GARANT
IMMOBILIEN UNTERNEHMENSGRUPPE

GARANTIERT INFORMIERT

Wir sind als regionale Experten auch bei Ihnen vor Ort: www.garant-immo.de/standorte

AUSGABE 02-2015

▶ EDITORIAL Chefsache

Liebe Leserinnen und Leser von GARANTIERT INFORMIERT,

Foto: © Garant Immobilien

Hans Moser Gründer und Inhaber von GARANT Immobilien.

ich begrüße Sie herzlich zur 2. Ausgabe der Kundenzeitschrift von GARANT Immobilien.

Immobilienverbände und professionelle Immobilienmaklerunternehmen wie GARANT Immobilien fordern es seit Jahren. Nun hat das lange Warten endlich ein Ende. Der Gesetzentwurf zur Einführung einer Zulassungsregelung für Immobilienmakler – auch bekannt als Sach- und Fachkundenachweis – liegt vor. Laut Entwurf sollen Immobilienmakler künftig nur noch eine Genehmigung zur Ausübung ihrer Tätigkeit erhalten, wenn Sie vor der Industrie- und Handelskammer (IHK) eine Sachkundeprüfung abgelegt haben sowie den Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung vorweisen können.

Als größtes inhabergeführtes Immobilienmaklerunternehmen in Süddeutschland waren für uns die Fachkenntnisse unserer Makler sowie eine Betriebshaftpflichtversicherung schon immer eine Selbstverständlichkeit. Deshalb legen wir schon immer größten Wert auf eine sorgfältige Aus- und Weiterbildung unserer Makler durch die GARANT Akademie mit IHK zertifiziertem Abschluss. Somit ist für GARANT Immobilien schon lange gängige Praxis, was der Gesetzgeber jetzt erst fordert.

Eine seriöse und sichere Abwicklung im Sinne des Kunden kann so gewährleistet werden. Gerne beraten wir Sie zu allen Themen rund um den Verkauf und die Vermietung von Immobilien und wünschen Ihnen zunächst viel Spaß beim Lesen von GARANTIERT INFORMIERT.

Ihr Hans Moser

▶ INFOS in Kürze

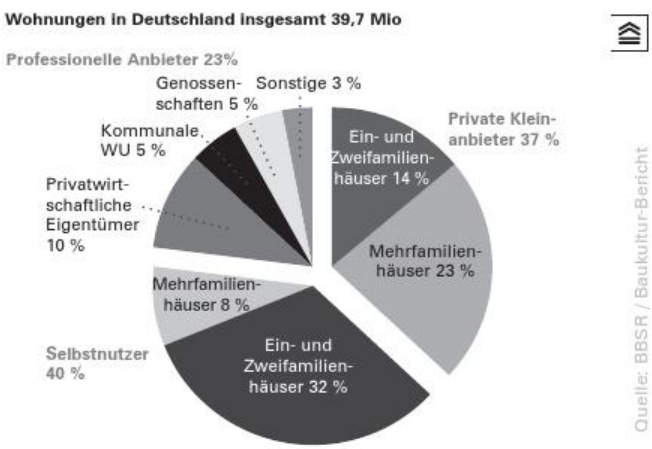
Mietpreisbremse eingeführt

In vielen Städten wird nach der Mietrechtsnovellierung jetzt die Mietpreisbremse eingeführt. Dazu gehören Hamburg, Berlin und 22 Städte in Nordrhein-Westfalen. Die dagegen erhobene Beschwerde hat das Bundesverfassungsgericht nicht angenommen. Kritiker der Mietpreisbremse bemängeln den Eingriff in die Vertragsfreiheit und befürchten einen Rückgang der für die Bezahlbarkeit von Wohnraum wichtigen Neubautätigkeit. Viele Ausnahmen machen die Anwendung unübersichtlich. Ob die festgelegte Miete bei der Neuvermietung zu hoch ist, lässt sich nur im Einzelfall ermitteln. Hierbei helfen Ihnen die Fachleute für die Immobilienvermietung von GARANT Immobilien.

Neubau von Eigentumswohnungen auf Rekordniveau

2014 wurden 55.954 neue Eigentumswohnungen errichtet, so viele wie seit 2001 nicht mehr. Ihr Anteil an den insgesamt 101.021 fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt bei über 55 Prozent. Das Rekordwachstum von 26 Prozent übersteigt die Neubauzahlen jeder anderen Wohnform. Der Kauf und die Selbstnutzung einer Eigentumswohnung sind wichtige Beiträge zum Vermögensaufbau und zur Entlastung der Mietmärkte.

Wer besitzt die Wohnungen?



Quelle: BBSR / Baukultur-Bericht

TIPP Gewinnbringende Immobilien

Foto: © Markus Trienke | Flickr.com

Immobilienkauf zahlt sich langfristig fast überall in Deutschland aus.

Haus- und Wohnungsbesitzer in Deutschland können damit rechnen, die eigene Immobilie später mit Gewinn verkaufen oder zumindest von einer stabilen Wertentwicklung profitieren zu können, so lautet das Ergebnis einer Studie des Wirtschaftsforschungsinstituts Prognos. Hamburg und München stehen in der Bewertung ganz oben, gefolgt von Oldenburg, Stuttgart, Bonn und Ingolstadt. Berlin belegt nur den 26. Platz. Die Städte mit dem größten Wertsteigerungspotenzial haben eines gemeinsam: Ihre Bevölkerungsprognose ist deutlich positiv. Daraus ergibt sich ein stabiler, beziehungsweise steigender Bedarf an Wohnimmobilien. Weitere positive Faktoren sind die Zahl der Studenten und die langfristige Wohlstandsentwicklung. Wer im Westen und Norden Immobilien mit Wertsteigerungschancen sucht, wird eher fündig als in den neuen Bundesländern. Käufer finden aber auch viele werthaltige Immobilien zum Beispiel in Jena oder Weimar. Auch die Wohnungsgröße beeinflusst die zukünftige Wertentwicklung. Den Trend zu kleineren und zu Single-Haushalten beeinflusst die Nachfrage. Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von rund 70 Quadratmetern haben laut Studie daher ein größeres Wertsteigerungspotenzial als große Einfamilienhäuser mit rund 195 Quadratmetern Wohnfläche. Spezielle Immobilienangebote und eine individuelle Beratung für Kapitalanleger bietet GARANT Immobilien über deren Spezialisten in der Fachabteilung für Kapitalanlageimmobilien.

Haftpflicht: Immobilieneigentümer können sich schützen

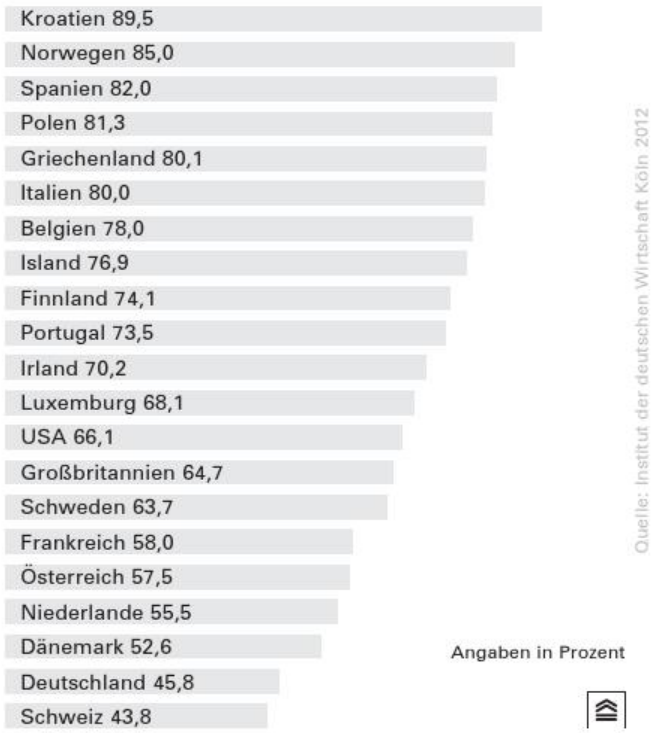
Haus- und Grundbesitzer haben Pflichten, wenn es um die Sicherheit der Mitmenschen geht. Wer sie vernachlässigt, muss mit Konsequenzen rechnen. Eine Haftpflichtversicherung ist daher unabdingbar. Finanztest hat 82 Policen von 51 Anbietern unter die Lupe genommen.
Ergebnis: Es gibt etliche günstige Anbieter und große Preisunterschiede. Für Eigenheimbewohner reicht eine Privathaftpflichtversicherung. Dabei schneiden neue Policen oft besser ab als alte. Wer Immobilien vermietet, braucht eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Wohnungseigentümergemeinschaften brauchen darüber hinaus zusätzlichen Schutz. Auch unbebaute Grundstücke sind ein Risiko. Das günstigste Angebot für die Absicherung des Haftpflichtrisikos für ein vermietetes Einfamilienhaus liegt bei 24 Euro pro Jahr. Der gleiche Schutz kann aber auch schon mal 107 Euro kosten – mehr als das Vierfache.

Kündigung bei verweigerter Duldung von Instandsetzungsarbeiten

Ein Mieter, der notwendige, eilbedürftige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb seiner Wohnung nicht ermöglicht, muss mit einer fristlosen Kündigung rechnen. Der Vermieter muss nicht erst die Duldung gerichtlich einklagen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die anstehenden Arbeiten für die Erhaltung und den wirtschaftlichen Wert des Mietobjekts von wesentlicher Bedeutung sind. Konkret ging es um einen Befall mit Hausschwamm, der einen irreparablen Schaden verursachen kann. Dürfte der Vermieter erst kündigen, wenn der Mieter eine gerichtliche Vorgabe missachtet oder sein Verhalten als Querulantentum gewertet wurde, wären die Folgen unabsehbar, ohne dass der Mieter die Konsequenzen zu tragen hätte. Das wäre nicht im Sinne des Gesetzgebers, entschied der Bundesgerichtshof (BGH, 15.04.2015, VIII ZR 281/13).

Wohneigentum: Unterschiedlich verteilt

Die Wohneigentumsquote sagt viel über die Lebensverhältnisse eines Landes oder einer Region aus. Sie bezeichnet den Anteil der Haushalte, die in selbst genutztem Wohneigentum leben. Dabei handelt es sich überwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser sowie um Eigentumswohnungen. Die Wohneigentumsquote unterscheidet sich deutlich zwischen Ost- und Westdeutschland, variiert von Bundesland zu Bundesland und erst recht innerhalb Europas.



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln 2012

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel 2015
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Carl Christopher, Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: empirica ag, JLL Research Germany, Bethge und Partner, Europace AG, immowelt.de, Karl-Franzens-Universität Graz, BGH, Mieterbund, Zukunft Altbau, Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, Haus & Grund, FIZ Karlsruhe – Leibniz-Institut für Informationsinfrastruktur GmbH, BINE Informationsdienst, Steinbeis Europa-Zentrum, Sition Property Marketing GmbH, Scope Ratings, Destatis, Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e. V., Qualitypool, Bildquellen: flickr.com, pixelio.de
Druck: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel
Layout/Grafik/Satz: Astrid Grabener, Petra Matzen - Grabener Verlag GmbH
Korrektur: Gunna Westphal
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

TREND Warum Wohnen so teuer geworden ist

Den Diskussionen um das Für und Wider des Bestellerprinzips und der Mietpreisbremse fehlen oft fundierte Zahlen. Viele Meinungen widersprechen den Tatsachen: So halten 71 Prozent der Befragten einer forsa-Umfrage das Gewinnstreben der Vermieter für die Ursache der stark steigenden Mieten in gefragten Ballungsgebieten. Modernisierungen und energetische Sanierungen sind für 70 Prozent die Hauptursache, Bürokratie und Vorschriften landen mit 47 Prozent auf dem dritten Platz. Nur 17 Prozent meinen, dass die Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft unter den Mietern in gefragten Wohnlagen gestiegen ist. Gleichzeitig sehen 62 Prozent der Befragten den Anstieg der Mietnebenkosten als Hauptkostentreiber. 25 Prozent halten die Entwicklung der Netto-Kaltmieten für ausschlaggebend, was im Widerspruch zur ersten Antwort steht. Die Fakten belegen indes: Die Nebenkosten sind in ganz Deutschland seit 2010 laut Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln im Schnitt um 14,3 Prozent gestiegen, während die Mieten in den 50 größten Städten im gleichen Zeitraum lediglich um 7,2 Prozent zugelegt haben. Laut Umfrage vermuten 55 Prozent der Befragten, dass die Mieten infolge der Mietpreisbremse nur noch moderat steigen werden. 32 Prozent rechnen mit einem weiterhin starken Anstieg, 7 Prozent sind der Meinung, dass die Mieten nicht mehr steigen werden. Fachleute gehen davon aus, dass nur gezielt verstärkter Neubau für ein ausreichendes Angebot und damit für bezahlbaren Wohnraum sorgen kann. In den Ballungsgebieten weichen Familien an den Stadtrand aus, wo Kaufen inzwischen aufgrund der niedrigen Zinsen vielerorts günstiger ist als Mieten.

Haftung für Rechtsmängel nach Eigentumsübergang?

Käufer und Verkäufer einer Immobilie werden durch einen gemeinsamen Vertrag Partner und bleiben es, bis der Vertrag für beide Seiten erfüllt ist. Das ist in der Regel zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs der Fall, also der Eintragung des Käufers im Grundbuch. In einem Prozess vor dem Oberlandesgericht Koblenz wollte der Käufer noch Jahre nach dem Eigentumsübergang einen Rechtsmangel des Grundstückes geltend machen und verlangte Schadensersatz. Der Rechtsmangel bestand nach seiner Ansicht darin, dass der Eigentümer des benachbarten Gartengrundstücks von ihm die kostenpflichtige Beseitigung eines Gastanks verlangen durfte, der auf das Nachbargrundstück ragt. Grundsätzlich ist ein Grundstück oder Gebäude dann im rechtlichen Sinne mangelhaft, wenn ein Dritter Rechte geltend machen kann, die das Eigentum, den Besitz oder den Gebrauch der Sache beeinträchtigen. Die Klage blieb jedoch ohne Erfolg, weil die Überbausituation durch neue Nutzungs- und andere Besitzverhältnisse erst Jahre nach dem Eigentumsübergang entstand. Käufer und Verkäufer können sich gegen derartige Ansprüche mit einer Passage im Kaufvertrag absichern, die mögliche Gewährleistungsrechte regelt (OLG Koblenz, 12.11.2014, 1 W 517/14).

RECHT Nur ausnahmsweise erlaubt: Gaststättenbetrieb im Laden

Foto: © Pixelteufel | Flickr.com

Die nächtliche Nutzung eines Ladens, in dem entgegen der Nutzungsbestimmung eine Gaststätte betrieben wird, ist nicht erlaubt.

Ein Raum, der in der Teilungserklärung einer Wohnungseigentumsanlage als Laden bezeichnet ist, darf grundsätzlich nicht als Gaststätte genutzt werden. Ausnahmsweise zulässig wäre eine anderweitige Nutzung nur, wenn sie nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung. Das war im konkreten Fall aber nicht so. Der Wirt nutzte bereits seit Jahren einen Laden für den Betrieb seiner Gaststätte und wollte nach der Freigabe der Öffnungszeiten für Gaststätten seine Gäste nun auch noch nachts bewirten. Der Bundesgerichtshof hat den klagenden Eigentümern Recht gegeben. Durch die Duldung ist zwar der Unterlassungsanspruch verwirkt und der Betreiber davor geschützt, dass er das bislang geduldete Verhalten ändern oder aufgeben muss. Weiter gehende Rechte kann er aus der Duldung aber nicht geltend machen. Der Wirt darf seine Gaststätte wie bisher bis ein Uhr nachts geöffnet halten, aber nicht länger (BGH, 10.07.2015, V ZR 169/14).

Zu Fuß gut erreichbar

In den Großstädten beträgt für über 90 Prozent der Bewohner die durchschnittliche Distanz zu den Angeboten deutlich unter 1.000 Meter: Supermarkt 490 Meter, Hausarzt 440 Meter, Apotheke 530 Meter, Grundschule 590 Meter, ÖV-Haltestelle 360 Meter. In kleineren Städten und Landgemeinden ist die fußläufige Erreichbarkeit aller Angebote hingegen die Ausnahme. Immobilienkäufer legen nach einer Umfrage von Immobilienscout24 zunehmend Wert auf eine alltagstaugliche Umgebung. Gute Einkaufsmöglichkeiten stehen für 72,2 Prozent aller Kaufinteressenten ganz oben auf der Wunschliste. Im 5-Jahres-Vergleich ist diese Vorgabe immer wichtiger geworden. 59,8 Prozent der Befragten wünschen sich in der direkten Umgebung der Immobilie eine gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, über Natur, Wälder und Wiesen freuen sich 46,1 Prozent, ärztliche Versorgung erwarten 45,9 Prozent, und die Nähe zum Arbeitsplatz wäre für 28,7 Prozent von Vorteil.

Bevölkerungsentwicklung nicht zu optimistisch rechnen

Die Bevölkerungszahl in Deutschland sinkt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes bis zum Jahr 2030 wegen der starken Zuwanderung kaum. Diese Schätzung ist zu optimistisch, kritisiert das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW), und kommt in einer eigenen Studie zu einem ganz anderen Ergebnis. Laut IW-Bevölkerungsprognose sinkt die Bevölkerungszahl stetig und liegt 2030 mindestens knapp eine Million unter der Zahl des Bundesamtes. Das Institut geht nicht davon aus, dass die derzeitige Zuwanderung auf Rekordniveau noch lange anhält. Der starke Zustrom von Menschen aus Kriegs- und Krisenländern werde bald nachlassen. Eine zu hoch berechnete Bevölkungszahl vermindere den notwendigen Druck auf die Politik, wegen des drohenden Fachkräftemangels aktiv zu werden, argumentiert das Institut.

Neues Melderecht ab November

Dem Melderecht steht eine Reform bevor. Ab 1. November 2015 gilt: Mieter müssen sich innerhalb von 14 Tagen an- oder abmelden. Die Meldepflicht gilt beim Einzug oder beim Auszug, falls keine neue Wohnung in Deutschland bezogen wird. Vermieter müssen dem Mieter innerhalb von zwei Wochen den Ein- oder Auszug schriftlich oder elektronisch bescheinigen. Verstöße können mit Geldbußen bis zu 1.000 Euro, bei Gefälligkeitsbescheinigungen bis zu 50.000 Euro geahndet werden. Die Vermieterbescheinigung muss folgende Angaben beinhalten: Name und Anschrift des Wohnungsgebenden, Art des meldepflichtigen Vorgangs mit Einzugs- oder Auszugsdatum, Anschrift der Wohnung und Namen der meldepflichtigen Personen. Kriminellen soll auf diese Weise das Untertauchen erschwert und Scheinanmeldungen sollen verhindert werden. Bei Fragen helfen Ihnen die Fachleute für die Immobilienvermietung von GARANT Immobilien.

Deutschland nutzt jeden Quadratmeter

In eng besiedelten Ländern kommt es auf jeden Quadratmeter an. Die Bevölkerungsdichte ist in Deutschland mit 227 Einwohnern pro Quadratkilometer zwar nicht ganz so hoch wie in den Niederlanden mit 405 Einwohnern. Dennoch geht das neue Jobcenter in Oberhausen bereits mit guten Ideen voran. Geplant ist die Gemüseproduktion auf dem Dach des Neubaus. Dieses Projekt des Fraunhofer Instituts soll zeigen, dass der Anbau in Gewächshäusern auf dem Dach oder an Fassaden in Ballungszentren eine ressourcenschonende Möglichkeit des Gartenbaus sein kann. Ein großer Teil der Erdoberfläche wird landwirtschaftlich genutzt und verbraucht allein schon 70 Prozent des weltweit verfügbaren Trinkwassers. Die ressourcensparende, regionale Wertschöpfung ist daher eine Möglichkeit, lokal frische Lebensmittel bereitzustellen.

THEMA

Pflegeappartements – die optimale Alternative für Kapitalanleger

Der Immobilienmarkt boomt

Der Immobilienmarkt in Deutschland bietet im Vergleich mit allen anderen Anlagenarten große Sicherheit. Das hat sich längst herum gesprochen. Die historisch niedrigen Zinsen locken zusätzlich viele Interessenten an. Die Kehrseite der Medaille: Der Boom auf dem Immobilienmarkt hat in den Metropolen und attraktiven Städten teilweise zu enormen Preissteigerungen geführt.

Ausweichen – aber richtig

Viele Anleger weichen in B-Lagen oder an den Stadtrand aus, um den hohen Preisen zu entgehen. Doch eine Investition in Immobilien muss mehrere Kriterien erfüllen, um positive Zukunftschancen zu haben. Wichtig sind Instandhaltungskosten, Mieterqualität, langfristige Nachfrage, Rendite und Leerstandsrisiko.

Investition mit maximaler Sicherheit

Pflegeimmobilien sind auch für Kleinanleger eine attraktive Investition. Bei dieser relativ neuen Anlageform handelt es sich um überwiegend neu errichtete oder umfangreich sanierte Pflegeheime, die nach WEG-Recht

Foto: © Bromford | Flickr.com

aufgeteilt und einzeln als Pflegeappartements verkauft werden. Gegenüber der klassischen Eigentumswohnung ergeben sich zahlreiche Vorteile: Neben einer überdurchschnittliche Rendite bieten Ihnen vor allem die langjährigen Mietverträge und die Absicherung der Mieteinnahmen durch die Pflegekassen Sicherheit. Dagegen sind die Aufwendungen besonders in Hinsicht auf Instandhaltung und Verwaltung des Objekts überschaubar: kein Mieterwechsel, keine Nebenkostenabrechnung und kein Aufwand mit Reparaturen. Stattdessen: Finanzierungsvorteil durch KfW-Förderung und keine Maklerprovision.

Verschiedene Konzepte zur Wahl

GARANT Immobilien bietet Ihnen eine attraktive Auswahl an Pflegeheimen in verschiedenen Regionen in Deutschland an. Lassen Sie sich persönlich beraten.

Wir freuen uns über Ihren Anruf!

Auch bei Ihnen vor Ort: www.garant-immo.de