



Haus- und Grundbesitzerverein Talstr. 1 Emmendingen

**Mitgliederversammlung am Mittwoch, 24. Mai 2023, 19.00 Uhr
in der Steinhalle, Emmendingen**

Zu Punkt 1 – Begrüßung

Der Vorsitzende, Herr Willi Monke, begrüßte gegen 19.05 Uhr die anwesenden Mitglieder (ca. 300), den Ehrenvorsitzenden Bernd Blum, OB-Stellvertreter Jo Saar, den Stadtrat Patrick Bauer, die Referenten Daniel Zeiler, Axel Heiberger und Bernd Reick sowie die übrigen Vorstandsmitglieder und Beiräte. Das Protokoll führte Frau Sigrid Disch.

Herr Monke erläuterte kurz die Änderung der Tagesordnung gemäß dem 2. Anschreiben vom 28.04.2023. Aufgrund kurzfristiger Zurücknahme einer Kandidatur wird die Neuwahl des Vorstandes, des Rechners und eines Beirates auf die reguläre Wahlperiode im Jahr 2024 verschoben. Weitere Änderungen der Tagesordnung gab es keine.

Zu Punkt 2 – Geschäftsbericht

Herr Axel Heiberger begrüßte ebenso die Anwesenden und erläuterte den Geschäftsbericht 2022.

Der Mitgliederbestand zum 31.12.2022 belief sich auf 5.337.

Die Mitgliederentwicklung weist aktuell einen Bestand von 5.479 Mitgliedern auf (seit Anfang Januar 2023 142 Eintritte). Jedoch sind zum 31.12.2023 bereits 108 Austritte vermerkt, was allerdings nach dem Zugang der Jahresabrechnungen im Januar jeden Jahres nicht unüblich ist.

Die Versicherungsgesellschaft mbH des Haus- und Grundbesitzerverein, die im Jahr 2013 mit Geschäftsführer Erich Steinmann als UG gegründet und im Jahr 2021 als GmbH mit Geschäftsführer Axel Heiberger fortgeführt wurde, wurde rückwirkend ab 01.01.2022 mit Unterstützung des Steuerbüros Reick in die Verwaltungsgesellschaft mbH integriert.

Personelle Veränderungen ergaben sich bei der Verwaltungsgesellschaft. Die langjährige Mitarbeiterin Frau Ingrid Disch ist aus persönlichen Gründen zum 31.12.2022 ausgeschieden. Auch wird Frau Bumann, die Leiterin der Mietverwaltung, zum 30.06.2023 nicht mehr für die Verwaltungsgesellschaft mbH tätig sein.

Als neue Mitarbeiter /-innen konnten für die Verwaltungsgesellschaft mbH eingestellt werden:

Frau Inge Jenne (WEG-Abteilung), Frau Tanja Haas (WEG-Abteilung), Herr Lukas Lindl (WEG-Abteilung u. Mietverwaltung), Frau Andrea Schilke (Mietverwaltung).

Außerdem musste aufgrund fortdauernder Krankheit für Frau Christiane Lanz ein Ersatz gesucht werden. Frau Angela Maier-Spägele konnte als neue Mitarbeiterin für den Verein angestellt werden.

Zu Punkt 3 – Kassenbericht

Herr Rolf Teske erläuterte den Kassenbericht 2022 bzgl. der Einnahmen und Ausgaben des Vereins. Der Überschuss beträgt 73.956,03 EUR. Dieser soll für die bereits in Auftrag gegebene PV-Anlage für das Vereinsgebäude genutzt werden.

Herr Teske gab noch den Hinweis, dass immer noch ca. 600 Mitglieder den Beitrag per Überweisung bezahlen. Dies sollte auf das SEPA-Verfahren umgestellt werden.

Zu Punkt 4 – Revisionsbericht

Die Kassenprüfer Herr Peter Kern und Herr Michael Göppert haben die Prüfung der Buchhaltung für das Jahr 2022 vorgenommen. Es gab keinerlei Beanstandungen, die Unterlagen wurden vollständig vorgelegt, alle Fragen ausreichend und inhaltlich einwandfrei beantwortet. Die Buchhaltung war korrekt. Von Seiten der Kassenprüfer ergaben sich keine Änderungswünsche.

Herr Göppert empfahl für das Geschäftsjahr 2022 die Entlastung des Vorstandes.

Zu Punkt 5 – Entlastung des Vorstandes

Herr Göppert beantragte die Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2022. Der Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung wurde einstimmig zugestimmt.

Zu Punkt 6 – Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen und ihre Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Herr Daniel Zeiler, der neue Vorstandsvorsitzende der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, sprach bei seinem Hauptreferat von einem „Immobilien-Markt in Aufruhr“ und erläuterte hierzu die externen Faktoren, die derzeit den Wohnimmobilienmarkt (insbesondere Einfamilienhäuser, Reihenhäuser/Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) beeinflussen.

Lieferengpässe, hohe Materialkosten, erhöhte baurechtliche Anforderungen, zu wenig Wohnraum, Inflation von ca. 7%, erschweren eindeutig, sich den Wunsch nach einer

eigenen Immobilie zu erfüllen. Auch ist ein sicherer Arbeitsplatz Voraussetzung für den Kauf einer Immobilie.

Über einen längeren Zeitraum betrachtet, gab es schon immer höher steigende Zinsen – nur in den letzten Jahren kam es zu einer deutlichen Senkung. Aktuell liegt der Zinssatz zwischen 3,5 – 4%. 2010 war der Zinssatz ähnlich, doch herrschte damals ein anderes Preisniveau.

Kann man es sich nicht mehr leisten, eine Immobilie zu bauen oder zu kaufen, wirkt sich dies gravierend auf den gesamten Wohnungsmarkt aus. 2022 sollten 400.000 Wohnungen fertig gestellt werden, verwirklicht wurden aber lediglich nur 293.500. Insgesamt ist die Vergabe der Wohnungsbaukredite um 50% rückläufig. Die Kreditzusagen der Sparkasse sind um 60% gesunken.

Vergleicht man eine Baufinanzierung von Januar 2022 mit einem Zinssatz von 1,25% mit einer heutigen Finanzierung zu einem Zinssatz von 4,2% so hat sich die monatliche Rate nahezu verdoppelt. Hinzu kommen noch deutlich gestiegene Lebenshaltungskosten und Baukosten.

Ein Ausblick in die Region zeigt, dass die aktuellen durchschnittlichen Kaufpreise für Immobilien in Emmendingen, Waldkirch und Denzlingen bei 3.500,00 EUR, in Herbolzheim und Kenzingen bei 3.000,00 EUR pro m², in Freiburg sogar zwischen 10.000,00 – 15.000,00 EUR liegen. Dementsprechend hoch sind in Freiburg auch die Mieten, die ca. 11,90 – 15,00 EUR/m² betragen. Wohnraum muss dringend geschaffen werden, da auch weiterhin ein reger Zuzug in unsere Region zu verzeichnen ist.

Immobilienbesitz gilt nach wie vor als inflationsbeständig. Herr Zeiler geht davon aus, dass erst im Jahr 2025 eine Normalisierung der Preisentwicklung eintreten wird. Ganz wichtig ist es jedoch, bessere Voraussetzungen zu schaffen, wie z.B. mehr Bauflächen zu schaffen, es muss mehr gebaut werden (privat u. öffentlich), eine stabile Förderlandschaft (z.B. KfW) ist einzurichten, Bauvorschriften – gerade in Bezug auf energetische Maßnahmen - sind zu überdenken.

Zu Punkt 7 - Die aktuellen steuerlichen Änderungen rund um die Immobilie

Herr Bernd Reick berichtete über aktuelle Änderungen:

Grundsteuerreform ab 01.01.2025

- Grundstücksfläche x Bodenrichtwert = Grundsteuerwert
- Messbetragsverfahren (Finanzamt)
- Grundsteuerwert x Grundsteuermesszahl 1,3 ‰ = Grundsteuermessbetrag
- Feststellung Grundsteuermessbetrag auf den 01.01.2025
- Hebesätze (Gemeinden) erst im Laufe des Jahres 2025
Verfahren ist evtl. verfassungswidrig

Seine Empfehlung: Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid

Änderung bei Erbschafts-/Schenkungssteuer

- Bemessungsgrundlagen den Verkehrswerten angenähert
- Bewertungsänderungen:
 - Nutzungsdauer 70 auf 80 Jahre
 - Anpassung der Bewirtschaftungskosten
 - Anpassung u. Festsetzung von Liegenschaftszinssätzen durch Gutachterausschuss
- Die Erbschaftssteuer beträgt lediglich 1,2% aller Steuereinnahmen (in einigen Ländern abgeschafft)

Änderung der AfA-Sätze

- Neue, ab dem 01.01.2023 fertig gestellte Wohngebäude: AfA-Satz 3%
- Neue Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau
Bauantrag ab 01.01.2023 – 31.12.2026 5% für insgesamt 4 Jahre
- Verkürzung der Nutzungsdauer

Neuregelung zur Besteuerung von PV-Anlagen

- Steuerbefreiung bestimmter PV-Anlagen
 - max. installierte Bruttoleistung
 - EFH und nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäude 30 kWp/Gebäude
 - Übrige Gebäude (EFH, MFH...) 15 kWp/Einheit
- Gewerbesteuer befreit
- Umsatzsteuer – Nullsteuersatz ab 2023
- Keine Eigenverbrauchsbesteuerung

Zu Punkt 8 –Hinweise zur aktuellen Rechtsprechung und Änderungen im Immobilien- und Mietrecht -

Herr Heiberger stellte abschließend wichtige Urteile des BGH dar.

- Anspruch des Mieters auf Schönheitsreparaturen durch den Vermieter?
Mieter hat eine unrenovierte Wohnung bezogen und erhebt Anspruch auf Schönheitsreparaturen durch den Vermieter. Dies geht nur, wenn sich der Zustand der Wohnung wesentlich verschlechtert hat. Sach- und fachgerechte Renovierung kann dann von dem Mieter verlangt werden, der Mieter hat sich jedoch mit der Hälfte der Kosten zu beteiligen.
- Wiederherstellungsanspruch auf Außenwasserhahn
Vermieter und Mieter haben einen Wohnungsmietvertrag mit Mitbenutzungsrecht des Gartens durch den Mieter abgeschlossen. Hier war bei Mietbeginn ein Außenwasserhahn vorhanden, der während der Mietdauer von dem Vermieter entfernt wurde. Mieter hat mit Erfolg dagegen geklagt. Der Außenwasserhahn musste von dem Vermieter wieder montiert werden.

- Baulärm = Mangel / Mietminderung
Es wurde eine 2-Zimmer-Wohnung angemietet. Auf dem Nachbargrundstück wird ein Neubau gebaut. Mieter macht 10% Mietminderung wegen Baulärms geltend. Der BGH hat entschieden, dass Mieter nicht mindern kann, da der Neubau erst nach Beginn des Mietverhältnisses durchgeführt wurde.
- Wohnung und Garage gemeinsam vermietet
Sind Wohnung und Garage gemeinsam mit einem Mietvertrag vermietet, kann die Garage nicht separat gekündigt werden. Nur wenn Wohnung sowie Garage einen getrennten Mietvertrag haben, ist dies möglich.
- Ein Mieter in Berlin hat einer Mieterhöhung zugestimmt. Eine spätere Beratung ergab, dass sich der Vermieter bei seinem Mieterhöhungsverlangen weder an den Mietspiegel noch an die Mietpreisbremse gehalten hat. Der BGH verneint jedoch den von dem Mieter geltend gemachten Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der zu viel bezahlten Miete, da es sich durch die Zustimmung um eine einvernehmliche Mieterhöhung gehandelt hat.

Ergänzend hierzu ist festzustellen, dass die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 01.10.2020 am 01.11.2020 in Kraft getreten ist.

Betroffen sind die Mietpreise bei Mietbeginn bei angespannten Wohnungsmärkten. Hier darf die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete maximal 10% übersteigen. Mieterhöhungen dürfen hier max. 15% anstatt der 20% betragen.

- Rauchwarnmelder
Die Miete der Rauchwarnmelder ist nicht auf die Mieter umlagefähig; die Wartung ist aber weiterhin umlagefähig.
- Vermietung an Wohngemeinschaft
Ein Vermieter hat einen Mietvertrag mit mehreren Mietern als Wohngemeinschaft abgeschlossen. Die Mieter haben beim Vermieter angefragt, ob einige Mieter „ausgetauscht“ werden könnten. BGH hat entschieden, dass den Mietern ein Mieterwechsel nicht zusteht, nur wenn eine Zusatzvereinbarung im Mietvertrag enthalten gewesen wäre.

Zu Punkt 11 –Anfragen – Diskussion zu den Referaten-

Es wurden einige Fragen an die Referenten gestellt.

Herr Monke beendete die Versammlung gegen 21.20 Uhr. Er bedankte sich bei allen Mitgliedern, Vorstandsmitgliedern, Referenten sowie Mitarbeitern des Vereins und wünschte eine gute Heimfahrt.

[6]

Willi Monke
Vorsitzender

Sigrid Disch
Schriftführerin