

GARANTIERT INFORMIERT

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

AUSGABE 03-2015

▶ 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 3. Ausgabe unserer Kundenzeitschrift. Das sogenannte Bestellerprinzip war ein großes Thema in den Medien und soll regeln, dass bei der Vermietung von Wohnimmobilien nur derjenige die Provision bezahlt, der auch dem Immobilienmak-

ler den Auftrag erteilt bzw. den Makler „bestellt“. In der Vergangenheit war es oftmals so, dass der Vermieter den Immobilienmakler beauftragt hat und der Mieter die Provision bezahlen musste. Mit Spannung haben wir die Entwicklung nach Einführung des Bestellerprinzips beobachtet und konnten zu unserer Freude feststellen, dass die Vermieter unsere Dienstleistung schätzen, uns weiter beauftragen und folglich auch bezahlen.

Dabei schätzen unsere Auftraggeber insbesondere die komplette Abwicklung u.a. mit Erstellung von Energieausweisen, Werbung, Besichtigungen, Mietvertragsgestaltung, Mietpreisanalyse zur Mietpreisbremse und letztlich der Objektübergabe. Darüber hinaus die qualifizierte Vorauswahl von Mietinteressenten mit Bonitätsprüfungen, wodurch unnötiger „Besichtigungstourismus“ vermieden wird.

In vielen Regionen ist GARANT Immobilien exklusiver Partner der Vermieterschutzkartei Deutschland und bietet ein maßgeschneidertes Vermietungspaket an, welches Ihnen bestmöglich abgesicherte Mieteinnahmen garantiert. Als größtes inhabergeführtes Immobilienmaklerunternehmen in Süddeutschland bieten wir Ihnen beim Verkauf und bei der Vermietung ein umfassendes Dienstleistungspaket. Gerne berät Sie dazu Ihr Ansprechpartner vor Ort.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen von GARANTIERT INFORMIERT und vor allem ein **gesundes und erfolgreiches Jahr 2016**.

Ihr Hans Moser

▶ INFOS in Kürze

Großes Interesse an deutschen Immobilien

Ausländische Investoren schauen weiterhin begehrt auf den gewerblichen Immobilien- und Investmentmarkt in Deutschland. Ihr Anlagevolumen verdoppelte sich gegenüber dem Vorjahr und erreichte mit rund 20 Milliarden Euro einen Anteil von gut 50 Prozent. Unter ihnen bilden Anleger aus den USA die größte Gruppe mit 15 Prozent vom Gesamtmarktanteil. Die zweitgrößte Gruppe sind Anleger aus Europa. Investoren aus dem asiatischen Raum steigerten im vergangenen Jahr ihren Marktanteil von 1,5 Prozent im Jahr 2013 auf sechs Prozent im Vorjahr und erreichten ein Volumen von 1,2 Milliarden Euro.

Heizkosten senken

Die Heizkosten machen den größten Teil der Nebenkosten aus, deshalb lohnt sich das Sparen dort am meisten. Richtiges Heiz- und Lüftungsverhalten kann die Kosten für eine 110 Quadratmeter große Wohnung je nach energetischem Standard um rund 300 Euro pro Jahr senken. Die wichtigsten Vorgaben: Die empfohlene Wohlfühltemperatur beträgt in Wohnräumen 20 °C, im Bad 23 °C, in Kinderzimmern 22 °C, in Schlafräumen 16 °C. Allzu große Temperaturunterschiede sollten vermieden werden – sowohl bei der Nachtabsenkung als auch von Raum zu Raum. Mehrmals täglich Stoßlüften für zehn Minuten ist effektiver als Dauerlüften. Die Heizkosten sinken durch niedrigere Raumtemperaturen um sechs Prozent pro Grad.

Wohnimmobilien: Starke Privateigentümer

Private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer **verfügen**

über **32,7 Millionen** Wohnungen, das sind rund

80 Prozent des Wohnungsbestandes, **investieren**

jährlich über **95 Milliarden** Euro in den Wohnungsbestand,

sichern oder **schaffen** unter Berücksichtigung der positiven

Effekte in anderen Branchen jährlich rund **1,8 Millionen**

Arbeitsplätze.

Doppelter Vorteil: Sanierungsgebiet und Denkmalschutz

Foto: © Digital Cat | Flickr.com



In der aktuellen Diskussion um die Neubauszahlen geraten die Bestandsimmobilien beinahe aus dem Blick. Dabei sind sie es, die unsere Städte wesentlich prägen.

In den Bestandsimmobilien in Deutschland schlummert ein riesiges Potenzial. Wer die niedrigen Neubauszahlen bemängelt, vergisst oft, dass 90 Prozent aller Gebäude in Deutschland bereits gebaut sind. Deren Entwicklungschancen sind jetzt gestiegen. Denn die Mietpreisbremse begrenzt seit Juni 2015 die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Doch für Denkmalimmobilien und Gebäude in Sanierungsgebieten gilt dies nicht. Voraussetzung: Sie müssen umfassend modernisiert werden. Unter umfassend modernisiert versteht der Gesetzgeber einen Umfang, der eine Gleichstellung mit Neubauten ermöglicht und etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Bei der anschließenden Erstvermietung ist der Anbieter dann in der Festlegung der Miethöhe frei und kann seine Investition kalkulieren wie vor der Einführung der Mietpreisbremse. Ein zusätzlicher Vorteil liegt in der erhöhten steuerlichen Abschreibung. Die Spezialabteilung für Kapitalanlagen von GARANT Immobilien berät Sie gerne individuell zu Anlagemöglichkeiten mit steuerlichen Vorteilen.

UMWELT Deutschland könnte viel mehr Energie sparen

Im Immobilienbereich könnte massiv Energie gespart werden, aber Eigentümer wissen oft nicht, wie viel sie sparen und welche Fördermittel sie nutzen können. Gesetze und Förderangebote für Immobilien ändern sich oft. Das verunsichert viele und hält von Investitionen ab, zeigt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln. Energieberater könnten die Wissenslücken schließen und Eigentümern helfen, Fördergelder zu akquirieren. Trotzdem lassen sich nur wenige Hausbesitzer beraten. Der Überblick über die verschiedenen Angebote und das Vertrauen in die Beratung müssen verbessert werden. Die Beratungstätigkeit sollte auf Handwerker, Ingenieure und Architekten erweitert werden, raten die Experten, damit das Ziel erreicht werden kann, den Wärmebedarf bei Gebäuden bis 2050 um 80 Prozent zu senken.

Rekordeinnahmen mit Grunderwerbsteuer

Laut Schätzung des Statistischen Bundesamts kassieren die Länder in diesem Jahr erstmals mehr als zehn Milliarden Euro durch die Grunderwerbsteuer. Die Einnahmen beliefen sich im ersten Halbjahr 2015 auf 5,3 Milliarden Euro. Sie haben sich in den vergangenen fünf Jahren fast verdoppelt. Die Grunderwerbsteuer, die bei jedem Immobilienkauf anfällt, wird seit 2006 durch die Bundesländer festgelegt. Seitdem wurde sie 26-mal erhöht. Experten bemängeln, dass dadurch das Wohnen verteuert wird. Der herkömmliche Steuersatz von 3,5 Prozent gilt nur noch in Bayern und Sachsen. In Hamburg beträgt er 4,5 Prozent, in Baden-Württemberg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Thüringen fünf, in Berlin und Hessen sechs, im Saarland, in Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen und Brandenburg 6,5 Prozent.

TIPP Schäden durch undichtes Dach

Das Dach des Hauses einer Eigentümergemeinschaft gehört allen Eigentümern. Wenn dieses Dach undicht ist und dadurch Wasser in die oberste Wohnung eindringt, stellt sich die Frage nach einem Schadensersatz. Die Antwort hängt davon ab, ob die übrigen Wohnungseigentümer von dem undichten Dach wussten. War der Dachschaden nicht bekannt, bleibt der geschädigte Eigentümer auf seinen Kosten sitzen. Gegebenenfalls springt die Hausratversicherung ein. Anders wäre es, wenn die übrigen Wohnungseigentümer den Mangel kannten, ihn aber nicht beheben wollten oder einen Beschluss verzögerten. Tipp: Bei Schäden am Gemeinschaftseigentum umgehend die Hausverwaltung informieren.

So viel Fläche nutzen Bürger zum Wohnen



Quelle: statinfo.biz

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 Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf **Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** Deutsche Energie-Agentur, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Destatis, Deutsches Institut für Altersvorsorge, Verband Privater Bauherren, Haus & Grund, Zentraler Immobilien Ausschuss, Mieterbund, Eduard Pestel Institut, Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig, Innofact, Immobilienscout24, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BfW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, statinfo.biz, Mercator Research Institute, IVD, BGH, Bethge & Partner, Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg, billiger.de, Buch: „Mies van der Rohe. Das gebaute Werk“ Carsten Krohn, Bildquellen: flickr.com **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.

Inflationsrate: Null Prozent

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im September 2015 auf demselben Niveau wie im September 2014. Die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – fiel damit im September 2015 auf einen Wert von 0,0 Prozent.



Ein Drittel des Budgets für Wohnen

Den größten Anteil an den Konsumausgaben hat der Bereich Wohnen, Energie und Instandhaltung. Dafür gaben die Bundesbürger 2013 im Durchschnitt 845 Euro im Monat bzw. ein Drittel ihres gesamten Budgets aus. Die Ausgaben für Ernährung und Bekleidung betragen nur 19 Prozent, gefolgt von denen für Verkehr, Post und Telekommunikation mit 17 Prozent. Für Freizeit, Unterhaltung, Kultur sowie Gaststättenbesuche und Beherbergung wendeten die Haushalte 16 Prozent ihrer Konsumbudgets auf. 14 Prozent entfielen auf andere Waren und Dienstleistungen, Möbel und Haushaltsgeräte, Gesundheitspflege sowie Bildung. Versicherungsbeiträge und Kreditzinsen zählen nicht zu den Konsumausgaben. Hierfür wendeten die Haushalte im Jahr 2013 bundesweit durchschnittlich 413 Euro im Monat auf.

Bedarf von 400.000 Wohnungen pro Jahr

Der Wohnungsneubau steht vor einer enormen Herausforderung. In Deutschland wurden von 2010 bis 2014 rund 310.000 Wohnungen zu wenig gebaut. Die Folgen zeigen sich überall deutlich. In den kommenden fünf Jahren müssen rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Der Hauptgrund sind die hohen Flüchtlingszahlen – aber auch der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU werden als Gründe genannt. Der Mietwohnungsbau wurde besonders vernachlässigt. Konkret müssten in Deutschland bis 2020 jährlich rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungseinheiten im bezahlbaren Wohnungsbereich. Dies macht Immobilien als Kapitalanlagen immer beliebter, aber attraktive Angebote auch immer schwerer zu finden. Die Spezialabteilung für Kapitalanlagen von GARANT Immobilien berät Sie gerne zu unterschiedlichen Anlagemöglichkeiten im Immobilienbereich.

Mieten auf hohem Niveau stabilisiert

Im bundesweiten Durchschnitt gab es einen Mietenanstieg von etwas weniger als drei Prozent im Vergleich zum Vorjahr. In den deutschen Großstädten betrug die durchschnittliche Miete 7,80 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Experten hatten wegen der Mietpreisbremse einen Vorzieheffekt erwartet und mit überdurchschnittlichen Mieterhöhungen gerechnet. Diese sind nicht eingetreten. Die Anstiege bei den Mieten sind im Vergleich zu den vergangenen Jahren deutlich moderater. In den Großstädten ab 500.000 Einwohner, in denen die Nachfrage größer ist als das Angebot, lagen die Mietsteigerungen bei mittlerem Wohnwert mit 4,2 Prozent etwas höher. Eine Ausnahme unter den Großstädten bildet Berlin, wo die Preissteigerung trotz Nachholeffekt und starker Nachfrage keineswegs am höchsten war. Die Vermietungsexperten von GARANT Immobilien beraten Sie gerne zu möglichen Mietsteigerungen im Rahmen der Mietpreisbremse.

RECHT Wohnungseigentümergeinschaft darf Kredit aufnehmen



Wohnungseigentümer haben bei allen Angelegenheiten rund um ihre Immobilie eine starke Gemeinschaft im Rücken und stehen unter dem Schutz des Wohnungseigentümergeinschaftsgesetzes. Das kann wichtig werden, wenn Investitionen in Millionenhöhe anstehen. In einem aktuellen Fall vor dem Bundesgerichtshof (25.09.2015-V ZR 244/14) ging es um eine Fassadensanierung mit förderfähiger Wärmedämmung. Die Gemeinschaft beschloss die Aufnahme eines KfW-Förderkredits mit einem Zinssatz von null Prozent in Höhe von rund 1,3 Millionen Euro über zehn Jahre sowie die Finanzierung des restlichen Betrages von 900.000 Euro über die Instandhaltungsrücklage. Mit dieser Maßnahme sind Verpflichtungen und Risiken für jeden einzelnen Wohnungseigentümer verbunden. Der Bundesgerichtshof musste deshalb prüfen, ob der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Er entschied, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft zwar grundsätzlich hohe, langfristige Kreditverpflichtungen eingehen darf, dass daran jedoch Bedingungen geknüpft sind. Im konkreten Fall fehlte der Hinweis im Protokoll, dass die Eigentümer über das Risiko einer Nachschusspflicht unterrichtet worden waren.

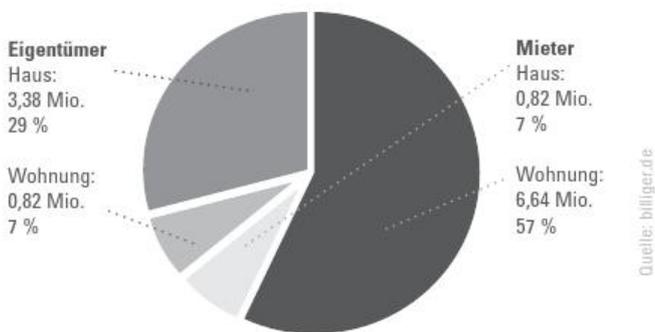
... wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt

Nachbarschaftsstreitigkeiten sind lästig. Laute Musikanlagen oder dröhnende Fernseher belegen mit 27 Prozent Platz eins unter den Streitursachen. Lärm ist grundsätzlich ein sensibles Thema. Einige Menschen ärgern sich bereits über Schritte im Stock obendrüber oder spielende Kinder, andere fühlen sich erst von motorstarken Gartengeräten wie Laubsaugern oder Heckenscheren belästigt. Auf Platz zwei der schlimmsten Ärgernisse stehen Schmutz und Müll mit 19 Prozent. Auch Gerüche gehören zu den Plagen des Alltags, egal ob sie vom rauchenden Kamin oder qualmenden Grill herrühren. Zu hohe Hecken, wuchernder Efeu und Nachbars Laub auf dem eigenen Rasen sind auch nicht gut gelitten. Schuld sind meistens die anderen, sagen 86 Prozent der Streitparteien. Nur 14 Prozent nennen sich selbst als Auslöser des Streits. Die beste Lösung: Streithähnen und Querulanten weiträumig aus dem Weg gehen.

Wohnungseigentümer leben friedlich



Anzahl der Privathaushalte, die Streit mit den Nachbarn haben



TIPP Für Sie gelesen

Was ist besser, Eigentum bilden oder weiter Miete zahlen? Diese Frage stellen sich viele Immobilieninteressenten besonders in Zeiten niedriger Zinsen. Stiftung Finanztest hat jetzt das Buch „Immobilienfinanzierung – Die richtige Strategie“ in aktualisierter Form vorgestellt. Dabei wird das richtige Vorgehen bei der Immobiliensuche erläutert, es gibt detaillierte Checklisten, Arbeitshilfen und Beispielrechnungen sowie ein ausführliches Glossar der Immobilienbranche: 208 Seiten, ISBN: 9783868513554, 19,90 Euro. Ebenfalls von Stiftung Finanztest stammt Das „Handbuch Eigentumswohnung – Kauf, Pflege, Verwaltung“. Es bietet einen Fahrplan für Käufer von Eigentumswohnungen und ist der umfassende Begleiter von der Suche nach der geeigneten Wohnung über die richtige Finanzierung bis zu Verwaltungsfragen und wertsteigernden Maßnahmen: 240 Seiten, ISBN: 9783868514063, 29,90 Euro. Einfacher erhalten Sie Beratung zu diesen Themen von Ihrem Ansprechpartner bei GARANT Immobilien.

THEMA

Energieausweis: Pflichten für Immobilienverkäufer und Vermieter

Rechtliche Vorgaben

Seit fast eineinhalb Jahren gilt die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014). Seit Mai 2015 ist die Übergangsfrist abgelaufen. Seit diesem Zeitpunkt riskieren Verkäufer und Vermieter hohe Bußgelder, wenn sie die Pflichten nicht einhalten. Von Beginn des Jahres 2016 an wird die Verordnung für Neubauten verschärft.

Bei Verkauf und Vermietung

Verkaufsanzeigen von Immobilienverkäufern und Vermietern müssen Angaben zum Energieausweis beinhalten. Bei Baudenkmalen entfällt diese Pflicht. Existiert zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung kein gültiger Energieausweis, reicht der Hinweis, dass der Energieausweis in Vorbereitung ist.

Bei Besichtigungen

... muss der Energieausweis den Interessenten unaufgefordert vorgelegt werden. Wird ein Kauf- oder Mietvertrag abgeschlossen, muss dem Mieter oder Käufer der Ausweis oder eine Kopie davon ausgehändigt werden.

Pflichtangaben in Anzeigen

Inserate für Wohnimmobilien müssen bestimmte Angaben aus dem Energieausweis enthalten: die Art des Energieausweises, den Wert des Endenergiebedarfs, den Energieträger, das Baujahr und die Energieeffizienzklasse. Für die Korrektheit der Daten ist der Eigentümer verantwortlich.

Ordnungswidrigkeit und Bußgeld

Zuwiderhandlungen sind eine Ordnungswidrigkeit und können ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro nach sich ziehen. Die Bundesländer führen Kontrollen durch und prüfen Energieausweise auf Korrektheit. Abmahner kontrollieren die Pflichten aus der Energieeinsparverordnung ebenfalls und stellen bei Verstößen hohe Abmahngebühren in Rechnung.

Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis

- Eigentümer von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen, von Gebäuden mit bis zu vier Wohneinheiten, die durch Sanierung dem Standard von 1977 entsprechen sowie von Nichtwohngebäuden können zwischen verbrauchs- und bedarfsbasiertem Ausweis wählen.
- Ein Energieausweis auf Bedarfsbasis ist vorgeschrieben für Gebäude mit bis zu vier Wohneinheiten und einem Baujahr vor 1977, die nicht saniert wurden.
- Der Energieausweis muss Angaben zu den Energieträgern und zum Baujahr enthalten sowie Angaben zur Energieeffizienzklasse, wenn der Energieausweis nach dem 1. Mai 2014 ausgestellt wurde. Der Energieausweis behält seine Gültigkeit zehn Jahre lang.

GARANT Immobilien

... erstellt Energieausweise und kümmert sich für ihre Kunden um die Einhaltung aller rechtlichen Vorgaben.