

## Zwei Modelle – ein Ziel: Die Sanierungs-AfA kann auf die eine oder andere Art eingeführt werden

- » Rechenbeispiel für beide möglichen Varianten
- » IVD: beide Modelle zum Ziel führen
- » Wahlrecht für beide Modelle wäre Ideallösung

Hauseigentümer, die ihre Immobilie energetisch sanieren, sollen jährlich bis zu zehn Prozent der Kosten von der Steuer absetzen können – so wollte es die Bundesregierung. Die Bundesländer lehnten den Gesetzentwurf im Bundesrat jedoch mehrheitlich ab, und auch im Vermittlungsausschuss konnte bislang keine Einigung erzielt werden. Die Länder kritisierten unter anderem, dass die geplante Förderung progressionsabhängig sei und deshalb Eigenheimbesitzer mit geringem Einkommen davon kaum profitieren würden. Nun liegt das Gesetz schon seit Wochen im Vermittlungsausschuss. „Bund und Länder fällt es offenbar schwer, einen Kompromiss zu finden“, sagt Dirk Wohltorf, Vorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg „Dabei liegen taugliche Vorschläge seit längerem auf dem Tisch.“

Bei selbst genutztem Wohneigentum könnte die Förderung wie bei so genannten haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen gehandhabt werden. Nach Paragraph 35a des EStG wird hier ein

Abzug von der Steuerschuld gewährt. Danach darf der Steuerpflichtige nicht den gesamten Betrag, sondern nur einen bestimmten Prozentsatz der begünstigten Aufwendungen von der Steuerschuld abziehen. „Für energetische Sanierungen bietet sich Abzug von drei Prozent über einen Zeitraum von zehn Jahren an“, sagt Hans-Joachim Beck, Leiter des Referats Steuern beim IVD. „Bei einem Steuersatz von 30 Prozent entspricht das einem Abzug von zehn Prozent der begünstigten Baukosten.“

Eine Modellrechnung zeigt: Bis zu einem Einkommen von etwa 50.000 Euro ist eine solche Variante günstiger als die von der Bundesregierung vorgeschlagene Regelung. Bei Menschen mit höheren Einkommen fällt der Steuervorteil dagegen etwas geringer aus, als bei einer erhöhten Abschreibung. „Unsere Rechnung belegt, dass ein Abzug von der Steuerschuld, den Bedenken des Bundesrates nicht entgegensteht“, sagt Wohltorf. „Bund und Länder sollten

daher nun zügig eine Entscheidung fällen und das Gesetz über die Förderung energetischer Sanierungen möglichst rasch verabschieden. Im Idealfall räumt die Bundesregierung dem Steuerpflichtigen ein Wahlrecht für eines der beiden Modelle ein.“



Dirk Wohltorf,  
Vorsitzender  
Regionalverband  
Berlin-Brandenburg  
des IVD

### Rechenbeispiel des IVD

Höchstgrenze der Modernisierungskosten = 75.000 Euro = Bemessungsgrundlage\*

	1) Ohne steuerliche Vergünstigung	2) 10% Abschreibung*	3) 3% Abzug von der Steuerschuld*
<b>Einkommen = 50.000 Euro</b>			
Zu versteuerndes Jahreseinkommen	50.000 Euro	42.500 Euro	50.000 Euro
Steuerschuld bei Verheirateten	8.663 Euro	6.416 Euro	6.413 Euro
Differenz zu 1)	0 Euro	2.247 Euro	2.250 Euro
<b>Einkommen = 75.000 Euro</b>			
Zu versteuerndes Jahreseinkommen	70.000 Euro	62.500 Euro	70.000 Euro
Steuerschuld bei Verheirateten	15.316 Euro	12.708 Euro	13.066 Euro
Differenz zu 1)	0 Euro	2.608 Euro	2.250 Euro

## IVD: Erschwinglichkeit von Wohneigentum bleibt auf historisch hohem Niveau

- » Erschwinglichkeitsindex aus den Faktoren Preis, Zinsen, Einkommen
- » Ausblick: Erschwinglichkeit bleibt auch in den kommenden Quartalen gut

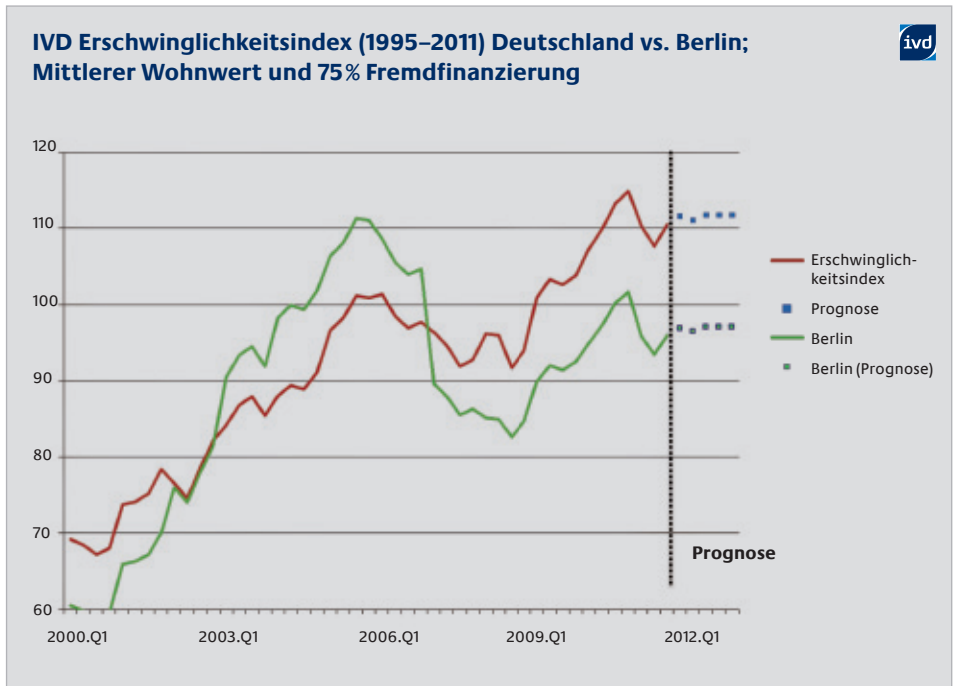
Die Erschwinglichkeit von selbstgenutzten Wohnimmobilien bleibt auf einem historisch hohem Niveau. Dies ist das Ergebnis einer am Center for Real Estate Studies (CRES) im Auftrag des Immobilienverbandes IVD durchgeführten Erhebung des Erschwinglichkeitsindex. „In den ersten beiden Quartalen des Jahres ist die Erschwinglichkeit aufgrund der gestie-

genen Zinsen nach dem Spitzenwert im vierten Quartal 2010 zunächst um gut sieben Punkte gefallen“, sagt Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des IVD. „Mit dem Sinken des Zinsniveaus im dritten Quartal ist auch die Erschwinglichkeit wieder gestiegen, so dass sie mit einem Wert von 110,5 Punkten wieder beinahe auf dem Höchststand von Ende 2010 liegt.“ Der Er-

schwinglichkeitsindex fasst die Faktoren Immobilienpreise, Zinsniveau und verfügbares Einkommen zu einer Kennzahl zusammen. Diese gibt Auskunft darüber, inwieweit es für einen durchschnittlichen Haushalt finanziell möglich ist, eine Immobilie zu erwerben. Ein hoher Wert zeigt eine gute, ein niedriger Wert eine schlechte Erschwinglichkeit an.



Jürgen Michael Schick, Vize-Präsident des IVD Bundesverbandes



## Bundesweite Unterschiede der Immobilienmärkte nehmen zu

Die Erschwinglichkeit in den einzelnen Städten ist sehr unterschiedlich. Die Stadt mit dem niedrigsten Erschwinglichkeitswert (Indexwert 50,58) und damit am schwersten erschwinglich ist wie im vergangenen Jahr München.

„Die Immobilienpreise in München sind schon seit einigen Jahren die teuersten in Deutschland und haben auch im vergangenen Jahr noch einmal zugelegt“, erklärt Schick den niedrigen Wert. Unter den deutschen Großstädten ist Wohneigentum in Dresden mit ei-

nem Wert von 110,48 Punkten am besten erschwinglich. An zweiter Stelle steht bereits Berlin-Ost (108,71). Der Westteil von Berlin kommt auf einen Wert von 81,53 Punkten. Einen hohen Erschwinglichkeitswert erreicht außerdem Hamburg mit 101,2 Punkten. „Der günstige Wert für Hamburg erklärt sich durch das gute Verhältnis des verfügbaren Einkommens zum Eigenheimpreis, der in Hamburg natürlich in der Regel höher liegt als in Berlin“, erklärt Schick. An der Spitze der Erschwinglichkeit steht die Stadt Wittenberg. Mit einem

Indexwert von 224,86 ist hier Wohneigentum in Form eines Einfamilienhauses sehr gut zu erwerben.

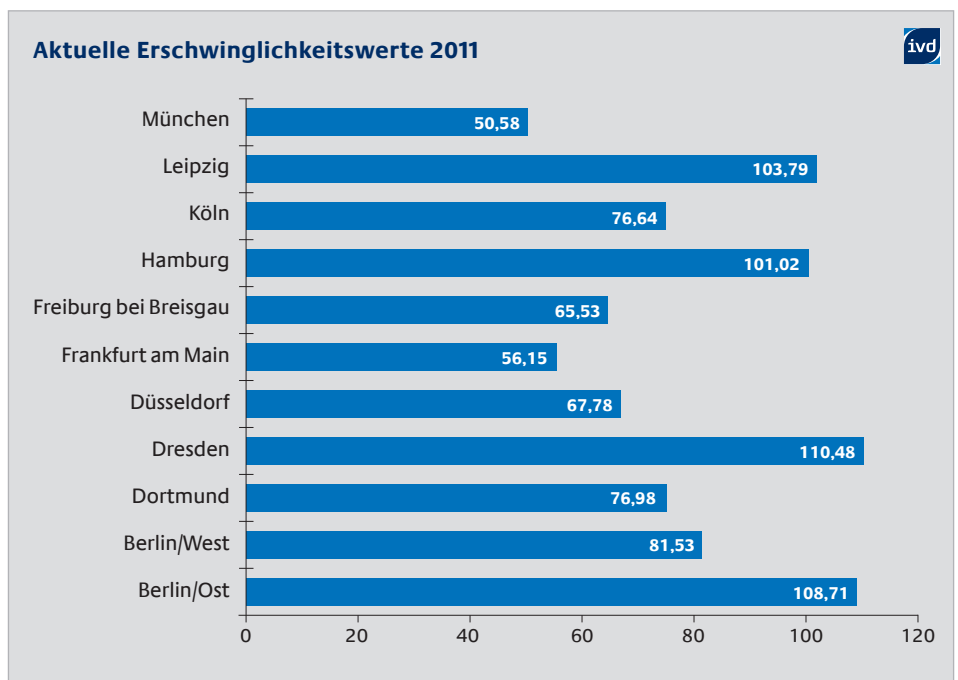
Die regionalen Unterschiede bei der Erschwinglichkeit von Wohneigentum haben in der Vergangenheit zugenommen“, so Schick. „In ländlichen Regionen ist durch die demografische Entwicklung und Fortzug seit einigen Jahren ein sinkendes Preisniveau von Immobilien zu beobachten und sorgt damit für eine bessere Erschwinglichkeit.“

## Prognose für die Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien

Für die kommenden Quartale erwartet der IVD eine Seitwärtsbewegung der Erschwinglichkeit. „Aufgrund der Eurokrise wird das Zinsniveau voraussichtlich weiterhin niedrig bleiben und somit sollte die Belastung der Haushalte durch die Rückzahlung eines Immobilienkredites ebenfalls konstant bleiben“, prognostiziert Schick. „Unter der Annahme von ‚normalen‘ Marktbedingungen mit einem leicht steigenden Netto-Einkommen sowie Wohnungspreisniveau sollte die Erschwinglichkeit daher konstant bleiben.“

## Grundlage des IVD-Erschwinglichkeitsindex

Für den Erschwinglichkeitsindex wurden die Preise für freistehende Einfamilienhäuser mit mittlerem Wohnwert in Deutschland zugrunde gelegt. Neben den Immobilienpreisen wurden die jeweiligen Zinsen für Wohnungskredite für den Erschwinglichkeitsindex verwendet. Bei der monatlichen Belastung für das Annuitätendarlehen wurde von einem Zeitraum von



30 Jahren für die vollständige Tilgung des Immobilienkredites ausgegangen. Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass das Einfamilienhaus mit 25 Prozent Eigenkapital und 75 Prozent Fremdkapital finanziert wird. Mit Hilfe der Preisspiegeldaten des IVD, Zeitreihen zu

Wohnungskreditzinsen sowie dem verfügbaren Nettohaushaltseinkommen (Daten von MB Research) wurde der IVD-Erschwinglichkeitsindex der letzten 14 Jahre berechnet. Die Preisspiegeldaten wurden nach der Anzahl der Einwohner in den berücksichtigten Städten gewichtet.

## Winterdienst: Besondere Pflichten für Berliner

Der Winter hat sich zwar bisher noch nicht von seiner bekannten Seite gezeigt. Normalerweise bringt er aber so einiges mit - Schnee, Eis und Matsch - kann für Fußgänger leicht zur Gefahrenquelle werden. Zumindest dann, wenn die Bürgersteige nicht geräumt werden. „Dies ist eigentlich Aufgabe der Städte und Gemeinden“, erklärt Ulrich Löhlein, Leiter Servicecenter im IVD. „Die jeweiligen kommunalen Satzungen übertragen die sogenannte Verkehrssicherungspflicht jedoch meist den Anliegern.“

Auch in Berlin müssen sich Immobilieneigentümer um die an ihre Grundstücke angrenzenden Gehwege kümmern. „Damit werde ein hohes Maß an Verantwortung abgewälzt, fährt Löhlein fort. „Berlin entlastet seinen Haushalt in doppelter Hinsicht: Zum einen, weil die Stadt Kosten für den Winterdienst einspart; zum anderen, weil bei versäumter oder unsachgemäßer Räumung Bußgelder bis zu einer Höhe von 10.000 Euro kassiert werden können.“ Wer in der Hauptstadt ein Haus oder Grundstück sein

Eigen nennt, sollte sich daher frühzeitig und umfassend über die ihm auferlegten Pflichten informieren. Denn nach dem Schneechaos im vergangenen Winter ist laut Löhlein mit verstärkten Kontrollen des Ordnungsamtes zu rechnen.

Grundsätzlich müssen die Gehsteige wochentags zwischen sieben und 20.00 Uhr geräumt werden. An Wochenenden und Feiertagen genügt es, wenn die Fußwege um neun Uhr von Eis und Schnee befreit sind.

Besonders wichtig: In Berlin ist mit dem 1. November 2011 die dritte und letzte Stufe des neuen Straßenreinigungsgesetzes wirksam geworden. Damit müssen die meisten Gehwege auf einer Breite von 1,5 Metern geräumt oder gestreut werden. In den belebten Geschäftsstraßen - Kurfürstendamm, Tauentzienstraße, der Ebertstraße, Unter den Linden und auf dem Schlossplatz - muss nach einer Rechtsverordnung sogar auf einer Breite von drei Metern

gekehrt und gestreut werden. Bisher genügte überall eine Breite von einem Meter.

Weitere Verschärfungen der bisherigen Vorschriften gelten bereits seit dem vergangenen Winter. So stehen seitdem die Anlieger unmissverständlich in der Verantwortung und behalten diese auch bei unsachgemäß ausgeführten Räumarbeiten durch beauftragte Winterdienste; außerdem muss rascher und öfter Schnee geschoben, gestreut und unter Umständen sogar Eis entfernt werden.

„Wenn am frühen Morgen der erste Schnee bereits festgetreten und vereist ist und durch nachträgliches Streuen keine hinreichende Sicherheit erreicht werden kann, muss das Eis entfernt werden“, sagt Sebastian Wörner, Rechtsanwalt aus Berlin. Das gleiche gelte, wenn durch festgetretenen und vereisten Schnee größere Unebenheiten entstehen. „Sind die entstandenen Kanten und Buckel höher als zehn Zentimeter, sind sie zu beseitigen.“

# 20

## gute Gründe für eine IVD-Mitgliedschaft



### IVD-Servicepaket

#### Image

- Exklusive Nutzung des IVD-Logos als Markenzeichen qualifizierter Makler, Hausverwalter und Sachverständiger
- Imagebildung für Ihr Unternehmen durch aktive Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- Gemeinschaftsanzeigen in Berliner Morgenpost, Tagesspiegel und Berliner Zeitung

### IVD-Servicepaket

#### Kooperationen

- Immonet: bis zu 30% (je nach Paket) auf die Listenpreise
- Flow Fact: 20% auf die Listenpreise
- Sprengnetter Immobilienbewertung: bis zu 30% auf Software und Seminare
- Vergünstigte, lizenzierte Kartenausschnitte über geoport

### IVD-Servicepaket

#### Markt

- vergünstigter Bezug des Immobilienpreisservice Berlin-Brandenburg in gedruckter Form
- Kostenloser Bezug des IVD-Marktmietpreisspiegels als PDF
- Monatliche kostenlose IVD-Clubabende in Berlin und Brandenburg zu aktuellen Immobilienthemen
- Kostenloses Abonnement von der AIZ – Das Immobilienmagazin

### IVD-Servicepaket

#### Verbraucherschutz

- IVD-Ombudsmann seit 2008
- Verbraucherservicehotline
- Vertrauensschadenversicherung im IVD-Beitrag enthalten

### IVD-Servicepaket

#### Recht

- Kostenlose Rechtsberatung (Erstberatung) durch unsere zwei Syndikusanwälte
- Kostenlose Spezialseminare zu Immobilienrechtsthemen
- Kostenlose Wettbewerbsshotline



**IVD-Bildungsinstitut  
Berlin-Brandenburg**



**Europäische  
Immobilien  
Akademie**

staatlich anerkannte Fachschule des IVD

### Aktueller IVD-Seminarkalender 2012 (Auszug)

#### Sicher vor Abmahnungen – Internet, Zeitungen und Social Media

Dozent: Rudolf Koch

Termin: 14.02.2012, 13.00 bis 17.00 Uhr

#### Versicherungen für die verwaltete Liegenschaft

Dozent: Thomas Baum

Termin: 16.02.2012, 10.00 bis 14.00 Uhr

#### Haftung des Maklers und Verwirkung der Provision – Gefahren und Gegenstrategien

Dozent: Rechtsanwalt Dr. Hildebrandt

Termin: 22.02.2012, 09.00 bis 13.00 Uhr

#### Professionelle Vorbereitung des Verkaufs – vorbereitende Due Diligence durch Makler

Dozent: Rechtsanwalt Joerss

Termin 01.03.2012, 14.00 bis 17.00 Uhr

#### Professionelles Telefonmarketing – Outbound

Dozent: Rolf Hempel

Termin: 07.03.2012, 09.00 bis 18.00 Uhr

### Nächstes Studienmodul

#### Geprüfte/r Immobilienmakler/in (EIA)

(mit Zertifikat und Stempel bei Bestehen der Abschlussprüfung)

Termin: 20.04. bis 15.06.2012

Ort: Regionalgeschäftsstelle des IVD

Preis: 1.190,00 €

Studienbetreuung: Frau Krüger

Tel.: 030/897 353 64

### Weitere Termine

#### Existenzgründertag des IVD

am 28.02.2012 in der IHK Berlin

#### Existenzgründertag des IVD

am 07.03.2012 in der IHK Potsdam

**Unser Tipp: Besonders bequem und schnell können Sie  
Seminare und andere Produkte im IVD-Shopsystem buchen  
unter: [www.ivd-bildungsinstitut.de](http://www.ivd-bildungsinstitut.de)**



#### Impressum:

IVD Berlin-Brandenburg e. V., Mohrenstraße 32, 10117 Berlin

Tel.: 030 / 89 73 53 64, Fax: 030 / 89 73 53 68, E-Mail: [info@ivd-berlin-brandenburg.de](mailto:info@ivd-berlin-brandenburg.de)

Chefredakteur (verantwortlich i.S.d.P.): Dirk Wohltorf, Vorstandsvorsitzender