

Immobilienkredite bleiben günstig

„Finanztest“ legt aktuellen Vergleich vor

Wer an einem Immobilienkauf interessiert ist, kann sich aktuell über wieder günstigere Zinsen für Immobiliendarlehen freuen. Nachdem die Konditionen im ersten Halbjahr zugelegt hatten, sind sie im Lauf des Julis um etwa 0,15 Prozentpunkte auf unter 1 Prozent für zehnjährige Darlehen gefallen. Dies berichtet die Zeitschrift „Finanztest“ (Heft 9/2021). Im Durchschnitt gab es einen Nachlass von einem zehntel Prozentpunkt.

Der deutliche Inflationsanstieg in vielen Ländern hat sich bisher nicht nachhaltig auf die Zinslandschaft auswirken können. Kredite mit einer Laufzeit von zehn Jahren gibt es der Auswertung zufolge bei den günstigsten Anbietern schon ab einem Effektivzins von 0,5 Prozent. Bei einer Zinsbindung von zwanzig Jahren verlangen die günstigsten Anbieter um 1 Prozent Zinsen. Teure Banken verlangen hingegen oft doppelt so viel. Ein Vergleich der Konditionen kann sich also lohnen.

Denn über die Laufzeit können die Unterschiede eine große Wirkung entfalten, rechnen die Experten der Stiftung Warentest vor: Eine 90-Prozent-Finanzierung mit einem Kredit über 270 000 Euro kostet bei einer Zinsbindung von zwanzig Jahren im besten Fall rund 37 750 Euro Zinsen. Bei dem teuersten Anbieter sind es 69 700 Euro.

Günstiger sind laut „Finanztest“ auch viele Kredite der staatlichen Förderbank KfW. Für den Bau, Kauf oder die Sanierung eines Effizienzhauses vergibt die KfW seit dem 1. Juli teilweise höhere Darlehen und Tilgungszuschüsse.

Besonders stark sind die Zinssätze im Programm „Altersgerecht umbauen“ gesunken. Ein Kredit mit fünf Jahren Zinsbindung kostet jetzt 0,04 Prozent Zinsen. Bei einer Zinsbindung von 10 Jahren werden je nach Tilgungsvariante 0,13 Prozent bis 0,449 Prozent fällig. *dpa*

BAUGELD

Die vier günstigsten Anbieter von Hypothekendarlehen in der Region:

1. Santander **0,65 %**
2. BBBank **0,67 %**
3. Commerzbank **0,72 %**
4. Sparda Bank Berlin **0,77 %**

Die vier günstigsten Anbieter im Netz:

1. Interhyp **0,55 %**
2. DTW **0,55 %**
3. Dr. Klein **0,55 %**
4. Planet Home **0,55 %**

Effektivzins, 10 Jahre, Beleihung 60 Prozent, Stand: 19.08.21; Musterberechnung möglich unter www.fmh.de

Willkommen im fremden, kleinen Staat

Wer Wohnungseigentum erwirbt, betritt eine neue Welt. Zwei Ratgeber weisen den Weg

VON REINHART BÜNGER

Ob Sanierungen oder Modernisierungen anstehen, Beschlüsse auf der Eigentümerversammlung gefasst werden oder die Hausverwaltung tätig wird, respektive tätig werden sollte: Das Ende 2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsrecht – Teil des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) – hat viele Neuerungen gebracht. Das macht die Handhabung nicht einfacher: Das Wohnungseigentumsrecht (WEG) ist kompliziert. Selbst Rechtsanwälte und Notare arbeiten noch an ihren Lernkurven: Wie ist das nun mit der Abberufung von Verwaltern, mit Mehrheits- und Umlaufbeschlüssen? Was wird mit zwei Dritteln der Eigentümer (oder der Anwesenden?) oder mit einfacher Mehrheit (der Eigentumsanteile?) beschlossen?

Schließlich: Wie geht man mit dem Durchführungsstau bei Eigentümerversammlungen um? Verbraucherschützer sprechen davon, dass in 42 Prozent der Wohnungseigentümergeinschaften seit rund zwei Jahren (also seit 2019) keine Eigentümerversammlung mehr stattfand, in 60 Prozent der Fälle gibt es in 2021 bisher keine Eigentümerversammlung. Es scheint unwahrscheinlich, dass dieser Stau bis Ende des Jahres abgearbeitet werden kann.

Wer bereits eine Eigentumswohnung sein Eigen nennt oder jetzt einen Kauf anstrebt, steht vor vielen Fragen.

Zwar gibt es juristische Fachliteratur, die an der Genese des neuen Gesetzes mitgewirkt haben. Doch allgemeinverständliche Literatur für die Praxis ist rar. Was also ist guten Gewissens zu empfehlen?

Zum einen hat die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e.V. ihren Ratgeber „Lexikon Eigentumswohnung“ aktualisiert und in der nun dritten Auflage herausgebracht. Autor Claus Mundorf ist Rechtsanwalt und mit seiner Kanzlei auf Fragen des Wohnungseigentumsrechts spezialisiert. Siebzug Themenbereiche werden durchdekliniert – von A wie Anfechtung und Antenne über K wie Kostenverteilung und S wie Sondereigentum bis Z wie Zahlungspflicht.

Aus der Sicht von Eigentümern – und eben nicht aus der Sicht von Juristen – wird die Rechtslage zu den verschiedenen Themen erläutert, werden mögliche Konfliktsituationen skizziert.

Anhand zentraler Begriffe wie Hausgeld, Erhaltungsrücklage oder Verwaltungsbeiträge werden Wohnungsbesitzern Handlungsoptionen vorgestellt, um einerseits ihre Interessen zu wahren, andererseits aber auch die Weichen für ein harmonisches und faires Miteinander der Ei-



Nur im Dialog mit den anderen Miteigentümern lassen sich gemeinsame Lösungen finden, die allen gerecht werden.

Foto: Andrea Warnecke/dpa

ANZEIGE

MÖLLERHERM IMMOBILIEN

Tip Nr. 08

Gratis-Wissen „Immobilienverkauf“

So bereiten Sie Ihre Immobilie optimal auf den Verkauf vor

www.moe.immo/ts8

0800 / 77 16 100

Kai Mossoumi
Immobilienmakler
Berlin & Umgebung

gentümerschaft zu stellen. Dürfen Balkone frei gestaltet werden, wie ist das mit Sichtschutz und Zustimmungspflichten? Wer prüft die Jahresabrechnung? Kann man als Eigentümer dagegen angehen? Wie muss eine Eigentümerversammlung ablaufen? Anhand ganz praktischer Fragen soll der Ratgeber als eine Art Dolmetscher fungieren, der die Rechtslage bei alltagsnahen Fragestellungen übersetzt und praktikable Lösungen für die Eigentümergemeinschaft vorschlägt.

Das Buch hat Gewicht: 383 Seiten stark visualisiert es schon optisch, wofür sich Eigentümer einlassen. „Sie betreten ein neues, Ihnen bisher unbekanntes Terrain“, schreibt der Autor. „Die Wohnanlage, in der sich Ihre Eigentumswohnung befindet, ist wie ein kleiner fremder Staat für sich, mit Bewohnern und Gesetzen, die Ihnen noch nicht vertraut sind. Beides sollten Sie gut kennen-

lernen, damit Sie nicht an den Sitten und Gebräuchen der Miteigentümer scheitern.“

Zum Saisonstart der Eigentümerversammlungen erschien im Juni ein weiterer Ratgeber für Wohnungseigentümer*innen, herausgegeben vom Verein „Wohnen im Eigentum (WiE)“. Die Autorinnen Gabriele Heinrich und Sabine Feuersänger hatten einen großen Anteil daran, dass die öffentliche Debatte im Vorfeld der Verabschiedung des neuen Gesetzes zugunsten der Eigentümer und zulasten der Verwalter kippte. So lässt sich mehr recht als schlecht mit der größten Reform des Wohnungseigentumsgesetzes seit 1951 leben. Sie brachte für die Eigentümer von rund 10 Millionen Wohnungen gravierende gesetzliche Änderungen, die mit einem enormen Beratungsbedarf einhergehen. „Der etwas andere Verbraucherratgeber“, wie ihn WiE-Vorstan-

din Gabriele Heinrich nennt, geht nicht nach Stichworten vor, sondern situativ. Angereichert werden die Kapitel mit Checklisten und Verbrauchertipps – inklusive der Erläuterungen der einzelnen Paragraphen des neuen WEGesetzes. Sie nehmen den umfassendsten Teil des Ratgebers ein. Die 29 zentralen Paragraphen werden allgemeinverständlich erklärt.

Spätestens zu den jährlich stattfindenden Eigentümerversammlungen – die Saison ist in vollem Gange – müssen sich die Eigentümer mit dem neuen Gesetz auseinandersetzen. Auch der WiE-Ratgeber versteht sich als Übersetzer und Erläuterer der komplizierten gesetzlichen Regelungen. Die Handlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten der Wohnungseigentümer werden herausgearbeitet, mit Verbrauchertipps, Karikaturen sowie Fallbeispielen aus der Krimiwelt lebens- und praxisnah dargestellt. Die 360 Seiten kommen fast schon spielerisch daher und sind flüssig geschrieben – aus der Perspektive der Wohnungseigentümer*innen.

Beiratsmitglieder lernen ihre „Geheimwaffen“ zur Verwalterkontrolle kennen und Verwalter*innen erfahren, was ihre Aufgaben sind und wo die Grenzen ihres selbstständigen Handelns liegen. Zum anderen werden die Auswirkungen des neuen Wohnungseigentumsgesetzes auf wichtige Handlungsfelder wie den Wohnungskauf, die Vermietung von Eigentumswohnungen, den Verwaltervertrag, den Gang vor Gericht etc. herausgearbeitet.

Wer gerade Wohnungseigentümer geworden ist (oder es werden will), greift zum Ratgeber von „Wohnen im Eigentum“. Er zeigt einführend, was zum Glück in den eigenen vier Wänden auch noch gehört. Wer sein Basiswissen vertiefen und ausbauen möchte, dem ist das „Lexikon Eigentumswohnung“ eine echte Hilfe.

— Gabriele Heinrich, Sabine Feuersänger:
Das neue Wohnungseigentumsgesetz.
360 Seiten, DIN-A5, Juni 2021, 34,90 Euro (inkl. MwSt und Versandkosten), ISBN: 978-3-9815045-7-6

— Klaus Mundorf:
Lexikon Eigentumswohnung. Praxiswissen von A bis Z.
Dritte Auflage, 2021, Verbraucherzentrale NRW, 384 Seiten, Softcover, 19,90 Euro.

ANZEIGE

Auch Ihre Immobilie hat die beste Verwaltung verdient. Mehr Raum zum Leben

ProLine

Fair, transparent und effektiv: Seit über 25 Jahren steht ProLine für verantwortungsvolle und kompetente Hausverwaltung in Berlin.

Als Eigentümer verdienen Sie kompetente Immobilienbetreuung. ProLine besitzt die Kapazitäten und das Know-how, Sie adäquat zu beraten. Wir sind groß genug, um die vielschichtigen Aufgabenbereiche kompetent zu lösen, und flexibel genug, um Ihre Immobilie individuell und persönlich zu betreuen.

Unser Leistungsspektrum:

- **Unser Spezialgebiet – Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen:** Transparente Abrechnungen, punktuelle Eigentümerversammlungen, laufende Erhaltungsmaßnahmen, Rechtsstreitigkeiten, kundenfreundliches Onlineportal
- **Sondereigentumsverwaltung:** Komplette Mieterbetreuung – Mietkasso, Mahnwesen, Wohnungsabnahmen, Räumungen, monatliche Abrechnung der Einnahmen, Auszahlung der Überschüsse
- **Miethausverwaltung:** Werterhaltung des Gebäudes, Konzepte für die Vollvermietung, Minimierung von Mietausfällen, transparente monatliche Abrechnungen, technische Verwaltung des Objekts
- **Gewerblichimmobilien und gemischt gewerbliche Objekte:** Vermietungskonzepte, perfekter Service, Beratung über Trends und Marktentwicklungen

ProLine Marketing & Management für Immobilien GmbH
Bundesallee 66
12161 Berlin-Friedenau
www.proline.de
info@proline.de
Jetzt Infomappe anfordern:
Tel. 030.85 95 16-95

STEUERTIPP

Vermietung in der Urlaubszeit: Freigrenze hilft Kurzvermietern

Wer seine Wohnung in den Sommermonaten untervermietet, weil er selbst verreist, sollte auch an das Finanzamt denken. „Denn Einnahmen aus einer Vermietung gehören prinzipiell in die Einkommensteuererklärung“, erläutert Isabel Klocke vom Bund der Steuerzahler. Es handelt sich um Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, die in das Steuerformular V gehören. Eine Ausnahme gilt für Mieteinnahmen bis 520 Euro im Jahr.

Einnahmen bis zu dieser Grenze müssen nicht in der Steuererklärung angegeben werden. Vorausgesetzt: Der Eigentümer vermietet seine Wohnung nur vorübergehend beziehungsweise der Mieter nur einen Teil seiner Wohnung. Liegen die Einnahmen aber über diesen Betrag, gehört dies in die Steuerformulare und es muss in einem zweiten Schritt der Überschuss – umgangssprachlich der Gewinn – ermittelt werden. *dpa*

Das heißt, von den Einnahmen sind die mit der Wohnungsvermietung zusammenhängenden Ausgaben abzuziehen. Das können zum Beispiel die für die Vermietungszeit selbst gezahlte Miete oder die Kosten für eine anschließende Wohnungsaufbereitung sein. „Entsprechende Belege sollten unbedingt aufbewahrt werden“, empfiehlt Klocke. Liegt das Gesamteinkommen mit Lohn, Einnahmen aus einer selbstständigen Tätigkeit etc. insgesamt unter dem Grundfreibetrag, fällt keine Einkommensteuer an. Für das Jahr 2021 beträgt der Grundfreibetrag 9744 Euro pro Jahr, im Vorjahr 9408 Euro. Schummeln lohnt sich übrigens nicht, denn die Finanzämter erhalten inzwischen auch Daten von den Internetplattformen und können auswerten, ob eine Vermietung stattfand. Wer seine Mieteinnahmen, die über der genannten Freigrenze liegen, nicht in seiner Steuererklärung angibt, kommt leicht in den Verdacht einer Straftat. *dpa*

NACHRICHTEN

Britische Immobilienpreise mit stärkstem Anstieg seit 2004

Die britischen Immobilienpreise sind vor dem Auslaufen von Steuererleichterungen so stark gestiegen wie seit rund 17 Jahren nicht mehr. Sie zogen im Juni um durchschnittlich 13,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat an, wie das Statistikamt am Mittwoch mitteilte. Im Mai hatte das Plus 9,8 Prozent betragen. Finanzminister Rishi Sunak hatte im Juli 2020 die Steuer auf Hauskäufe für ein Jahr gesenkt, um den Einbruch bei den Immobilienverkäufen zu stoppen. Seit Juli liegt sie nun wieder auf ihrem alten Niveau, weshalb viele Briten im Juni ihre Immobiliengeschäfte noch unter Dach und Fach bringen wollten. „Die Preise drehten deshalb durch“, sagte Lucy Pendleton vom Londoner Immobilienmakler James Pendleton. Viele Briten suchten nach geräumigeren Wohnungen, da Homeoffice seit Ausbruch der Pandemie üblich und der Platzbedarf zu Hause gestiegen ist.

Besonders kräftig zogen im Juni die Hauspreise im Nordwesten Englands an. Hier lag das Plus bei 18,6 Prozent. In der Hauptstadt London nahmen sie dagegen „nur“ um 6,3 Prozent zu. *rtr*

Amerikaner bauen weniger – „Panikkäufe gehen zu Ende“

Steigende Kosten dämpfen die Baulust der Amerikaner unerwartet stark. Die Zahl der Hausbaubeginne fiel im Juli um 7,0 Prozent zum Vormonat auf eine Jahresrate von 1,534 Millionen, wie das Handelsministerium am Mittwoch mitteilte. Von Reuters befragte Ökonomen hatten nur mit einem Rückgang auf 1,600 Millionen Einheiten gerechnet. Die Baugenehmigungen legten dagegen zu, und zwar um 2,6 Prozent auf 1,635 Millionen. „Die Panikkäufe und die enormen Preiserhöhungen, die wir im vergangenen Jahr erlebt haben, mussten eindeutig ein Ende haben, und genau das tun sie“, sagte Joel Naroff, Chefökonom beim Finanzhaus Naroff Economics in Holland, Pennsylvania. „Es ist jedoch unklar, wie groß der Rutsch sein wird.“ Die Wohnungsnachfrage boomte wegen der Corona-Pandemie, die eine Abwanderung aus Städten in die Vororte und in andere Gebiete mit geringer Bevölkerungsdichte zur Folge hatte. Denn die Amerikaner suchten nach geräumigeren Unterkünften für Homeoffice und Homeschooling. Die Nachfrage wurde zudem von rekordtiefen Hypothekenzinsen angekurbelt. *rtr*

ANZEIGE

Immobilien-Verrentung

Genießen Sie Ihren **Ruhestand** in Ihrem **vertrauten Zuhause** und freuen Sie sich über **zusätzliches Barvermögen**.

Begrenzte Teilnehmerzahl

Das Original N°1 seit 2009

15x in Deutschland

WIR FREUEN UNS AUF SIE:

Mi 25.08.2021 16.00 Uhr
HausplusRente, Teplitzer Str. 17, 14193 Berlin

Mi 08.09.2021 16.00 Uhr
HausplusRente, Teplitzer Str. 17, 14193 Berlin

JETZT EINFACH ANMELDEN:
030 / 403 664 633
veranstaltungen@hausplusrente.de
Oder vereinbaren Sie einen persönlichen Beratungstermin.

München | Berlin | Hamburg | Frankfurt | Köln | Düsseldorf | Stuttgart | Dresden | Augsburg | Freiburg | Nürnberg und weitere