

WILHARM Immobiliengesellschaft
und Grundstücksverwaltungen mbH

Telefon: +49 (0)5141 9273-0
Telefax: +49 (0)5141 9273-73

info@wilharm.de
www.wilharm.de



Mietpreisbremse: ein Bumerang?

Die Mietpreisbremse wird in der ersten Jahreshälfte 2015 in Kraft treten. Geplant ist, dass die Mieten bei Neuvermietungen nur maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Ausnahmen sind vorgesehen für umfassend modernisierte Wohnungen und solche, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet werden. Kritiker bemängeln, dass dadurch Vermieter und Investoren abgeschreckt würden. Das Institut der deutschen Wirtschaft vermutet, dass Mietwohnungen zunehmend an Selbstnutzer verkauft werden. Ein großes Angebot an Mietwohnungen gilt als bestes Mittel gegen hohe Mieten.

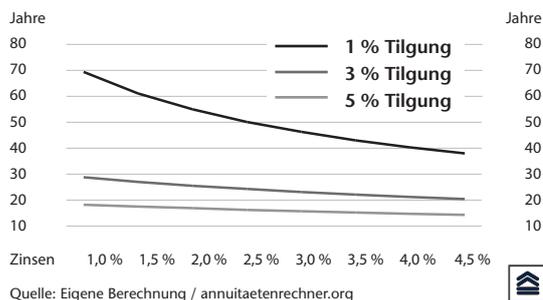
Städte im Wettbewerb

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.

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 Bauherren bei der Finanzierung hohe Tilgungsraten vereinbaren.

Laufzeit von Annuitätendarlehen



Deutschland: Immobilienboom stößt an Grenzen



Foto: © Carsten Frenz | Flickr.com

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

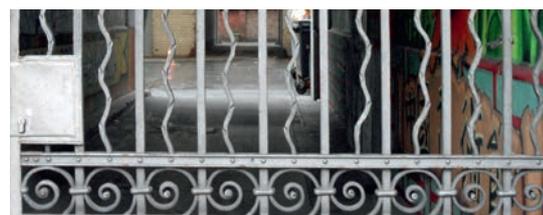
Zweitwohnungsteuer weiter umstritten



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

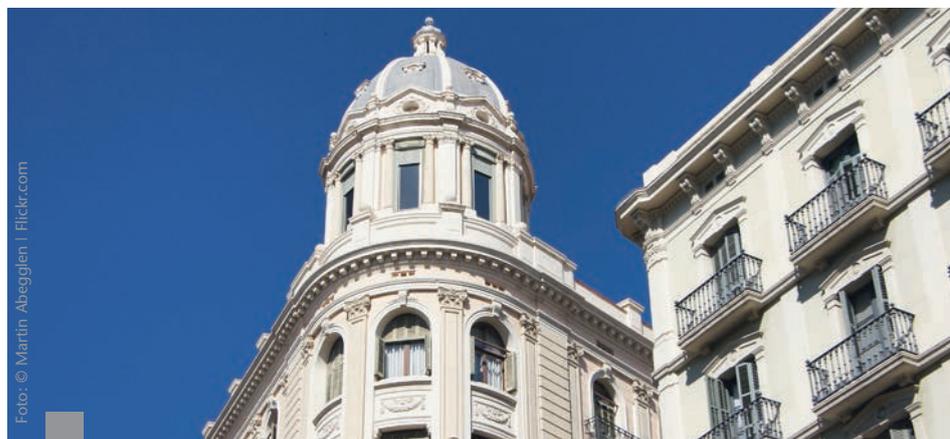


Foto: © Martin Abegglen | Flickr.com

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).

Immobilien sind weiterhin eine sichere Kapitalanlage



Wegen der überstarken Nachfrage und steigender Preise in den Metropolen hat sich das Interesse der Anleger verlagert.

Der Erwerb einer Immobilie zur Kapitalanlage lohnt sich in vielen deutschen Großstädten weiterhin. Zuletzt stiegen in einigen Großstädten die Kaufpreise schneller als die Mieten, doch dank der aktuell sehr niedrigen Zinsen kann sich eine Immobilie zur Kapitalanlage oft auch noch in den teureren Städten lohnen. Wie sich der Markt in den 14 größten deutschen Städten darstellt, zeigt die Tabelle von immowelt.de. Entscheidend für die Bewertung, ob sich ein Erwerb lohnt, ist neben dem Zinsniveau auch der Mietmultiplikator. Er sagt aus, das Wievielfache der Jahresmiete man für eine Immobilie investieren muss. Je höher der Multiplikator, desto teurer die Immobilie.

Foto: © Bernd Sterzl | Pixelflo.de

Stadt	Kaufpreise	Mietpreise/Monat	Mietpreise/Jahr	Multiplikator
München	5.192	14,30	171,60	30,3
Frankfurt a. M.	3.444	12,50	150,00	23,0
Hamburg	3.335	10,40	124,80	26,7
Berlin	2.650	9,00	108,00	24,5
Stuttgart	2.553	10,40	124,80	20,5
Düsseldorf	2.480	9,40	112,80	22,0
Köln	2.209	9,80	117,60	18,8
Nürnberg	2.024	8,10	97,20	20,8
Dresden	1.774	7,00	84,00	21,1
Hannover	1.383	6,90	82,80	16,7
Bremen	1.225	6,90	82,80	17,8
Leipzig	1.208	5,40	64,80	18,6
Dortmund	1.105	5,70	68,40	16,2
Essen	1.000	6,20	74,40	13,4

alle Angaben in Euro/Quadratmeter

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 Arbeitsort 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.

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 kommunalen 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.

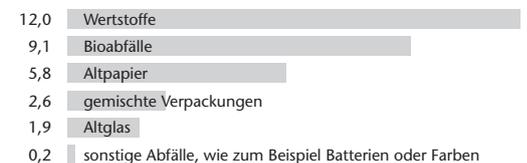
Weniger Haushaltsabfälle

Jeder Deutsche produziert jährlich rund 450 Kilogramm Müll. Das klingt viel – aber die Tendenz ist seit Jahren rückläufig. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden 2013 insgesamt 36,6 Millionen Tonnen Abfälle eingesammelt. Dies entsprach einem Durchschnitt von 453 Kilogramm pro Einwohner. 2012 waren es 36,7 Millionen Tonnen oder 456 Kilogramm pro Einwohner. Mit 13,1 Millionen Tonnen betrug der Anteil des Hausmülls bzw. Restmülls an den Haushaltsabfällen 36 Prozent im Jahr 2013. Dies waren durchschnittlich 162 Kilogramm pro Einwohner und damit zwei Kilogramm weniger als im Vorjahr. Das Aufkommen an Sperrmüll hat sich dagegen im Vergleich zu 2012 kaum verändert und betrug 2,3 Millionen Tonnen oder 29 Kilogramm pro Einwohner im Jahr 2013.

Getrennt gesammelte Abfälle

(58 % des Haus- und Sperrmülls)

Millionen Tonnen



Quelle: Destatis

Gutes Licht fördert das Wohlbefinden

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.



Foto: © Paulmann, BHW-Pressedienst

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.