

# GARANTIERT INFORMIERT

Wir sind als regionale Experten auch bei Ihnen vor Ort: [www.garant-immo.de/standorte](http://www.garant-immo.de/standorte)

AUSGABE 05-2016

## 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 5. Ausgabe der Kundenzeitschrift von GARANT Immobilien.

In aller Munde und vor allem in allen Medien sind die Themen: „Niedriges Rentenniveau“, „Geringe Zinsen“ und „Notwendigkeit zur privaten Altersvorsorge“. Die Notwendigkeit

zur privaten Altersvorsorge ist nichts Neues, nur wird dies durch die aktuellen Berichte zu niedrigen Renten und durch das bereits seit langem vorherrschende sehr geringe Zinsniveau neu diskutiert.

Das historisch niedrige Zinsniveau bewirkt eine Abwertung von zinsabhängigen Anlageformen wie z. B. Lebensversicherungen und führt somit automatisch zu einer Aufwertung von Sachwerten wie z. B. Immobilien. Das niedrige Zinsniveau ermöglicht es jedoch auch, Immobilien langfristig mit sehr geringen Zinsen zu finanzieren. Das ist der Grund, warum viele Anleger ihr Geld seit Jahren vermehrt in Immobilien investieren. Das Preisniveau ist mittlerweile nicht nur in Metropolen wie München oder Stuttgart, sondern auf breiter Ebene stark gestiegen. Das macht den Wunsch nach einer lukrativen Eigentumswohnung „in der Nähe“ fast unmöglich.

GARANT hat sich seit Jahren auf die individuelle Kundenberatung zu Kapitalanlageimmobilien spezialisiert. Deshalb beraten wir Sie gerne zu verschiedenen Anlageimmobilien, die Sicherheit, Rendite und einen geringen Verwaltungsaufwand unter einen Hut bringen. Zunächst wünschen wir Ihnen jedoch viel Spaß beim Lesen von GARANTIERT INFORMIERT.

Ihr Hans Moser

## INFOS in Kürze

### Hypothekelaufzeit optimieren

Die Zinsen für Immobilienkredite sind weiterhin außerordentlich günstig. Dennoch ist besonnenes Handeln ratsam. Der vereinbarte Zinssatz gilt üblicherweise nur für den ersten Finanzierungsabschnitt von fünf oder zehn Jahren. Danach braucht der Immobilieneigentümer eine Anschlussfinanzierung, um die Restschuld zu tilgen. Wenn diese dann teurer ist, steigt die monatliche Belastung. Wer keine bösen Überraschungen erleben möchte, sollte eine möglichst lange Zinsbindung wählen, um sich dauerhaft vor Erhöhungen zu schützen. Nachteil: je länger die Zinsbindung, desto höher der Zinssatz. Mehr aktuelle Tipps zur Finanzierung erhalten Sie bei Ihrem Ansprechpartner bei GARANT Immobilien.

### Neue Regeln bei der Mieterhöhung

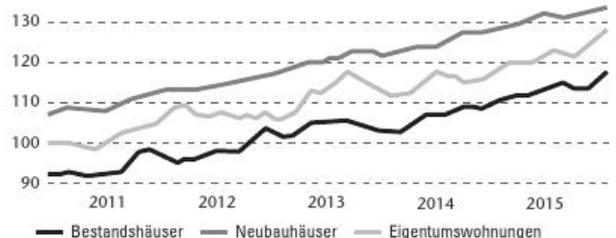
Eine Mieterhöhung erfolgt in der Regel durch das gesetzlich geregelte Mieterhöhungsverlangen oder eine einvernehmliche Vertragsänderung. Wie auch immer: Der Bundesgerichtshof hat in einem aktuellen Urteil betont, dass die Mieterhöhung eine wesentliche Änderung des Mietvertrages ist und damit grundsätzlich schriftlich erfolgen muss. Dies gilt auch bei einer Mieterhöhung um nur 20 Euro oder 1,5 Prozent. Der Bundesgerichtshof änderte damit die bisher gängige Rechtsprechung, nach der bei geringen Mieterhöhungen keine Schriftform gefordert war (BGH, Az. XII ZR 114/14).

### Preise steigen für gebrauchte Immobilien

Die Preise für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser waren im letzten Quartal 2015 leicht rückläufig. Seit Jahresbeginn steigen sie laut EPX-Hauspreis-Index wieder deutlich an. Die zuletzt stark gestiegenen Preise für Eigentumswohnungen haben dagegen etwas an Fahrt verloren. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt weiterhin höher als das Angebot. Experten rechnen mit stabilen Preisen.

#### Preisentwicklung von Immobilien

Hauspreis-Index EPX



Quelle: EUROPA GE Finanzmarktplatz

## Global, national, regional: Der Immobilienmarkt boomt



Die Preisspirale für Mieten und Immobilienpreise zeigt weiter aufwärts. Der Immobilienmarkt profitiert von der unsicheren Wirtschaftslage und den niedrigen Zinsen.

Billiges Kapital und die lockere Geldpolitik der EU wirken sich auf die Preisentwicklung von Immobilien aus. Anleger rechnen in Deutschland für dieses Jahr noch mit steigenden Preisen, aber bereits mit niedrigeren Renditen. Andererseits erklärt das Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Wohnen sei in den vergangenen fünf Jahren relativ gesehen nicht teurer, sondern günstiger geworden. Nach Berechnungen des Instituts sanken die Nettokaltmieten im Verhältnis zur Kaufkraft außer in Berlin und Stuttgart in allen deutschen Großstädten. Die Mieten sind jedoch nur für Durchschnittsverdiener günstiger geworden. Menschen, deren Einkommen nicht gestiegen ist, zahlen relativ gesehen mehr. Auch Studenten, Auszubildende oder Arbeitssuchende sind durch hohe Wohnkosten im Vergleich übermäßig belastet. Wohneigentum wurde in allen sieben betrachteten Städten wegen der niedrigen Zinsen erschwinglicher. Die Fachabteilung für Anlageimmobilien von GARANT Immobilien berät Sie gerne zu Ihren individuellen Möglichkeiten für Investitionen in Immobilien.

## **TREND** Mieten für Studentenwohnungen steigen überproportional

Wohnen wird für Studenten immer teurer. Der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit zehn bis 30 Quadratmeter Wohnfläche beträgt laut empirica-Preisdatenbank zu Beginn des Sommersemesters 2016 durchschnittlich 340 Euro. Er liegt damit 21 Prozent über dem Niveau des Sommersemesters 2012. In München bezahlen Studenten mit 530 Euro am meisten, gefolgt von Frankfurt a. M. mit 447 Euro und Stuttgart mit 430 Euro. Studentenappartements als Kapitalanlage sind seit geraumer Zeit eine gefragte Anlageform. Die Fachabteilung für Anlageimmobilien von GARANT Immobilien berät Sie gerne zu aktuellen Angeboten.

## **RECHT** Prozesskosten nicht immer von der Steuer absetzbar

Hochwasserschäden müssen häufig vor Gericht geklärt werden. Die damit verbundenen Kosten begründen nur ausnahmsweise eine Steuerermäßigung, hat der Bundesfinanzhof festgestellt. Prozesskosten können bei der Einkommensteuer berücksichtigt werden, wenn sie zwangsläufig sind und eine außergewöhnliche Belastung darstellen. Das ist der Fall, wenn die dauerhafte Nutzung der Wohnung aufgrund der Schäden ernsthaft infrage steht, wenn die Existenzgrundlage bedroht ist oder lebensnotwendige Bedürfnisse nicht befriedigt werden können. Im konkreten Fall ging es um den Schaden an einem Haus, das direkt an einem Fluss liegt. Ein Turbinenbetreiber staute Wasser auf, das in den Keller eines Wohnhauses lief. Dessen Eigentümerin wollte mit einer Unterlassungsklage verhindern, dass ihr Wohnhaus weiterhin in Mitleidenschaft gezogen wird (BFH, 20.1.2016, Az. VI R 40/13).

## **TIPP** Unwetterschäden richtig versichern



Foto: © Barmenia

Auch in diesem Frühjahr haben schwere Unwetter mit Starkregen, Stürmen und Gewittern in Deutschland wieder Schäden an Gebäuden verursacht. Im vergangenen Jahr mussten die Versicherer insgesamt 2,1 Milliarden Euro für Unwetterschäden zahlen. Mehr als 70 Prozent aller Sturmschäden entstehen an Gebäuden. Als Sturm werden Windgeschwindigkeiten ab 63 Stundenkilometern bezeichnet, das entspricht Windstärke acht auf der Beaufortskala. Wenn Dächer abgedeckt, Schornsteine oder Fassaden beschädigt werden, übernimmt die Wohngebäudeversicherung den finanziellen Schaden. Wichtig ist, dass die Police Sturm und Hagel ausdrücklich mit versichert. Wer sich gegen Überschwemmungen und Hochwasser schützen will, sollte zusätzlich eine Elementarschadenversicherung abschließen. Sie kommt außerdem für Schäden durch Schneedruck, Erdbeben oder Lawinen auf. Die Wohnungseinrichtung ist durch die Hausratversicherung abgesichert.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel  
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2016  
**Redaktion/Foto:** Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf  
**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** Statistisches Bundesamt, Stiftung Warentest, Interhyp, Europace AG, Deutscher Mieterbund, Verband der Wohnungswirtschaft GdW, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Cushman & Wakefield, Humboldt-Universität zu Berlin, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BGH, Barmenia Kiel, T-Online, Immobilien-Fachwissen von A-Z, Bethge & Partner, empirica, Pestel Institut, Arge Kiel, Catella Research, NAI apollo group, Fotos Pixabay.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.

## **RECHT** Werdender Eigentümer bleibt Mitglied der Gemeinschaft

Der sogenannte werdende Wohnungseigentümer ist im Rahmen des Eigentumserwerbs vom Bauträger eine übliche Rechtsstellung. Sie ermöglicht es dem Erwerber, schon vor der Entstehung einer Wohnungseigentümergemeinschaft aktiv an der Meinungsbildung mitzuwirken. In der Praxis kommt es vor, dass der werdende Eigentümer die Wohnung verkauft und seinen Anspruch an den nächsten Erwerber abtritt. Daraus kann eine erhebliche Rechtsunsicherheit entstehen. Um das zu vermeiden, bleibt der werdende Eigentümer Mitglied der Gemeinschaft. Er und der neue Käufer können aber im Innenverhältnis ihre Belange vertraglich regeln. Die Gemeinschaft kann einen Hausgeldanspruch gegen den neuen Erwerber erst durchsetzen, wenn dieser mit Grundbucheintragung endgültig Eigentümer geworden ist (BGH, 24.07.2015, V ZR 275/14).

## **Versorgung in Landgemeinden wird schlechter**

Gemeinden auf dem Land und viele kleine Städte in dünn besiedelten Regionen erleben einen zum Teil massiven Bevölkerungsrückgang und müssen ihre Infrastruktur anpassen. Mit der Abwanderung der Bevölkerung verschwinden auch wichtige Versorgungsangebote wie Supermarkt, Apotheke und Hausarzt. In Großstädten erreichen vier von fünf Bewohnern alle Infrastrukturangebote zu Fuß in maximal 15 Minuten. Rheinland-Pfalz hat dagegen bundesweit die niedrigsten Bevölkerungsanteile im Nahbereich von Versorgungsangeboten. Auch in Mecklenburg-Vorpommern sind die Wege lang. Dort befindet sich für jeden vierten Bewohner auf dem Land keines der genannten Angebote, das zu Fuß erreichbar wäre. Die Flächenländer Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Hessen weisen dagegen noch relativ günstige Werte auf.

## **TREND** Grünes Licht für freie WLAN-Hotspots

Bisher hat die sogenannte Störerhaftung verhindert, dass Internet-Zugänge in Deutschland frei zur Verfügung gestellt werden konnten. Hotels, Cafés, Geschäfte oder Wohnungsanbieter mussten für illegale Down- und Uploads der Nutzer haften. Nun hat ein EU-Gutachter die Wirksamkeit der Störerhaftung infrage gestellt. In anderen EU-Ländern ist ein freier Internet-Zugang dagegen längst selbstverständlich. Die Fördestadt Kiel hat sich als „südlichste skandinavische Hauptstadt“ nun an ihren nördlichen Nachbarn orientiert. Dort bieten die Kieler Nachrichten und der Internetprovider Addix in wesentlichen Teilen der Innenstadt ein kostenfreies öffentliches WLAN an – ohne zeitliches Limit, ohne Begrenzung des Datenvolumens und ohne Registrierung. Damit ist auch der Weg für die digitale Vernetzung in Wohnquartieren frei, die nicht nur für Menschen mit Einschränkungen besonders wichtig ist.

## **UMWELT** Energetische Sanierungen bei Wohngebäuden rückläufig



Die energetische Sanierung ist ein Mammutprojekt der Immobilienwirtschaft. Doch die Ökobilanz allein motiviert Immobilieneigentümer kaum – denn am Ende muss die Rechnung auch aufgehen.

Über 170 Milliarden Euro sind 2014 in die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Deutschland geflossen. Mehr als zwei Drittel aller im Baubereich investierten Mittel wurden für Bestandsmaßnahmen aufgewandt. Allerdings sind die Investitionen in die energetische Sanierung von Wohngebäuden zwischen 2010 und 2014 deutlich zurückgegangen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. In einer repräsentativen Umfrage haben die Forscher zudem Privathaushalte nach ihren Motiven für eine Modernisierung befragt. Danach wurden im Jahr 2014 für die energetische Verbesserung von Wohngebäuden zwar 34,8 Milliarden Euro ausgegeben, vier Jahre zuvor waren es aber noch 40,9 Milliarden Euro. Als Grund für den Rückgang werden die stark gesunkenen Energiepreise genannt, wodurch sich Modernisierungsmaßnahmen viel weniger rentieren. Eigentümer müssen länger warten, bis sich die Maßnahmen amortisieren.

## **Sensorkabel macht Einbrechern die Arbeit schwer**

Wenn im Sommer viele Wohnungen leer stehen, weil ihre Bewohner verreist sind, häufen sich die Einbrüche. Einbrecher gehen gern unbeobachtet zu Werke. Statt an der Straße Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen, ist an der Balkon- oder Terrassentür meist mehr Ruhe für die Arbeit im Verborgenen. Damit solche Manöver nicht unbemerkt bleiben, haben Physiker der Universität des Saarlandes – ursprünglich zur Sicherung großer Flughafengelände – eine Sicherheitslösung entwickelt. In einem dünnen Kabel haben sie sensible Magnetfeldsensoren aneinandergereiht. Diese nehmen jede noch so kleine Veränderung des Erdmagnetfeldes wahr und leiten ein Signal zum Beispiel auf das Smartphone. Das System eignet sich für Gärten, Hauszufahrten, Firmengelände oder auch für Weideland. Es kann an langen Zäunen befestigt, in Bäume gehängt oder sogar vergraben werden. Dem selbstlernenden System soll bis zur Serienreife noch beigebracht werden, wie es Fehlalarme vermeidet.

## Wohnen auf kleinem Raum



Ein Zuhause ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Die starke Nachfrage macht es Menschen mit durchschnittlichem Einkommen derzeit schwer, in den attraktiven Groß- und Universitätsstädten bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Deutschland ist im europäischen Vergleich keine Ausnahme: Überall in den Metropolen ist Wohnen teuer – allen voran in London, Paris und den schweizerischen Metropolregionen. Viele Bewohner müssen sich dort aus Kostengründen mit wenig Wohnfläche begnügen. Auch deutsche Städte wie München, Hamburg und Stuttgart sind begehrt und teuer. Die großen Immobilienunternehmen befinden sich in einem Superzyklus. Deren Research-Abteilungen führen diese Entwicklung auf die „fast schon dramatisch schnell voranschreitende Urbanisierung“ seit rund zehn Jahren und die steigende Liquidität zurück. Beklagt werden gleichzeitig sinkende Renditen. Investoren, die zur Absicherung des Wohlstands im Alter jetzt eine oder mehrere Eigentumswohnungen bzw. ein Mietshaus kaufen wollen, sind gut beraten, nicht jeden Preis zu akzeptieren und die Rendite aus der Vermietung in ihrer Rechnung sorgfältig zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Absicherung ist eine solide Finanzierung mit genügend Eigenkapital, einer langen Zinsbindung und einer hohen Tilgungsrate. Die Fachabteilung für Anlageimmobilien von GARANT Immobilien berät Sie gerne zu allen Themen rund um Investitionen in Immobilien.

## Ferien: Tierbetreuung in der Wohnung

Wohin mit Hund, Katze, Maus, wenn der Halter in den Urlaub fahren möchte, das Tier aber nicht mitnehmen kann? Die Nachbarn winken ab, der Bruder ist selbst verreist, und die Freundin hat eine Tierhaarallergie. Infrage kommen Tierpensionen, aber auch Tierheime nehmen Tiere in eine Urlaubsbetreuung auf. Dort kümmern sich dann qualifizierte Pfleger um die Versorgung. Auch Privatpersonen können ihre Unterstützung anbieten. Gut ist es, wenn sich Tierhalter und private Betreuer vorher kennenlernen, um die Qualität der Unterbringung zu klären. Mietern ist die Tierhaltung grundsätzlich gestattet. Ein in einem Formularmietvertrag vereinbartes generelles Verbot der Tierhaltung ist unwirksam. Der Vermieter kann die Haltung von Tieren aber unter Umständen von seiner Zustimmung abhängig machen. Mieter sollten die Aufnahme eines Pflegetiers vorsichtshalber mit dem Vermieter besprechen. Wohnungseigentümer dürfen ebenfalls Tiere aufnehmen. Ein absolutes Tierhaltungsverbot kann die Wohnungseigentümergeinschaft nicht beschließen.

## THEMA

## Der richtige Angebotspreis macht den Immobilienverkauf zum Erfolg

### Verkehrswert, Ertragswert, Einheitswert, Verkaufswert – was gilt denn nun?

Als Immobilieneigentümer müssen Sie diese Begriffe nicht definieren können. Noch viel weniger müssen Sie den Wert Ihrer eigenen Immobilie berechnen können. Aber wenn es darauf ankommt, also im Verkaufsfall, brauchen Sie eine realistische Ermittlung des Verkaufspreises. Anderenfalls kann es sein, dass Sie bares Geld verschenken.

### Angebotspreis ist nicht Verkaufspreis

Zwischen dem zu Beginn der Vermarktung genannten Angebotspreis und dem tatsächlich erzielten Verkaufspreis gibt es einen Unterschied. Wie hoch der ist, entscheidet darüber, ob der Verkäufer am Ende zufrieden ist und einen guten Preis erzielt oder nicht.

### Erfahrung und Marktkenntnisse

Der private Immobilienverkäufer möchte verständlicherweise das bestmögliche Ergebnis erzielen. Deshalb neigt er oft dazu, den Angebotspreis möglichst hoch anzusetzen. Doch die Erfahrung aus über 36 Jahren mit mehreren 10.000 Verkäufern bei GARANT Immobilien zeigt, dass genau dieses Vorgehen ein Fehler sein kann. Auch eine Auswertung der Kreissparkasse Köln, der Zeitschrift Immobilien Profi und des iib Instituts Dr. Hettenbach belegen das.

### Professionelle Verkaufswertschätzung

Entscheidend für den erfolgreichen Verkauf ist eine professionelle Einschätzung des Verkaufspreises. Von diesem realistischen Wert ausgehend, legt der erfahrene Verkäufer den Angebotspreis fest. Weicht dieser um mehr als 20 Prozent nach oben ab, verlängert sich die Vermarktungszeit bis auf das Sechsfache und der tatsächlich erzielte Verkaufspreis liegt um bis zu 15 Prozent unter dem Preis, der unter optimalen Bedingungen erzielbar gewesen wäre.

### Optimale Ergebnisse mit realistischen Werten

Der Erfolg eines Immobilienverkaufs hängt weitgehend davon ab, wie genau der Angebotspreis kalkuliert wurde. Je weiter ersich vom realistischen Marktpreis entfernt, desto schlechter das Ergebnis. In der aktuellen Marktphase gab es bereits zahlreiche Fälle, in denen sich Interessenten im Preis hochgeboten haben. Voraussetzung ist auch in diesem Fall, dass der Angebotspreis nicht zu hoch angesetzt wird, sodass sich genügend Kaufinteressenten mit Kaufpreisangeboten melden.

### Seien Sie anspruchsvoll!

Nutzen Sie die Leistungen von GARANT Immobilien und lassen Sie Ihre Immobilie vor dem Verkauf professionell bewerten, damit Sie mit Sicherheit das beste Ergebnis erzielen.

### Mit GARANT Immobilien haben Sie die Experten an Ihrer Seite.