

EDITORIAL

Liebe Leserin,
lieber Leser!



Foto: Ingo Röhrbein

**Wolfgang Philipp, Inhaber von
Philipp Immobilien**

Zunehmend berichten uns Eigentümer, die ihre Immobilie privat veräußern wollten, von Problemen. Dabei gebe es durchaus Interessenten, die zur Besichtigung kommen und sogar ein schriftliches Gebot abgeben. Dann aber ließen sie nichts mehr von sich hören, seien auch nicht erreichbar. Was ist geschehen? Die Banken sind nach den Erfahrungen aus der US-Hypothekenkrise und angesichts der aktuellen Konjunkturrängste auch in Deutschland vorsichtiger geworden. Potenzielle Käufer scheitern zunehmend an der Finanzierung, die sie vorher nicht geklärt haben. Philipp Immobilien steuert solchen Enttäuschungen gegen. Bevor wir Kaufverhandlungen vertiefen, prüfen wir die wirklichen Vermögensverhältnisse der Interessenten. Genügt das Eigenkapital, gibt es in der Regel auch keine Probleme mit der Finanzierung.

Mit freundlichen Grüßen Ihr

Wolfgang Philipp

Am Gaspreis lässt sich kräftig sparen

Der Wechsel des Anbieters ist heute kinderleicht

Ein guter Verwalter trägt dazu bei, Kosten zu sparen. Das ist aktuell vor allem bei den Gaskosten möglich, seit 2007 der Gasmarkt liberalisiert wurde. Der Wechsel von einem teureren zu einem billigeren Anbieter ist heute kinderleicht und auch problemlos: Durch den Wechsel kommt es zu keiner Minute Lieferunterbrechung.

Für 2008 erwartet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin, bis um 20 Prozent steigende Gaspreise. Hamburg hat im Vergleich zu anderen Regionen neben den Energieriesen E.ON und Vattenfall eine relativ große Zahl an regionalen Gasanbietern zur Auswahl. Die Preisunterschiede sind erheblich, wie zwei Beispiele deutlich machen.



Foto: Claudia Hautumm | pixelio

Niedrigpreisanbieter bei Gas und Strom

Für ein Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen und 250.000 kWh Jahresverbrauch ist der Standard Gas Tarif von E.ON Hanse um 21,5 Prozent teurer als der zurzeit günstigste der Gasversorgung Ahrensburg. Für das Gebäude fällt die Gasrechnung um 2.822,50 Euro niedriger als beim E.ON Hanse Standard Tarif aus.

Bei einem Vier-Personen-Haushalt mit 20.000 kWh Gasverbrauch liegt der Tarif StandardGas von E.ON Hanse noch um 21,0 Prozent höher als der billigste Tarif „Wechselgas für Hamburg“ der Stadtwerke Wedel. Dieser erspart der Familie gegenüber StandardGas im Jahr 248,92 Euro. Philipp Immobilien hat im Einvernehmen mit den Hauseigentümern die verwalteten Zinshäuser bereits auf den jeweils günstigsten Gasanbieter umgestellt. In den Eigentümerversammlungen der verwalteten Wohnungseigentumsobjekte wird Philipp 2008 als Basis für Anbieterwechsel-Beschlüsse einen aktuellen Preisvergleich verschiedener Anbieter vorstellen. Auch ein möglicher Wechsel des Stromanbieters wird vorbereitet ■

Abgeltungssteuer: Gilt nicht für Immobilien

Es ist beschlossene Sache: Deutschland führt zum 1. Januar 2009 die Abgeltungssteuer in Form einer Quellensteuer ein. Damit werden Zinsen, Dividenden und Kursgewinne aus Aktien und Fonds pauschal mit 25 % besteuert. Immobilieninvestoren können aufatmen – die Abgeltungssteuer betrifft die Vermietungseinkünfte und Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien nicht. Auch Immobilienfonds werden nicht erfasst, allerdings müssen offene Immobilienfonds, wie schon jetzt Direktinvestments in Immobilien, zehn Jahre lang gehalten werden, um Gewinne steuerfrei realisieren zu können. Die Immobilie als Anlageform hat damit gegenüber Aktienfonds und Banksparrplänen insbesondere im Hinblick auf die Altersvorsorge wieder deutlich an Attraktivität gewonnen. ■

Beim Baumfällen sägt das Finanzamt mit

Wer große und alte Bäume im Garten hat, denkt bei Stürmen gelegentlich mit Sorge an mögliche Schäden, die solche Riesen am eigenen oder an den Häusern in der Nachbarbebauung anrichten können – besonders wenn die Bäume krank sind oder ihre Altersgrenze erreicht haben.



Foto: Grabener Verlag

Alte Bäume sind eine Zierde für jeden Garten und schaffen ein gesundes Klima. Sie können jedoch auch zur Gefahr werden.

Wenn in dicht bebauten Gebieten nur wenig Platz vorhanden ist, müssen spezialisierte Baumkletterer ans Werk. Das kann je nach Umfang der Arbeiten pro Baum zwischen 1 000 und 3 000 Euro kosten. In einem besonderen Fall hilft das Finanzamt bei der Bezahlung: Ist nämlich z. B. das Fällen einer Birke wegen der Pollenallergie eines Familienmitgliedes medizinisch notwendig, ist der Steuerzahler berechtigt, die Ausgabe als außergewöhnliche Belastung steuerlich geltend zu machen, wenn er ein amtsärztliches Attest vorlegen kann. ■

Schuld am Schimmel

Schimmelbildung in Mietwohnungen führt immer wieder zu Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter. Grundsätzlich wird jede erhebliche Schimmelbildung als Mangel der Mietsache betrachtet. Das Landgericht Gießen (1 S 63/00) hat jedoch klargestellt, dass hier differenziert werden muss. Kann der Vermieter – zum Beispiel durch ein Sachverständigen-gutachten – beweisen, dass die Bausubstanz des Mietobjekts einwandfrei ist, haftet er nicht. Mietminderung und Handwerkerrechnungen sind vom Tisch. Wichtig beim Einbau neuer Isolierglasfenster: Der Vermieter sollte den Mieter ausdrücklich darauf hinweisen, dass künftig mehr gelüftet werden muss. Tritt infolge fehlerhaften Lüftens bei ansonsten tadelloser Bausubstanz Schimmel auf, liegt die Verantwortung beim Mieter. ■

Haushaltsgrößen sinken

Die Entwicklung zu kleineren Haushalten setzt sich fort. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes werden die Haushaltsgrößen von 2007 bis 2020 in den westlichen Flächenländern Deutschlands von 2,13 auf 2,02, in den neuen Ländern von 2,0 auf 1,9 und in den Stadtstaaten von 1,80 auf 1,72 Personen je Haushalt sinken. In Berlin lebt bereits jetzt in mehr als 50 % aller Haushalte nur eine Person. Bis 2020 wird dies auch in Hamburg und Bremen so sein. Im Zuge dieser Entwicklung nimmt die Zahl der Haushalte bis 2020 in einigen Regionen zu, in Hamburg um 7 %, in Baden-Württemberg und Bayern um 6 %.

Oft vernachlässigt: Die Instandhaltungsrücklage

Ein oft verdrängtes Thema ist die Instandhaltungsrücklage. Hauseigentümer und Eigentümergemeinschaften vernachlässigen es vielfach über lange Zeiträume, für künftige Reparaturen Geldmittel anzusparen. Eine frühzeitige Rücklagenbildung kann jedoch späteren Problemen vorbeugen. Die Rücklagenhöhe muss sich am Gebäudealter und -zustand orientieren. Bei Neubauten wird empfohlen, ab Fertigstellung jährlich 0,8 bis 1 % des Kaufpreises zurückzulegen. Eine andere Formel besagt, dass in 80 Jahren das 1,5-Fache der Herstellungskosten in die Instandhaltung gesteckt werden muss. Hat eine Eigentümergemeinschaft nicht rechtzeitig eine Rücklage gebildet, kommt als Notlösung nur noch die Sonderumlage in Betracht.

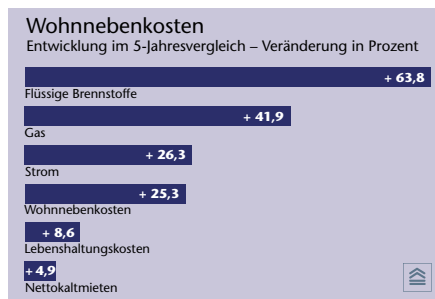
Impressum

Herausgeber Wolfgang Philipp Immobilien 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@philippimmo.de
Internet www.philippimmo.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.philippimmo.de an einen Freund senden
oder als Pdf-Datei herunter laden.

Wohnnebenkosten steigen langsamer

Die Steigerung der Wohnnebenkosten hat sich 2007 im Vergleich zu 2006 etwas abgeschwächt, liegt aber mit 2,7 % immer noch über der Inflationsrate von 2 % und den reinen Mieten, die um 1 % gestiegen sind. Der Strompreis stieg mit 6,8 % am stärksten, dagegen wurden flüssige Brennstoffe um 3 % günstiger. Der Fünfjahresvergleich macht das ganze Ausmaß der Verteuerungen noch deutlicher: Insgesamt stiegen die Wohnnebenkosten um 25,3 %. Auf Platz 1 mit 63,8 % liegen die flüssigen Brennstoffe, auf Platz 2 mit 41,9 % liegt Gas, die Lebenshaltungskosten stiegen um 8,6 % – die Mieten lediglich um 4,9 %.



Umlage neu entstehender Betriebskosten

Der Vermieter kann die Kosten einer Sach- und Haftpflichtversicherung, die er während des bestehenden Mietverhältnisses neu abschließt, anteilig auf die Mieter umlegen, wenn die Kosten dieser Versicherung im Mietvertrag als umlegbar vereinbart sind und dort geregelt ist, dass auch neu entstehende Betriebskosten auf die Mieter umzulegen sind. Dies entschied der BGH mit Urteil vom 27. September 2006.

Praxistipp: Für Vermieter empfiehlt es sich, im Mietvertrag das Recht zu vereinbaren, auch künftig entstehende Betriebskosten auf den Mieter umzulegen und die Vorauszahlungen entsprechend neu festzusetzen. Fehlt eine solche Formulierung und entspricht die Umlage auch sonst nicht dem wirtschaftlichen Interesse des Mieters, bleibt der Vermieter auf den Kosten sitzen. (BGH, Urteil vom 27.09.2006, VIII ZR 80/06).

2008: Das ist neu bei Immobilien

Für Mitte 2008 wird die Reform der Erbschafts- und Schenkungssteuer erwartet. Dabei sollen die Freibeträge für Ehepartner auf 500.000 Euro, für Kinder auf 400.000 Euro angehoben werden. Trotzdem werden Immobilienerben künftig mehr Steuern zahlen müssen, da die Besteuerungsgrundlage in Zukunft nicht mehr der Einheitswert, sondern der Verkehrswert ist. In der ersten Jahreshälfte soll die Riester-Förderung für Wohneigentum umgesetzt werden. Dann können 75 % des Riester-Kapitals für den Erwerb selbst genutzten Wohneigentums aufgewendet werden, das allerdings 20 Jahre gehalten werden muss. Vermietete Objekte werden davon nicht erfasst. Ab 1.7.2008 müssen Eigentümer bestehender Gebäude der Baujahre bis 1965 erstmals Miet- und Kaufinteressenten einen Energiepass vorlegen können. Noch bis zum 30.9.2008 haben Hauseigentümer ein Wahlrecht zwischen dem bedarfs- und dem verbrauchsorientierten Energiepass. ■



Foto: Grabener Verlag

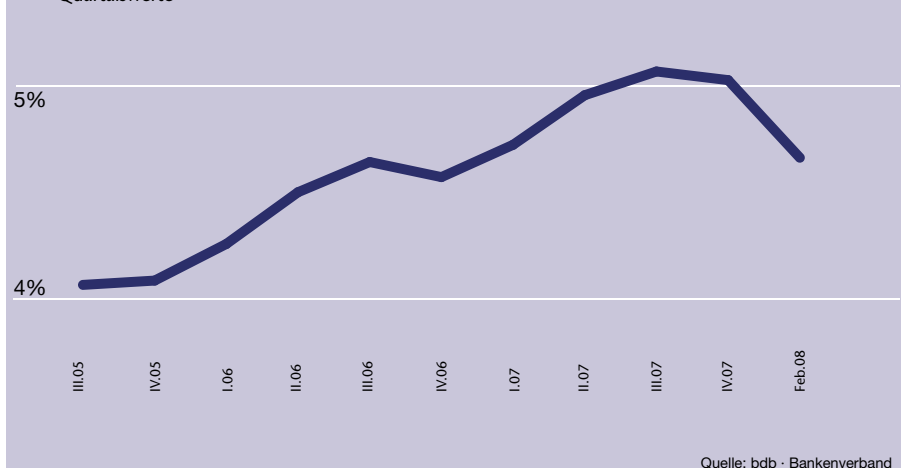
Riesterförderung und Erbschaftssteuer mit Auswirkungen auf Immobilien

Beschluss-Sammlung ist Pflicht

Seit dem Inkrafttreten der neuen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes am 1. Juli 2007 ist gemäß § 24 Abs. 7 WEG eine Beschluss-Sammlung zu führen, in die alle Beschlüsse der Wohnungseigentümer unter fortlaufender Nummerierung und auch gerichtliche Entscheidungen aufzunehmen sind. Diese Verpflichtung gilt allerdings erst für Beschlüsse, die nach dem 1. Juli 2007 gefasst worden sind. Frühere Beschlüsse können, müssen aber nicht aufgenommen werden. Die Beschlüsse sind unverzüglich aufzunehmen. Nach vorherrschender Expertenmeinung kann auch durch Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 WEG nicht auf die Führung der Beschluss-Sammlung verzichtet werden. Die Führung einer Niederschrift über die Beschlüsse gemäß § 24 Abs. 6 WEG ist weiterhin Pflicht. ■

Effektivzins für Hypothekendarlehen

Hypothekenzinsen, 10 Jahre Zinsbindung, effektiv
Quartalswerte



„Gut, dass bei Philipp nichts liegen bleibt!“



Foto: privat

Volker Glock

Es ist schon ein besonderes Haus, das Wohn- und Geschäftsgebäude aus der Gründerzeit von vor rund hundert Jahren. Es steht in der Hegestraße, mitten in Eppendorf – dort, wo das Hamburger Leben pulsiert. Philipp Immobilien verwaltet das Haus mit im Erdgeschoss zwei Läden und 16 Eigentumswohnungen in den darüber liegenden Etagen seit vielen Jahren. Vorwiegend nutzen die Eigentümer ihre Wohnungen selber.

„Petit Café“ heißt das eine der beiden Ladenlokale und ist so etwas wie eine Hamburger Institution. Es ist Kult, wie man heute sagt. „Es gibt dort hervorragenden Kuchen“, sagt Volker Glock, Beiratsvorsitzender der Eigentümergemeinschaft

des Hauses. Und die Gäste wissen das Petit Café zu schätzen: Menschen aus der Nachbarschaft, Fernsehleute und andere aus der Eppendorfer Szene, aber auch Fremde, zu denen sich der Ruhm des Kuchens und der Atmosphäre herumgesprochen hat.

„Wenn es ein Problem gibt, bleibt es



Foto: Philipp Immobilien

Das Petit Café in der Hegestraße ist Kult

beim Verwalter Philipp Immobilien nicht lange liegen. Uns beeindruckt, dass Philipp Immobilien alle Aufgaben sofort anpackt“, sagt Volker Glock. Und wenn es einmal Konflikte in Angelegenheiten des Hauses unter den Eigentümern gibt, habe die Verwaltung ein glückliches Händchen, sie beizulegen und die Konfliktparteien zu einander zu bringen. ■

Abtretungsverbot bei Darlehen vereinbaren

Wer ein Baudarlehen aufnimmt, um seine Immobilie zu finanzieren, läuft Gefahr, dass die Bank ohne seine Zustimmung, ja, ohne sein Wissen, den Kredit verkauft, zum Beispiel an einen Hedgefonds oder an eine Investmentbank. Das ist legal, vom Bundesgerichtshof abgesegnet (Az XI ZR 195/05).

Für den Schuldner aber kann das existenzgefährdend werden. Kommt er dann mit seinen Zahlungen auch nur vorübergehend in Verzug, wird der Kredit in vielen Fällen sofort fällig gestellt. Bei Ablauf der Zinsbindung dürfte es oft Probleme geben, das Darlehen zu verlängern. Der Kredit-Aufkäufer ist nämlich meist nicht an einer langfristigen Kundenbeziehung interessiert. Er will seinen mit deutlichem Abschlag gekauften Kreditvertrag schnell mit Gewinn zu Geld machen. Gegen solche Praktiken kann man sich schützen.

Praxistipp: Mit der Bank ein Abtretungsverbot vereinbaren. Das kostet zwar einen kleinen Zinsaufschlag, der sich jedoch lohnen kann. Vereinzelt bieten Banken bereits eine Garantie gegen Weiterverkauf des Kredits an, zum Beispiel gegen Zinsaufschlag von 0,2 Prozentpunkten. ■

Der Immobilien Coach.

NEWS & FACTS

Aus dem Hause philipp

In unserem Büro haben wir einiges weiterentwickelt. Unser Geschäft wächst. Um die Unterlagen von neuen Objekten unterbringen zu können mussten wir das Archiv erweitern. Das papierlose Büro ist ja leider noch immer ein Traum für ferne Zukunft.

Auch der sogenannte Router in unserem Computernetzwerk war dem wachsenden Datenvolumen nicht mehr gewachsen. Wir mussten ihn gegen einen mit größerer Kapazität austauschen. Er ist zwar nur eine kleine Box, aber von zentraler Bedeutung für das Funktionieren des ganzen Systems. Er muss die Datenströme im Kabelnetzwerk an ihren Bestimmungsort dirigieren.

Im Schlüsselschrank für unsere Verwaltungsobjekte war eine Neuorganisation fällig, um das kontrollierte



Foto: Philipp Immobilien

Der neue Schlüsselschrank

Herausgeben der Schlüssel an Handwerker gegen Quittung zu vereinfachen und für Notfälle schnelleren Zugriff zu gewährleisten. Alles natürlich nach wie vor bei gesicherter Verwahrung der Schlüssel.

