



Energieausweis von 2008 an Pflicht

Kostenloser Ausweis von der IVV und BFW Ternes

Hauseigentümer müssen ab Januar 2008 einen Ausweis über den Energieverbrauch ihres Gebäudes vorlegen. Das sieht ein zwischen Bundesbau- und Bundeswirtschaftsministerium ausgehandeltes Kompromissmodell vor. Danach sollen verbrauchs- und bedarfsorientierter Ausweis zum Einsatz kommen. Bei Immobilien mit mehr als vier Wohnungen zum Beispiel kann der Eigentümer zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis wählen. Über deren Kosten herrscht Unklarheit: Die Angaben schwanken zwischen 40 und 500 Euro, je nach Ausgestaltung. Im Gegensatz zu anderen Verwaltern bietet die IVV Immobiliengruppe gemeinsam mit den Partnern BFW Ternes und Ista Deutschland GmbH (Niederlassung Bonn) den meisten ihrer Kunden den Energieausweis kostenlos.

Nach dem Willen der Bundesregierung müssen Hauseigentümer zukünftig einen Ausweis über den Energieverbrauch ihrer Gebäude, Wohnungen und Gewerbeflächen vorlegen, wenn diese verkauft, vermietet oder verpachtet werden. Darauf haben sich die zuständigen Bundesministerien nach langem Streit vorerst geeinigt. Den Energieausweis gibt es in zwei Varianten: Eine gibt Auskunft über

„Tiefensee (SPD).

Je nach Ausgestaltung wird der Energieausweis zwischen 40 und 120 Euro kosten. Der verbrauchsabhängige Ausweis wird voraussichtlich zwischen 40 und 60 Euro kosten. Beim strengeren bedarfsorientierten Ausweis müsse der Eigentümer mit 80 bis 120 Euro rechnen, so Tiefensee. Andere Fachleute rechnen dagegen mit Preisen zwischen 200 und 500 Euro, einige mit noch höheren Kosten. „Wir wissen nicht, was andere Verwalter verlangen. Die IVV und ihre Partner bieten den verbrauchsabhängigen Ausweis kostenfrei“, sagt Herbert Blatzheim. Das Bundesbauministerium nannte Schätzungen, wonach in den ersten Jahren etwa jeweils 900.000 Ausweise ausgestellt werden, davon ein Drittel Bedarfsausweise.

Dieser Ausweis werde sich allmählich durchsetzen, betonte Tiefensee. Ausweisaussteller wie etwa Energietechnik-Büros seien flächendeckend im Bundesgebiet vorhanden. Anders beantwortet Udo Ternes, Inhaber von BFW Ternes, die Frage nach dem „richtigen“ Ausweis: „Der bedarfsorientierte Ausweis spiegelt lediglich den theoretischen Energieverbrauch eines Hauses wider. Seine Ausstellung erfordert umfangreiche Ingenieursarbeit und wurde daher von der entsprechenden Lobby gefordert. Demgegenüber weist der verbrauchsorientierte Ausweis den tatsächlichen Verbrauch aus. Zudem ist er verhältnismäßig einfach auszustellen - etwa aus den letzten drei Heizkostenabrechnungen - und daher wesentlich preiswerter.“

Gemeinsam mit anderen Unternehmen drängte die IVV Immobiliengruppe früh auf wesentlich kostengünstigere Ausweise, auch bei Lieferanten. Verhandlungen mit Ausstellern führten zumeist jedoch zu keinerlei Zugeständnissen.

Fortsetzung auf Seite 3.

VORWORT



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

ein ereignisreiches Jahr liegt hinter uns. Jeder von Ihnen wird persönlich Bilanz gezogen haben. Wir bedanken uns für das Vertrauen, das Sie uns entgegengebracht haben. Für uns steht auch weiterhin an erster Stelle, erfolgreich für Sie zu arbeiten und Ihr Vertrauen zu rechtfertigen. Unsere Mannschaft an den Standorten Köln und Troisdorf ist äußerst motiviert und setzt alles daran, immer zu Ihrer vollsten Zufriedenheit aktiv zu sein.

Das Jahr 2007 lässt uns als Immobilien-Manager mit Interesse nach vorne blicken. Um nur einige Stichpunkte zu nennen:

- Was wird nun endgültig aus dem Energiepass, den wir Ihnen bereits in diesem Jahr (im Übrigen als einziger Verwalter überwiegend kostenfrei) anbieten?
- Wie wirkt sich die lange geforderte, überfällige und unlängst beschlossene Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) aus?
- Was wird aus der Genehmigung für die Immobilienaktie (Reits)?

Entscheidend für die allgemeine Entwicklung ist die Arbeitsmarktlage in Deutschland. Ohne ausreichende Beschäftigung wird auch der Immobilienmarkt sehr schwierig bleiben.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen dieser wohnraum.

Herzlichst

Ihr

Herbert Blatzheim



Streitobjekt Energieausweis.

den berechneten Energiebedarf (Bedarfsausweis), einer über den gemessenen Energieverbrauch (Verbrauchsausweis). Beide Ausweise enthalten eine Empfehlung zur Modernisierung.

Gratisleistungen für IVV-Kunden

Der Energieausweis soll den Energiezustand von Wohngebäude nach Buchstaben klassifizieren - ähnlich wie Stromverbrauchs-Kennzeichnungen für Waschmaschinen und Kühlschränke. „Der Energieausweis gibt dem Nutzer und Vermieter Auskunft darüber, was er tun muss, um die Energiebilanz eines Gebäudes zu verbes-

Immobilienwerb ohne Eigenkapital

Vollfinanzierung kann sich rechnen

Europäische Nachbarn machen es uns vor: Die Eigentumsquote bei Immobilien ist etwa in Großbritannien oder den Niederlanden wesentlich höher als in Deutschland. Das liegt weniger an niedrigeren Preisen als an einer anderen Art der Finanzierung: Bisher verlangten deutsche Kreditinstitute in der Regel einen Eigenkapitalanteil von 20 Prozent. Jetzt schaffen auch hierzulande Unternehmen die Möglichkeit, Immobilien ohne Eigenkapital zu finanzieren.

Immer mehr Menschen zieht es in eine Eigentumswohnung oder ins Eigenheim. Denn die eigenen vier Wände verheißen nicht nur mehr Freiheit, sondern dienen auch als Altersvorsorge. Bis vor kurzem konnte sich nur derjenige eine Immobilie leisten, der genug Kapital angespart hatte. Aber auch ohne Eigenkapital gibt es eine passende Lösung. Immobilienfinanzierer wie ING-DiBa, GMAC oder die ABN AMRO Hypotheken-Gruppe ermöglichen vor allem Normalverdienern, sich ihren Immobilienwunsch zu erfüllen. Beispiel ABN AMRO Hypotheken-Gruppe: Das Unternehmen bietet eine Vollfinanzierung bis 105 % des Kaufpreises. Kunden müssen also kein Startkapital einbringen. Bereits ab einem Jahreseinkommen von 20.000 Euro ist der Einstieg möglich. Walter Capellmann, General Manager der ABN AMRO Hypotheken-Gruppe: „Von der Vollfinanzierung profitieren vor allem junge Familien, die zwar über Bonität verfügen, zurzeit jedoch keine Rücklagen für die bisher übliche Finanzierung mit hohem Eigenkapitalanteil bilden können.“

Ohne Eigenkapital geht bei Banken nichts

Viele vor allem junge Menschen konnten sich die eigene Immobilie bis heute nicht erlauben, da sie nicht über das notwendige Startkapital verfügten. So erging es auch der Familie R. aus dem niederrheinischen Kempen. Sie sprach wegen eines Reihenhauses bei ihrer Hausbank vor. Rainer R.: „Schon nach wenigen Minuten sagte man mir klipp und klar, dass wir keinen Hypothekenkredit bekommen würden.“ Denn die Familie mit kleinen Zwillingstöchtern hat bisher nicht viel Geld sparen können. „Und ohne Eigenkapital geht bei meiner Bank gar nichts“, so R.

Neun Jahre früher ins Eigenheim

Besonders junge Menschen, die mit dem Immobilienkauf warten, bis Eigenkapital angespart ist, zahlen häufig drauf. Denn selbst Normalverdiener kommen mit der Vollfinanzierung durchschnittlich neun Jahre früher ins Eigenheim.

Ein Beispiel verdeutlicht dies: Im Jahr 2005 kostete ein Einfamilienhaus durchschnittlich 175.000 Euro. Um die mindestens notwendigen 20 Prozent Eigenkapital einbringen zu können, müsste der Bau- oder Kaufwillige 35.000 Euro sparen. Menschen mit einem Nettohaushaltseinkommen von 32.000 Euro benötigen dazu beinahe neun Jahre (bei einer Sparrate von 10 Prozent und marktüblicher Verzinsung). Die Ansparphase schiebt aber nicht nur den Erwerb, sondern auch den Zeitpunkt der Schuldenfreiheit nach hinten. Wer dagegen die Vollfinanzierung nutzt, kommt sofort in die eigenen vier Wände. Voraussetzung für die Vollfinanzierung ist die Bonität des Kunden. Zwar lassen sich Immobilienfinanzierer das Kreditausfallrisiko bezahlen. Aber junge Darlehensnehmer müssen lediglich einen höheren Darlehenszins entrichten: Fehlendes Eigenkapital kann einen Kredit um durchschnittlich 0,4 bis 0,8 Prozent verteuern. Dieser Zinsaufschlag ist besonders für junge Menschen eine Alternative. Wer kein Eigenkapital hat und seine Miete sofort für die Immobilienfinanzierung nutzt, kann bereits binnen des ersten Jahres mehrere Tausend Euro Zins und Tilgung zahlen.

Das überzeugte auch Rainer R.: „Während unsere Freunde noch fleißig für eine Eigentumswohnung sparen, genießen wir schon lange die Freiheiten unseres neuen Hauses.“ ■

Rahmenvertrag mit der Kone Aufzüge GmbH unterzeichnet

IVV erzielt weitere Kostensenkung

Die IVV Immobiliengruppe ist immer um Kostenreduzierungen bemüht. Nun ist gemeinsam mit der Kone Aufzüge GmbH ein weiterer Erfolg für die Bewohner der von der IVV gemanagten Häuser erzielt worden.

Neben den bekannten Vergünstigungen und Rahmenverträgen, die zum Beispiel mit der Eggert Aufzüge GmbH bestehen, hat die IVV Immobiliengruppe nun einen weiteren renommierten Partner gewonnen. Aufgrund des Gesamtbestands hat die IVV einen für ihre Kunden lohnenden Rahmenvertrag mit der Kone Aufzüge GmbH geschlossen. Hierdurch verbessern sich die Konditionen auch bestehender Verträge: Je nach Vertragslaufzeit und -alter reichen die Kostensenkungen bis hin zu 15 %.

Kone bietet seinen Kunden innovative und umweltfreundliche Komplett-Lösungen rund um Aufzüge, Rolltreppen sowie automatische Türen und Tore. Das viertgrößte Aufzugsunternehmen der Welt ist mit rund 800 Betriebsstätten in mehr als 40 Ländern vertreten. Jährlich liefert Kone etwa 30.000 neue Aufzüge und Rolltreppen. Hinzu kommt die Wartung von 570.000 Rolltreppen und Aufzügen pro Jahr. Diese Leistungen erhalten IVV-Kunden nun zu besonders vorteilhaften Bedingungen.

Herbert Blatzheim, geschäftsführender Gesellschafter der IVV Immobiliengruppe: „Wir sind froh, in Kone einen der Weltmarktführer als neuen Partner begrüßen zu können.“ ■



Fortsetzung von Seite 1.

Herbert Blatzheim, geschäftsführender Gesellschafter der IVV Immobiliengruppe: „Zwei Unternehmen konnten wir jedoch überzeugen: Gemeinsam mit uns bieten nun die Bonner Niederlassung der Ista Deutschland GmbH und BFW Ternes den kostenfreien Energieausweis.“ Udo Ternes dazu: „Wir haben als langjähriger Partner der IVV entschieden, der Immobiliengruppe und ihren Kunden den zunächst vorläufigen, verbrauchsabhängigen Ausweis ab dem 1. Januar 2007 kostenlos zur Verfügung zu stellen.“

Anders als geplant soll die Neuregelung der Energieeinsparverordnung (EnEV) erst ab dem 1. Januar 2008 gelten. Bis zum 31. Dezember 2007 können Hausbesitzer uneingeschränkt zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis wählen. Alle Ausweise, die in der Übergangszeit zwischen Inkrafttreten der neuen Verordnung und dem Ablauf 2007 nach den Anforderungen der EnEV ausgestellt wurden, bleiben zehn Jahre gültig. Diese Laufzeit gilt auch für den Energieausweis in seiner endgültigen Form.

Ausgangspunkt ist ein Referentenentwurf der beteiligten Ministerien, der bis Ende Februar zur Regierungsvorlage ausgearbeitet wird. Erst ab diesem Zeitpunkt kann mit zuverlässigen Regelungsinhalten gerechnet werden. Anschließend befasst sich der Bundestag mit der Verordnung. Im Sommer soll die neue Energieeinsparverordnung den Bundesrat passieren, so dass sie vermutlich im Herbst dieses Jahres in Kraft tritt. Bis zum Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens sind Änderungen möglich.

Größe und Baujahr entscheiden

Folgende Eckpunkte des Energieausweises werden zurzeit diskutiert: Ob Bedarfs- oder Verbrauchsausweis zum Einsatz kommt, richtet sich nach Größe und Baujahr des Gebäudes. Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die 1978 oder später errichtet wurden, besteht Wahlfreiheit zwischen

bedarfs- und verbrauchsorientiertem Ausweis. Ebenfalls freie Wahl haben Eigentümer von Wohngebäuden mit mehr als vier Wohnungen - egal welchen Baujahrs. Dagegen wird der strengere Bedarfsausweis Pflicht für Gebäude mit bis zu vier Wohnungen, die vor Geltung der Wärmeschutzverordnung 1978 errichtet wurden. Eine Ausnahme gilt für Wohngebäude aus dieser Zeit, die entweder schon bei der Baufertigstellung den energetischen Stand der ersten Wärmeschutzverordnung von 1978 aufwiesen oder durch Modernisierung auf diesen Stand gebracht wurden. In diesen Fällen besteht ebenfalls Wahlfreiheit. Eigentümer, die Mittel aus staatlichen Förderprogrammen beantragen wollen, müssen den Bedarfsausweis vorlegen.

Der bedarfsorientierte Ausweis liefert Mietern und Käufern von Wohnungen oder Häusern umfassend Auskunft über deren energetischen Zustand, Öl- oder Gasverbrauch sowie Wärmedämmung. Neben Wärmemesstechnik-Unternehmen wie BFW Ternes lehnte auch die Immobilienwirtschaft den Bedarfsausweis als zu teuer ab.

Demgegenüber zeigt der Verbrauchsausweis, wie viel Energie die aktuellen Bewohner eines Hauses oder einer Wohnung tatsächlich verbrauchen. Wärmedaten eines Hauses werden nicht aufwändig gemessen, sondern anhand des Ergebnisses dreier aufeinander folgender Heizkostenabrechnungen oder Abrechnungen der Energielieferanten ermittelt. Für Kritiker wie Mieterbund und Umweltverbände greift der Verbrauchsausweis daher zu kurz: Um Sanierungsanreize zu setzen, müsse nicht nur das reine Nutzerverhalten, sondern auch Gebäudesubstanz und Heizanlagen begutachtet werden. Bundeswirtschaftsminister Michael Glos (CSU) zum Entwurf: „Der Energieausweis setzt einen wichtigen Anreiz zur energetischen Sanierung. Durch eine weitgehende Wahlfreiheit erreichen wir, dass die Bürger nicht übermäßig belastet werden.“ ■

Erleichterung für Hauseigentümergeinschaften:

Haushaltsnahe Dienstleistungen anerkannt

Seit 2006 sind sie ein Thema für alle Steuerzahler. Die Bundesregierung hat im vergangenen Jahr die Möglichkeit eingeführt, haushaltsnahe Dienstleistungen von der Steuerschuld abzusetzen. Diese Regelung gilt auch für Eigentümergemeinschaften und selbstgenutzte Eigentumswohnungen.

Jeder Steuerzahler kann für haushaltsnahe Dienstleistungen bis maximal 3.000 Euro geltend machen. Bis zu 20 Prozent dieser Kosten (also 600 Euro) werden von der Steuerschuld abgezogen. Abzugsfähig sind lediglich die reinen Lohnkosten, Materialkosten dagegen nicht. Zu den abzugsfähigen haushaltsnahen Dienstleistungen gehören im Wesentlichen Lohnaufträge wie Handwerkerleistungen (Malerarbeiten, Pflasterungen usw.), aber auch die Kosten für den Hausmeister.

Während also Eigentümer und Mieter die Dienstleistungen bereits im gewissen Umfang steuerlich ansetzen konnten, hatten die Finanzgerichte unterschiedliche Meinungen vertreten, ob die Absetzbarkeit haushaltsnaher Dienstleistungen auch für Eigentümergemeinschaften gilt. In den meisten Beschlüssen war dies nicht anerkannt worden. Das Bundesministerium der Finanzen hat mit seinem Erlass vom 3. November 2006 eine Änderung herbeigeführt und diese Kosten nunmehr auch für Eigentümergemeinschaften anerkannt. Sie gilt rückwirkend zum 1. Januar 2006. Jetzt können also auch Mitglieder von Eigentümergemeinschaften Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum bis zur Höhe von 600 Euro vom Lohnkostenanteil der Rechnung absetzen.

Vorteile für Mieter und Eigentümer

Interessant ist, dass diese Kostenanteile von Eigentümern und Mietern geltend gemacht werden können. Für den Verwalter bedeutet es einen erheblichen Mehraufwand, die Kosten entsprechend korrekt zu verbuchen. Dazu Herbert Blatzheim, geschäftsführender Gesellschafter der IVV Immobiliengruppe: „Dieser Herausforderung stellen wir uns, indem wir unseren Mietern und Eigentümern praxisnah helfen. Bei zukünftigen Arbeiten werden die Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen direkt erfasst und in unsere Buchhaltungsprogramme eingepflegt.“

Anders ist es für die zurückliegende Zeit im Jahr 2006. Hier sind die Kosten weitestgehend auf- und vorgebucht. Außerdem fehlten bis vor kurzem entsprechende Erfahrungswerte und die für die Bearbeitung notwendige Software. Trotzdem wird die IVV Immobiliengruppe bei allen Abrechnungen – soweit möglich – den Anteil der haushaltsnahen Dienstleistungen als Anhang zur Wohngeldabrechnung separat ausweisen, so dass diese mit der Steuererklärung geltend gemacht werden können. Dies geschieht rückwirkend, indem die Sachbearbeiter entweder den Handwerkslohn aus den Rechnungen herausziehen oder aber die beauftragten Firmen bitten, relevante Anteile oder Prozentsätze mitzuteilen. Alternativ kann der Lohnkostenanteil auch geschätzt werden.

„Es geht um das Geld unserer Kunden“

Das erfordert natürlich einiges an Mehrarbeit, sagt Blatzheim. „Wenn sich die Abrechnungen hierdurch eventuell etwas verzögern, bitten wir um das Verständnis unserer Kunden. Wir bearbeiten diese Fälle im Interesse unserer Mieter und Eigentümer möglichst zügig; es geht schließlich um ihr Geld.“

Ungeachtet dessen will die IVV alle Versammlungen möglichst zeitnah einberufen. Nachdem das Unternehmen mitgeteilt hat, dass Buchungsunterlagen soweit abgestimmt sind, bittet sie die Beiräte, Termine zu den Belegprüfungen kurzfristig wahrzunehmen. Bei dieser Gelegenheit werden die Zeitpunkte für die Eigentümerversammlungen festgelegt.

Noch einmal Herbert Blatzheim: „Somit haben unsere Kunden die Gewissheit, dass sie bei uns als Immobilien-Manager gut aufgehoben sind und wir ihre Interessen in vollem Umfang vertreten.“ ■



Auch bei Gemeinschaftseigentum können 3.000 Euro geltend gemacht werden.



Steueränderungen ab dem 1. Januar 2007

Alle Jahre wieder ...

Regelmäßig zu Beginn eines Jahres gelten neue Steuerregelungen. Besonders die Erhöhung der Mehrwertsteuer um drei Prozentpunkte wird jeder im Alltag spüren. Wir haben die wichtigsten Änderungen für Sie zusammengestellt.

- Die **Mehrwertsteuer** wurde von 16 auf 19 % erhöht. Der ermäßigte Satz von 7 % bleibt unverändert. Er gilt für fast alle Lebensmittel (ausgenommen Getränke und Gaststättenumsätze) und zum Beispiel für Personennahverkehr, für die Umsätze von Büchern, Zeitungen und bestimmten Kunstgegenständen.
- Auch die **Versicherungssteuer** stieg um drei Prozentpunkte auf 19 %.
- Der **Spitzensteuersatz** wurde um drei Prozentpunkte erhöht und beträgt nun 45 % (so genannte Reichensteuer) für Einkünfte oberhalb von 250.000 Euro (Ledige) und 500.000 Euro (Verheiratete). Diese Regelung gilt ab dem Veranlagungszeitraum 2007. Wegen verfassungsrechtlicher Risiken werden 2007 sämtliche Gewinneinkünfte (Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb und selbständige Arbeit) noch ausgenommen. Im Zuge der geplanten Unternehmenssteuerreform sollen ab 2008 alle Spitzenverdiener einbezogen werden.
- Ebenfalls erhöht wurde die **Erbschaftssteuer**. Für Haus- und Wohnungseigentümer verschlechtern sich die Regelungen des Schenkungs- und Erbschaftssteuerrechts. Im Frühjahr wird das Bundesverfassungsgericht ein Urteil fällen, das viele mit Spannung erwarten: Das höchste Gericht entscheidet, ob sich die Besteuerung von Immobilien wie bisher nach dem niedrigen Steuerwert oder nach dem höheren Verkehrswert richtet. Bereits beschlossen ist das Jahressteuergesetz 2007, in dem das Bewertungsgesetz geändert wird. Als Bemessungsgrundlage für die Steuer werden die aktuellen Bodenrichtwerte herangezogen.
- **Pendlerpauschale**: Künftig können Pendler ihre Fahrtkosten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte erst vom 21. Kilometer an steuerlich geltend machen. Es gilt nun das so genannte Werkstorprinzip: Aufwendungen für den Weg zur Arbeit gehören danach zum Privatbereich und lassen sich nicht absetzen. Um Härten zu vermeiden, können Fernpendler ab dem 21. Kilometer 30 Cent wie Werbungskosten absetzen. Anwendung ab Veranlagungszeitraum 2007.
- Der **Sparer-Freibetrag** sinkt für Ledige von 1.370 auf 750 Euro und für Verheiratete von 2.740 auf 1.500 Euro. Anwendung ab Veranlagungszeitraum 2007.
- Die **Absetzbarkeit des häuslichen Arbeitszimmers** wird weiter eingeschränkt: Es muss Mittelpunkt der gesamten beruflichen oder betrieblichen Tätigkeit sein. Anwendung ab Veranlagungszeitraum 2007.
- **Kindergeld** und steuerlicher Kinderfreibetrag werden künftig nur noch bis zum 25. Lebensjahr gewährt (bisher bis zum 27. Lebensjahr). Für den Veranlagungszeitraum 2006 gelten Übergangsregelungen.
- **Feiertagszuschläge** bleiben bis zu einem Grundstundenlohn von 50 Euro steuerfrei. Für Stundenlöhne ab 25 Euro sind nun Sozialversicherungsbeiträge zu entrichten. ■

Auch Mietern steht Teuerung ins Haus

Mehrwertsteuererhöhung trifft jeden

Zum 1. Januar 2007 stieg die Mehrwertsteuer von 16 auf 19 %. Damit liegt die Bundesrepublik zwar immer noch im Mittelfeld der EU-Staaten. Fakt aber ist: In Deutschland ist das Leben teurer geworden.

Obwohl Wohnungsmieten mehrwertsteuerfrei sind, trifft die Erhöhung auch Mieter. Zwar sind Wohnungsmieten mehrwertsteuerfrei, so dass die Miete aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung nicht angehoben werden kann (auch die so genannte Bruttomiete nicht, die bereits Nebenkosten enthält). Werden die Nebenkosten dagegen monatlich auf den Mieter umgelegt, schlagen die mit der höheren Mehrwertsteuer gestiegenen Betriebskosten auf die Jahresabrechnung durch.

Die Mehrwertsteuererhöhung macht das Wohnen für Eigentümer und für Mieter teurer. Denn gerade die kostenintensiven Betriebskosten wie für Gas, Öl und Strom sind mit der Mehrwertsteuer belastet. Mieter der IVV Immobiliengruppe können eine höhere Nachzahlung am Jahresende dadurch umgehen, indem sie monatlich freiwillig mehr für Nebenkosten zahlen. Dies geschieht in Absprache mit dem Vermieter, der diese Änderung im System hinterlegt.

Auch Geschäftsraummiete betroffen

Aber nicht nur bei der Wohnraummiete spielt die erhöhte Mehrwertsteuer eine Rolle, auch bei der Geschäftsraummiete. Hier muss der Mieter die Mehrwertsteuer nur zahlen, wenn dies im Geschäftsraummietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde und der Vermieter für die Umsatzsteuer optiert hat. Der Mieter einer Gewerbeimmobilie ist zum Beispiel zur Zahlung der höheren Mehrwertsteuer verpflichtet, wenn der Mietvertrag die Klausel enthält: „Der Mieter zahlt neben der Miete die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich geregelten Höhe.“ Steht im Mietvertrag eine Formalklausel, nach der der Vermieter die Mehrwertsteuer nachträglich verlangen kann, wenn er für die Umsatzsteuer optiert, ist dies nur wirksam, falls der Mieter zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Aus

diesem Grund ist auch eine Formalklausel wirksam, die den Vorsteuerabzugsberechtigten Mieter dazu verpflichtet, die jeweilige gesetzliche Mehrwertsteuer zu zahlen. Dann kann der Vermieter 19 statt 16 % Mehrwertsteuer verlangen. Wenn sich später herausstellt, dass der Vermieter nicht umsatzsteuerpflichtig ist oder wenn er seine Option widerruft, muss der Mieter den Steueranteil nicht weiterzahlen.

Wenn der Vermieter seine Mieteinnahmen erst nach Mietvertragsabschluss der Mehrwertsteuer unterwirft, kann er diese nur unter einer Bedingung an den Mieter weitergeben: Er muss darüber eine klare Vereinbarung getroffen haben. Zum Beispiel mit dieser Vertragsklausel: „Bei Option des Vermieters zur Umsatzsteuer ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete um den jeweiligen Steuerbetrag zu verlangen. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter rückwirkend entsprechend den Steuervorschriften zur Umsatzsteuer optiert.“ ■

Die Mehrwertsteuer

Die Spanne der Mehrwertsteuersätze in EU-Ländern ist weit: von 15 % in Luxemburg bis 25 % in Dänemark und Schweden. Auch mit 19 % liegt Deutschland jetzt im Mittelfeld. Seit 1998 betrug der Mehrwertsteuersatz 16 % (zuvor 15 %). Was die Mehrwertsteuer für den Fiskus besonders attraktiv macht: Sie gehört zu den indirekten Steuern, die bei Kauf oder Nutzung von Produkten quasi nebenbei anfällt. In der Bundesrepublik wird etwa jeder dritte Steuer-Euro auf diese Weise erbracht, im Jahr 2006 etwa 140 Milliarden Euro. ■



Die jährliche Kontrolle von Kessel, Brenner und Komponenten durch den Heizungsfachbetrieb macht sich immer bezahlt

Regelmäßige Wartung zahlt sich aus

Die regelmäßige Heizungsinspektion gewährleistet eine optimale Energieausnutzung, geringe Emissionen und die gewünschte Betriebssicherheit der hauseigenen Heizanlage. Sie schonen die Umwelt und Ihr Haushaltsbudget gleichermaßen.



Wartung für Sicherheit und häusliche Wärme.

Energieeffizientes Heizen

Nur durch die fachmännische Einregelung Ihrer Heizungsanlage ist ein energieeffizienter Betrieb in den Heizmonaten gewährleistet.

Speziell bei ölbetriebenen Anlagen kommt es zu Rußablagerungen an den Kesselwänden. Durchschnittlich sind Brenner ca. 2000 Stunden pro Jahr in Betrieb. Dies führt zu einer deutlichen Betriebskostenerhöhung, denn eine Rußschicht von nur 2 mm Dicke auf der inneren Kesseloberfläche senkt den Wirkungsgrad der Anlage um 4 bis 8 %. Bei 3000 Litern Heizöl gehen jährlich somit ca. 150 Euro ohne Heizwirkung verloren.

Gerade im Hinblick auf die stark gestiegenen Brennstoffkosten rentiert sich eine professionelle Wartung der Heizungsanlage, da dadurch der Wärmeerzeuger bei guter Einstellung die Brennstoffe verlustarm in die gewünschte Wärme umwandeln kann.

Umweltverträgliches Heizen

Ein sparsamer Energieverbrauch reduziert die Emissionsbelastungen für die Umwelt. Die regelmäßige Wartung garantiert die Umweltverträglichkeit der Heizungsanlage durch die Einhaltung der Schadstoffverordnung. Durch Sicherheitsüberprüfung der Abgasführung und optimale Luftmengen-einstellung werden zu hohe CO₂-Emissionen und die Entstehung von Stickoxyden vermieden.

Die Gefahr der Belastung von Atemluft durch das toxisch wirkende Kohlenmonoxyd wird dadurch ebenfalls ausgeschlossen.

Sicheres Heizen

Durch den Dauerbetrieb des Brenners in der Heizperiode werden alle Systemkomponenten der Heizungsanlage stark beansprucht und unterliegen somit Verschleißerscheinungen. Um die Sicherheit und Betriebsbereitschaft zu erhalten und eine lange Lebensdauer der Technik zu sichern, ist die regelmäßige Wartung als Maßnahme der vorbeugenden Instandhaltung notwendig und auch gesetzlich vorgeschrieben. Nach § 9 der Heizungsanlagen-Verordnung ist der Betreiber von Zentralheizungen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 11 kW verpflichtet, die Bedienung, Wartung und Instandhaltung ein-

mal jährlich vom Fachmann durchführen zu lassen. Im Schadensfall werden eintrittspflichtige Versicherungen immer prüfen, ob der Betreiber seine Pflichten erfüllt hat.

Die kundenfreundliche Wartung

Damit Sie mit gutem Gewissen heizen und Ihnen unvorhersehbare Rechnungen möglichst erspart bleiben, bietet die Berndorff GmbH, die zu den führenden Kölner Heizungs- und Sanitär-Fachbetrieben gehört und 2007 ihr 50. Jubiläum feiert, einen kundenfreundlichen Wartungsservice an.

Ihr Vorteil: Durch die modulare Struktur der Wartungsverträge zahlen Sie immer nur die Leistungen, die Sie benötigen. Deshalb hat die Berndorff GmbH ihre Wartungspakete übersichtlich gestaffelt und Energie- und Kosteneffizienz gleichermaßen berücksichtigt:

1. WARTUNG BASIC zur jährlichen Kontrolle des Brenners als Grundversorgung.
2. WARTUNG PLUS schließt die Leistungen des Pakets BASIC ein und beinhaltet zusätzliche Funktionskontrollen der Regelung sowie der Anlagenbauteile inklusive 24 Stunden Notdienst für Brennerstörungen.
3. WARTUNG COMFORT als umfassendes Wartungspaket enthält alle Leistungen der Wartung PLUS und darüber hinaus eine komplette intensive Kesselreinigung. Auch bei dieser Version erhalten Sie den 24-Stunden-Notdienst zur Beseitigung von Brennerstörungen.

Das Ergebnis:

Sie sparen Betriebskosten und Energieressourcen. Damit leisten Sie einen aktiven Beitrag zum Schutz unserer Umwelt. Außerdem verlängert sich die Lebenserwartung und Betriebssicherheit Ihrer Anlage.

Unter der Nummer 0221/279 94-15 können Sie sich darüber informieren, welche Wartungsart die passende für Sie ist.

BERNDORFF Serviceangebot: Nach Terminvereinbarung



kommt zu jedem Interessenten ein erfahrener Servicemitarbeiter zur kostenlosen Begutachtung der Anlage.

Im BERNDORFF SERVICECENTER unter www.berndorff.com können Sie die individuellen Paketpreise auch online schnell ermitteln.

Was können wir für Sie tun? ■

Allgemeine Wirtschaftsentwicklung schlägt durch:

Immobilienmarkt gefestigt

Die ersten positiven Entwicklungen in der deutschen Wirtschaft scheinen sich auch im Immobilienmarkt niederzuschlagen. Zurzeit sind fast alle Märkte in einer Konsolidierungsphase. Zwar bieten sich vielfältige Möglichkeiten für Entwickler und Investoren, doch der Wettbewerbsdruck bleibt in allen Marktsegmenten hoch.

Die Marktchancen verteilen sich durch die gesamte Bundesrepublik. Zu den interessantesten Märkten gehören der Büro- und der Hotelmarkt in München und Hamburg. Stuttgart und Düsseldorf entwickeln sich beim Einzelhandel positiv, Berlin bietet gute Chancen im Wohnungsbau. Köln steht ebenfalls relativ gut da: Besonders die Nachfrage nach Wohnungen wird sich weiter positiv entwickeln, da Köln im Gegensatz zu vielen anderen Städten nicht mit einem Bevölkerungsrückgang rechnen muss. Schon diese Auflistung zeigt: Der deutsche Immobilienmarkt ist differenziert. Um günstige Möglichkeiten zu erkennen, sind genaue Marktkenntnis und eingehende Analysen erforderlich.



Für den Büromarkt vermelden Experten das Ende der Talsohle. Im ersten Halbjahr 2006 wurden in den deutschen Bürozentren ähnlich viele Flächen vermietet wie im Vorjahreszeitraum. Der Mietpreisverfall ist gestoppt. Spitzenmieten bewegen sich stabil auf niedrigem Niveau. An einigen Standorten ziehen die Preise wieder an. Dagegen bleiben Mieten für ältere, unmoderne Bestandsflächen in Neben- und Randlagen unter Druck, da der Trend zum Flächentausch zu Lasten unattraktiver Büroräume geht.

Verdrängungswettbewerb im Einzelhandel
Beim Einzelhandel wird der Verdrängungswettbewerb bei stetem

Flächenwachstum weiter zunehmen. Besonders dieser Sektor leidet darunter, dass Privathaushalte seit Jahren bei Käufen zurückhaltend sind. Die Polarisierung des Einzelhandels - hier ein besonders preisgünstiges, dort ein besonders hochwertiges Segment - setzt sich fort. Etablierte Filialunternehmen mit Bonität fragen im Verdrängungswettbewerb nach Flächen nach. In der Folge verdichten sich die besten Einkaufslagen der Innenstädte zum Teil auf wenige stark besuchte Straßenzüge. Mieten für Ladenlokale in Neben- und Stadtteillagen geraten dadurch unter Druck.

Der Hotelmarkt hat sich nach Jahren des Abschwungs ein wenig erholt. Eine spürbare Verbesserung ist jedoch nicht zu erwarten: Hohe Kapazitäten und der hieraus entstehende Preisdruck verhindern dies. Besonders internationale Hotelketten bauen ihre Präsenz in Deutschland aus, wodurch sich das Angebot im mittleren und hohen Preissegment vergrößert. Niedrige Finanzierungskosten und die Einschätzung vieler Anleger, im deutschen Hotelmarkt antizyklisch investieren zu können, sorgen für ein starkes Interesse ausländischer Investoren.

Wohnraumbedarf steigt

Wachsende Haushaltszahlen sorgen derzeit für einen größeren Flächenbedarf. Zugleich engagieren sich ausländische Investoren, die die unterdurchschnittliche Wertentwicklung als günstige Einstiegsgelegenheit wahrnehmen, verstärkt im deutschen Wohnungsmarkt. Daran wird sich auch in näherer Zukunft vermutlich nichts ändern. Marktanalysten sind jedoch überzeugt, dass der Wohnungsmarkt aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in fernerer Zukunft stagnieren wird. ■



Diese etwa 100 Jahre alte
Buche sollten Sie sich rund 20 Meter hoch und
mit etwa 12 Metern Kronendurchmesser vorstellen. Mit
ihren 600.000 Blättern verzehnfacht sie ihre 120 Quadratmeter
Standfläche auf circa 1.200 Quadratmeter Blattfläche. Durch die
Lufträume des Schwammgewebes entsteht eine Zelloberfläche für den
Gasaustausch von etwa 15.000 Quadratmetern, also zwei Fußballfelder!
9.400 Liter = 18 Kilogramm Kohlendioxid verarbeitet dieser Baum an einem
Sonnentag. Das ist der durchschnittliche Kohlendioxidabfall von zweieinhalb
Einfamilienhäusern. Bei einem Gehalt von 0,03 Prozent Kohlendioxid in der
Luft müssen rund 36.000 Kubikmeter Luft durch diese Blätter strömen mit-
samt den enthaltenen Bakterien, Pilzsporen, Staub und anderen schädlichen
Stoffe, die dabei größtenteils im Blatt hängen bleiben. Gleichzeitig wird die Luft
angefeuchtet, denn etwa 400 Liter Wasser verbraucht und verdunstet der Baum
an demselben Tag. Die 13 Kilogramm Sauerstoff, die dabei vom Baum durch die
Photosynthese als Abfallprodukt gebildet werden, decken den Bedarf von 10
Menschen. Für sich produziert der Baum an diesem Tag 12 Gramm Zucker, aus
dem er alle seine organischen Stoffe aufbaut. Einen Teil speichert er als
Stärke, aus einem anderen baut er sein neues Holz. Wenn nun der Baum
gefällt wird zur bequemeren Bearbeitung des Ackers, auf Antrag
des Automobilclubs, weil der Baum zu viel Schatten macht
oder gerade dort ein Geräteschuppen auf-
gestellt werden soll, so
müsste man etwa
2.000 junge Bäume
mit einem Kronen-
volumen von 1
Kubikmeter pflan-
zen, wollte man ihn
vollwertig ersetzen. Die
Kosten dafür dürften rund 125.00 Euro betragen.

Quelle: Wolfram Buff, „Bäume im Bild“. Die Idee stammt von G. Bruns.

Reinhard Groß ist tot

Die IVV Immobiliengruppe nahm Abschied von Reinhard Groß. Der langjährige Mitarbeiter und Prokurist starb am 19. Oktober 2006 kurz nach Vollendung seines 55. Lebensjahrs. Reinhard Groß gehörte dem Unternehmen seit 1990 an. Seine ausgeprägten Fach- und Sachkenntnisse stellte er mit großem Engagement in den Dienst der IVV Immobiliengruppe, an deren Erfolg er maßgeblichen Anteil hatte. Die IVV Immobiliengruppe trauert um einen lieben Menschen und hochgeschätzten Kollegen. Geschäftsführung und Mitarbeiter werden ihn in guter und dankbarer Erinnerung behalten.

+++ Nachrichtenticker +++

Aktuelles in Kürze

Personalien

Seit Oktober 2006 leitet Susanne Hermes die WEKÖ Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH in Köln. Zuvor war sie etwa neun Jahre für die WEG- und Mietbetreuung der IVV Immobiliengruppe tätig, zuletzt in der Teamleitung. Hermes über ihre Ziele: „Wir werden unseren Kundenservice immer weiter optimieren. Bestmögliche Dienstleistung ist nicht nur das, was Kunden von uns erwarten dürfen - mit ihr grenzen wir uns auch vom Wettbewerb ab und schaffen Perspektiven für Beschäftigung, Motivation und weiteren Erfolg.“

Marco Ludwig ist neuer Teamleiter im WEG-Bereich der IVV. Der ehemalige Sachbearbeiter folgt Reinhard Groß, der im Oktober des vergangenen Jahres starb.

Saftige Preiserhöhung bei ish

Die ish NRW GmbH wird die Preise für den Kabelanschluss um

50 % erhöhen - obwohl das Unternehmen Preissteigerung von „nur“ 30 % angekündigt hat. Hierbei spielt keine Rolle, ob Verträge bestehen oder nicht. Aufgrund dieses nicht nachvollziehbaren Vorgehens hat die IVV Immobiliengruppe der Preiserhöhung widersprochen und die Verträge mit ish vorsorglich gekündigt. Für den Fall, dass ish die Erhöhung nicht ganz oder zumindest teilweise zurücknimmt, führt die IVV zurzeit Verhandlungen mit Anbietern, die eine preisgünstigere Versorgung garantieren können.

WEG-Reform auf den Weg gebracht

Noch vor Weihnachten beschloss der Bundestag die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Die Gesetzesänderung tritt voraussichtlich am 1. Juni 2007 in Kraft. Über die Auswirkungen werden wir in einer der kommenden Ausgaben berichten. ■

Gewinnen Sie mit wohnraum

„Buchen sollst Du suchen“

So lautet das Motto unseres Gewinnspiels. Denn die Antwort zu unserer Gewinnspielfrage finden Sie in dieser wohnraum:

Für wie viele Menschen produziert eine Buche (100 Jahre alt, etwa 20 Meter hoch, Kronendurchmesser 12 Meter) täglich Sauerstoff?

a) Für 5 Menschen. b) Für 10 Menschen. c) Für 20 Menschen.

Senden Sie Ihre Lösung bis zum 31. März 2007 per E-Mail an info@ivv-immobilien.de (Betreff Gewinnspiel) oder per Fax an die 0 22 41/48 5-20. Unter allen Teilnehmern verlosen wir einen Pflanzengutschein im Wert von 100 Euro. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Den Akku-Bohrschrauber aus der vorangegangenen wohnraum gewinnt Rita Nebel (Köln). Herzlichen Glückwunsch! ■



Der Bestellservice der IVV

Aktuelle Formulare einfach zu bestellen

Egal ob Sie aktuelle Mietverträge benötigen, Wohnungsabnahme- und Übergabeprotokolle oder Creditreform-Auskünfte: Der Bestellservice der IVV Immobiliengruppe funktioniert kinderleicht.

Einfach das ausgefüllte Blatt aufs Fax legen und die 0 22 41/48 5-20 wählen. Ihr Auftrag wird sofort bearbeitet.

Oder senden Sie Ihre Bestellung per Post an die IVV Immobiliengruppe, Postfach 3132, 53831 Troisdorf.

Formular	Preis	Stückzahl	Bestellwert
Wohnungsmietvertrag im Durchschreibesatz	5,00 €	_____	_____
Garagenmietvertrag	2,00 €	_____	_____
Einstellplatzmietvertrag	1,80 €	_____	_____
Wohnungsabnahme- und Übergabeprotokoll im Durchschreibesatz	3,00 €	_____	_____
Mieterfragebogen	0,50 €	_____	_____
Telefonauskunft Creditreform	9,50 €	_____	_____
Schriftauskunft Creditreform	33,50 €	_____	_____
			Summe

Bitte senden Sie mir einen Antrag für die Vermieter-Rechtsschutzversicherung. Ich zahle pro Wohnung lediglich einen Festbetrag von 81,86 € im Jahr inkl. Versicherungssteuer. Detaillierte Informationen und die Versicherungsbedingungen erhalte ich von der IVV zusammen mit dem Antrag.

Porto berechnen wir Ihnen lediglich zum Selbstkostenpreis. Alle Angebote gelten ausschließlich für Kunden von IVV und WEKÖ (Mieter und Eigentümer).

Bitte informieren Sie mich über Ihr Angebot für die

- WEG-Verwaltung,
- Hausverwaltung,
- Betreuung einer Wohnung/eines Ein- oder Mehrfamilienhauses.

Rufen Sie mich bitte an, um einen Termin zu vereinbaren. Meine Telefonnummer: _____

Ich ermächtige die IVV, den Bestellbetrag sowie die Versandkosten per Lastschrift von meinem Konto einzuziehen:

BLZ : _____
Bank : _____
Kto.-Nr. : _____

Name : _____
Straße : _____
PLZ, Ort : _____

Vorname : _____
Hausnummer : _____
Telefon : _____

Datum : _____

Unterschrift : _____

Impressum

Herausgeber
 IVV Immobiliengruppe
 Geschäftsführender
 Gesellschafter
 Herbert Blatzheim
 Hauptstr. 226 + 228
 Postfach 3132
 53831 Troisdorf
 Telefon 02241/485-0
 Telefax 02241/485-20
 info@ivv-immobilien.de
 www.ivv-immobilien.de

**Konzeption,
 Redaktion und Realisation**
 LUPKOMMUNIKATION GmbH
 Niederkasseler Lohweg 191
 40547 Düsseldorf
 Telefon 0211/52 28 46-0
 Telefax 0211/52 28 46-12