

TOP-Immobilien GmbH

Sandstraße 32
D - 13593 Berlin (Spandau)
Phone 0049 (0) 30 288 30 999
Fax 0049 (0) 30 362 51 96
mail@topimmobilienXL.de
www.topimmobilienXL.de
Geschäftsführer Michael Schmidt
AG Berlin-Charlottenburg HRB-Nr. 930838
USt.-Identifikationsnr. DE814000155

Inhalt

1. Deutsche enttäuscht vom Wohn-Riester
2. Physikalische Schimmelbehandlung
3. Berliner Mieten um 4,5 Prozent gestiegen
4. Umsatzsteuer bei Beherbergungsleistungen ab 2010
5. Doppelte Haushaltsführung bei „Wegverlegung“
6. Eigenbedarfskündigung: Berechtigter Personenkreis wird deutlich größer
7. Wachstumsmarkt Single-Haushalt
8. Special-News: Das barrierefreie Bad – Körperpflege mit Komfort und Sicherheit
9. Angebote zum Kauf



In eigener Sache

Service gehört dazu und ist bei uns eine wichtige Angelegenheit. Wir sind stets bemüht, unsere Kunden bestens zufrieden zu stellen.

Unser Handwerk sind Immobilien, in diesem Bereich können wir fundiertes Fachwissen, solide Erfahrung und erstklassige Referenzen vorweisen.

Sehr gern überlassen wir Dinge, die andere viel besser können, den entsprechenden Fachleuten. Unsere Kunden können von unseren Verbindungen profitieren. Ganz ohne irgendeine Vermittlungsgebühr. Nutzen Sie unser Netzwerk. Wir haben beste Kontakte zu:

- Steuerberatern
- Anwälten
- Notaren
- Banken
- Finanzierungsexperten
- Architekten
- Gutachtern
- Hausverwaltungen
- Hausmeister- und Gartenservice
- Handwerkern aller Art
- Sanierungsfirmen
- Hausbaufirmen
- Exklusiven Hausbauern

Wir suchen ständig

- **Eigentumswohnungen frei oder vermietet**

in Berlin, Potsdam, Dresden, Leipzig **und neu:** Bautzen und Görlitz

1. Deutsche enttäuscht vom Wohn-Riester

Die Deutschen sehen den Wohn-Riester als gescheitert an. 95 Prozent der Befragten einer repräsentativen Studie stellen der Eigenheimrente schlechte Noten aus.

Nur fünf Prozent der Deutschen halten den Wohn-Riester für einen gelungenen Versuch, den Erwerb von Wohneigentum zu fördern. Das hat eine repräsentative Umfrage des Immobilienportals Immowelt.de ergeben. Immerhin hat der Wohn-Riester aber sein Bekanntheitsproblem überwunden: 93 Prozent der Befragten ist die Eigenheimrente mittlerweile bekannt.

Damit enden aber die guten Nachrichten für das ehrgeizige Projekt, mit dem die eigenen vier Wände als Vorsorge fürs Alter gefördert werden sollen. Denn 45 Prozent der Deutschen sehen das Vorhaben als gescheitert an, weitere 43 Prozent stehen dem Wohn-Riester skeptisch gegenüber. Überdurchschnittlich hohen Zuspruch erhält die Eigenheimrente vor allem von Beamten, die zu 15 Prozent von der Förderung überzeugt sind.

Ein Wohn-Riester-Vertrag lohnt sich erst ab einem relativ hohen Einkommen: Die höchsten Fördersätze erhält nur, wer auch viel einzahlte. Die Bevölkerungsschichten, die besonders von drohender Altersarmut betroffen sind, profitieren somit nicht oder nur sehr bedingt von der Förderung.

"Die allgemein schlechte Beurteilung des Wohn-Riesters macht deutlich, dass das Konzept der Eigenheimrente für die meisten Deutschen nicht greift", sagt Ulrich Gros, Finanzvorstand der Immowelt AG. "Abgesehen von den bürokratischen Hürden sind die Fördersätze für viele Menschen zu niedrig."

Neu

Wir suchen

Neu

Senioren-Wohnungen

in Berlin, Potsdam, Dresden, Leipzig, Bautzen und Görlitz

Neu • Neu • Neu • Neu • Neu • Neu • Neu • Neu • Neu • Neu



2. Physikalische Schimmelbehandlung

Die Vallovapor GmbH, Berlin, hat ein Verfahren zur Schimmelbeseitigung vorgestellt, das mit dem Wirkstoff „akacid®“ arbeitet und den Schimmel physikalisch behandelt.

Verfahren und Wirkstoff wurden, so Geschäftsführer Martin Urbanek, in Österreich entwickelt und kommen dort sowie in der Schweiz bereits mit guten Erfolgen zum Einsatz.

„akacid®“ besteht aus einer Lösung von Polymeren und Wasser als Lösungsmittel. Diese langkettigen Moleküle sind chemisch träge und lagern sich an den Zellwänden des Schimmels an. Dadurch werde die Zelle funktionsuntüchtig und sterbe ab. Da menschliche, tierische und pflanzliche Zellen anders aufgebaut sind, besteht keine gesundheitliche Gefährdung.

Neben einer gezielten Behandlung der betroffenen Flächen werde der ganze Raum durch eine Kaltvernebelung von Schimmel und Schimmelsporen befreit. So erreiche der Wirkstoff jeden Winkel und dekontaminiere die Raumluft in Form einer „Luftwäsche“. Es bleibt, so M. Urbanek, eine mikroskopisch dünne Schicht auf den Wänden zurück: „Diese sorgt so für einen unsichtbaren und langfristigen Schutz gegen Schimmel.“

Das Verfahren entferne auch Gerüche aus der Raumluft und den tiefen Faserschichten. Malerbetriebe können sich durch das Berliner Unternehmen für die Anwendung des Wirkstoffes zertifizieren lassen.

Tel. 030/ 555 76 46 20

www.vallovapor.de

Wir suchen ständig

- **Miethäuser**
- **Mehrfamilienhäuser**
- **Wohn- und Geschäftshäuser**

in Berlin, Potsdam, Magdeburg, Halle, Leipzig, Chemnitz, Dresden
und neu: Bautzen und Görlitz

3. Berliner Mieten um 4,5 Prozent gestiegen

Trotz spürbarer Mietsteigerungen in Berlin von rund 4,5 Prozent gibt es nach einer Analyse des Wohnungsunternehmens GSW in der Hauptstadt weiterhin günstigen Wohnraum. Denn Mieten stiegen 2009 vor allem für luxuriöse Wohnungen in begehrten Lagen von Prenzlauer Berg, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg oder Charlottenburg-Wilmersdorf. Dort müssen Mieter durchschnittlich 6 Prozent mehr zahlen als 2008 und kommen auf eine Kaltmiete von fast 10 Euro pro Quadratmeter. Für einfach ausgestattete Wohnungen kletterten die Preise um rund 3 Prozent. Wohnungen seien weiter für Kaltmieten von 4 Euro pro Quadratmeter zu bekommen, teilte die GSW am Donnerstag mit.

4. Umsatzsteuer bei Beherbergungsleistungen ab 2010

Seit dem 1. Januar 2010 unterliegen „die Vermietung und Verpachtung von Wohn- und Schlafräumen, die ein Unternehmer zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereithält, sowie die kurzfristige Vermietung von Campingflächen“ dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7 %. Nicht begünstigt sind dagegen „Leistungen, die nicht unmittelbar der Vermietung dienen, auch wenn diese Leistungen mit dem Entgelt für die Vermietung abgegolten sind“. Das bedeutet, dass insbesondere das Frühstück, die Nutzung von Telefon, Internet und Fernsehen („Pay-per-View“), die Getränkeversorgung aus der Minibar und Wellnessangebote dem Regelsteuersatz von 19 % unterliegen.

Die Finanzverwaltung hat inzwischen eine Hilfe zur Abgrenzung zwischen begünstigter Übernachtungsleistung und nicht begünstigten anderen Leistungen veröffentlicht:

Frühstück. Werden die Zimmer wahlweise mit oder ohne Frühstück angeboten, ist der Mehrbetrag für das Frühstück dem höheren Steuersatz zu unterwerfen. Ist das Frühstück im Übernachtungspreis enthalten, kann der Wert anhand der Preiskalkulation des Unternehmers berechnet werden. Aus Vereinfachungsgründen kann entsprechend den lohnsteuerlichen Regelungen ein Betrag von 4,80 Euro (brutto) für das Frühstück angesetzt werden.

Telefon, Internet und Fernsehgerät. Allein für die Ausstattung eines Hotelzimmers mit Telefon, Internetanschluss und Fernsehgerät ist kein Betrag aus dem Übernachtungsentgelt herauszurechnen. Werden gesonderte Gebühren für die Telefon- oder Internetnutzung berechnet, unterliegen diese dem Regelsteuersatz. Dasselbe gilt, wenn für die TV-Nutzung gesonderte Gebühren entstehen („Pay-per-View“, Pay-TV).

Überlassung von Tagungsräumen. Wird für die Überlassung von Tagungsräumen kein gesondertes Entgelt berechnet und erhöht sich auch der Übernachtungspreis nicht, ist davon auszugehen, dass die Überlassung der Tagungsräume unentgeltlich erfolgt.

Wellnessangebote. Für (gesondert abgerechnete) Wellnessleistungen beträgt der Umsatzsteuersatz grundsätzlich 19 %. Ist mit dem Übernachtungsentgelt die Benutzung von Wellnesseinrichtungen abgegolten und erhöht sich auch der Übernachtungspreis nicht, gilt diese Leistung als unentgeltlich erbracht, d. h., die Leistung ist nicht weiter aufzuteilen und unterliegt insgesamt dem Steuersatz von 7 %. Bei sog. Pauschalangeboten kann der „normale“ Übernachtungspreis mit 7 % versteuert werden, während der Mehrpreis für Verpflegung und Nutzung bestimmter Wellnessangebote dem Regelsteuersatz von 19 % unterliegt.

Im Hinblick auf den Vorsteuerabzug sollten Übernachtungsgäste, die auch nicht begünstigte Leistungen bezogen haben (z. B. Gebühren für die Benutzung von Telefon oder Internet), darauf achten, dass diese in der Rechnung gesondert mit 19 % Umsatzsteuer ausgewiesen werden, weil eine nachträgliche Aufteilung nach den obigen Grundsätzen durch den Leistungsempfänger unzulässig ist.

5. Doppelte Haushaltsführung bei „Wegverlegung“

Mehraufwendungen für einen zweiten Haushalt sind dann als Werbungskosten oder Betriebsausgaben steuerlich zu berücksichtigen, wenn der zweite Haushalt aus beruflichem Anlass begründet wurde. Das ist z. B. der Fall, wenn eine vom (ersten) Wohnort weit entfernte Arbeitsstelle angetreten und dort eine weitere Wohnung bezogen wird. Wurde die bisherige Wohnung am Beschäftigungsort zwar beibehalten, der Hauptwohnsitz aber von diesem Ort wegverlegt, ist die berufliche Veranlassung für den doppelten Haushalt dagegen regelmäßig verneint worden. Nachdem bereits der Bundesfinanzhof anders entschieden hatte, hat auch die Finanzverwaltung ihre Auffassung geändert.

Nun können Mehraufwendungen für doppelte Haushaltsführung z. B. dann steuerlich geltend gemacht werden, wenn aus Anlass einer Heirat der gemeinsame Familienwohnsitz entfernt vom Beschäftigungsort begründet und die Wohnung am Arbeitsplatz aber beibehalten wird, um von dort der bisherigen Beschäftigung weiter nachgehen zu können. Auch in diesem Fall können die Kosten für die (zweite) Wohnung am Beschäftigungsort nur insoweit geltend gemacht werden, als sie „angemessen“ sind. Eine Wohnungsgröße bis zu 60 m² wird als angemessen angesehen; ggf. werden also die Wohnungsaufwendungen nur anteilig berücksichtigt.

Bei einer nur vorübergehenden Wegverlegung des Familienwohnsitzes erkennt die Finanzverwaltung die berufliche Veranlassung nicht an. Das ist z. B. der Fall, wenn der Lebensmittelpunkt nur während der Sommermonate in ein Ferienhaus verlegt wird.

Wir suchen ständig

- **Exklusive Wohnträume**
Traumhäuser, Traumvillen, Traumamwesen,
Traumwohnung etc.

in Berlin, Potsdam, Umland Berlin/Potsdam, Leipzig und Dresden.

6. Eigenbedarfskündigung: Berechtigter Personenkreis wird deutlich größer

Ein Vermieter kann dem Mieter wegen Eigenbedarfs kündigen. Und das nicht nur für sich selbst, sondern auch für enge Angehörige. In zwei Streitfällen hatte der Bundesgerichtshof (BGH) jeweils darüber zu entscheiden, wie nah die Verwandtschaft sein muss, um eine Eigenbedarfskündigung zu rechtfertigen. In beiden Fällen weitete der BGH den Personenkreis deutlich aus.

Vermieter dürfen ihren Mietern auch dann kündigen, wenn Nichten, Neffen (Az.: VIII ZR 159/09) oder Schwäger (Az.: VIII ZR 247/08) in die Wohnung einziehen sollen - bei Schwägern allerdings nur dann, wenn ein besonders enger Kontakt besteht.

Bei Nichten und Neffen wurde vom BGH ein nahes Verwandtschaftsverhältnis anerkannt. Damit spielt die tatsächliche Beziehung zwischen Eigentümer und dessen Nichten oder Neffen keine Rolle, wenn es zur Eigenbedarfskündigung kommt. Im konkreten Fall war aber auch das gegeben: Eine alte Dame sollte von ihrer Nichte in einer Seniorenresidenz gepflegt werden. Die Nichte sollte in dieser Zeit schon in der Eigentumswohnung der älteren Frau wohnen.

Bei Schwägern hingegen kommt es auf die Beziehung an: Im verhandelten Fall sprach der Vermieter eine Eigenbedarfskündigung zugunsten seines Schwagers und dessen Familie aus und begründete dies damit, dass zwischen den beiden Familien ein besonders enger persönlicher Kontakt bestünde. Damit wollte sich der geschasste Mieter nicht abfinden und zog vor Gericht. Letztinstanzlich scheiterte er jedoch. Der BGH hatte allerdings nur noch über die Kosten des Verfahrens zu entscheiden, da der Mieter zwischenzeitlich bereits ausgezogen war.

Wir suchen ständig

- **Wassergrundstücke**
- **Eigentumswohnungen am Wasser**

in Berlin, Potsdam, Umland Berlin/Potsdam, Leipzig und Dresden

7. Wachstumsmarkt Single-Haushalt

In vielen Städten Deutschlands galten kleine Wohnungen jahrelang als Auslaufmodell. Entwickler realisierten nur selten Einheiten mit einer Fläche unter 60 Quadratmetern, denn Mieter und Kapitalanleger fragten Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen kaum nach. Nun ändert sich die Nachfragesituation. Ausschlaggebend dafür ist der Trend zum Single-Haushalt. In Berlin gibt es schon Stadtteile mit einem Anteil an Single-Haushalten von deutlich über 60 Prozent. Dies gilt insbesondere für die attraktiven Innenstadtbezirke wie Charlottenburg-Wilmersdorf. In anderen Ballungsgebieten zeigt sich ein ähnliches Bild - Tendenz steigend. Denn dem Statistischen Bundesamt zufolge steigt die Zahl der Single-Haushalte bis 2025 in ganz Deutschland um insgesamt 8 Prozent.

Die Gruppe der Single-Haushalte setzt sich überwiegend aus drei Teilgruppen zusammen: Studenten, Scheidungshaushalte und ältere Mieter, bei denen der Lebenspartner verstorben ist. Demographisch bedingt, wird außerdem die Gruppe der älteren Einzelmietern eine zunehmend größere Rolle spielen. Für Kapitalanleger bedeutet diese Entwicklung, dass eine Abkehr von alten Denkmustern erforderlich ist. In der Vergangenheit wurde teilweise regelrecht davor gewarnt, kleine Wohnungen zu erwerben, weil sie schwer vermietbar seien und das Mietausfallrisiko entsprechend groß erscheine. Dies gilt nun in dieser absoluten Form nicht mehr.



8. Special-News des Monats

Das barrierefreie Bad – Körperpflege mit Komfort und Sicherheit

Mit zunehmendem Alter wird die tägliche Körperpflege schwieriger: Unsicherheiten beim Gehen und Stehen, steife Gelenke, Sehschwäche und Schwindelgefühle - vor allem morgens - führen im schlimmsten Fall zu Unfällen. Wer möglichst lange in den eigenen vier Wänden bleiben will, muss das Bad zwangsläufig an die körperlichen Einschränkungen anpassen.

«Das größte Problem in vielen Bädern ist: Es fehlt der Bewegungsspielraum», sagt Renate Schulz, Architektin und Expertin für Barrierefreies Bauen im Bauherren-Schutzbund (BSB) in München. Zunächst muss deshalb überprüft werden: Welche Badmöbel sind verzichtbar? Kann die Waschmaschine in die Abstellkammer wandern? Muss der Schrank mit den Handtüchern im Bad stehen?

Auch eine Tür, die sich nach außen öffnen lässt, spart eine Menge Platz. Sie hat noch einen Vorteil: «Kommt es bei einer nach innen öffnenden Tür zum Sturz, so blockiert der Gestürzte nicht selten die Tür, so dass sie von Helfern eingeschlagen werden muss», sagt Schulz.

Doch die Scharniere neu zu montieren, nutzt nur dann etwas, wenn die Tür breit genug ist: «Das lichte Durchgangsmaß sollte 90 Zentimeter nicht unterschreiten. Außerdem darf keine Schwelle den Zugang oder die Zufahrt behindern», erläutert Matthias Thiel vom Zentralverband Sanitär-Heizung-Klima (SHK) in Potsdam.

Im Bad sollte der Platzbedarf eines Rollators oder eines Rollstuhles berücksichtigt werden. «Um sich einmal um die eigene Achse zu drehen, braucht man mit einem solchen Hilfsmittel eine Fläche mit einem Radius von 1,50 Metern», sagt Schulz. So viel Platz muss jeweils vor den Sanitärobjekten wie Waschbecken und Toilette vorhanden sein.

«In vielen Bädern ist die einzige Lösung, die Wanne gegen eine bodengleiche Dusche auszutauschen. Deren Fläche kann gleichzeitig als Bewegungsraum genutzt werden», erklärt Thiel. Mieter brauchen dafür die Genehmigung des Vermieters.

Manchmal stößt das Vorhaben aber auch an technische Grenzen: «Jede Dusche braucht ein gewisses Gefälle für den Ablauf. Je nach Fußbodenkonstruktion kann dies manchmal schwierig herzustellen sein», sagt Jens Wischmann, Geschäftsführer der Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft (VDS) in Bonn. Die Alternative ist eine möglichst flache sogenannte Duschtasse. Schulz empfiehlt als Abtrennung einen Duschvorhang. Er kann flexibel zur Seite geschoben werden.

Wir suchen ständig

- **Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser**

in Berlin, Potsdam, Leipzig, Dresden **und neu:** Bautzen und Görlitz

In der Dusche sorgt ein wasserfester Sitz für Komfort beim Waschen. Wenn es die Wandkonstruktion zulässt, ist ein Klappsitz ideal. Die Alternative ist ein gepolsterter, stabiler Hocker. Ein Handlaufsystem und Griffe bieten Sicherheit.

Ist im Bad genug Raum für eine Wanne, muss sie vielfältigen Ansprüchen genügen. «Seitliche Türen erleichtern den Einstieg. Je nach Beeinträchtigung kann ein Badewannen-Lifter in Betracht gezogen werden», so Wischmann. Die Wanne darf nicht zu lang sein, damit der Badende im Falle einer Bewusstlosigkeit nicht ins Wasser abrutscht und ertrinkt. In einer Sitzwanne kann das nicht passieren. Vorhandene Modelle können mit einem sogenannten Wannenvorkürzer nachgerüstet werden. In Dusche oder Wanne muss außerdem für Rutschsicherheit gesorgt werden. Es gibt Modelle mit spezieller Beschichtung. Die Alternative zum Nachrüsten sind Matten mit Saugnäpfen.

Viele ältere Menschen waschen sich sitzend vor dem Waschtisch. «Gut geeignet ist ein Waschtisch mit einer Tiefe von 30 Zentimetern und mit einer Kniefreiheit von mindestens 67 Zentimetern. Die Höhe der Oberkante sollte im Normalfall 80 Zentimeter betragen», sagt Thiel. Damit die Knie dabei nicht mit dem heißen Siphon in Berührung kommen, ist ein Unterputz- oder Flachaufputzsiphon empfehlenswert. Wer häufig die Haare am Becken wäscht, weiß eine ausziehbare Handbrause zu schätzen. Griffige Einhebelmischer mit integriertem Verbrühschutz sind sicher und einfach zu bedienen.

Bei der Toilette ist oft das Aufstehen ein Problem. Die Sitzhöhe muss so an die Körpergröße angepasst werden, dass die Knie beim Sitzen einen rechten Winkel bilden und die Füße sicheren Bodenkontakt haben. Sitzerhöhungen sind nachrüstbar. «Als Aufstehhilfe bieten sich beidseitige Klappgriffe an. Sie sollten einen Abstand von 70 Zentimeter zueinander haben», rät Thiel. Praktisch sind Systeme mit integrierter Papierhalterung.

Auch der Bodenbelag muss möglichst rutschhemmend sein. Matten - auch die mit Saugnäpfen - werden hier schnell zu Stolperfallen. Hochglanz-Fliesen könnten rutschhemmend beschichtet werden, sagt Schulz.

Eine praktische und zugleich komfortable Lösung ist eine Fußbodenheizung. «Sie spart Platz. Außerdem trocknet der Boden schnell ab, so dass die Rutschgefahr gemindert wird», sagt Wischmann. Die Alternative sind flache Wandheizkörper. Ihre Thermostate müssen gut erreichbar sein. Optimal ist eine Höhe von 85 Zentimetern. Auch alle anderen Griffe, Haken, Halter, Steckdosen, Lichtschalter und Ablagen müssen gut erreichbar sein. Und schließlich muss in vielen Fällen die Höhe des Spiegels angepasst werden. Flexibel einsetzbar sind zum Beispiel verstellbare Kippspiegel.



9. Verkaufsangebote

Freie Eigentumswohnung zum Kauf – Berlin-Spandau (2422)

Provisionsfrei, guter Zustand, hell, ruhig, grün, bezugsfertig



Eckdaten

Baujahr	1960
Wohn- und Nutzfläche	63,75 m ²
Zimmer	2,0
Stockwerk	1. OG VH
Wohngeld p. M.	€ 202,-
Kaufpreis	€ 63.500,-
Kaufpreis/m ²	€ 996,08,-

Eigentumswohnungen zum Kauf – Dresden-Blasewitz (D1136)

Elbblick, Gründerzeitvilla, große Wohnungen, Stuck und Parkett



Eckdaten

Baujahr	ca. 1900
Wohn- und Nutzfläche	ca. 106 m ² bis ca. 126 m ²
Zimmer	3,0 bis 4,0
Stockwerk	EG bis DG
Wohngeld p. M.	ca. € 260,- bis ca. € 303,-
Kaufpreis	€ 200.568,- bis € 232.180,-

Gern senden wir Ihnen bei Interesse unser vollständiges Exposé zu.

Freie Eigentumswohnung zum Kauf – Berlin-Steglitz (3137)

Exquisites Loftambiente, Erstbezug, Balkon, Fahrstuhl, Stellplatz



Eckdaten

Baujahr	1892
Wohn- und Nutzfläche	88,64 m ²
Zimmer	3,0
Stockwerk	1. OG VH
Wohngeld p. M.	€ 240,37
Kaufpreis	€ 210.000,-
Kaufpreis/m ²	€ 2.369,-

Doppelhaushälfte zum Kauf – Falkensee (2893)

Massiver Holzbau in schöner Architektur, bester Zustand, Garten



Eckdaten

Baujahr	2001
Grundstück	660,00 m ²
Wohn- und Nutzfläche	157,00 m ²
Zimmer	6,0
Stockwerke	EG + OG + DG
Kaufpreis	€ 199.000,- fest