

GARANTIERT INFORMIERT

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

AUSGABE 04-2016

▶ 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 4. Ausgabe der Kundenzeitschrift von GARANT Immobilien.

Wir hatten an dieser Stelle bereits über verschiedenste Gesetze, Verordnungen und Rechtsprechungen berichtet, welche für uns und auch für Sie, als unsere

Kunden, den Verkauf und die Vermietung von Immobilien komplizierter und auch bürokratischer gemacht haben.

Für viel Unverständnis sorgt dabei die Pflicht des Immobilienmaklers seine Kunden zu identifizieren. Diese Verpflichtung ergibt sich aus dem Geldwäschegesetz. Das heißt konkret, dass wir von unseren Kunden eine Kopie des Ausweises anfertigen und archivieren müssen. Betroffen sind davon sowohl die Eigentümer der Immobilien als auch die Kaufinteressenten.

Dies sorgt nicht nur für zahlreiche Fragen unserer Kunden wie: „Warum machen Sie das?“ oder „Dürfen Sie das überhaupt?“, sondern führt darüber hinaus auch zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand und somit zu Kosten.

GARANT versucht im Sinne unserer Kunden alle Prozesse so „schlank“ wie möglich zu halten. Jedoch sind wir gezwungen, gesetzeskonforme Lösungen umzusetzen, dies völlig unabhängig davon, für wie sinnvoll wir die Gesetze selbst erachten.

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

Neues für Mieter, Vermieter und Bauherrn

Auch in diesem Jahr müssen sich die Bundesbürger auf neue Vorgaben einstellen. Energiesparen hat weiter hohe Priorität. Neubauten sollen noch effizienter werden: Für Heizung und Warmwasser dürfen nur noch drei Viertel der Energiemenge benötigt werden, die bislang zulässig war. Der Wärmeschutz von Wänden und Dächern muss um 20 Prozent besser sein als bisher. Für bestehende Häuser gelten diese Vorgaben nicht. Die Vermieterbescheinigung ist nun Pflicht: Wer eine Immobilie neu vermietet, muss bereits seit dem 1. November 2015 eine Vermieterbescheinigung ausstellen, bei Versäumnis droht ein Bußgeld. Rauchwarnmelder sind jetzt außer in Berlin und Brandenburg in allen Bundesländern Pflicht.

Zinsentwicklung mit gegensätzlichen Tendenzen

Die Europäische Zentralbank (EZB) setzt seit Monaten auf eine lockere Geldpolitik und hält die Leitzinsen auf historisch niedrigem Niveau, während in den USA mit der Leitzinserhöhung die Zinswende eingeläutet wurde. In diesem Spannungsfeld erwarten Analysten kurzfristig Zinsschwankungen, insgesamt herrschen aber in diesem Jahr noch gute Finanzierungsbedingungen.

Zinsentwicklung in zehn Jahren



Beste Aussichten für Immobilieninteressenten



Foto: © Burkhard Westphal | Flickr.com

Die Mieten und Preise für Immobilien sind in Deutschland – gemessen an Städten in den europäischen Nachbarstaaten – noch relativ niedrig.

Wohnen ist in Deutschland spürbar teurer geworden. Urbane Regionen und Universitätsstädte sind von den Miet- und Preissteigerungen besonders betroffen. An der Spitze des nationalen Städterankings steht München vor Hamburg, Frankfurt und Berlin. Laut Deloitte Property Index ist der deutsche Immobilienmarkt stabil. Der starke Zuzug in die Städte ist jedoch eine besondere Herausforderung. Im europäischen Vergleich sind – anders als in Deutschland – meistens die Hauptstädte am teuersten. Ein Quadratmeter Wohneigentum kostet in Londons Zentrum derzeit 14.089 Euro, in der Pariser Innenstadt sind es immerhin noch 10.266 Euro. München führt das Städteranking in Deutschland klar mit 6.300 Euro an und liegt drei Plätze vor Berlin, wo ein Quadratmeter Wohnfläche in einem Neubauprojekt 3.400 Euro kostet.

Was ist denn eigentlich die „tatsächliche“ Wohnfläche?

In Streitfällen vor Gericht geht es oft um die Berechnungsgrundlage für einen geltend gemachten Anspruch, zum Beispiel bei Mieterhöhungen oder der Umlage von Heiz- oder Betriebskosten. Die Regierungskoalition will daher festschreiben, dass nur die „tatsächliche“ Wohn- und Nutzfläche als Grundlage dienen sollte. Dieser Begriff bereitet allerdings in der Praxis Probleme, denn die Vorschriften zur Wohnflächenberechnung sind kompliziert. Deshalb hat Haus und Grund einen Test gestartet und jeweils eine Doppelhaushälfte sowie eine Altbauwohnung von Fachleuten vermessen lassen. Dabei zeigten sich erhebliche Messdifferenzen und handwerkliche Fehler. Die Vermessung einer Wohnung durch drei Experten kam zu drei Ergebnissen mit bis zu 16 Prozent Abweichung. Fazit: Mit einer gewissen Toleranz müssen alle Vertragspartner – Mieter, Vermieter, Käufer und Verkäufer – notwendigerweise rechnen. Daran können auch politische Parteien nichts ändern.

Senioren von morgen wünschen sich Wohneigentum

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hat 50- bis 65-jährige Großstädter gefragt, wie sie im Alter wohnen möchten. Danach bevorzugten sowohl Eigentümer als auch Mieter Wohneigentum. Fast 41 Prozent der Best-Ager geben an, sich für ihren Alterswohnsitz einen Balkon, eine Terrasse oder einen Garten zu wünschen. Einen Aufzug halten nur 29 Prozent für wichtig. Der Bedarf an seniorengerechten, barriere reduzierten Wohnungen wird deutlich steigen. Die Generation 65 plus wird im Jahr 2030 rund drei Millionen Wohnungen mehr bewohnen als noch die heutige Rentnergeneration.

TIPP Mietpreisbremse noch gewöhnungsbedürftig

Die Mietpreisbremse gilt inzwischen in fast 300 deutschen Städten und Gemeinden. Dort dürfen Vermieter nur noch höchstens 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn sie eine Wohnung neu vermieten. Verunsicherung herrscht, wenn es keinen Mietspiegel gibt – wie beispielsweise in Bremen.

GARANT Immobilien gibt Auskunft, ob in Ihrer Gemeinde die neue Mieterschutzvorschrift gilt, ob es einen Mietspiegel gibt, oder informiert anderenfalls darüber, wie Mieter und Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete herausfinden können.

Finanzieren ohne Risiko

Die günstigen Zinsen machen den Erwerb einer Immobilie heute viel leichter möglich als noch vor einigen Jahren. Kaufinteressenten sollten bei ihrer Kalkulation jedoch nicht nur den Kaufpreis, sondern auch die Nebenkosten im Auge behalten. Berechnen Sie zuerst die Summe, die Sie maximal finanzieren können. Ihre finanzielle Belastbarkeit ergibt sich aus der eingesparten Miete und dem Betrag, den Sie monatlich zusätzlich erübrigen können. Wenn Sie diesen Betrag mit 12 Monaten und 100 multiplizieren und durch Zinssatz und Tilgung dividieren, erhalten Sie den maximalen Kreditbetrag. Im Internet finden Sie verschiedene Rechner, die Ihnen die Kalkulation erleichtern. Wenn Sie zu dem Kreditbetrag das Eigenkapital addieren, erhalten Sie eine Gesamtsumme, die alle Kosten des Erwerbs decken muss, also auch die Nebenkosten für das Darlehen, Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Grundbucheintrag, Maklergebühren und eventuell notwendige Renovierungsarbeiten.

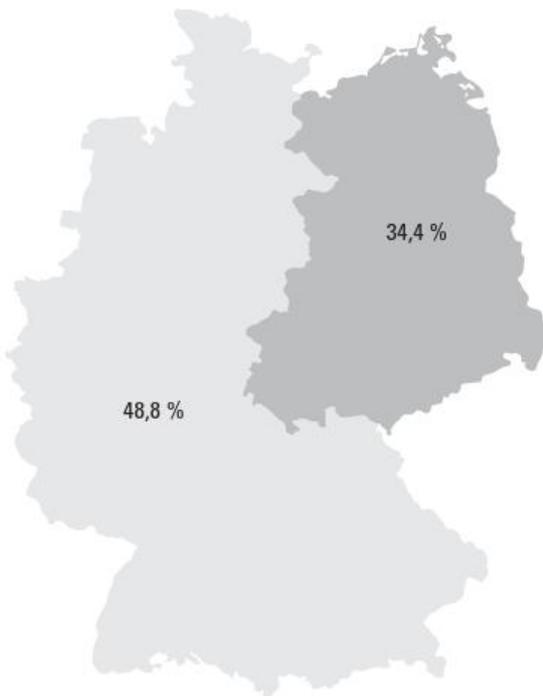
Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, 24103 Kiel
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2018
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Stiftung Warentest, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Finanzpartner.de, Deloitte Property, DDIV, Verbraucherzentrale, immowelt.de, immobilienscout24.de, Techem, Robert Bosch Stiftung, Bundesbauministerium, BGH, Haus & Grund, Bethge & Partner, Mieterbund, Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, Technische Universität Dresden, Nielsen Company, Bildquellen: flickr.com, pixelio.de
Druck: hansadruk 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.

Unterschiedlich verteilt: Wohneigentum

Die Wohneigentumsquote bezeichnet den Anteil der Haushalte, die in selbst genutztem Wohneigentum leben, überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Eigentumswohnungen. Die Wohneigentumsquote unterscheidet sich zwischen Ost- und Westdeutschland und variiert von Bundesland zu Bundesland.

Deutschland

45,7 %



Bundesländer

Saarland	63,7 %
Rheinland-Pfalz	58,0 %
Niedersachsen	54,5 %
Baden-Württemberg	52,8 %
Bayern	51,0 %
Schleswig-Holstein	49,7 %
Hessen	47,3 %
Brandenburg	46,2 %
Thüringen	45,5 %
Nordrhein-Westfalen	43,0 %
Sachsen-Anhalt	42,7 %
Bremen	37,2 %
Mecklenburg-Vorpommern	37,0 %
Sachsen	33,7 %
Berlin	14,9 %
Hamburg	11,6 %

Quelle: ifl-staedtebauinstitut.de, Statistisches Bundesamt, Mikrozensus Zusatzserhebung

RECHT Begrenzung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung von gemeinschaftlichen Anlagen und gemeinschaftlichen Einrichtungen können dem gewerblichen Mieter nur auferlegt werden, wenn diese in der Höhe beschränkt sind. Eine Begrenzung auf zehn Prozent der Jahresmiete ist wirksam, hat das Landgericht Essen entschieden. Mieter sollen durch diese Regel von nicht beherrschbaren Risiken und Kosten freigehalten werden, die nicht im Zusammenhang mit ihrem Mietgebrauch stehen. Im entschiedenen Fall waren die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Anlagen und Einrichtungen auf einen monatlichen Betrag von 1,50 Euro pro Quadratmeter Ladenfläche begrenzt und überschritten damit die Zehnprozentgrenze. Das Gericht sah in der Klausel daher eine unangemessene Benachteiligung des Mieters und erklärte diese für unwirksam.

UMWELT Energieverbrauch in Mehrfamilienhäusern höchst unterschiedlich



Foto: © Pixelteufel | Flickr.com

Die durchschnittliche Energiebilanz von Mehrfamilienhäusern hat sich in den vergangenen Jahren wesentlich verbessert.

Wie viel Energie ein Haus verbraucht, hängt von vielen Faktoren ab, unter anderem vom Wetter. Der Energiedienstleister Techem hat deshalb den witterungsbereinigten Endenergieverbrauch ermittelt. Danach ist der durchschnittliche Verbrauch seit 2008 in jedem Jahr um rund 1,5 Prozent gesunken. Dieses Ergebnis spricht dafür, dass sich die Energiebilanz von Mehrfamilienhäusern verbessert hat, allerdings unterscheidet sich das Einsparpotenzial innerhalb eines Hauses stark. Unterschiede ergeben sich vor allem durch das Heizverhalten der Bewohner. Einige verbrauchen lediglich ein Drittel des durchschnittlichen Verbrauchs eines Hauses, während bei anderen der Verbrauch das Dreifache und sogar mehr beträgt. Laut Studie sind dafür nicht beeinflussbare Faktoren verantwortlich, wie beispielsweise die Lage der Wohnung im Gebäude, die Intensität der Wohnungsnutzung, das individuelle Temperaturempfinden und das Lüftungsverhalten.

Anziehungspunkt Großstadt

Foto: © La Citta Vita | Flickr.com



Die Vorzüge einer Großstadt sind vielseitig: Kino oder Theater sind nur wenige Minuten entfernt, der Supermarkt hat mindestens bis zu Uhr geöffnet und die öffentlichen Verkehrsmittel sind praktisch.

Die überwiegende Mehrheit der Bewohner von Großstädten fühlt sich wohl in der Stadt. Ein großes Plus sind die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und das ausgewogene Kulturangebot. 95 Prozent der Großstädter sind glücklich mit den Einkaufsmöglichkeiten und Ladenöffnungszeiten, mit der medizinischen Versorgung sind 94 Prozent zufrieden, mit den Bildungsmöglichkeiten 91 Prozent, mit dem öffentlichen Personennahverkehr 90 Prozent, mit dem Freizeit- und Kulturangebot 89 Prozent, mit dem Nachtleben 82 Prozent, mit den Möglichkeiten der Kinderbetreuung 81 Prozent und mit den Betreuungsmöglichkeiten im Alter 80 Prozent. Insgesamt bevorzugen 89 Prozent das Leben in der Großstadt, aber jeder zehnte Großstädter möchte lieber in einer Kleinstadt oder auf dem Land wohnen, lautet das Ergebnis einer Studie von immowelt.de. Diese Stadtbewohner empfinden ihre Stadt als zu eng, zu laut und die Wohnungen als zu teuer.

Bezahlbarer Wohnraum immer wichtiger

Menschen mit niedrigem Einkommen wie Studenten oder Geringverdiener finden in Deutschland immer schwerer eine Wohnung. Für Studenten gibt es im Vergleich zu anderen Ländern wie Großbritannien und den USA kaum geeignete Unterkünfte. Wachsende Studienquoten bei deutschen Jugendlichen, der Zuzug in die Städte und die hohe Zuwanderung nach Deutschland verschärfen das Problem derzeit. Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks hat jetzt reagiert und einen Maßnahmenplan zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum veröffentlicht. Dazu gehören die Sonderabschreibung für den Wohnungsbau in Regionen mit Engpässen mit bis zu 35 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und das sogenannte serielle Bauen. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt die Robert Bosch Expertenkommission, die eine massive Ausweitung des öffentlichen Wohnungsbaus fordert.

THEMA

Geldwäschegesetz: Makler müssen die Identität ihrer Kunden prüfen

Das Geldwäschegesetz ...

soll verhindern, dass Gewinne aus Straftaten, zum Beispiel aus dem Handel mit Drogen oder Waffen, aus Schmuggel, Korruption oder auch aus Steuerhinterziehung in Umlauf gebracht werden. Straftäter versuchen durch unauffällige Geschäftstransaktionen – wie den Kauf von Unternehmensbeteiligungen, Immobilien oder Wertpapieren – Geld in den legalen Wirtschaftskreislauf zu überführen. Versicherungsgesellschaften und Kreditinstitute aber auch Rechtsanwälte, Notare, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Immobilienmakler sind verpflichtet an der Durchführung des Gesetzes mitzuwirken.

Erfahrungen mit dem Geldwäschegesetz

Eine Umfrage unter Immobilienmaklern hat ergeben, dass sich bisher nur in fünf Prozent aller Fälle Anhaltspunkte ergeben hatten, die darauf hindeuteten, dass ein Interessent möglicherweise mit fragwürdigen Absichten ein Immobiliengeschäft abschließen möchte. Weil 92 Prozent der bundesweit vermittelten Immobiliengeschäfte ohne Bargeld abgewickelt werden, sind die Möglichkeiten illegaler Geschäfte ohnehin begrenzt.

Das Geldwäschegesetz in der Praxis

„Das Geldwäschegesetz macht Immobilienmaklern Vorgaben, die wir auch umsetzen, wie der Gesetzgeber das verlangt – auch wenn wir von der Sinnhaftigkeit nicht überzeugt sind. Wir erklären unseren Kunden, worum es geht und erhalten dann meist auch positive Rückmeldungen“, sagt Christoph Jaumann von GARANT Immobilien.

Das sind die Pflichten der Makler

Makler müssen die Identität des Kunden vor jedem Vertragsschluss feststellen, alle Dokumente mindestens fünf Jahre lang aufbewahren und auch bei kleinsten Ungereimtheiten eine Geldwäscheverdachtsmeldung beim jeweiligen Landeskriminalamt abgeben, anderenfalls droht ihnen ein hohes Bußgeld. Sogar mit strafrechtlichen Konsequenzen ist zu rechnen, falls trotz Verdacht ein tatsächlicher Geldwäschefall nicht angezeigt wurde.

Wundern Sie sich also nicht ...

... wenn Sie als Immobilienkäufer oder -verkäufer nach Ihren persönlichen Daten wie Name, Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit und Anschrift gefragt werden und sich ausweisen müssen. Der Makler macht sich eine Kopie, damit er die Erfüllung seiner Pflicht ggf. später nachweisen kann. Das hat alles seine Richtigkeit und dient einer sinnvollen Sache.

Bei GARANT Immobilien haben Sie die Experten an Ihrer Seite. Melden Sie sich gern, wenn Sie Fragen zu diesem Thema haben: 0711-23955-0.