



# Vertrauen in Werte

Immobilien + Informationen aus Dresden

## Miethöhe regelmäßig checken lassen!

Wer nicht unmittelbar vor Ort wohnt und sich mit dem ständig wandelnden Mietmarkt nicht eingehend beschäftigt, läuft Gefahr, mögliche Mieterhöhungen zu spät zu realisieren. Viele Eigentümer kennen oder nutzen die vorhandenen Spielräume nicht und ändern die Miete ausschließlich bei einer Neuvermietung. Da jedoch die in Diskussion stehenden Einschränkungen der Neuvertragsmiete die Versäumnisse der regelmäßigen Mietanpassung erst dann schmerzlich bewusst machen, wenn es zu spät ist, bietet die DIMAG einen neuen Eigentümer-service an.

Kostenfrei prüft die Vermietungsabteilung die aktuelle Miethöhe der Wohnung, gleicht diese mit dem Dresdner Mietspiegel ab und

formuliert Handlungsempfehlungen auf Basis des bestehenden Mietvertrags. Wichtig ist die Miethöhe nicht nur für die mögliche Neuvertragsmiete bei Mietwechsel (Stichwort Mietpreisbremse), sondern auch bei der Kalkulation des Verkaufspreises bei einer geplanten Veräußerung. Gerade hier rächt sich eine seit Jahren unveränderte Miete, die dann im Rahmen des renditeorientierten Verkaufs nur einen unterdurchschnittlichen Markterlös mit sich bringt. Wer also an einen Verkauf denkt, der sollte schon einige Jahre vorher die Mieten auf den Prüfstand stellen und auf das aktuell mögliche Marktniveau anheben (nach aktueller Gesetzgebung mit Dresdner Kapplungsgrenzenverordnung nur 15% Mietsteigerung in 3 Jahren!).



## Rechnet sich ein Balkon?



In Zeiten sinkender Mietrenditen, Negativzinsen und unsicherer Aktienmärkte sind alter-

native Anlagen gefragt. Sollte ein eigener Immobilienbestand vorhanden sein, so lohnt sich ein Blick auf die Modernisierungsumlage: Auch wenn die 11%-Umlage auf 8% geschrumpft wurde, so ist das im Idealfall immer noch deutlich mehr als bei anderen Anlageoptionen. Es muss ja nicht nur der Balkon sein, an dessen Beispiel wir auf Seite 3 das Thema beleuchten; in vielen anderen Bereichen ist nach §555b BGB eine Umlage auf den Mieter möglich. Grundsätzlich raten wir zu einer vorherigen Abstimmung mit einem Rechtsberater, um Risiken zu lokalisieren und eine saubere Trennung zwischen Modernisierung und nicht umlagefähigem Erhaltungsaufwand abzusichern.

Ihr Mario Howard  
DIMAG Geschäftsführung

## Dresdner Stadtteile: Naußlitz

# Gefragt und mit Potenzial



## DIMAG wieder Top-Makler

Im neuen Makler-Kompass der Zeitschrift „Capital“ wurde die DIMAG bereits zum fünften Mal in Folge zum Top-Makler gekürt. Sie erhielt die Höchstnote und zählt damit zu den besten 196 Maklerunternehmen in Deutschland.



Die „Naußlitzer Holzhausiedlung“ ein architektonisches Juwel und Flächendenkmal

## Mein Güntz

Die Vermietung der 211 Mietwohnungen und 138 möblierten Single-Apartments ist gut gestartet. Vorrangig Familien und Senioren entscheiden sich für eine Wohnung im neuen Güntzareal. Oft werden die zentrale und elbnahe Lage sowie die Ausstattung aller Wohnungen mit Einbauküche als überzeugendes Kriterium genannt.



## Mit dem Rad zur Arbeit

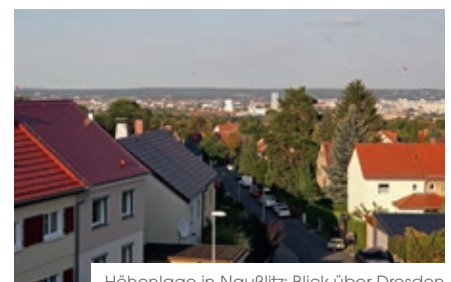
Das starke DIMAG-Team hat von Mai bis August 820 km auf dem Fahrrad zurückgelegt, dabei 161,34 kg CO<sup>2</sup> gespart sowie 19.183,32 kcal verbraucht. Bei der AOK-Aktion „Mit dem Rad zur Arbeit“ belegt die DIMAG so einen Platz im oberen Mittelfeld der 13.405 Teams.

Im Dresdner Südwesten lässt es sich gut leben. Zwischen dem neuen Boulevard der Kesselsdorfer Straße und dem Flüsschen Weißeritz liegt Naußlitz – übersetzt Neudorf. Die ursprüngliche Siedlung am Roßthaler Bach gehörte zu den Domherren-gütern des Meißner Hochstifts. Bis heute ist sie um den alten Dorfkern herumgewachsen. Hier finden sich ebenso Gebäude aus dem 19. Jahrhundert, wie zahlreiche Siedlungshäuser aus der Vorkriegszeit. Die „Naußlitzer Holzhausiedlung“, in den 1920er Jahren vom Siedlungsheim-Verein geschaffen, gilt als architektonisches Juwel und Flächendenkmal – gelegen zwischen Wiesbadener und Rüdeshheimer Straße.

Dresden-Naußlitz zeigt heute mehrere Gesichter: eine lockere, offene Bebauung wechselt sich ab mit geschlossenen Quartieren des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Rund um den alten Dorfkern dominieren Einfamilien- und Reihenhäuser. Wohnungssuchende mit individuellen Ansprüchen werden angezogen von der vorherrschenden Altbausubstanz mit Gründerzeitvillen, den Siedlungen und einzeln stehenden Häusern in diesem vorwiegend grünen Stadtteil.

Durch die Lage am Dresdner „Kesselrand“ genießen viele Naußlitzer von den Höhenlagen den Blick über ganz Dresden. Entsprechend zogen die Preise in den vergangenen Jahren an: Verkaufspreise für Bestandswohnungen, saniert oder neu gebaut in den 1990er Jahren, erzielten zwischen 1.400 und 2.300 €/m<sup>2</sup>; im Mittel 1.800. Die Mieten im Bestand bewegen sich um 8 €/m<sup>2</sup>, in Spitzen bis knapp 9 €/m<sup>2</sup>.

Ähnlich sieht es aus bei den Verkaufspreisen für Bestandshäuser – beispielsweise für Siedlungshäuser, die in den 1990er Jahren saniert wurden: Sie kosten zwischen 300 und 450 T€ je nach Zustand und Mikro-lage. Baulücken sind kaum noch vorhanden; wenn, werden sie weit über dem Bodenrichtwert veräußert. Im Neubau lassen sich bei Vermietung um die 11 €/m<sup>2</sup> erzielen, im Verkauf um die 4.000 €/m<sup>2</sup>.



Höhenlage in Naußlitz: Blick über Dresden



# Pimp mein Haus: Balkonien

In Zeiten von Immobilienmangel, Liquiditätsschwemme und Null- oder gar Minuszins für Bankeinlagen werden lukrative Anlagen so selten wie der Regen im Sommer 2019. In dieser Situation lohnt sich aber der Blick auf den eigenen Immobilienbestand – außerhalb des selbst bewohnten Hauses. Denn bei der Wirtschaftlichkeit der Immobilie kann es sehr interessant werden: Mietendeckel sind schon vielerorts Realität, die Grundsteuerumlage wird genauso diskutiert wie die Frage, ob eine CO<sup>2</sup>-Steuer auf die Heizung beim Vermieter verbleiben soll. Da ist die Modernisierungumlage, auch wenn sie seit dem 1.1.2019

verhältnismäßig niedrige Preis außersitzloser Immobilien.

Wer nun den nachträglichen Anbau eines Balkons nur über die Mietrentabilität rechnet, wird schnell abwinken: Denn § 4 Nr. 4 der Wohnflächenverordnung (WoFV) sieht eine Anrechnung der Grundflächen von „Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte“ vor. Aber wer sich mit der Materie etwas intensiver beschäftigt, merkt schnell, dass sich hier ein guter Parkplatz für sonst nutzlose Liquidität findet. Eine kurze Rechnung soll das verdeutlichen: Aktuell können 8 % der Modernisie-



statt bisher elf nur noch acht Prozent beträgt, eine Betrachtung wert. So kann man für die Mieter wohnwertverbessernde Maßnahmen realisieren, den Wert der Immobilie erhöhen und gleichzeitig Cash in eine sichere Anlageform investieren.

Neben den vielen Möglichkeiten, welche im Sinne des § 559 BGB als Modernisierungen berechnet werden können (Dämmung, Solaranlage, Einbau Aufzug) widmen wir uns hier den Wohnungen ohne Balkon oder Terrasse. Diese leiden oft unter häufigem Mieterwechsel und längeren Leerstandszeiten. Natürlich hatten diese Immobilien eine deutlich bessere Rendite als Wohnungen mit Balkon. Deshalb reizt eben viele Investoren der

rungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Bei einem Balkonanbau mit ca. 10.000 € Kosten wären das 800 € im Jahr oder 66,67 € im Monat. Zudem kann man vermutlich den Wert je zuvor schon vorhandenem Quadratmeter Wohnfläche erhöhen und immerhin auch ein paar Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche schaffen.

So wäre in dem derzeitigen anlagearmen Zinstal eine bis zu achtprozentige Alternative vorhanden, die auch noch den Wiederverkaufswert der Liegenschaft erhöht. Natürlich sind weitere wichtige Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, bei denen Ihnen sicher Ihr Steuerberater, Rechtsanwalt oder ein Architekt weiter helfen wird.

## Grunderwerbsteuer ab 1. Januar 2020

Grundbesitzende Gesellschaften sind beliebt; auch deswegen, weil Änderungen im Gesellschafterbestand nicht zwingend Grunderwerbsteuer verursacht haben. So konnten bei geschickter Gestaltung Immobilien ohne Grunderwerbsteuer und ohne das Risiko der Ausübung gemeindlicher Vorkaufsrecht im Wege der Übertragung von Gesellschaftsanteilen den Besitzer wechseln. Beispiel: Die Anteile einer GmbH mit Grundbesitz werden durch zwei Käufer angeschafft, von denen einer weniger als 95 % und der andere mehr als 5 % erwirbt. Dies wird künftig schwieriger, da die Bundesregierung am 31.7.2019 eine Neuregelung der sogenannten Share-Deals beschlossen hat. Diese sieht vor, dass jede grundbesitzende Gesellschaft zukünftig Grunderwerbsteuer zahlen muss, wenn innerhalb von 10 Jahren (statt bislang 5) 90 Prozent (statt bislang 95) neue Gesellschafter eingetreten sind. Besteuert wird die Gesellschaft, die wegen Gesellschafterwechsels grunderwerbsteuerrechtlich als „neue“ Gesellschaft angesehen wird. Die verschärften Regelungen sollen ohne besondere Übergangsregelung auf Erwerbe Anwendung finden, die nach dem 31.12.19 stattfinden. Es sollte gegebenenfalls geprüft werden, ob beabsichtigte Anteilsübertragungen noch 2019 grunderwerbsteuerbegünstigt vollzogen werden können.

**Christian Franz**

Rechtsanwalt aus Dresden bei



DR. BROLL · SCHMITT · KAUFMANN & PARTNER  
STEUERBERATER · WIRTSCHAFTSPRÜFER · RECHTSANWÄLTE

## Vorteile mit Finanzierungszertifikat

In den immer enger werdenden Immobilienmärkten bewegt sich die Preisspirale nach oben und die Vermarktungsgeschwindigkeit nimmt zu. Bei den aktuellen Minizinsen stehen Interessenten oft Schlange. Für die Kaufinteressenten bedeutet dies, kurzfristig eine grundlegende Kaufentscheidung zu fällen und schnell ein solides Kaufgebot abgeben zu müssen. Die meisten Chancen haben natürlich Käufer mit einer bestehenden Finanzierungszusage. In letzter Zeit jedoch nutzen immer mehr Interessenten auch den sogenannten Finanzierungspass oder ein Finanzierungszertifikat einer Bank, um schnell ihre Bonität gegenüber dem Verkäufer nachzuweisen.

Neben Banken bieten auch zahlreiche Finanzierungsvermittler und viele Immobilienportale in Kooperation mit verschiedenen Banken derartige Finanzierungsprüfungen an. Online werden die Rahmendaten eingegeben, so dass man nach wenigen Minuten das entsprechende Zertifikat in den Händen hält – was einen deutlichen Vorteil im Interessentenwettbewerb darstellen kann. Denn der Verkäufer schaut nicht nur auf den Höchstpreis sondern auch auf die Vertrauenswürdigkeit und die Finanzierungseckdaten, wenn er die eingehenden Kaufgebote der Interessenten vergleicht. Das Finanzierungszertifikat ist jedoch noch keine Darlehenszusage eines Finanzierungs- oder Bankpartners.

## 15% in drei Jahren möglich

Welcher Vermieter erinnert sich nicht an die schwierigen Zeiten, als eine Mietkündigung oftmals einen langen Leerstand nach sich zog? Die neue Mierte war zudem nicht unbedingt höher als die alte. Heute dagegen wird ein Mieterwechsel eher als Chance gesehen. Über die in Dresden bestehende Kappungsgrenze sind nur Steigerungen von 15% in 3 Jahren realisierbar. Bei einer Neuvermietung könnte das Ergebnis von 3 bis 5 Jahren Mietsteigerung kurzfristig erzielt werden. Auch wenn die aktuelle Kappungsgrenze in Dresden nur noch bis zum 30.6.2020 gilt, eine Nachfolge-Restriktion ist in Sicht.

Aber die Ansprüche sind auch gestiegen: Design- oder Parkettbelag und bodenebene Dusche sollten schon zur Ausstattung gehören, wenn eine Mierte oberhalb 8 €/m<sup>2</sup> erzielt werden soll. Gerade bei Eigentümern,

welche mit der aktuellen Situation nicht vertraut sind, herrschen zudem immer noch die alten Ängste und Vorbehalte vor – mögliche Chancen werden nicht genutzt. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, einen professionellen Mietpreischeck – inklusive der Prüfung aller möglichen Vergleichsmieten aus dem Umfeld – durchführen zu lassen, um das Potenzial voll auszuschöpfen. Denn neben den steigenden Mieten sind auch die Aufwendungen gestiegen. Die Bauunterhaltungskosten explodierten in den letzten Jahren regelrecht und werden zügig weiter steigen. Auch auf neue EnEV-Regeln oder CO<sub>2</sub>-reduzierte Heizungsumbauten müssen sich Objekteigentümer einstellen. Die DIMAG berät gern zu möglichen Mietsteigerungen und zu erzielbaren Mieten bei Neuvermietungen.



# DIMAG

**DIMAG mbH & Co. KG**

Bertolt-Brecht-Allee 4  
01309 Dresden  
T +49 (0)351 312094-0  
F +49 (0)351 312094-11  
info@dimag-dresden.de  
www.dimag-dresden.de

Herausgeber: DIMAG Dresdner Immobilien- und Anlagegesellschaft mbH & Co. KG, Dresden, HRA 5428, Amtsgericht Dresden; DIMAG Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG, Dresden, HRA 8275, Amtsgericht Dresden; Persönlich haftende Gesellschafterin: DIMAG Verwaltungs GmbH, Dresden, HRB 22423, Amtsgericht Dresden; Geschäftsführer: Bert Muschick, Jan Bikowski, Mario Howard; Alle Rechte vorbehalten; Vervielfältigung nur mit Genehmigung der DIMAG | V.i.S.d.P.: Mario Howard, DIMAG; Redaktion: Dominik Schilling, viertel4; | Gestaltung: Katrin Breyer-Tuch, viertel4 | Fotos: istockphoto.com – TomML, izusek, Nikada, AndreyPopov; Archiv DIMAG