

Vertrauen und Kompetenz seit 1925

editorial

Liebe Leserin,
lieber Leser,



die starken Kaufpreisanstiege für Wohnimmobilien in den deutschen Ballungsgebieten haben in den letzten Jahren, gestützt durch die Niedrigzinspolitik der europäischen Zentralbank, zu sinkenden Renditen geführt. Teilweise konnten die niedrigen Renditen durch die Mietsteigerungen in den Jahren 2010, 2011 und 2012 verbessert werden,

allerdings sehen wir aktuell veränderte Rahmenbedingungen.

Wir stellen aktuell eine Abkühlung der Mietsteigerungen fest und empfehlen Ihnen bei der Bewertung von Wohnimmobilien für das Jahr 2015 mit konservativen Mietsteigerungspotentialen zu kalkulieren. Die sehr starke Bauaktivität in den Ballungsgebieten und die hohe Anzahl an Baugenehmigungen lässt für die nächsten Jahre eine weitere Entspannung des Mietmarktes erwarten.

Für die strategische Ausrichtung von Bestandsimmobilien wird es in diesem Marktumfeld wichtig sein, die Immobilien durch zielgerichtete Instandsetzungsmaßnahmen zukunftsfähig zu machen, da das hohe Angebot an Neubauwohnungen in den nächsten Jahren eine neue Konkurrenzsituation für Bestandsimmobilien schaffen wird.

Herzlichst, Ihr

Dipl.-Ing. Christian Rayermann



Deutschland: Immobilienboom stößt an Grenzen

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 Hamburg und München bereits an Grenzen.

Neue Akzente in der Städtebauförderung

Ein Euro Fördergeld stößt sieben Euro Investitionen an. Das ist ein guter Grund für Bundesbauministerin Barbara Hendricks, 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.

Noten für die Heizung: EU-weites Label ab 2015

Für Kühlschränke und Waschmaschinen sind Energielabel schon länger vorgeschrieben. Nun müssen auch neue Heizungen nach einer EU-Verordnung ab 26. September 2015 ein Energielabel tragen. Das Label gibt Auskunft darüber, wie energieeffizient die Heizungsanlage und ihre Komponenten sind. Die Bandbreite reicht von A++ (bei sehr guter) bis G (bei mangelnder Effizienz). Die neun Klassen werden von Grün bis Rot auch farblich gekennzeichnet. Mindeststandard wird künftig die Brennwerttechnik sein. Wie hoch die Heizenergierechnung sein wird, können Verbraucher den Angaben nicht entnehmen. Der Energieverbrauch einer Heizung hängt immer auch von der energetischen Qualität des jeweiligen Gebäudes und vom Preis des Energieträgers ab. Mehr Informationen unter www.zukunftaltbau.de.

Viele Änderungen 2015



Auf Immobilieneigentümer und Mieter kommen auch in diesem Jahr wieder viele Veränderungen und Neuerungen zu.

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, Rauchwarmmelder 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. Mehr Informationen unter: www.immobilien-fachwissen.de/themen.

Stromspiegel liefert Vergleichswerte

Ein durchschnittlicher Dreipersonenhaushalt in Deutschland kann pro Jahr 1.200 Kilowattstunden (kWh) Strom und 320 Euro Stromkosten sparen. Das zeigt der Stromspiegel für Deutschland, den das Bundesumweltministerium mit Partnern aus Forschung, Wirtschaft und Verbraucherschutz im Rahmen der Stromsparinitiative erstmals veröffentlicht hat. Dafür wurden 110.000 Verbrauchsdaten ausgewertet. Demnach verbraucht ein Dreipersonenhaushalt in einem Mehrfamilienhaus durchschnittlich 3.000 kWh Strom im Jahr. Ein effizienter Haushalt der gleichen Größe kommt aber im Schnitt mit 1.800 kWh jährlich aus. Mit der eigenen Stromrechnung und den bundesweit gültigen Vergleichswerten des Stromspiegels können Privathaushalte den eigenen Verbrauch bewerten und als gering, niedrig, mittel oder hoch einordnen. Mehr Informationen unter: www.die-stromsparinitiative.de.

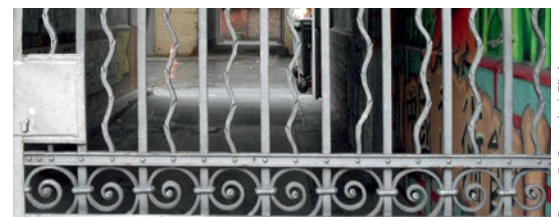
Zweitwohnungsteuer weiter umstritten



An der Zweitwohnungssteuer entzündet sich immer wieder Streit. Gemeinden in touristischen Gebieten und Universitätsstädte profitieren von den Einnahmen, und Städte wie Berlin oder Hamburg wollen durch sie Einfluss auf die vorrangige Verfügbarkeit von Erstwohnsitzen nehmen. Viele Gemeinden knüpfen die Zweitwohnungssteuer an Mietwerte, die die Finanzämter vor 50 Jahren zur Berechnung der Einheitswerte ermittelt haben, staffeln sie oder berücksichtigen nicht das Verhältnis, wie Inhaber und Mieter die Wohnung tatsächlich nutzen. Nun hat das Bundesverfassungsgericht entschieden (BVerfG Az. 1 BvR 1656/09, 15.01.2014), dass die Zweitwohnungssteuer nicht mit steigender Miethöhe prozentual sinkend erhoben werden darf.

Pflichten des Wegeberechtigten

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 Grundstücks zurückstehen müsse (OLG Karlsruhe, 25.07.2014, 12 U 155/13, ZfR 2014, 805 ff.).

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel 2015
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: IW Köln, DIW Berlin, vdp, BHW, Bundesbauministerium, Mieterbund, Haus & Grund, Immoscout24, Wirtschaftswoche, annuitätenrechner.org, finanztip.de, Zukunft Altbau, Bethge & Partner, Wohnportal wg-suche, Fraunhofer-Institut, Immobilien-Fachwissen von A-Z, Georg-August-Universität Göttingen, immowelt.de, Destatis, Berlin-Institut, Körber-Stiftung, Postbank, Flickr.com
Druck: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel
Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH
Schlussredaktion: Gunna Westphal
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Stück für Stück sanieren

80 Prozent des Gebäudewärmebedarfs fallen in Altbauten an. Trotzdem liegt die jährliche Sanierungsrate zur Energieeffizienzsteigerung bei weniger als einem Prozent. Lärm, Schmutz und Unannehmlichkeiten wirken abschreckend. Doch Minimalinvasive Eingriffe sind nicht nur in der Medizin auf dem Vormarsch, sondern auch in der Baubranche. Wissenschaftler am Fraunhofer-Institut beschäftigen sich mit der Entwicklung von vorgefertigten multifunktionalen Systemen zur energetischen Sanierung von Gebäuden, die zukünftig durch einen hohen Vorfertigungsgrad Störungen deutlich verringern sollen.



Foto: © Onnola | Flickr.com

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).

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 vom 14.11.2007). Auch Wohnungseigentümer können ein absolutes Tierhaltungsverbot nicht beschließen.



Foto: © PCB75 | Flickr.com

Mieten für kleine Wohnungen auf Rekordniveau

Je kleiner die Wohnung, desto höher die Miete pro Quadratmeter: Eine 30 Quadratmeter große Wohnung kostet in vielen ostdeutschen Städten rund 300 Euro. Im süddeutschen Raum oder in besonders beliebten Städten wie Hamburg, München, Stuttgart oder Frankfurt müssen Mieter mehr als das Doppelte bezahlen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mietpreise in einzelnen Städten um bis zu fünf Prozent gestiegen und erreichen somit einen neuen Rekordwert. Das WG- und Wohnportal wg-suche.de hat die Mietpreise für 30 Quadratmeter große Wohnungen in 75 deutschen Städten analysiert.

Die Top 10 der teuersten Städte

1. München	662 Euro
2. Konstanz	566 Euro
3. Freiburg	538 Euro
4. Stuttgart	531 Euro
5. Tübingen	523 Euro
6. Frankfurt	518 Euro
7. Erlangen	499 Euro
8. Heidelberg	495 Euro
9. Mainz	493 Euro
10. Karlsruhe	491 Euro

Die Top 10 der günstigsten Städte

1. Chemnitz	266 Euro
2. Cottbus	276 Euro
3. Magdeburg/Bremerhaven	282 Euro
4. Witten	287 Euro
5. Duisburg	288 Euro
6. Clausthal	289 Euro
7. Halle	293 Euro
8. Leipzig	295 Euro
9. Wuppertal/Herdecke	298 Euro
10. Hildesheim	300 Euro

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.

Gewerbliches Mietrecht: Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Centermanagementkosten

Vermieter von Gewerberäumen können die Kosten der Verwaltung mittels allgemeiner Geschäftsbedingungen (AGB) auf den Mieter umlegen. Das hat der BGH noch einmal bestätigt. Anders verhält es sich bei der Abwälzung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten von Gemeinschaftsflächen. Eine solche Umlage ist nur zulässig, wenn sie der Höhe nach begrenzt ist. Auch die Umlage der Kosten des Centermanagements auf den Mieter ist nach wie vor schwierig. Der Begriff „Centermanagement“ sei zu unbestimmt, sodass für den Mieter nicht ersichtlich ist, welche Leistungen erfasst sind. Eine solche pauschale Abwälzung sei damit unwirksam (BGH, 10.09.2014, XII ZR 56/11).

Die Rayermann Gruppe wird 90 Jahre

Das Unternehmen wurde im Jahr 1925 von den Brüdern Gerhard und Wilhelm Rayermann als Kohlen-, Groß- und Einzelhandel gegründet. In zweiter Generation, unter der Leitung von Dipl.-Kfm.

Gerd Rayermann, der viele Jahre Präsident des Gesamtverbandes des Deutschen Brennstoffhandels war, entwickelte sich die Unternehmensgruppe unter dem Namen Rayermann Heizkraft GmbH zu einem der größten mittelständischen Brennstoff- und Baustoffhändler im Großraum Nordrhein-Westfalen.



Seit 1925 Dienst am Kunden

Mit der Erfahrung aus der Bewirtschaftung von Immobilien und durch den engen Kontakt zu seinen Stammkunden hat die Rayermann Gruppe seit den 30er Jahren die technische und kaufmännische Betreuung von Immobilien als Dienstleistung angeboten. Seit 1980 wurde das Immobiliengeschäft von Gerd-Michael Rayermann konsequent zum Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit ausgebaut.



Immobilienkompetenz die überzeugt

Heute verfügt die Firma Rayermann bereits über 40 Jahre Erfahrung in der kaufmännischen und technischen Betreuung von Immobilien. Die Immobilienkompetenz stellt somit heute die Grundlage für den Erfolg der Rayermann Gruppe dar. Mit über 150.000 m² verwalteter Gewerbefläche, sowie über 7.000 Wohnungen im gesamten Bundesgebiet und einem verwalteten Vermögen von über 350 Millionen Euro wird Ihnen ein großes Maß an Erfahrung geboten. Über die technische- und kaufmännische Verwaltung hinaus bietet die Firma Rayermann seinen Kunden auch die Finanzbuchhaltung von Objektgesellschaften, die Bewertung und Vermittlung von Immobilien, sowie die strategische Beratung bei Investitionsentscheidungen.



Die 4. Generation ist an Bord

Heute wird das Unternehmen in 4. Generation durch Christian Rayermann geführt. Christian Rayermann hat sein Architekturstudium mit den Vertiefungsfächern Projektentwicklung und Immobilien Management an der Bauhaus Universität Weimar im Jahr 2006 als Dipl.-Ing. abgeschlossen und die letzten Jahre für die international tätige Immobilienfirma NEINVER S.A., mit Sitz in Madrid, die Projektentwicklungen und Teile des Immobilien Managements in Deutschland betreut.

Das bietet Die Rayermann Gruppe heute

Die Rayermann Gruppe zeichnet sich durch kaufmännischen Verstand und technisches Know How aus und bietet seinen Kunden ein hohes Maß an Immobilienkompetenz. Privatleute, Familienunternehmen und institutionelle Anleger vertrauen bei der Verwaltung ihrer Immobilien auf uns. Entsprechend vielfältig sind die bundesweiten Verwaltungsmandate. Wir betreuen ebenso große Wohnanlagen, Einzelhandelsimmobilien in 1A-Lagen, Büroimmobilien sowie Miethäuser aus der Gründerzeit.

Um eine ganzheitliche Betreuung der Immobilie sicherzustellen, bietet die Rayermann Gruppe viele Dienstleistungen, die die besondere Qualität unserer Arbeit unterstreichen. Wir bieten zum Beispiel über die kompetente Verwaltung der Immobilien hinaus auch die Finanzbuchhaltung von Besitzgesellschaften und die Realisierung von großen Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen an, um unseren Kunden eine ganzheitliche Betreuung zu gewährleisten.

intern

Wir begrüßen bei der Rayermann Gruppe!



Frau Beatrix Lacner übernimmt ab dem 01.02.2015 die Aufgaben der Vermietung für die Rayermann Gruppe. Wir freuen uns sehr über die kompetente und erfahrende Verstärkung. Frau Lacner verfügt über langjährige Erfahrung im Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt.

Mit dieser kompetenten Verstärkung wird garantiert die Rayermann Gruppe auch in Zukunft die wertsteigernde Betreuung Ihrer Immobilie.

Beiratsseminar 2015



Unser diesjähriges Beiratsseminar hatte in der Turbinenhalle der Stadtwerke Düsseldorf einen besonderen Rahmen. Die interessanten und renommierten Referenten behandelten dabei aktuelle Rechtsprechungen und wichtige technische Entwicklungen.

Wir bieten Ihnen auf unserer Internetseite die Gelegenheit die Vorträge nachzulesen und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Wichtige Dokumente finden Sie auf unserer Internetseite

Als zukunftsweisendes Unternehmen versuchen wir ständig unsere Abläufe zu verbessern. Zur schnelleren Vorgangsbearbeitung stellen wir Ihnen auf unserer Internetseite unter der Rubrik „Service“ wichtige Formulare und Dokumente zur Verfügung. So können Sie dort zum Beispiel bequem über die Formulare Unterlagen anfordern, Schlüsselbestellungen und Schadensmeldungen aufgeben.

Ihr Ansprechpartner
mit Immobilienkompetenz!

Telefon: 0211 - 55 99 44
E-Mail: info@rayermann.com
Internet: www.rayermann.com



Die RAYERMANN GRUPPE