

# Newsletter

Ausgabe: Januar 2010



## Inhalt:

- **Schlüsselnotdienst kann teuer sein**
- **Stimmung im Mittelstand nach anderthalb Jahren wieder normal**
- **Anfang vom Ende des billigen Geldes**
- **Wohnungswirtschaft engagiert beim Klimaschutz**
- **Grunderwerbsteuer für Eigenheimer verfassungswidrig?**
- **Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen stabilisieren sich weltweit**
- Impressum

### **Schlüsselnotdienst kann teuer sein**

Schließt sich der Mieter aus der Wohnung aus, kann oft nur noch der Schlüsselnotdienst helfen. Die Kosten trägt der Mieter. Der Vermieter ist nur im Ausnahmefall in der Zahlungspflicht, zum Beispiel, wenn der Mieter sich wiederholt über ein klemmendes Schloss beschwert hat, der Vermieter nicht reagiert und der Mieter nicht in die Wohnung kommt oder, wenn Unbekannte das Türschloss mit Klebstoff verklebt oder beschädigt haben. Leider gibt es in der Schlüsseldienst-Branche „schwarze Schafe“, die Notlagen ausnutzen: So werden beispielsweise überhöhte Sätze und enorme Nacht- und Feiertagszuschläge verlangt. Den Verbraucherzentralen sind Fälle bekannt geworden, in denen über 1.000 Euro für einen einzigen Schlüsselnotdienst-Einsatz verlangt wurden. Als Kunde sollte man darauf achten, dass keine überflüssigen Arbeiten durchgeführt werden. Eine nur zugefallene und nicht verschlossene Tür kann meist geöffnet werden, ohne das Schloss zu zerstören und anschließend ein neues einzubauen. Hat der Wohnungsinhaber mehr als das Dreifache des ortsüblichen Betrages für eine solche Dienstleistung bezahlt, ist die Wuchergrenze überschritten.

### **Stimmung im Mittelstand nach anderthalb Jahren wieder normal**

Die bereits seit Oktober sichtbare kräftige Aufwärtsbewegung des mittelständischen Geschäftsklimas setzte sich zum Jahresende 2009 weiter fort. Gegenüber Oktober verbessert sich der zentrale Indikator des von der KfW Bankengruppe und dem Ifo Institut berechneten KfW-ifo-Mittelstandsbarometers um 3,7 Zähler. Mit dem achten Anstieg in Folge erreichte der Indikator im November erstmals seit rund anderthalb Jahren wieder das konjunkturneutrale Normalniveau. Zum Anstieg des Geschäftsklimas tragen sowohl die Einschätzung der aktuellen Lage als auch die Erwartungen bei. Einen deutlichen Sprung nach oben machten die Geschäftserwartungen für das kommende Halbjahr. Sie ziehen um 5,1 Zähler auf 7,4 Saldenpunkte an. Dies entspricht fast dem Zweieinhalbfachen einer üblichen Monatsschwankung. Einen vergleichbaren Stand von Lage- und Erwartungsbeurteilungen zeigte die Konjunktur-Uhr zuletzt Anfang 2004.

**Anfang vom Ende des billigen Geldes**

Die EZB hatte am 03.12.2009 entschieden, dass der Zinssatz nicht mehr fix beim Leitzins liegen wird, sondern sich nach Sätzen bei kurzfristigeren Refinanzierungsoperationen richten soll. Das DIW Berlin, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., hat die Entscheidungen der Europäischen Zentralbank begrüßt: „Es ist richtig, den Ausstieg aus der Politik des billigen Geldes jetzt zu beginnen“, sagte DIW-Forschungsdirektor Ansgar Belke. Nach Einschätzung des DIW-Währungsexperten stellt der jetzt begonnene Ausstieg aus der unkonventionellen Geldpolitik einen einmaligen Drahtseilakt dar. „Von Leitzinserhöhungen ist zwar noch nicht die Rede, aber die EZB hat wirkungsvoll damit begonnen, die Zeiten billiger und unbegrenzter Liquidität zu beenden“, sagte Belke, der auch das Europäische Parlament in Währungsfragen berät. Der Rückzug aus der Überschussliquidität solle notfalls auch im Alleingang erfolgen und zwar auch ohne Unterstützung der amerikanischen oder chinesischen Notenbank. Indes hat die Bundesregierung beschlossen, zur Verbesserung der Kreditversorgung – insbesondere des Mittelstandes – einen Kreditmediator einzusetzen. Er soll die Beschwerden der Fremdkapital suchenden Unternehmen bündeln und konstruktive Lösungen mit der Kreditwirtschaft finden.

**Wohnungswirtschaft engagiert beim Klimaschutz**

„Angesichts des Klimawandels sowie der Verteuerung und begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energien steht auch die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft weiterhin vor großen Herausforderungen“, erklärte Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen im Hinblick auf den Klimagipfel in Kopenhagen. Schon seit Jahren beschäftigen sich Immobilieneigentümer mit der Steigerung der Energieeffizienz ihrer Wohngebäude. So wurden seit 1990 rund 60 Prozent der von Wohnungsunternehmen im GdW verwalteten Wohnungen vollständig oder teilweise energetisch modernisiert. Es komme nun darauf an, Rahmenbedingungen zu schaffen, damit die energetische Modernisierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten fortgesetzt werden kann, erläutert Freitag. Ein entscheidender Faktor dafür sei der Ausbau der KfW-Programme zur CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung. 2009 waren durch Vorziehen von Fördermitteln aus den Folgejahren 750 Mio. Euro mehr geflossen, als ursprünglich geplant.

**Grunderwerbsteuer für Eigenheimer verfassungswidrig?**

Eigenheimer können gegen ihren Grunderwerbsteuerbescheid unter Hinweis auf ein beim Bundesfinanzhof (BFH) anhängiges Verfahren (Az. II R 4/09) Einspruch einlegen. Sollte das oberste deutsche Finanzgericht die Erhöhung der Grunderwerbsteuer für verfassungswidrig halten, besteht die Aussicht, dass das Finanzamt die zu viel gezahlten Steuern erstatten muss. Darauf weist die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Deutschland hin. Trotz eines Einspruchs sei die Grunderwerbsteuer allerdings zunächst zu zahlen. Im Streitfall hatte ein Ehepaar nach der Abschaffung der staatlichen Eigenheimzulage im Jahr 2007 eine Immobilie erworben und sich gegen den Grunderwerbsteuerbescheid in Höhe von etwa 12.000 Euro

gewehrt. Das Ehepaar beantragte, die Grunderwerbsteuer nur in Höhe von zwei Prozent statt 3,5 Prozent der Bemessungsgrundlage festzusetzen. Zur Begründung verwies es auf den Wegfall der Eigenheimzulage zum 1. Januar 2006, die Belastung sei danach vor allem für ein selbstgenutztes Eigenheim nicht mehr verfassungsgemäß. Laut Haus & Grund gilt dies umso mehr, als dass der Grunderwerbsteuersatz in Hamburg und Bremen mittlerweile 4,5 Prozent beträgt und in Sachsen-Anhalt eine Erhöhung auf 4,5 Prozent zum 1.1.2010 geplant ist.

### **Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen stabilisieren sich weltweit**

In den meisten wichtigen Metropolen für Einzelhandelsimmobilien beginnen sich die Spitzenmieten aufgrund eines sich verbesserten Konsumklimas und positiver Wirtschaftsaussichten zu stabilisieren. Dies sind die zentralen Ergebnisse des aktuellen Global Retail Market Views des Immobilienberatungsunternehmens CB Richard Ellis (CBRE). New York City bleibt für Einzelhändler trotz eines Rückgangs der Spitzenmieten um 25 Prozent im dritten Quartal 2009 der teuerste Standort der Welt. Für einen Quadratmeter sind in der Spitze 12.062 Euro im Jahr zu zahlen. Hongkong belegt mit 7.177 Euro pro Quadratmeter jährlich den zweiten Platz. Paris erreicht mit einem Mietpreis pro Quadratmeter von 6.300 Euro jährlich in dieser Aufstellung den dritten Platz. In Hongkong, London, Sydney und Paris blieben die Spitzenmieten in den vergangenen zwölf Monaten konstant. Sydney ist jetzt der viertteuerste Markt für Einzelhandelsimmobilien der Welt, was aber zum Großteil auf die Stärke des australischen Dollar zum US-Dollar zurückzuführen ist. Im Gegenzug gaben die Spitzenmieten in Tokio im entsprechenden Zeitraum um 18 Prozent nach. Dennoch belegt die japanische Hauptstadt in der Aufstellung der teuersten Immobilienmärkte für Einzelhandelsflächen weiterhin Platz fünf. München ist mit Platz 16 teuerster Einzelhandelsmarkt in Deutschland.

### **Impressum**

Verantwortlich im Sinne des Presserechts:

Janus Immobilien & Consulting GmbH

Herr Carsten Gerrit Weiland

Eichhornweg 5

56112 Lahnstein

Telefon: 0800 52 68 742

Erreichbar unter: [newsletter@janus-ic.de](mailto:newsletter@janus-ic.de)

Website: <http://www.janus-ic.de>