



## Deutschland: Immobilienboom stößt an Grenzen

Liebe Leserin, lieber Leser!

Dieses Mal möchte ich mich an die Mehrfamilienhauseigentümer wenden. Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) hat es kürzlich beim Besuch des Mietervereins in Hamburg noch einmal bekräftigt, Mietpreisbremse und Bestellerprinzip sollen noch vor dem Sommer kommen. Letztlich wird es zu einer Umverteilung der Kosten kommen. Marktgesetze hin oder her, der politische Wille ist stark.

Ich denke Mehrfamilienhauseigentümer brauchen jetzt Planungssicherheit. Für solide Erträge ist die Qualität der Vermietung nunmal das A und O. Wir vermieten in der Verwaltung auf höchstem Niveau traditionell selbst. Prozessgesteuerte Abläufe lassen uns wirtschaftlich arbeiten. Natürlich hat das seinen Preis, aber noch kein Eigentümer hat uns deshalb verlassen.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Rufen Sie mich an, 040 4130500, ich freue mich darauf.

Ihr *Wolfgang Philipp*

Wolfgang Philipp,  
Inhaber von  
philipp Immobilien



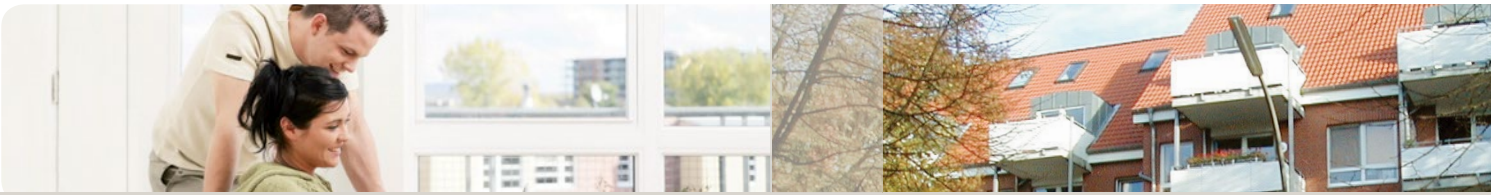
Besuchen Sie uns auf



Foto: © Carsten Frenzl | Flickr.com

Deutschland wird als Ort für sichere Immobilienanlagen immer attraktiver. Die Erwartungen für das Jahr 2015 sind weiterhin überaus positiv, Preise und Mieten sollen weiterhin steigen.

Die gute Entwicklung des Immobilienmarktes ist eine Folge der intensiven Nachfrage vieler – auch internationaler – Anleger nach sicheren Investments. Ihr Geld fließt verstärkt in Immobilien, weil Alternativen mit attraktiven Renditen fehlen. Das ist das Ergebnis einer Befragung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln. 58 Prozent der befragten Unternehmen rechnen damit, dass sich die Immobilienpreise 2015 erhöhen werden, 52 Prozent erwarten steigende Mieten. Der Verband deutscher Pfandbriefbanken hat ermittelt, dass die Preise im dritten Quartal 2014 für Mehrfamilienhäuser um 7,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen sind, für selbst genutztes Wohneigentum um 3,1 Prozent, für Büroimmobilien um 3,7 Prozent und für Einzelhandelsimmobilien um 3,9 Prozent. Dennoch droht nach Einschätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung in Berlin keine Immobilienpreisblase. Die Preissprünge waren nicht mehr so groß wie im Vorjahr. Außer in Berlin stößt die Preisentwicklung in den Boomregionen München und Hamburg bereits an Grenzen.



## Viele Änderungen 2015

Mit jedem Jahresbeginn gibt es neue Bestimmungen, Pflichten und Gesetze, auf die Bürger und Verbraucher sich einstellen müssen. Im Immobilienbereich ändern sich im Jahr 2015 die Vorgaben für alte Heizungen und Kaminöfen, es gibt ein neues Mess- und Eichgesetz, das elektronische Grundbuch kommt, Rauchwarnmelder sind jetzt fast überall Pflicht, und das neue Mindestlohngesetz betrifft auch Immobilieneigentümer. Mieter und Vermieter sind von der Mietpreisbremse sowie vom neuen Meldegesetz betroffen. Privatpersonen sind zunehmend überfordert, wenn sie ihren Haus- und Grundbesitz selbst verwalten oder veräußern wollen. Immer mehr Spezialwissen ist gefordert und auch dringend notwendig, um finanzielle Nachteile zu vermeiden.

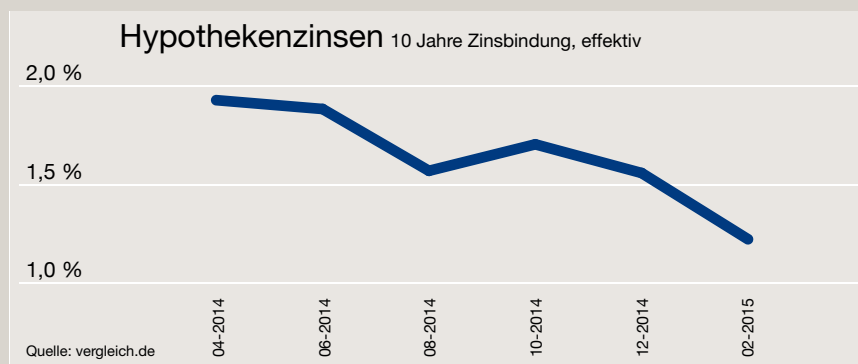


Foto: Bernd Sterzl | pixelio.de

**Auf Immobilieneigentümer und Mieter kommen auch 2015 viele Veränderungen und Neuerungen zu.**

## Neue Akzente in der Städtebauförderung

Ein Euro Fördergeld stößt sieben Euro Investitionen an. Das ist ein guter Grund, mit der Städtebauförderung 2015 neue Akzente zu setzen. Der Bund wird Länder und Kommunen 2015 beim Städtebau mit 650 Millionen Euro unterstützen. Folgende Programme und Gelder stehen zur Verfügung: „Stadtumbau Ost und West“ zur Anpassung an den demografischen und strukturellen Wandel je 105 Millionen Euro, „Soziale Stadt zur Förderung benachteiligter Quartiere“ 150 Millionen Euro, „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zur Förderung der Innenentwicklung 110 Millionen Euro, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in Ost 70 Millionen und in West 40 Millionen Euro sowie „Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum“ 70 Millionen Euro.



## Städte im Wettbewerb

Nicht nur Unternehmen stehen im Wettbewerb, auch Städte müssen sich messen lassen. Dabei geht es um Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur, Immobilienmarkt und Lebensqualität. Spitzenreiter des Städterankings 2014 der IW Consult ist derzeit Wolfsburg als dynamischste Großstadt Deutschlands. Auf den Plätzen 2 und 3 folgen Ingolstadt und Würzburg. Hinsichtlich des wirtschaftlichen Niveaus liegt München vor Erlangen und Ingolstadt. Berlin, Ludwigshafen, Stuttgart und Dresden haben sich im Städteranking besonders gut entwickelt.

## Unterlassungsansprüche: Wer macht sie geltend?

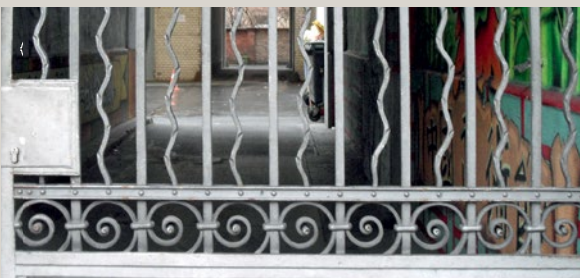
Wohnungseigentümer können beschließen, dass Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums gemeinschaftlich geltend gemacht werden sollen. Der einzelne Eigentümer muss dann nicht selbst aktiv werden. Im konkreten Fall ging es um die bordellartige Nutzung von Wohnungen mit Lärmbelästigung und Verschmutzung von Treppenhaus und Fluren. Die Eigentümergemeinschaft war dagegen schon mehrfach gerichtlich vorgegangen. Einem einzelnen Eigentümer reichte das aber nicht aus. Das Gericht wies seine Klage jedoch als unzulässig ab (BGH-Urteil, 05.12.2014, V ZR 5/14).

**Impressum** Herausgeber Wolfgang Philipp Immobilien e.K. IVD/VHH, Grindelallee 116, 20146 Hamburg, HR A 87936 Hamburg | Telefon 040/41 30 50-0 | Fax 040/41 30 50-49 | E-Mail kontakt@philippimmo.de | Internet www.philippimmo.de | V.i.S.d.P Wolfgang Philipp | Alle Angaben wurden von uns sorgfältig recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können wir jedoch nicht übernehmen.



## Pflichten des Wegerechtigten

Grundsätzlich hat der Inhaber eines Wegerechts sein Recht so auszuüben, dass er die Interessen des Eigentümers des belasteten Grundstücks höchstmöglich schont. Das geht aber nicht so weit, dass er dazu verpflichtet werden kann, nachts das gemeinsame Zugangstor zu schließen, wenn dadurch die problemlose Erreichbarkeit nicht mehr gewährleistet wäre. Das gilt zumindest dann, wenn weder eine Türöffnungsanlage noch eine Klingel vorhanden sind. Der Eigentümer des Grundstücks, auf dem das Wegerecht



lastete, fühlte sich in seinem Sicherheitsbedürfnis beeinträchtigt. Das Oberlandesgericht Karlsruhe entschied jedoch, dass dieses Interesse hinter der Erreichbarkeit des Grundstückes zurückstehen müsse (OLG Karlsruhe, 25.07.2014, 12 U 155/13, ZfIR 2014, 805 ff.).

Foto: © Onnola | Flickr.com

## Wahrung der Privatsphäre: Mehrzahl der Deutschen will keine Untermieter



Foto: © Martin Abegglen | Flickr.com

My home is my castle, lautet die Devise vieler Wohnungseigentümer und -mieter. Auch wenn die Idee durchaus reizvoll sein kann, lehnen über die Hälfte der Deutschen eine Untervermietung kategorisch ab.

An Frauen und Studenten würden die Deutschen noch am ehesten untervermieten. Männer und Familien haben es dagegen schwer. Nur jeder zehnte Befragte, der schon einmal Untermieter hatte, würde seine Räume mit diesen Menschen teilen. Obwohl die Mieten in den deutschen Großstädten weiter steigen und Wohnraum oftmals ungenutzt bleibt, würden die meisten Deutschen ihre privaten Räume nicht an Fremde untervermieten. Das ergab eine repräsentative Umfrage von ImmobilienScout24 unter 1.031 Deutschen. Als Grund für die Ablehnung von Untermietern nannten rund 70 Prozent der Befragten die Wahrung ihrer Privatsphäre, rund 50 Prozent haben Angst vor Diebstahl und Zerstörung. Frauen stehen einer Untervermietung noch skeptischer gegenüber als Männer. Nur jeder fünfte Umfrageteilnehmer (22 Prozent) hat seine Wohnung oder einzelne Zimmer schon einmal untervermietet.

## Eine Stadt für jedes Lebensalter

Die Alterung der Bevölkerung prägt die deutschen Städte mehr als alle anderen Einflüsse. Das Berlin-Institut und die Körber-Stiftung haben in der neuen Studie „Stadt für alle Lebensalter“ erforscht, wo bereits nachahmenswerte Konzepte entwickelt wurden. 2050 wird rund jeder dritte Einwohner Deutschlands älter als 64 Jahre sein, jeder achte über 80. Manche

Städte sind bereits deutlich gealtert, weil Jüngere abgewandert oder die Geburtenraten niedrig sind. Andere Städte können mit ihren Bildungseinrichtungen und Unternehmen junge Menschen anziehen und kümmern sich verstärkt um die Familienfreundlichkeit. Eine Stadt wird eher dann altersfreundlich, wenn dieses Thema auf der obersten kommu-

nalen Ebene verankert ist, wie die englischen Städte Manchester und Newcastle zeigen. Ebenso hat sich die Arbeit auf Quartiersebene bewährt: Hannover oder Leipzig etwa setzen auf Stadtteilzentren, in denen Information, Beratung, sozialer Treffpunkt und Freizeitgestaltung gebündelt sind.



## Gutes Licht fördert das Wohlbefinden



Lichtdurchflutete Räume erhöhen das persönliche Wohnwohlgefühl.

Die Sonne im Frühjahr sorgt für gute Laune und macht deutlich, welche Wirkung Licht auf das körperliche und seelische Wohlbefinden hat. Auch im und am Haus ist eine optimale Beleuchtung wichtig. Gutes Licht an Gehwegen, Haustüren und Fassaden ist besonders dort unabdingbar, wo Wohnbereiche verwinkelt und schwer einsehbar sind. Licht schützt nicht nur vor nächtlichen Stolperfallen, sondern schreckt auch ungebetene Gäste ab.

Neben dem Sicherheitsaspekt ist eine ansprechende Beleuchtung aber auch eine Freude für das Auge. Gut geeignet sind LED-Leuchten, die bis zu 100.000 Stunden halten.

Für die Beleuchtung der Innenräume gelten eigene Regeln: Wo Behaglichkeit gewünscht ist, setzen Spotlights Akzente im Raum, und Dimmer verändern intensives Licht je nach Bedarf. Arbeitsbereiche in der Küche oder im Homeoffice brauchen höhere Beleuchtungsstärken von etwa 300 bis 500 Lux. Integrierte Boden- oder Wandleuchten ermöglichen bei Treppen den sicheren Auf- und Abstieg.

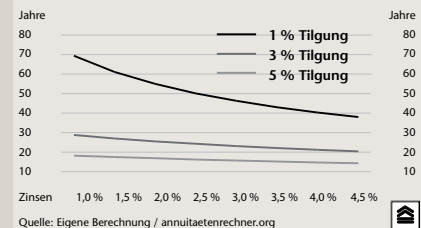
## Immer mehr Menschen wohnen allein

Von den 39,9 Millionen Haushalten in Deutschland waren im Jahr 2013 rund 41 Prozent oder 16,2 Millionen Einpersonenhaushalte. In 59 Prozent aller Haushalte lebten zwei oder mehr Personen zusammen. Das ist das Ergebnis des Mikrozensus, der größten jährlichen Haushaltsbefragung in Deutschland und Europa. Wohnungen, in denen nur eine Person lebt, werden auch als Nebenwohnung genutzt, zum Beispiel weil sich der Arbeitsplatz einer Person an einem anderen Ort befindet als der Familienwohnsitz. Im Jahr 2013 traf das auf 419.000 Einpersonenhaushalte zu, was einem Anteil von drei Prozent an allen Einpersonenhaushalten entspricht.

## Niedrige Zinsen, lange Laufzeit

Vielen Darlehensnehmern ist nicht klar, dass nicht nur die Tilgungsrate, sondern auch die niedrigen Zinsen eine Auswirkung auf die Laufzeit haben. Wer seinen Kredit mit einer anfänglichen Tilgung von einem Prozent bei einem Zinssatz von 2,5 Prozent zurückzahlt, ist erst nach rund 50 Jahren schuldenfrei, bei 4,5 Prozent Zinsen aber schon nach 38 Jahren. Um einer langen Laufzeit entgegenzuwirken, sollten Käufer oder Bauherrn bei der Finanzierung hohe Tilgungsraten vereinbaren.

Laufzeit von Annuitätendarlehen



## Haustiger in der Wohnung

11,5 Millionen Katzen, 6,9 Millionen Hunde, 6,1 Millionen Kleintiere – 38 Prozent der Einwohner Deutschlands leben mit einem Heimtier zusammen. Das ist erlaubt. Mietern einer Wohnung ist die Tierhaltung grundsätzlich gestattet. Ein in einem Formularmietvertrag vereinbartes generelles Verbot der Tierhaltung ist unwirksam, das hat der Bundesgerichtshof entschieden (Az. VIII ZR 340/06, Urteil v. 14.11.2007). Auch Wohnungseigentümergeinschaften können ein absolutes Tierhaltungsverbot nicht beschließen.

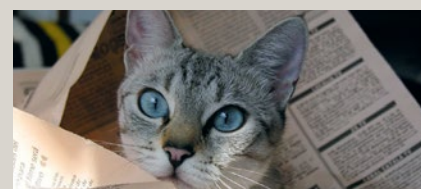


Foto: © Paulmann, BHW-Pressedienst

Foto: © PCB75 | Flickr.com