfamilien- / Renditehäuser

(4-10 Wohneinheiten, x-faches der Netto-Jahreskaltmiete)

- einfacher-mittlerer Wohnwert	10-12	↗
- guter-bester Wohnwert	13-15	↗

V. Mietwohnungen (Euro/m²)

(3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m² Wohnfläche, Netto-Kaltmiete in Euro/m² Wohnfläche monatlich)

- einfacher Wohnwert	5,00	→
- mittlerer Wohnwert	6,50	↗
- guter Wohnwert	7,50	↗
- sehr guter Wohnwert	8,50	↗

*) Wohnwert = Lage + Gebäude-/Ausstattungs-vor-/nachteil
Quelle: Westerheide Immobilien e.K., Gadderbaumer Str. 41, 33602 Bielefeld, www.westerheide.de

Heizen mit Luft oder Erdwärme

Wärmepumpen beheizen mittlerweile fast jeden dritten Neubau. Dabei verschiebt sich der Trend von erdgekoppelten Systemen zu Außenluftanlagen. Im neuen BINE-Fachbuch „Wärmepumpen – Heizen, Kühlen, Umweltenergie nutzen“ für Handwerker, Architekten und Bauherren vergleichen die Autoren diese Verfahren mit anderen Systemen. Heizanlagen mit Wärmepumpen nutzen die Umgebungswärme oder Abwärme für die Wärmeversorgung von Gebäuden. Sorgfältig ausgelegte Anlagen können wirtschaftlich und ökologisch gegenüber anderen Heizsystemen bestehen. Höhere Anschaffungskosten können durch niedrigere Energie- und Betriebskosten ausgeglichen werden.

Ruhige Orte in der Großstadt



Wer in Berlin von der lauten Straße mit Bau- und Verkehrslärm durch die Einfahrt einen der attraktiven Innenhöfe betritt, ist oft erstaunt über die dort herrschende Ruhe.

Lärm ist vor allem in Städten und Ballungsräumen ein großes Umwelt- und Gesundheitsproblem. Gefragt sind städtische Maßnahmen zur Vorbeugung und zum Schutz gegen Lärm. In der Praxis ist die Lärminderung vielfach jedoch noch längst kein leitender Planungsgedanke. Wünschenswert wäre eine engere Zusammenarbeit von öffentlicher Hand und Bevölkerung. Dabei geht es vor allem darum, die Aspekte Luftreinhalteplanung, Lärminderungsplanung, Klimaschutz und ggf. Stadtbau in einer integrierten Stadt-, Verkehrs- und Umweltplanung zusammenzufassen. Insgesamt sind ambitionierte Lärminderungskonzepte dringend notwendig, denn weniger Lärm bedeutet insbesondere Gesundheitsschutz, mehr Lebensqualität, geringere Kosten, bewirkt also zahlreiche ökonomische, ökologische und soziale Synergieeffekte. Ein Heft des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung stellt die Lärmsituation in Deutschland dar, beschreibt die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Gesundheitsfolgen. Zudem werden Lösungsmöglichkeiten gezeigt und Denkanstöße gegeben. Mehr Informationen unter www.bbsr.bund.de.

Notare müssen Vertragsunterlagen 14 Tage vor dem Beurkundungstermin übermitteln

Das neue Beurkundungsgesetz soll den Verbraucherschutz stärken und gewährleisten, dass sich der Verbraucher mit dem Notarvertrag auseinandersetzen kann und sich nicht zur Unterschrift gedrängt fühlt. Bei Grundstückskaufverträgen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher muss der Notar deshalb dem Verbraucher mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung kostenfrei einen Entwurf zur Verfügung stellen. Die Unterschreitung der Zweiwochenfrist ist künftig nur noch in besonderen Fällen möglich und die Gründe dafür müssen in der Urkunde selbst festgehalten werden. Eine ähnlich lautende Vorgabe gibt es bereits seit 2002, die in einigen Fällen allzu lockere Handhabung machte aber eine Verschärfung notwendig.

Mehr Eigenkapital

Erwerber bringen mehr Eigenkapital in ihre Baufinanzierung ein. Weil im derzeitigen Niedrigzinsumfeld klassische Geldanlagen an Attraktivität verlieren, investieren Anleger verstärkt in Immobilien und sichten ihr Kapital um. Dabei werden Sparguthaben stärker miteinbezogen. In der Folge ist die durchschnittliche Darlehenshöhe gesunken. Der Tilgungssatz hat sich laut Europace-Datenbank erhöht. Kreditnehmer wollen sich schneller entschulden und rechnen langfristig damit, dass die Baufinanzierungszinsen anziehen.

Vielfalt statt Gleichwertigkeit

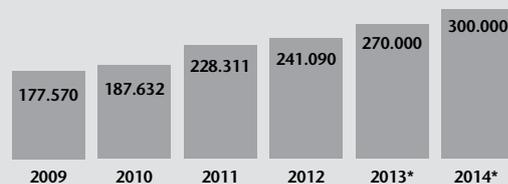
Einheitliche Versorgungsstandards verhindern eine nachhaltige Raumentwicklung. Das haben das Institute for Advanced Sustainability Studies (IASS) und das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung festgestellt. Die in Deutschland geltenden Mindeststandards auf dem Land führen zu gleichem Flächenverbrauch und Ressourceneinsatz wie in der Stadt – aber für sehr viel weniger Menschen. Das sei nicht im Sinne der Umweltpolitik. Die Studie fordert an die demografische Entwicklung angepasste alternative Versorgungskonzepte wie mobile Arztpraxen, flexible Verkehrsmittel oder Fernschulen. Im Extremfall müsse die Verwaltung sogar Entsedlungskonzepte für unattraktive und kaum noch bewohnte Dörfer erstellen.

Mehr Mietwohnungen geplant

Im Juli und August 2013 sind laut amtlicher Statistik 53.000 neue Wohnungen in Deutschland genehmigt worden, das waren 21 Prozent mehr als vor einem Jahr. Für das gesamte Jahr 2013 werden Genehmigungen von rund 270.000 Wohnungen erwartet, für 2014 sogar 300.000 Objekten. Nach zwei Dritteln des Jahres 2013 sind bereits so viele Wohnungen neu genehmigt worden wie 2008 oder 2009 im gesamten Jahr. Der aktuelle Boom konzentriert sich vor allem auf städtische Wohnungsmärkte und in erster Linie auf den Mietwohnungsbau.

Baugenehmigungen im Hochbau

Wohnungen in Deutschland insgesamt, Anzahl



* Erwartung, Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2013

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel
 Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de
 © Grabener Verlag GmbH, Kiel 2013-2014
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Bundesbank, Hypoport AG, E&V Commercial, Bundesregierung, BM Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Interhyp AG, Deutsche Postbank AG, BM für Wirtschaft, BINE, IASS, Berlin-Institut, Bethge & Partner, Landesbausparkassen, Destatis, EUROPACE, BGH, Umweltministerium Baden-Württemberg, Immobilien-scout24, GdW, RICS, Stiftung Warentest, Pixelio.de, Flickr.com
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.

Rauchen auf dem Balkon

Foto: © Paul-Georg Meister | Flickr.com



Ein Wohnungseigentümer, der regelmäßig auf seinem Balkon rauchte, hatte wiederholt Zigarettenasche und Zigarettenstummel auf den darunter liegenden Balkon fallen lassen. Der Eigentümer des unteren Balkons klagte auf Unterlassung. In einem gerichtlichen Vergleich verpflichtete sich der rauchende Eigentümer, die Beeinträchtigungen zu unterlassen und für jeden Fall der Zuwiderhandlung einen Betrag von 100 Euro zu zahlen. Wegen Verstoßes in mindestens 30 Fällen verurteilte das Gericht den rauchenden Eigentümer zur Zahlung von 3.000 Euro (AG München, 9.07.2013, 483 C 32328/12).

Versorgungsleitungen sind Gemeinschaftseigentum

An wesentlichen Gebäudebestandteilen kann kein Sondereigentum begründet werden. Daher stehen Versorgungsleitungen als wesentliche Bestandteile des Gebäudes zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum. Das gilt nicht nur, wenn sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen, sondern auch, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient (BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12). Die Leitungen zur Versorgung mit Wärme und Wasser stehen sogar nicht nur bis zu ihrem Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums im gemeinschaftlichen Eigentum, sondern bis zu dem Punkt, ab dem eine dem Eigentümer zugängliche und von ihm zu handhabende Absperrmöglichkeit besteht.

Mieter sind zufrieden

Wer in einer deutschen Großstadt zur Miete wohnt, ist größtenteils zufrieden, hat aber die Befürchtung, den Wohnstandard in der Rente nicht halten zu können. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Bezahlbarer Wohnraum“, die ImmobilienScout24 und der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) durchgeführt haben. 85 Prozent der Mieter sind mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden oder sehr zufrieden. Vor allem drei Faktoren tragen maßgeblich dazu bei: Die große Mehrheit (92 Prozent) nennt die Lage der Wohnung an erster Stelle. 85 Prozent sind mit der Wohnungsgröße zufrieden, ebenfalls 85 Prozent mit der Zimmeranzahl. Über 70 Prozent der Befragten sind mit dem Mietpreis zufrieden, 20 Prozent sogar sehr, obwohl 73 Prozent eine Steigerung der Betriebskosten zu verkraften hatten und 43 Prozent eine Erhöhung der Kaltmiete in den letzten drei Jahren. In angespannten Mietmärkten trifft Letzteres sogar auf 53 Prozent der Mieter zu. Für Unmut sorgen allerdings hohe Nebenkosten.

Neuer Eigentümer haftet nicht

Das Vorrecht der Wohnungseigentümergeinschaft für Hausgeldrückstände in der Zwangsversteigerung (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) führt nicht dazu, dass ein Erwerber für die Hausgeldschulden des Voreigentümers haftet, hat der Bundesgerichtshof entschieden. Der Vater eines in Insolvenz geratenen Sohnes erwarb dessen Wohnung im Zuge der Zwangsversteigerung. Die Wohnungseigentümergeinschaft forderte daraufhin vom Vater die noch ausstehenden Zahlungen und war der Auffassung, er hafte mit dem Wohnungseigentum für die Hausgeldrückstände des Voreigentümers. Das Gericht hat entgegen einer verbreiteten Auffassung jedoch entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft lediglich eine begrenzte bevorrechtigte Beteiligung an dem Erlös der Zwangsversteigerung durchsetzen kann, aber keine Klage auf Zwangsvollstreckung gegen den neuen Erwerber (BGH, 13.09.2013, V ZR 209/10).

Angebotsmieten steigen moderat



Der lange als entspannt geltende Wohnungsmarkt in Berlin gerät durch den anhaltenden Zuzug in die Hauptstadt zunehmend unter Druck.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen in Deutschland sind im vergangenen Jahr flächendeckend in allen Wohnwert- und Baualterklassen sowie in allen Städtegrößen gestiegen. Das ist das Ergebnis des IVD-Wohn-Preisspiegels 2013/2014. Die Angebotsmieten in München, Hamburg, Köln und Frankfurt sind laut Angebotspreisindex IMX im dritten Quartal 2013 dagegen erstmals seit mehr als einem Jahr leicht gesunken. Marktbeobachter bezeichnen die derzeitige Entwicklung als Seitwärtsbewegung und sehen sie als Indiz dafür, dass teilweise Preisobergrenzen erreicht wurden. Allerdings herrsche in den meisten Städten weiterhin ein Nachfrageüberhang. So lange sich diese Situation nicht ändert, sei mittelfristig ein weiterer Anstieg der Mieten zu erwarten. Die Folgen eines deutlichen Nachfrageüberhangs sind derzeit in Berlin zu beobachten. Dort sind die Neuvertragsmieten um 1,9 Prozent gestiegen. Berlin hatte jahrelang einen sehr entspannten Wohnungsmarkt. Durch den starken Zuzug in die Bundeshauptstadt hat sich die Situation dort inzwischen verschärft.

Kündigungsrecht wirksam ausgeschlossen

Mieter und Vermieter hatten schriftlich vereinbart, das Mietverhältnis grundsätzlich nicht aufzulösen. Die Vermieterin sollte nur in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen können. In der Folgezeit wurde das Miethaus zweimal verkauft. Der letzte Käufer kündigte und stützte sich dabei auf das Sonderkündigungsrecht, wonach ein Vermieter kündigen kann, wenn Mieter und Vermieter zusammen in einem Haus mit höchstens zwei Wohnungen leben. Der Bundesgerichtshof entschied, dass das Sonderkündigungsrecht durch die im Mietvertrag enthaltene Kündigungsbeschränkung ausgeschlossen sei. Daran habe sich durch den Verkauf des Hauses nichts geändert. Der Erwerber trete in alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein (BGH, 16.10.2013, VIII ZR 57/13).

NW-Aktion

Werden Sie Lesepate
(0521) 555-422



So werden Sie Lesepate
Aktion der Neuen Westfälischen

Bei der NW-Aktion „Lesepaten“ stellen Spender den Schülern in Osnabrücker Zentren die Patenschaft zur Verfügung. Wenn Sie sich für das Projekt interessieren, melden Sie sich bitte bei unserem Mitarbeiter Jürgen Hartung in Bielefeld unter der Nummer (0521) 555-422. Er beantwortet auch alle weiteren Fragen. Die Patenschaft für die fünfte Runde der Lesepaten-Aktion werden dann bis zum Schuljahresende 2014 gefordert. Die Schüler können in der individuellen Lesepaten-Schule täglich die Neue Westfälische lesen. Im Schuljahresende weist ein Lesepate die Grundlagen für den Erläuterungsbedarf und für soziale Fortkommen. Das gilt besonders für das Lesen einer Tageszeitung, die buchstäblich die ganze Welt ins Haus bringt.

Als guter Unternehmensbürger ist jeder Deutsche dankbar für ein Anliegen, Kinder und Jugendliche an die Lesart zu bringen. Die Tageszeitung schafft einen Zugang zu Finanzthemen, erklärt wirtschaftliche Zusammenhänge und fördert die Wirtschaftskompetenz der Schüler. Wir freuen uns darüber, auch in diesem Jahr wieder sehr jungen Menschen mit einem Zeitungs-Abonnement zu unterstützen.

Uwe Hübner, Mitglied der Geschäftsführung Deutsche Bank Bielefeld

„Beim Frühstück gehört die Neue Westfälische zum Ritual, wie der morgendliche Kaffee. Für die schnelle Info zwischendurch die elektronischen Medien (z. B. NW-News).“

Für die „echte“ Zeitung mit Mehrfachnutzen – lesen, kopieren, rausreißen, notieren oder markieren – gibt’s aber keine Alternative. Dieses Stück Kultur sollte auch den jungen Leuten zugutekommen.“

Eckehart Westerheide
Inhaber Westerheide Immobilien

Frank Schild, Vorstandsvorsitzender Zentren Bielefeld

„Gerne übernehmen wir auch in diesem Jahr eine Lesepaten-Patenschaft zur Allgemeinbildung. Und auch zur Bildung einer eigenen Meinung gehört es, sich gut zu informieren. Hierzu dient in höchstem Maße das Lesen der aktuellen Tageszeitung, die über Regionales, Überregionales, Politik, Sport, Kultur und vieles andere immer aktuell berichtet.“

Das Team vom Paritätischen Zentren Bielefeld wünscht allen Schülern ein erfolgreiches Schuljahr mit guten Noten und viel Spaß beim Lesen der Neuen Westfälischen.“

Frank Menzel, Geschäftsführer Paritätischer Zentren Bielefeld

Torsten Buch, Vorstandsvorsitzender Finn Recherche

Neue Westfälische, Auszug vom 4.6.2013

AUSWAHL AUS AKTUELLEN ANGEBOTEN



Als Anlage oder für Eigennutzer!

Südhang Bi-Brackwede, zwei Eigentumswohnungen mit je 2 Zimmern, können zusammen oder getrennt genutzt werden, Wohnfläche 50+52 m², Baujahr 1984, Garage, Balkon, Fußbodenheizung.

€ 125.000,-



Viel Platz für die Familie!

Einfamilienhaus in Heepen, 5 Zimmer auf 140 m² Wohnfläche verteilt, Baujahr 1954, 430 m² Grundstück, Doppelgarage, Gartenhaus, Vollkeller, Schwedenofen.

€ 179.000,-



Wohn- und Geschäftshaus

In Bielefeld/Nähe Bethleek, Ladengeschäft, Lagerräume, Produktionsräume, 5-6 Wohnungen, Baujahr 1900, 497 m² Grundstück.

€ 280.000,-

Danke

an alle Freunde und Partner unseres Hauses für das Vertrauen.

Ein fröhliches Weihnachtsfest und einen gesunden Start ins nächste Jahr wünscht Ihnen Ihr Westerheide Immobilien-Team



Haus für Ideen in Steinhagen

Zwei- bis Dreifamilienhaus bestehend aus drei Eigentumswohnungen und einem Appartement, 330 m² Wohnfläche, 767 m² Grundstück, Garage, Carport, offener Kamin, Sauna.

€ 475.000,-



Generationenhaus in Spenge

Viel Platz! Großes Wohnhaus schon in drei separate Wohneinheiten aufgeteilt, 7 Zimmer, 195 m² Wohnfläche, Baujahr 1977, Vollkeller, Garage, Wintergarten.

€ 150.000,-

Alle Preise zzgl. 3,57 % Käufercourtage



WESTERHEIDEIMMOBILIEN Bielefeld e.K. Stephanusweg 6 · 33617 Bielefeld
Tel. 0521-91409-0 · Fax 0521-9140950 · E-Mail: info@westerheide.de · www.westerheide.de
Inhaber: Eckehart Westerheide · AG Bielefeld · HRB 15388

