

Dr. Schröder GmbH Nchf. · Rugenbarg 106 · 22848 Norderstedt
Tel. 040 - 52 30 59 - 0 · Fax 040 - 52 30 59 50
Zweigbüro Grömitz / Ostsee · Tel. 04562 - 222 900
www.dr-schroeder.de · E-Mail info@dr-schroeder.de

Immobilien · Verwaltung

100.000.000.000 Euro ...

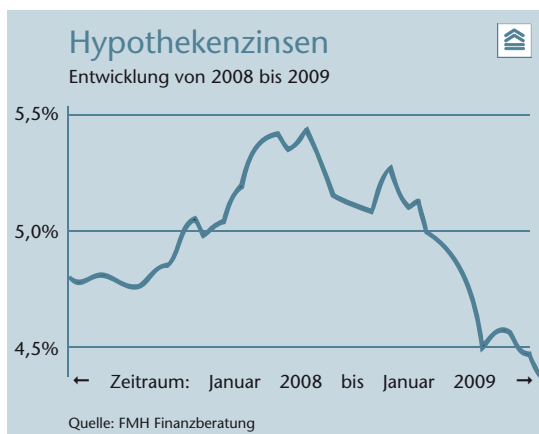
Bausparen liegt in Deutschland voll im Trend. 2008 erreichten die 25 deutschen Bausparkassen ihr zweitbestes Ergebnis überhaupt. Sie konnten Bausparverträge mit einer Bausparsumme von insgesamt rund 100 Milliarden Euro verkaufen. Nur 2003 lag das Ergebnis noch rund sechs Prozent höher. Bundesfinanzminister Peer Steinbrück sagte mit Blick auf die Finanzkrise dazu: „... können sich Menschen, die ein Eigenheim erwerben wollen und Kunde bei Bausparkassen sind, sicher fühlen ...“

Deutsche werden immer mobiler

Im Jahr 2007 sind 12,7 Prozent aller Haushalte umgezogen. Nach einer Studie von Techem auf der Datenbasis von 202 Städten ist damit die Mobilität der Bürger auf einen neuen Höchststand seit 1985 gestiegen. Allein gegenüber 2006 beträgt die Steigerung 1,8 Prozent. Im innerdeutschen Vergleich lagen die Bürger in den neuen Bundesländern bei Umzügen 2007 mit 13,9 Prozent klar vorn, in den alten Ländern zogen 12,3 Prozent um.

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.



Immobilien – eine langfristig sichere Anlage



Foto: Siegfried Baier | Pixelio

Wer auf Nummer sicher gehen will, wird Immobilien als Anlage und Altersvorsorge jetzt stärker berücksichtigen. Sie bieten die solide Basis für eine berechenbare Wertentwicklung.

Immobilien werden oft als die Königsklasse der Geldanlage bezeichnet. Hier investiert man in einen stabilen Sachwert und nicht in vergängliches Papier. Von der Börse erwarten Finanzexperten dagegen auch 2009 weitere böse Überraschungen. Wer seine Altersvorsorge allein auf Aktien oder Fonds aufbaut, kann als Rentner leicht mit leeren Taschen dastehen – die Entwicklungen der Märkte sind nun einmal vom Zufall abhängig. Wer kann schon wissen, ob der Marktwert der Papiere gerade zum Zeitpunkt des Rentenbeginns einen Verkauf erlaubt? Sichere Geldanlagen wie Sparkonten oder Bundesschatzbriefe werfen kaum Zinsen ab – und wenn große Summen investiert werden, sind auch erhebliche Steuern zu zahlen. Immobilien können dagegen im Alter selbst bewohnt oder vermietet werden. Ihre Wertentwicklung ist von Lage und Zustand abhängig – Faktoren, die der Investor beeinflussen kann.

Steigende Immobilienpreise

Der deutsche Immobilienmarkt wird Statistiken zufolge von der weltweiten Finanzkrise kaum beeinflusst. Im Jahr 2008 war in Großstädten sogar eine Steigerung der Immobilienpreise zu verzeichnen. So erhöhte sich der durchschnittliche Preis für freistehende Einfamilienhäuser zum Beispiel in Magdeburg um 13,64, in München um 5,10 und in Mainz um 3,33 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die stärksten Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen verzeichnete Bochum mit 11,11 Prozent, in Kiel stiegen die Preise um 7,53, in Koblenz um 5,88 und in Nürnberg um 4,96 Prozent. Im Durchschnitt der 80 deutschen Großstädte stiegen die Preise für Eigentumswohnungen um 0,5 bis 1,8 Prozent. Grundsätzlich beobachten Immobilienfachleute ein zunehmendes Interesse an der vermieteten Immobilie als Kapitalanlage, die nicht von den Schwankungen der Aktienmärkte abhängig ist.

Ab 2009: Energieausweis für jüngere Altbauten

Die schrittweise Einführung des Energieausweises für Gebäude geht in die Zielgerade: Seit dem 1. Januar 2009 ist er nun auch Pflicht für Wohngebäude, die nach 1965 fertig gestellt wurden. Für bestehende Nichtwohngebäude – etwa Gewerbeobjekte – muss ab dem 1. Juli 2009 ein Energieausweis bereitgehalten werden. Der Ausweis wird nur bei Verkauf oder Neuvermietung benötigt. Dann muss er Interessenten auf Anfrage unverzüglich vorgelegt werden – sonst drohen Bußgelder. Auch für öffentliche Gebäude ab 1.000 Quadratmeter Nutzfläche mit Publikumsverkehr ist ab dem 1. Juli 2009 ein Energieausweis erforderlich. Dieser muss an einer gut zugänglichen Stelle ausgehängt werden. Ein Wahlrecht zwischen dem Energieausweis auf Verbrauchs- und dem auf Bedarfsbasis besteht für Gebäude mit mehr als vier Wohneinheiten und für Gebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, deren Bauantrag nach dem 1. November 1977 gestellt wurde, sowie für modernisierte ältere Gebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die der Wärmeschutzverordnung von 1977 genügen und für Nichtwohngebäude.

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 | Pixello

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.

Abgeltungssteuer ist eingeführt und gilt ab sofort

Seit dem 1. Januar 2009 gibt es die neue Abgeltungssteuer auf Kapitalerträge. Der Steuersatz beträgt 25 Prozent plus Solidarzuschlag und Kirchensteuer, insgesamt ca. 28 Prozent. Zu zahlen ist die Steuer sowohl auf laufende Erträge als auch auf Veräußerungsgewinne von Kapitalanlagen. Für vermietete Immobilien fällt keine Abgeltungssteuer an: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind mit dem persönlichen Steuersatz zu versteuern. Verkaufsgewinne werden besteuert, wenn die Haltedauer des Objekts unter zehn Jahren liegt. Abgeltungssteuer fällt jedoch an bei Bausparverträgen und Erträgen aus offenen Immobilienfonds. Vor dem 1. Januar 2009 gekaufte Fondsanteile können bei einer Haltedauer von mindestens einem Jahr abgeltungssteuerfrei verkauft werden. Bei geschlossenen Immobilienfonds unterliegen die laufenden Erträge der Besteuerung zum persönlichen Steuersatz.

Neue Heizkostenverordnung



Foto: Rainer Sturm | Pixello

Zum 1. Januar 2009 ist eine überarbeitete Fassung der Heizkostenverordnung in Kraft getreten. Eine wichtige Änderung ist die Einschränkung der Wahlfreiheit beim Verteilerschlüssel: In Gebäuden, die nicht die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 erfüllen, mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und deren freiliegende Leitungen überwiegend gedämmt sind, müssen 70 Prozent der Heizkosten verbrauchsabhängig auf die Nutzer verteilt werden. Die frühere Faustregel „50 bis 70 Prozent“ entfällt. Alle drei Bedingungen müssen zusammen vorliegen. Umlagefähig sind nun auch die Kosten einer Verbrauchsanalyse sowie der Eichung von Zählern.

Streit über gemeinsamen Giebel

Gemeinsam genutzte Gebäudeteile werden oft zum Streitgegenstand. Der Bundesgerichtshof entschied jetzt über eine gemeinsam genutzte Giebelwand. Dabei standen zwei Nachbarhäuser mit gemeinsamer Giebelwand auf getrennten Grundstücken. Ein Hauseigentümer wollte eine zeitgemäße Dämmung mit Verkleidung durch Schieferplatten anbringen. Der Nachbar verweigerte seine Zustimmung. Der BGH entschied, dass hier eine zu duldenende Verwaltungsmaßnahme vorliegt (11.4.2008, Az. V ZR 158/07).

Mieter muss Fernwärmeanschluss dulden

Will ein Vermieter seinen Altbau an ein Fernwärmenetz anschließen, hat der Mieter dies hinzunehmen – und zwar unabhängig davon, ob er dadurch Vorteile hat. Der Anschluss an ein Fernwärmenetz, insbesondere die Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung, führe gegenüber herkömmlichen Heizsystemen in der Regel zu Energieeinsparungen. Maßnahmen, die diesem Zweck dienen, sind laut BGH von Mietern nach § 554 Abs. 2 BGB grundsätzlich hinzunehmen, sofern sie keine unzumutbare Härte darstellen (BGH vom 24.9.2008, Az. VIII ZR 275/07).

Impressum

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8
Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, 2009

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Erwin Sailer, Carl Christopher, Tirza Reneberg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Post AG, LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, Verband dt. Hypothekbanken, DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, Gewos, Dekra

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.

Zuständigkeit geklärt

Nach Inkrafttreten der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes war anfangs strittig, welches Landgericht für Beschwerdeverfahren zuständig ist. Nun haben die Oberlandesgerichte Frankfurt und München entschieden, dass in WEG-Sachen, die vor dem 1. Juli 2007 beim Amtsgericht anhängig waren, das jeweils übergeordnete örtliche Landgericht für die Beschwerde zuständig ist. Das Landgericht Leipzig hatte zuvor die Auffassung vertreten, dass das Landgericht am Sitz des Oberlandesgerichts zuständig sei (OLG Frankfurt, 24. 1. 2008, 32 AR 1/08; OLG Frankfurt, 4. 9. 2007, 20 W 325/07).

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).

Verspäteter Auszug: Mieter muss zahlen



Foto: Rainer Sturm | Pixello

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 Schlüsselerückgabe nicht erreichbar war, kann kein zusätzlicher Schadenersatz gefordert werden.

Wohnraummietrecht: BGH erklärt Holzklausel für zulässig

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

Foto: Rainer Sturm | Pixello



Der BGH hat die Rechte der Vermieter gestärkt und eine sogenannte 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).

Rauchverbot auch im Treppenhaus

Harte Zeiten für Raucher: Die Örtlichkeiten, an denen der Konsum des Glimmstängels noch geduldet wird, werden rarer. Weil auch im privaten Wohnbereich das Rauchen immer seltener toleriert wird, gehen viele Raucher dazu schnell ins Treppenhaus. Dieses Vorgehen findet jedoch bei anderen Hausbewohnern wenig Beifall. Oft kann man den Rauch auch in angrenzenden Wohnungen riechen, und um das Haus zu verlassen, muss man erst durch eine unangenehme kalte Rauchwolke hindurch. Vor dem Amtsgericht Hannover hat ein Raucher einen Rechtsstreit zu diesem Thema verloren. Das Gericht war der Ansicht, dass die Zweckbestimmung eines Treppenhauses im Mehrfamilienhaus nicht mit dem Rauchen vereinbar ist und verwies auf das generelle Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (Az. 70 II 414/99).

Für Sonderleistungen kann der Verwalter eine Sondervergütung vereinbaren

Grundsätzlich ist die Vergütung des Verwalters frei vereinbar. Die mit dem Abschluss des Verwaltungsvertrages üblicherweise vereinbarte Vergütung umfasst dabei das Entgelt für die Tätigkeit des Verwalters im Rahmen der ihm nach dem Gesetz obliegenden „Kardinalpflichten“. Grundsätzlich kann ein Verwalter aber auch eine Sondervergütung verlangen, wenn er Aufgaben wahrnimmt, die nicht zur eigentlichen Verwaltertätigkeit gehören und einen besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand verursachen. So geht beispielsweise eine Ausschreibung und die Bauleitung bei umfangreichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder bei baulichen Veränderungen und Modernisierungsmaßnahmen weit über das vom Verwalter vertraglich geschuldete Einholen von Kostenvoranschlägen hinaus und rechtfertigt eine Sondervergütung. Dabei ist eine Sondervergütung von sechs Prozent der Bausumme angemessen, wenn die Vergabe dieser Leistungen an Dritte deutlich teurer wäre (AG Hamburg-Harburg, 28. 12. 2007, 611 C 146/07).

Erbschaftssteuerreform: Neuerungen und Konsequenzen

► Die lange diskutierte Erbschaftssteuerreform ist zum 1. Januar 2009 in Kraft getreten. Danach ist die Besteuerungsgrundlage bei Immobilien der Verkehrswert. Steuerfrei bleibt die Vererbung einer selbstgenutzten Wohnimmobilie an den Ehepartner oder eingetragenen Lebenspartner, wenn dieser sie zehn Jahre lang als Hauptwohnsitz nutzt. Kinder oder Enkel müssen keine Erbschaftssteuer zahlen, wenn die Wohnfläche der Immobilie bis zu 200 m² beträgt und die Erben noch zehn Jahre lang darin wohnen. Übersteigt die Wohnfläche 200 m², ist der Wert des zusätzlichen Flächenanteils zu versteuern. Bei vorzeitigem Umzug, Verkauf oder Vermietung droht Nachversteuerung – allerdings nicht, wenn zwingende Gründe vorliegen. Die Freibeträge wurden erheblich erhöht.

► Zweck der Reform war es, die vom Bundesverfassungsgericht angemahnte Steuergerechtigkeit herzustellen: Wertpapier- und Barvermögen wird mit dem Nennwert, Immobilien wurden dagegen bislang mit dem Einheitswert besteuert, der meist weit unter dem tatsächlichen Wert lag. Die Neuregelung sieht nun eine Besteuerung nach dem Marktwert vor. Die höheren Freibeträge werden dies nicht immer auffangen. Auch ist fraglich, wie viele Erben tatsächlich zehn Jahre lang in der Wohnung ihres verstorbenen Partners oder Elternteils wohnen können oder möchten. Unter den zwingenden Gründen für eine Vermietung werden berufliche Gründe nicht genannt. Mit Höherbewertungen um mindestens 20 Prozent wird insbesondere bei unbebauten Grundstücken, bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Ferienobjekten gerechnet.

Wert in Euro (bisher)	Steuersatz in Steuerklasse I bis III (bisheriger Satz)		
	I (Ehegatten sowie Kinder und Enkel)	II (zum Beispiel Geschwister)	III (alle weiteren Erben)
75.000 (52.000)	7 (7)	30 (12)	30 (17)
300.000 (256.000)	11 (11)	30 (17)	30 (23)
600.000 (512.000)	15 (15)	30 (22)	30 (29)
6.000.000 (5.113.000)	19 (19)	30 (27)	30 (35)
13.000.000 (12.783.000)	23 (23)	50 (32)	50 (41)
26.000.000 (25.565.000)	27 (27)	50 (37)	50 (47)
über 26.000.000 (> 25.565.000)	30 (30)	50 (40)	50 (50)

Freibeträge	neu	alt
Ehegatten	500.000 Euro	307.000 Euro
Kinder	400.000 Euro	205.000 Euro
Enkel	200.000 Euro	51.200 Euro
Übrige Personen Steuerklasse I	100.000 Euro	51.200 Euro
Personen Steuerklasse II	20.000 Euro	10.300 Euro
Personen Steuerklasse III	20.000 Euro	5.200 Euro

Pendlerpauschale und Immobilienkauf



Die Treibstoffpreise werden mittelfristig weiter steigen – was den Anreiz erhöht, in die Stadt bzw. in Arbeitsplatznähe umzuziehen. Immobilienfachleute sehen daher weiterhin Preisrückgänge bei ländlichen Eigenheimen und stärker steigende Preise bei Stadtwohnungen und -häusern voraus – insbesondere in Ballungsgebieten.

Die Pendlerpauschale von 30 Cent pro Kilometer ist wieder in Kraft gesetzt worden. Bis der Gesetzgeber eine Neuregelung geschaffen hat, wird die Pauschale des § 9 Abs. 2 Satz 2 EStG ohne die Beschränkung auf Entfernungen ab dem 21. Kilometer angewendet. Das zu versteuernde Einkommen kann pro Kalenderjahr um maximal 4.500 Euro gekürzt werden. In Deutschland gibt es 30 Millionen Berufspendler – viele davon wohnen auf dem Land. Für diese Personengruppe wird der Kostendruck nun etwas entschärft. Jedoch fangen die Steuerersparnisse die hohen Benzinkosten nicht auf.

Viel zu wenig neue Wohnungen



Foto: Bernd Sterzl | Pixelio

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 Energiegesichtspunkten. 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.

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. Haupt-sächliche Kostenverursacher bei den Nebenkosten sind die Energieträger. Im Jahresdurchschnitt 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.

Bald 42 Quadratmeter Wohnfläche für jeden

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche ist nach Berechnungen des ifs Berlin bis zum Ende 2007 auf 41,9 m² angestiegen. Spitzenreiter ist das Saarland mit 47,7 m², Schlusslichter im Vergleich der Bundesländer sind Sachsen mit 38,4 m² und Hamburg mit nur 36,1 m². Die Zahlen für die alten und neuen Bundesländer haben sich weiter angenähert auf 42,6 m² im Westen und 39 m² im Osten.