

EDITORIAL

Liebe Leserin,
lieber Leser!



Foto: Ingo Röhrbein

Wolfgang Philipp, Inhaber von
philipp Immobilien

Freundliche, breite Treppenhäuser in großzügigen Altbauten haben ihren ganz besonderen Charme. Vor allem, wenn die Wände in altem Dekor gefliest oder Treppen und Handläufe aus warmem Holz sind. Schöne Treppenhäuser sind ein Ort der Begegnung. Hier entstehen Gespräche. Hier verleitet eine sich gerade öffnende Fahrstuhltür nicht dazu, ein sich anbahnendes Gespräch abrupt abzubrechen und auszusteigen. Hier nimmt man sich Zeit für ein paar nette Worte. Man lernt sich kennen. Anonymität schwindet. Es entsteht menschliche Anteilnahme am Nachbarn, manchmal sogar eine Freundschaft. Im Treppenhaus zeigt sich, wie viele Menschen auch heute offen für den Nächsten sind. Einladende Treppenhäuser bieten beste Voraussetzungen für gute Nachbarschaftsbeziehungen.

Mit freundlichen Grüßen Ihr

Wolfgang Philipp

DREI FRAGEN AN WOLFGANG PHILIPP:

Wohnen westlich der Alster

Die Wirtschaftskrise hat in Deutschland das Geld knapper gemacht. Beeinflusst das die Angebotsintensität für höherpreisige Objekte in Ihrem traditionellen Marktgebiet in Rotherbaum, Grindelhof, Harvestehude und Eppendorf, Herr Philipp?

Wolfgang Philipp: Selbstgenutzte Immobilien in diesen Lagen sind meist mit einem hohen Eigengeldanteil solide finanziert. Ein Verkauf hängt also meist mit persönlichen Umständen zusammen. Vermietete Immobilien, die häufig fremdfinanziert sind, sind da anfälliger. Wenn sie jedoch kaufmännisch vorsichtig kalkuliert wurden, sind auch diese in der Krise beständig. Denn die Mieterträge sind hier gut und die Zinsen zur Zeit günstig. Es kommen also nicht mehr Angebote als sonst auf den Markt.

Spielen die in der Regel ja höheren Nebenkosten in solchen Häusern und Wohnungen eine Rolle?

Wolfgang Philipp: Ja. Wenn es bereits bei der Tilgung Schwierigkeiten gibt, können diese Kosten einen Verkaufsgrund darstellen.

Wie entwickelt sich denn die Nachfrage nach Häusern und Eigentumswohnungen in diesen „guten“ Stadtteilen aktuell?

Wolfgang Philipp: Auf Grund der guten Wertbeständigkeit der Immobilien verzeichnen wir ganz klar einen Anstieg der Nachfrage. Allerdings erhöhen sich die Kaufpreise trotz der unsicheren Wirtschaftssituation. Denn die Verkäufer sind sich sehr wohl dessen bewusst, dass sie sich in Zeiten der Wirtschaftskrise von sicheren Sachwerten trennen. ■

Das Interview führte Karl Michael



Foto: philipp Immobilien

Schönes Portal in Harvestehude

Mehr absetzen bei haushaltsnahen Dienstleistungen

Der Gesetzgeber hat die steuerliche Absetzbarkeit haushaltsnaher Dienstleistungen verbessert. Die deutlichste Erhöhung betrifft haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse: Ab dem 1. Januar 2009 können bei Aufwendungen bis maximal 20.000 Euro 20 Prozent abgesetzt werden – höchstens also 4.000 Euro. Bei geringfügig beschäftigten Haushaltshilfen können bei Aufwendungen von bis zu 2.550 Euro ebenfalls 20 Prozent abgezogen werden, höchstens 510 Euro. Bei Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können wie bisher höchstens 20 Prozent des Arbeitslohns abgesetzt werden. Allerdings wird die Höchstgrenze auf 6.000 Euro verdoppelt: So können nun bis zu 1.200 Euro direkt von der Steuer abgezogen werden. ■



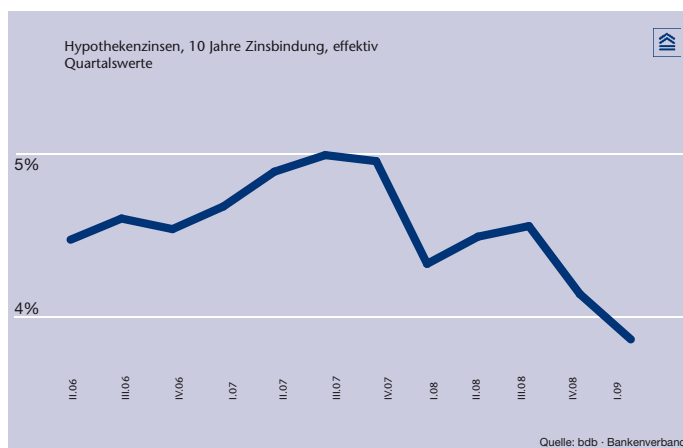
Foto: Rainer Sturm | Pixelio

Der Staat belohnt haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und die Beauftragung von Handwerkern. Der Steuerpflichtige muss die Originalrechnung des Handwerksbetriebs mit aufgeschlüsselten Arbeitskosten sowie den Bankauszug mit der entsprechenden Abbuchung vorlegen können. Barzahlungen sind nicht steuerbegünstigt.

Hypothekenzinsen weiterhin günstig wie nie

Die Zinsen für Hypotheken sind derzeit weiter auf niedrigem Niveau. Ende 2008 lag der Durchschnitt bei 4,49 Prozent. So günstige Zinsen gab es seit 2006 nicht mehr. Eine Statistik, für die Daten von 182 Baufinanzierern ausgewertet wurden, kam für das ganze Jahr 2008 auf einen durchschnittlichen Hypothekenzins von 4,37 Prozent. Wer derzeit finanzieren will, sollte auf eine möglichst lange Festschreibung des Zinssatzes achten. Längerfristig ist mit Zinssteigerungen zu rechnen. ■

Niedrige Zinsen bei gestiegenen Anforderungen an Kreditnehmer



Verspäteter Auszug: Mieter muss zahlen



Foto: Rainer Sturm | Pixelio

Mieter müssen die Wohnung am letzten Tag des Mietverhältnisses räumen. Versäumen sie dies, hat der Vermieter Anspruch auf Nutzungsentschädigung in Höhe der bisherigen Miete. Liegt diese unter dem ortsüblichen Niveau, kann sogar Anspruch auf die Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe der ortsüblichen Miete laut Mietspiegel bestehen. Zusätzlich kann der Vermieter nach § 571 BGB noch weitere Schadenersatzforderungen geltend machen – zum Beispiel wenn sich durch den verzögerten Auszug Bau- oder Modernisierungsarbeiten verzögern. Das gilt, wenn der Mieter den Vertrag nicht selbst gekündigt hat und er den verspäteten Auszug selbst verschuldet hat. Waren jedoch Umstände ursächlich, für die der Mieter nichts konnte, oder hatte der Vermieter die Ursache zu vertreten, zum Beispiel weil der Hausmeister für die Schlüsselrückgabe nicht erreichbar war, kann kein zusätzlicher Schadenersatz gefordert werden.

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@philippimm.de
Internet www.philippimm.de
Redaktion, Layout, Bilder, Grafiken
Philipp Immobilien, Grabener Verlag, Kiel
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.

Die philipp info können Sie kostenfrei von www.philippimm.de an einen Freund senden oder als Pdf-Datei herunterladen.

Eigentumswechsel nach baulicher Veränderung

Ein Wohnungseigentümer, der bauliche Veränderungen vornimmt, für die eigentlich die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer notwendig gewesen wäre, muss damit rechnen, dass er gerichtlich zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet wird – auch wenn damit erhebliche Kosten verbunden sind. Wie sieht es nun beim Verkauf einer solchen Wohnung aus? Muss der neue Eigentümer die vollen Kosten tragen? Das OLG Düsseldorf hat die herrschende Meinung bestätigt, dass der neue Eigentümer zwar nicht zur Beseitigung verpflichtet ist, aber die Wiederherstellung zu Lasten der Gemeinschaft dulden muss (9. 4. 2008, I-3 Wx 3/08). ■

Wohnnebenkosten weiter gestiegen

Im Jahr 2008 sind die Wohnnebenkosten stärker gestiegen als im Vorjahr. Die durchschnittliche Steigerung lag im Jahr 2007 bei 2,7 Prozent, im Jahr 2008 bei 7,6 Prozent gegenüber den Vorjahreswerten. Vergleicht man die Steigerungsraten mit denen aus 2003, kommt man sogar auf einen Anstieg von 32,5 Prozent. Zum Vergleich: Die allgemeinen Lebenshaltungskosten stiegen in den letzten fünf Jahren nur um 10,1 Prozent. Hauptsächliche Kostenverursacher bei den Nebenkosten sind die Energieträger. Im Jahresdurchschnitt



Foto: wrrw | Pixelio

2008 ist der Heizölpreis um 32,4 Prozent gestiegen, der Gaspreis um 9 Prozent. Die Strompreise haben sich um 6,9 Prozent erhöht. Die Mieten zogen im Jahresdurchschnitt um 1,3 Prozent an. ■

WOHNRAUMMIETRECHT

BGH erklärt Holzklausel für zulässig

Der Vermieter kann verlangen, dass die Wohnung bei Auszug in einen Zustand des „allgemeinen Geschmacksempfindens“ zurückversetzt wird.

Foto: Rainer Sturm | Pixelio



Der BGH hat die Rechte der Vermieter gestärkt und eine so genannte Holzklausel für wirksam erklärt. Im vorliegenden Fall hatte ein Vermieter formularmäßig festgelegt, dass lackierte Holzteile in dem Zustand wie bei Vertragsbeginn und farbig gestrichene Holzteile in Weiß oder hellen Farbtönen zurückzugeben sind. Der BGH sah darin keine Einschränkung der Mieterinteressen. Die Klausel, die sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Rückgabe bezog, differenzierte zwischen lackierten und gestrichenen Holzteilen, aber auch zwischen den zurückzugebenden Farbtönen. ■

Kommentar: Die Entscheidung gründet sich darauf, dass bei Lackierungen eine Veränderung des Farbtons nur mit einem Substanzeingriff rückgängig zu machen ist. Eine Klausel, die sich nur auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung und auf Holzteile beschränkt, ist wirksam. (BGH, 22. 10. 08, VIII ZR 283/07). ■

Viel zu wenig neue Wohnungen

Branchenstudien haben ergeben, dass in Deutschland deutlich zu wenig neue Wohnungen gebaut werden. Bis 2025 müssten zur Bedarfsdeckung etwa 400.000 neue Wohnungen gebaut werden – pro Jahr. Dieser Bedarf erklärt sich aus der demografischen Entwicklung und der damit zusammenhängenden Erhöhung der Anzahl von Haushalten. Zusätzlich muss bedacht werden, dass viele Wohnungen nicht mehr zeitgemäß sind – nicht zuletzt unter Energiespargesichtspunkten. Sanierungen kosten in vielen Fällen mehr als Abriss und Neubau. Baufachleute halten 20 Prozent der Wohnungen aus den 50er-, 60er- und 70er Jahren für nicht sanierungsfähig. Im Jahr 2008 wurden knapp 200.000 neue Wohnungen gebaut – zu wenig. ■

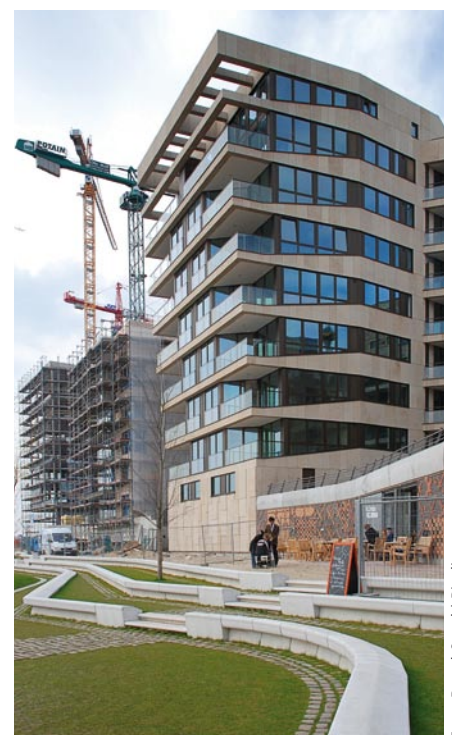


Foto: Bernd Storz | Pixelio



Foto: privat

Peter Hankemeier

„Philipp verwaltet unser Haus, als ob es das eigene wäre.“

Peter Hankemeier ist Beiratsvorsitzender einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit 13 Wohnungen in Hamburg-Niendorf, die einer der ersten Verwaltungskunden von philipp Immobilien war und ihrem Verwalter treu geblieben ist. Die Gemeinschaft hatte, wie Hankemeier erzählt, vorher schlimme Erfahrungen mit zwei Verwaltern nach-

einander gemacht. „Zu Frau und Herrn Philipp aber gab es sofort ein Vertrauensverhältnis.“

philipp Immobilien habe alle Nachlässigkeiten der Vergangenheit aufgearbeitet. „Die Philipps verwalten unser Haus so, als ob es ihr eigenes wäre“, sagt Peter Hankemeier. Die Hausgemeinschaft habe nicht zuletzt auch dadurch ein gutes Verhältnis untereinander. Besonders gut: Jährlich macht philipp Immobilien eine Begehung mit einem Architekten, der ein Auge auf eventuelle Mängel hat. „Wir sind nach wie vor mit philipp Immobilien sehr zufrieden.“ ■

Fifo macht ein Zweit-Depot nötig

Seit dem 1. Januar 2009 gilt die Abgeltungssteuer auf Kapitalerträge. Wer beim Ansparen für den Kauf einer Immobilie einen schon bis Ende 2008 erworbenen Wertpapierbestand jetzt um ein gleiches Papier aufstocken will, muss aufpassen. Kursgewinne auf den alten Bestand sind beim Verkauf ab einem Jahr Haltedauer abgeltungssteuerfrei. Auf seit dem 1. Januar 2009 erworbene Papiere werden beim Verkauf vom Kursgewinn 25 Prozent Abgeltungssteuer einbehalten. Liegen alte und neue Wertpapiere im gleichen Depot, gilt für das Finanzamt der Grundsatz Fifo – First in, first out. Bei einem Verkauf würden also die alten Papiere mit steuerfreiem Kursgewinn zuerst abgestoßen.

Praxistipp: Um das zu verhindern, sollte man Alt und Neu trennen. Für die ab 1. Januar 2009 gekauften Papiere sollte ein zweites Depot eingerichtet werden. ■

zu mieten ... Endetage!

Rotherbaum: Die rund 80 m² große 3-Zimmerwohnung in der Endetage ist bequem mit dem Lift erreichbar. Vom großen Westbalkon bietet sich ein traumhafter Blick über den Grindel.

Die Ausstattung der Wohnung ist exquisit: Parkettboden aus Kastanienholz, Einbauschränke in Bad und Schlafzimmer, raumhoch mit Marmor ausgekleidetes Badezimmer mit Doppelwaschtisch und Wannenbad mit Whirlpool. Die Decken mit integrierten Downlights sind gespachtelt und feingeschliffen. Die Kaltmiete beträgt monatlich 990,00 Euro zuzüglich Nebenkosten.

Weitere Informationen geben wir Ihnen gern unter 040/41 30 50-0 oder unter www.philippImmo.de ■



Foto: philipp Immobilien

Endetage mit traumhaftem Ausblick

NEWS & FACTS

Aus dem Hause philipp

Beim Weihnachtskaffee haben wir bei philipp beschlossen, uns sozial zu engagieren. Nicht nur mit Geldspenden, sondern auch mit so genannten Zeitspenden, die wir alle persönlich erbringen wollen. Zurzeit suchen wir ein geeignetes Projekt.

Krise? Wir starten durch. philipp Immobilien bekommt ein neues Layout. Die Firmenbroschüre macht den Anfang.

philipp Immobilien wächst. Der Papierverbrauch wächst mit, obendrein auch durch zunehmende Dokumentationspflichten.

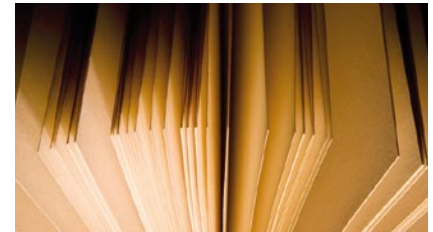


Foto: kurvenalbn | flickr

Das erfordert aktives „Papiermanagement“: möglichst wenige und wenn, dann doppelseitige Ausdrücke, andererseits professionelle Aktenvernichtung nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist. Unser Traumziel – das papierlose Büro – bleibt wohl vorerst ein Traum.

