

November 2008

Inhalt	
Im Blickpunkt:	
Gesetzesvorschlag zur Verankerung des Klimaschutzes im Mietrecht	S. 2
Immobilienmarkt und Immobilienpolitik	
Klimaschutz I:	Eckpunkte der Gesetzesinitiative „Klimaschutz und Mietrecht“ im Überblick S. 3
Klimaschutz II:	Klimaschutz kostet Geld - BSI präsentiert Studie zur Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen bei Wohnimmobilien S. 4
Schönheitsreparaturen:	Nach BGH-Tornado bei Schönheitsreparaturen: Finanzieller Ausgleich für Vermieter erforderlich S. 5
Erbschaftssteuer:	Erbschaftssteuer im November 2008 - welche Auswirkungen hat die Erbschaftssteuerreform auf Immobilienerben? S. 6
Immobilienpreise:	Immobilienpreise in Großstädten steigen S. 7
In Kürze	
++ Verbraucherinteressen stärken - Ombudsmann nimmt Arbeit auf! ++ Gewerbepreisspiegel vorgestellt ++ Deutsche Investoren wollen das Investitionsvolumen am heimischen Immobilienmarkt steigern ++ IVD-Online-Newsletter ++ S. 8	
Intern	
Ihre Ansprechpartner beim Immobilienverband IVD	S. 9

Im Blickpunkt

Gesetzesvorschlag zur Verankerung des Klimaschutzes im Mietrecht

Der Immobilienverband IVD hat einen Gesetzesvorschlag erarbeitet, der mietrechtliche Hemmnisse beim Klimaschutz beseitigen und Investitionen in die energetische Sanierung von Immobilien künftig attraktiver machen soll. Damit soll die klimapolitische Diskussion auch in mietrechtlicher Hinsicht konkretisiert werden. Mit dem Entwurf sollen die Punkte im deutschen Mietrecht geändert werden, die gegenwärtig energetische Sanierungen und die Reduzierung von CO₂-Emissionen erschweren. „In der Praxis hat sich gezeigt, dass Vermieter und Eigentümer von Wohnhäusern häufig wichtige Investitionen in den Klimaschutz unterlassen, weil sie wirtschaftliche Nachteile fürchten“, so Jens-Ulrich Kießling, Präsident des Immobilienverbandes IVD.

„So bleiben Eigentümer beispielsweise allein auf den Kosten sitzen, wenn sie die Energieversorgung des Hauses auf klimafreundliche Quellen umstellen. Denn nur bei so genannten ‚Modernisierungsmaßnahmen‘ ist es zulässig, dass ein Teil der Kosten auf die Miete umgelegt wird. Umweltschonende Photovoltaik-Anlagen oder Ähnliches werden vom Mietrecht aber nicht als Modernisierung gewertet, wenn sie lediglich einen Austausch von Primärenergie darstellen. Das Gesetz berücksichtigt momentan nur, ob der Energieverbrauch beim Mieter gesenkt wird. Dass Maßnahmen wie der Einbau einer Photovoltaikanlage bei der Qualität der Energieerzeugung und damit eine Ebene höher ansetzen, ist rechtlich unerheblich. Dies ist einer der Punkte, die wir ändern wollen.“

Um diese und weitere Hemmnisse abzubauen, hat der Verband gemeinsam mit der Kanzlei Bethge und Partner, Hannover, Änderungsvorschläge für die Paragraphen §§ 536, 554, 556, 557, 559, 578 BGB erarbeitet und als Gesetzentwurf in die politische Diskussion gebracht.

Ungleiche Lastenverteilungen zwischen Mieter und Vermieter

Als Beispiel nennt der IVD die Möglichkeit der Mietminderung während energetischer Baumaßnahmen. Werden etwa Fassade oder Dach wärmedämmend, ist dafür in der Regel ein Gerüst notwendig. Wenn dies die Wohnqualität der Mieter beeinträchtigt, dürfen sie für die Zeit der Baumaßnahme weniger Miete zahlen. „Dies sind unkalkulierbare Mindereinnahmen für den Vermieter, die dann besonders hoch sein können, wenn ein Mieter eines Mehrfamilienhauses die bereits begonnene Baumaßnahme durch Gerichtsverfahren verzögert und in dieser Zeit alle anderen Mieter weiter mindern. Zwar darf der Vermieter später die Kosten für die Dämmung anteilig auf die Miete umlegen, die Mieteinbußen trägt er jedoch allein. Das erscheint angesichts der Vorteile, die mit der Modernisierung für den Mieter verbunden sind, nicht verhältnismäßig. Es ist in gewisser Hinsicht paradox, wenn Mieter demjenigen zunächst die Miete mindern, der als Vermieter dafür sorgt, dass man in Zukunft weniger Heizkosten zahlt“, sagt Kießling.

Der dritte Aspekt sind formale Fallen für den Vermieter. Ist beispielsweise eine Wärmedämmung für die Fassade geplant, muss der Vermieter dies rechtzeitig ankündigen. Die notwendigen Formalitäten überfordern die meisten Vermieter. Viele Vermieter verzweifeln, wenn es beispielsweise um die Herausrechnung des Instandhaltungsanteils aus den Kosten einer Modernisierungsmaßnahme geht.

„Es wäre wünschenswert, die Kosten für den Klimaschutz fairer auf beide Schultern - die des Vermieters und auch die des Mieters - zu verteilen. Denn Klimaschutz zum Nulltarif gibt es nicht. Daher brauchen wir eine faire Kostenverteilung und einen Abbau von bürokratischen Hemmnissen“, fasst IVD-Präsident Kießling das Arbeitspapier des IVD zusammen.

Überblick:

- Regenerative Energiequellen künftig als Modernisierung akzeptieren
- Keine Mietminderung mehr bei energetischer Sanierung
- Formale Fallen für Vermieter bei energetischen Maßnahmen reduzieren

Klimaschutz I

Eckpunkte der Gesetzesinitiative „Klimaschutz und Mietrecht“ im Überblick

Ziel der IVD-Gesetzesinitiative ist die Beseitigung mietrechtlicher Hemmnisse beim Klimaschutz. Dabei geht es um drei Komplexe, zu denen die einzelnen Problempunkte zusammengefasst werden können.

- Es geht um die Beseitigung von Paradoxien. Dazu gehört z.B. der Umstand, dass die Substitution von Primärenergie nach geltendem Recht vom Mieter weder geduldet noch ihre Kosten umlegbar sind.
- Es geht um die Beseitigung von Ungleichgewichten bei der Lastenverteilung zwischen Mieter und Vermieter. So dürfen bspw. Mietminderungen bei energetischer Sanierung nicht zulässig sein.
- Es geht um die Beseitigung von formalen Fallen und bürokratischen Hemmnissen für Vermieter, die die Umsetzung energetischer Maßnahmen unnötig erschweren.

Das bedeutet im Einzelnen:

1. Die Modernisierungsvorschriften müssen dahingehend geändert werden, dass auch die Substitution von Primärenergie durch eine umweltverträglichere Energiegewinnung als Modernisierung im Sinne des Mietrechts anzuerkennen ist.
2. Mieter müssen durch einen Verwirkungstatbestand im Falle der nicht fristgerechten Rückäußerung zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet werden.
3. Das Gebot des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 20 a GG) muss bei Interessenabwägungen im Rahmen der Härteklausele des § 554 Abs. 2 BGB als zwingendes Abwägungskriterium berücksichtigt werden.
4. Vermietern muss ein Wahlrecht zwischen einer konkreten und einer vereinfachten Berechnung der Modernisierungsmieterhöhung auf Grundlage von Instandsetzungspauschalen eingeräumt werden. Ergänzend ist eine vertragliche Vereinbarung mit einer Zustimmungspflicht denkbar.
5. Duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen müssen als Mietminderungsgrund außer Betracht bleiben.
6. Durch Modernisierungsmaßnahmen neu entstehende Betriebskosten müssen auf den Mieter umlegbar sein.
7. Im Rahmen von Staffel- und Indexmietverträgen müssen Modernisierungsmieterhöhungen ermöglicht werden.
8. Die Vorschriften über Modernisierungsmaßnahmen und -mieterhöhungen müssen auch im gewerblichen Mietrecht Anwendung finden.

Hinweis: Der IVD-Gesetzesentwurf „Klimaschutz und Mietrecht“ wurde vom IVD Bundesverband unter fachlicher Unterstützung der Rechtsanwaltskanzlei bethgeundpartner - immobilienanwälte - erstellt. Das vollständige Arbeitspapier sowie den Wortlaut der einzelnen Änderungsvorschriften im BGB senden wir Ihnen auf Anforderung gern zu.

Klimaschutz II

Klimaschutz kostet Geld - BSI präsentiert Studie zur Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen bei Wohnimmobilien

„Die energiesparende Modernisierung eines durchschnittlichen Einfamilienhauses kostet rund 45.000 Euro“, erklärte Lutz Freitag, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI). Bei einem Mehrfamilienhaus mit 860 Quadratmetern würden die Kosten gut 180.000 Euro betragen. Dabei handele es sich aber „nur“ um die energetische Modernisierung, also die Erneuerung von Gebäudehülle und Heizung. Um darüberhinaus auch einen modernen Wohnstandard bieten zu können, wie z. B. ein zeitgemäßes Bad, einen Balkon oder einen Fahrstuhl, müsse noch mehr Geld in die Hand genommen werden.

Dies habe eine von der BSI in Auftrag gegebene Studie des Institutes Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) ergeben. Gegenstand der Studie sei die Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen für die selbstgenutzte Wohnimmobilie und den vermieteten Wohnungsbestand in Bezug auf die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) ab 2009. Für das vermietete Gebäude ergeben sich je nach Wohnungsmarkt sehr differenzierte Ergebnisse von ganz unwirtschaftlich bis wirtschaftlich. Für den Selbstnutzer ergebe sich über 20 Jahre rechnerisch zwar eine Wirtschaftlichkeit der energieeinsparenden Maßnahmen. Die Problematik aber liege darin, dass die Kosten für die Modernisierung sofort aufgebracht werden müssten, während der finanzielle Vorteil erst zwei Jahrzehnte später zum Tragen komme.

Voraussetzung für die Wirtschaftlichkeit energiesparender Modernisierungsmaßnahmen für vermietete Gebäude sei die Durchsetzbarkeit der vollen zulässigen Mieterhöhungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). In der Realität könnten die Kosten des Vermieters für eine energetische Modernisierung aber nur begrenzt an die Mieter weitergegeben werden. Allein die energetische Modernisierung der Gebäudehülle und Heizung koste den Mieter rund einen Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat zusätzlich, während die Heizenergieeinsparung im besten Fall 80 Cent betrage. Viele Mieter seien finanziell nicht in der Lage, noch mehr Belastungen zu tragen. Dies sei ein wesentliches Modernisierungshemmnis.

Die Ergebnisse der Studie zeigen: Wenn energetische Modernisierungen flächendeckend erfolgen sollen, dürften die Mindestanforderungen - wie sie in der EnEV festgelegt sind - nicht weiter angehoben werden. Sonst entstünden nur einzelne Leuchtturmprojekte, aber keine flächendeckende Modernisierung. Zudem sollten die Fördermittel für energetische Modernisierungen über 2009 hinaus mit angemessenen und stetigen Konditionen verlängert und das Gesamtvolumen der bereitgestellten Mittel erhöht werden. So entstehe Planungssicherheit für die Unternehmen und privaten Vermieter, um weiterhin Modernisierungen vorzunehmen können.



Schönheitsreparaturen

Nach BGH-Tornado bei Schönheitsreparaturen: Finanzieller Ausgleich für Vermieter erforderlich

Unwirksame Renovierungsklauseln verschaffen Mietern einen ungeahnten Vorteil, der mit einem Mietzuschlag kompensiert werden muss

In den letzten 4 Jahren hat der BGH die mietvertraglichen Regelungen über Schönheitsreparaturen in den Formularverträgen fast vollständig für unwirksam erklärt. Die Gesetzeslage ist eindeutig: Wird eine geltende Klausel über die Renovierungspflicht des Mieters von einem Gericht für unwirksam erklärt, greift die gesetzliche Regelung ein. Das besagt § 306 Abs. 2 BGB. Für die Renovierung der Mietwohnung greift damit § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ein, wonach der Vermieter die Erhaltungspflicht für die Mietsache hat.

In einem Mietvertrag haben Mieter und Vermieter bislang vereinbart, dass der Mieter die Wohnung (regelmäßig) renoviert. Durch die Rechtsprechung des BGH - der Richter am BGH a.D. Dr. Dietrich Beyer, Karlsruhe, nennt diese Rechtsprechung den „BGH-Tornado“ - wird die bisherige Renovierungspflicht vom Mieter auf den Vermieter verschoben. Dies geschieht mit dem Federstrich der BGH-Rechtsprechung. Der Mieter erhält einen ungeahnten Vorteil in dem Mietvertrag, der ihn spürbar entlastet. In juristischen Fachkreisen spricht man davon, dass der Grundsatz der Vertragsfreiheit auf diese Weise ausgehöhlt wird (vgl. Dr. P. Breiholdt in FAZ vom 18.07.2008).

Mit Urteil vom 09. Juli 2008, Az. VIII ZR 181/07 hat der BGH eindeutig entschieden, dass der Mieter in dieser Situation keinen finanziellen Ausgleich für die entfallene Renovierungspflicht bezahlen muss. Während das Amtsgericht in der ersten Instanz einen geforderten Mietzuschlag von 0,71 Euro je m² und Monat als Mietzuschlag für angemessen erachtet hat, hat der BGH in letzter Instanz diese finanzielle Kompensation abgelehnt. Ein Vermieter könne - so der BGH - im Rahmen einer Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht verlangen, wenn eine in einem Formularymietvertrag enthaltene Klausel, die den Mieter zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet, unwirksam sei. Nach § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB könne der Vermieter lediglich die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen; einen darüber hinausgehenden Zuschlag sehe das Gesetz nicht vor.

Der Kläger des Verfahrens hatte einen sehr plausiblen Grund für den Zuschlag von 0,71 Euro angeführt. Er hatte sich an dem Mietzuschlag im öffentlich geförderten Wohnungsbau orientiert, der dort zulässig ist, wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen übernimmt (vgl. die Vorschrift § 28 Abs. 4 Satz 2 der II Berechnungsverordnung). Dieses Argument hat der BGH nicht gelten lassen. „Die Entscheidung des BGH berücksichtigt nicht die von ihm selbst über Jahrzehnte vertretene Theorie, wonach die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter als Teil des Mietentgelts angesehen worden ist“, schreibt Dr. P. Breiholdt in der FAZ weiter.

Es bleibt, bei Neuvermietungen eine wirksame Klausel für Renovierungen in den Mietvertrag aufzunehmen. Bei bestehenden Mietverhältnissen kann mit dem Mieter eine neue Renovierungsklausel verhandelt werden. Der Mieter muss einer solchen Vertragsänderung jedoch nicht zustimmen.

In Millionen von Mietverhältnissen (von ca. 39 Mio. Wohneinheiten sind in Deutschland ca. 60 % vermietet = ca. 21 Mio. laufende Mietverträge) erleiden die Vermieter durch die BGH-Rechtsprechung der vergangenen Jahre einen wirtschaftlichen Nachteil. Eine angemessene Beteiligung der Mieter an den Kosten der Renovierung der Wohnung bei Auszug ist dringend geboten. Der Gesetzgeber sollte diese Lücke im Interesse der „Miet-Gerechtigkeit“ schließen. Es besteht ein dringender Handlungsbedarf zur gerechten Verteilung der Renovierungslasten bei Beendigung eines Mietverhältnisses, das vor dem 9.7.2008 geschlossen worden ist und eine später für unwirksam erklärte Renovierungsklausel enthält. Der IVD schlägt vor, dass der Mieter eine zeitanteilige, nach vollen abgelaufenen Jahren gestaffelte Quote der Kosten einer fälligen Renovierung zu tragen hat.

Erbschaftssteuer

Geteilte Freude: Erbschaftssteuer im November 2008 - welche Auswirkungen hat die Erbschaftssteuerreform auf Immobilienerben?

Aus dem 3-Punkte-Plan des IVD zur Reform der Erbschaftssteuer vom September 2007 hat der Gesetzgeber nun zwei elementare Teile übernommen. Der Vorschlag, eine sachliche Freistellung des selbstgenutzten Wohneigentums in das Gesetz aufzunehmen, ist vom IVD als einzigem Verband unterbreitet worden. Der Gedanke, eine hohe Belastung der Erbschaftssteuer durch eine Stundung bei der Zahlung abzumildern, kam ebenfalls vom IVD und wurde von anderen Verbänden mitgetragen. Der Gesetzentwurf von Mitte November 2008 sieht diese beiden zentralen Punkte unter bestimmten Voraussetzungen vor.

Nicht zufrieden sein kann die Branche dagegen mit der Ungleichbehandlung der verschiedenen Erben. Mit der Reform der Erbschaftssteuer erweckt die Bundesregierung erneut den Anschein, Immobilienbesitzer abstrafen zu wollen. Der Kompromiss der Koalition führt zwar auf den ersten Blick zu einer Steuererleichterung für Immobilienerben, doch bei genauerer Betrachtung zeigt sich deutlich, dass sie künftig die Hauptopfer der Reform sein werden.

So können Ehepartner und - abhängig von der Größe des Objektes - auch Kinder Immobilien, die sie selbst bewohnen, künftig zwar steuerfrei erben - allerdings gilt diese Verschonung nur, wenn die Erben die Immobilie in den kommenden zehn Jahren selbst bewohnen. Zum Vergleich: Wer seine selbstgenutzte Immobilie steuerfrei veräußern will, kann dies nach zwei Jahren Selbstnutzung tun.

Gerade in der heutigen Zeit ist die berufliche Mobilität schon fast zwingend erforderlich. Wer die geerbte Immobilie aber nicht selbst bewohnen kann und sie vorübergehend vermietet, der wird von der Erbschaftssteuerschuld künftig noch weit härter getroffen als bisher. Denn durch die Änderung des Bewertungsgesetzes werden die Immobilienwerte gegenüber dem heutigen Niveau massiv steigen - und damit wird die Belastung durch die Erbschaftssteuer künftig ein Vielfaches der bisherigen Aufwendungen betragen.

Hiervon besonders stark getroffen werden die Erben, die nicht mit dem Erblasser verheiratet oder seine Kinder sind - wie beispielsweise nicht-eheliche Lebenspartner oder Geschwister. Für sie erhöht sich zwar der Steuerfreibetrag von bisher 5.200 beziehungsweise 10.300 Euro auf künftig 20.000 Euro, jedoch können diese Freibeträge den Immobilienwert gerade einmal anteilig decken. Wie der Bund der Steuerzahler berechnet hat, müssen Erben, die nicht zu den privilegierten Gruppen zählen, für eine vererbte Immobilie mit einem Wert von 300.000 Euro statt bislang knapp 24.000 Euro künftig 84.000 Euro aufbringen. Das entspricht einer Steuererhöhung von über 350 Prozent.

Es ist nicht nachzuvollziehen, warum Immobilienerben die Reform der Erbschaftssteuer gegenfinanzieren sollen. Es ist zwar erfreulich, dass nun ein sachlicher Freibetrag für selbstgenutzte Immobilien eingeführt wird. Doch dieser ist an realitätsfremde Bedingungen geknüpft, die letztendlich dazu führen, dass auf Immobilienerben die Hauptlast der Erbschaftssteuerreform liegt.

Immobilienpreise

Top 10 Großstädte

Freistehende Einfamilienhäuser - mittlerer Wohnwert, ca. 125 m² Wohnfläche, inkl. ortsüblich großem Grundstück - Gesamtobjektpreis in Euro (Schwerpunktpreis, keine Spitzenwerte)

München	515.000 Euro
Stuttgart	450.000 Euro
Heidelberg	390.000 Euro
Frankfurt/M.	380.000 Euro
Wiesbaden	380.000 Euro
Düsseldorf	350.000 Euro
Freiburg	330.000 Euro
Bonn	315.000 Euro
Köln	310.000 Euro
Essen	310.000 Euro

(IVD - Preisspiegeldurchschnitt 2008/2009 = ca. 194.000 Euro)

Über den IVD-Wohnpreisspiegel 2008/2009

Der Preisspiegel, der beim IVD (unter www.ivd.net) in gedruckter Form bestellt werden kann, erfasst die Entwicklung des Wohn-Immobilienmarktes in rund 390 Städten der Bundesrepublik. Grundlage für die Angaben bilden aktuelle Marktpreise aus dem 2. und 3. Quartal des Jahres 2008.

Immobilienpreise in Großstädten steigen

Preissteigerungen in hochwertigen Lagen von Großstädten für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen - Deutschlandweit normale Schwankung der Kaufpreise - Bedeutung der vermieteten Immobilie als Kapitalanlage wächst

Die Preise für Wohneigentum sind in Deutschland in den Großstädten im vergangenen Jahr gestiegen. Bundesweit war im Durchschnitt allerdings ein leichter Preiserückgang zu verzeichnen, der im Rahmen normaler Preisschwankungen liegt. Zu diesen Ergebnissen kommt der Immobilienverband IVD in seinem Wohnpreisspiegel 2008/2009. „Das Wirtschaftswachstum der letzten beiden Jahre hat sich am Markt für Wohneigentum nicht vollständig durchgesetzt“, sagt Jens-Ulrich Kießling, Präsident des IVD. „Der Markt konnte den Turbulenzen an den US-Finanzmärkten, dem Ölpreisanstieg und den allgemeinen hohen Preissteigerungsraten bis zum dritten Quartal 2008 trotzen. Allerdings scheinen Finanzierungen zukünftig schwieriger und eventuell auch teurer zu werden.“

Im Durchschnitt der 388 beobachteten Städte sind die Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser gegenüber dem Vorjahr statistisch um rund 0,5 beziehungsweise 1 Prozent gefallen. Im Segment Eigentumswohnungen aus dem Bestand sind die Kaufpreise durchschnittlich um rund 1,5 Prozent zurückgegangen.

Die großen Städte sind im derzeitigen Marktumfeld die Gewinner unter den Immobilienstandorten. Auch sprechen die Verwerfungen an den Finanzmärkten für Investitionen in als sicher geltende Anlageformen. Dazu gehören Immobilien, die gerade vor dem Hintergrund des aktuellen Zinsniveaus und den moderaten Einstiegspreisen derzeit sehr interessante Investitionen sind. Jeder Anleger ist gut beraten, wenn er heute verstärkt eine Investition in Immobilien ins Auge fasst. Die Nachfrage nach vermieteten Immobilien zur Kapitalanlage hat nach Beobachtung des IVD und seiner Mitglieder als eine direkte Folge der Finanzkrise bereits angezogen.

Im Durchschnitt der knapp 388 beobachteten Städte kostete 2008 ein freistehendes Eigenheim, in mittlerer Lage und mittlerer Ausstattungsqualität (mittlerer Wohnwert), mit circa 125 Quadratmeter Wohnfläche und ortsüblich großem Grundstück bislang rund 194.000 Euro. Das gleiche Objekt kostet in einer deutschen Großstadt mit über 300.000 Einwohnern rund 278.000 Euro. Die höchsten Preise werden für Objekte dieser Art mit 515.000 Euro (plus 5 Prozent gegenüber dem Vorjahr) in München gezahlt, gefolgt von Stuttgart mit 450.000 Euro (unverändert), Frankfurt mit 380.000 Euro (minus 5 Prozent) und Düsseldorf mit 350.000 Euro (unverändert).

Im Durchschnitt kostet eine circa 70 Quadratmeter große Eigentumswohnung mit drei Zimmern in normaler Lage und in normaler Ausstattungsqualität (mittlerer Wohnwert) rund 960 Euro pro Quadratmeter und kostet damit knapp 1,8 Prozent weniger als im Vorjahr. Die höchsten Preise werden in diesem Segment in München mit 2.100 Euro pro Quadratmeter gezahlt, gefolgt von Stuttgart und Düsseldorf mit 1.800 Euro pro Quadratmeter.

In Kürze

Termine

25. November 2008
Politischer Jahresempfang
des IVD in Berlin

14. und 15. Mai 2009
Deutscher Immobilientag
des IVD in Hamburg

EXPO REAL 2009
5. bis 7. Oktober 2009
in München

Verbraucherinteressen stärken - Ombudsmann nimmt Arbeit auf!

Auf dem Deutschen Immobilientag des IVD ist von den Mitgliedern einstimmig die Einrichtung einer Ombudsstelle Immobilien im IVD beschlossen worden. Gleichzeitig ist Dr. Peter Breiholdt vom Präsidium und Bundesvorstand zum ersten Ombudsmann Immobilien im IVD bestellt worden. Am 1. September hat die Ombudsstelle ihre Arbeit aufgenommen. Interessierte erreichen den Ombudsmann unter <http://www.ombudsmann-immobilien.net>.

Gewerbepreisspiegel vorgestellt

Der Immobilienverband IVD hat den IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2008/2009 vorgestellt. „Die konjunkturelle Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Optimismus in vielen Branchen in Deutschland haben sich in den Mietpreisen niedergeschlagen“, so Jens-Ulrich Kießling, Präsident des Immobilienverbandes IVD. „Die Turbulenzen an den US-Finanzmärkten und der Ölpreisanstieg im ersten Halbjahr haben bisher kaum Spuren bei der Ertragslage der einzelnen Immobilien hinterlassen“, sagt Kießling.

„Allerdings kann man nicht von einem Boom sprechen - das Klima auf den Immobilienmärkten hat sich zum Ende des dritten Quartals abgekühlt.“ Die Auswirkungen der aktuellen Bankenkrise, deren Ausmaß und der Einfluss auf die deutschen Immobilienmärkte seien noch nicht abzuschätzen. Die aktuellen Zahlen zeigen jedoch, dass die Fundamentaldaten des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes intakt seien. Der Preisspiegel kann beim IVD (unter www.ivd.net) in gedruckter Form bestellt werden.

Deutsche Investoren wollen das Investitionsvolumen am heimischen Immobilienmarkt steigern

Das ergab eine Umfrage des IVD Bundesverbands, an der sich deutsche Investoren mit insgesamt 53,5 Milliarden Euro Assets und Management in Deutschland beteiligten. Die teilnehmenden Investoren sind Initiatoren geschlossener, offener Fonds und Spezialfonds sowie Versicherungen. 42 Prozent der Befragten wollen ihr Engagement am deutschen Immobilienmarkt – gemessen am Investitionsvolumen – stark steigern. 29 Prozent der Befragten wollen wenig mehr am deutschen Immobilienmarkt investieren. 25 Prozent der Unternehmen beabsichtigen, das Investitionsvolumen am heimischen Markt unverändert zu belassen und 4 Prozent wollen ihre Investitionen senken.

„Damit bestätigt die Umfrage die Einschätzungen vieler Marktteilnehmer zum Investmentgeschehen auf dem deutschen Immobilienmarkt, wonach die erwartungsgemäß geringeren Umsätze vielmehr auf die schwierigeren Finanzierungsbedingungen als auf mangelndes Investoreninteresse zurückzuführen sind“, sagt Jürgen Michael Schick, Vizepräsident und Sprecher des IVD Bundesverbands.

IVD-Online-Newsletter

Lassen Sie sich regelmäßig die News aus der Immobilienbranche per E-Mail zu senden und nutzen Sie die Möglichkeit, auf dem neuesten Stand zu sein. Sie sind noch nicht registriert? Dann nutzen Sie die Gelegenheit und melden sich noch heute unter www.ivd.net an.

Ihre Ansprechpartner



Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Bundesgeschäftsstelle, Littenstraße 10, 10179 Berlin
Tel.: 030 - 275 72 6-0, Fax: 030 - 275 72 6-49
E-Mail: info@ivd.net, Internet: www.ivd.net

Bundesgeschäftsführer: Rechtsanwalt Sven R. Johns,
Hans-Eberhard Langemaack

Präsident: Jens-Ulrich Kießling, Hamburg

Pressesprecher & Vizepräsident: Jürgen-Michael Schick, Berlin

**Marktforschung &
Erhebung der Immobiliendaten:** Peter-Georg Wagner, Berlin

Der IVD ist Mitglied in folgenden Verbänden:

Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft c/o GdW,
Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin, Tel.: +49 (0) 30 82403 - 151,
Fax: - 189; E-Mail: presse@bsi-web.de, Internet: www.bsi-web.de

CEI - Confédération Européenne de L'Immobilier, Saintlottesquare 11 - 12,
B - 1000 Brussels, Belgium, E-Mail: president@web-cei.com

CEPI - Conseil européen des Professions immobilières, avenue de Tervueren
36, bte 2, B -1040 Brussels, Belgium, cepi@cepi.eu

