

# GARANTIERT INFORMIERT

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

AUSGABE 06-2016

## 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 6. Ausgabe der Kundenzeitschrift von GARANT Immobilien.

Der richtige Angebotspreis macht den Immobilienverkauf zum Erfolg. Das hört sich logisch und einfach an und ist es auch, wenn man den richtigen Angebotspreis ermittelt hat. Für die

Ermittlung des realistischen Marktwertes und des daraus abgeleiteten optimalen Angebotspreises benötigen Sie jedoch fundierte Fachkenntnisse und Erfahrung im lokalen Immobilienmarkt.

Gehen Sie nicht von Anfang an mit dem richtigen Angebotspreis an den Markt, ist es sehr wahrscheinlich, dass Sie bares Geld verschenken. Ein „wir probieren es mal“ mit einer nachträglichen Anpassung des Preises schadet Ihrer Immobilie und führt letztendlich zu geringeren Verkaufserlösen.

Studien der Kreissparkasse Köln, der Zeitschrift Immobilien Profi und des iib Instituts Dr. Hettenbach belegen, dass z. B. ein um mehr als 20 Prozent zu hoher Angebotspreis, die Vermarktungszeit bis auf das Sechsfache erhöht und der tatsächlich erzielte Verkaufspreis um bis zu 15 Prozent unter dem Preis liegt, der unter optimalen Bedingungen erzielbar gewesen wäre.

GARANT bietet Ihnen auf der Grundlage von 36 Jahren Erfahrung professionelle Verkaufswertschätzungen. Seien Sie anspruchsvoll und nutzen das Expertenwissen für den optimalen Verkaufserfolg Ihrer Immobilie. Zunächst wünschen wir Ihnen jedoch viel Spaß beim Lesen von GARANTIERT INFORMIERT.

Ihr Hans Moser

## INFOS in Kürze

### Ein Jahr Mietpreisbremse

Vermieter und Mieter sowie deren Interessenvertreter sammeln seit einem Jahr Erfahrungen mit der Mietpreisbremse. Den einen gehen die Regelungen viel zu weit, den anderen nicht weit genug. Berlin hatte als erstes Bundesland die Mietpreisbremse eingeführt. Dort sind die Mieten sechs Prozent teurer als vor der Einführung der Mietpreisbremse. Außer in Hohenschönhausen stiegen die Preise in allen anderen untersuchten Stadtteilen. Das Justizministerium bastelt bereits an einer Novellierung, um die Wirksamkeit des Gesetzes zu erhöhen. Vermieter fürchten jetzt einen übermäßigen Eingriff des Staates in das geschützte Eigentumsrecht.

### Immobilien als Geldanlage

Jeder elfte Deutsche beschäftigt sich mit Finanzthemen, und jeder Vierte schätzt sein Wissen in diesem Bereich als gut oder sehr gut ein. Eine große Rolle bei der Geldanlage spielen Sicherheit, Verfügbarkeit und Rendite. Wer die selbst genutzte Immobilie als Anlage oder Altersvorsorge betrachtet, profitiert zusätzlich davon, dass er über seine Investition selbst verfügen und sie „bewohnen“ kann. Gerne beraten Sie die Experten von GARANT Immobilien zu Kapitalanlagemöglichkeiten ohne Verwaltungsaufwand, mit attraktiver Rendite sowie hoher Sicherheit.

### Dauerzustand niedrige Zinsen

Die Europäische Zentralbank hat die Leitzinsen weiter gesenkt und beschlossen, noch mehr Anleihen als bisher anzukaufen. Dadurch haben die Zinsen nochmals nachgegeben. Bauherren und Immobilienkäufer können sich freuen. Die Hypothekenzinsen bewegen sich auf neue Tiefststände zu. Die Zinsbewegungen sind allerdings nicht mehr groß, weil das Zinsniveau bereits sehr niedrig ist. Mit höheren Zinsen ist erst zu rechnen, wenn sich die Konjunkturerholung im Euroraum fortsetzt.

Zinsprognose, Effektivzins, anfängliche Zinsbindung 5 bis 10 Jahre



# Zu wenige neue Wohnungen in den Großstädten



In Deutschland werden viel zu wenige Wohnungen gebaut, vor allem in den Großstädten, in Köln und Düsseldorf sind die Baugenehmigungen sogar rückläufig.

Mehr als die Hälfte des Wohnungsbaubedarfs entfällt auf die Großstädte. Der Unterschied zwischen Bedarf und Bautätigkeit ist nirgendwo größer als in Berlin. In den kommenden Jahren müssen dort rund 31.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden, wenn jährlich 500.000 weitere Flüchtlinge nach Deutschland einwandern. Gebaut wird aber nicht einmal ein Drittel. München bräuchte rund 17.000 neue Wohnungen jährlich, Hamburg gut 15.000 und Köln 8.000. Insgesamt müssen nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln in Deutschland bis 2020 rund 380.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden – 2015 waren es aber nur 247.000. Selbst wenn die Zuwanderung ab 2017 abrupt enden würde, reicht die Bautätigkeit nicht aus. Auch dann müssten insgesamt rund 310.000 Wohnungen pro Jahr entstehen, um den Zuzug von Studenten, Rentnern und Erwerbstätigen in die Großstädte zu meistern.

## Wie wirkt die „Sickertheorie“?

Die Wohnungswirtschaft nimmt ihre Verantwortung ernst: Wohnen soll bezahlbar bleiben. Dabei ist klar: Das einzige Mittel, die Preissteigerungen einzudämmen, ist der Neubau. Wer die Wohnungen baut und wo, steht nach einer These des Forschungsinstituts empirica nicht einmal an erster Stelle. Mit seiner sogenannten „Sickertheorie“ beschreibt das Institut, dass der Einfamilienhausbau am Stadtrand ebenfalls dafür sorgt, dass Wohnungen mitten in den Städten – wo sie am dringendsten gebraucht werden – frei werden. Denn jede neue Wohnung macht eine bestehende frei, die wiederum eine Wohnung frei macht, wodurch eine ganze Umzugskette in Gang gesetzt wird.

## UMWELT Erneuerbare Energien immer weiter verbreitet

Fast zwei Drittel, 61,5 Prozent, der im Jahr 2015 fertig gestellten Wohngebäude verwenden erneuerbare Energien zum Heizen. Primär mit erneuerbaren Energien wurden 38,0 Prozent beheizt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lagen die erneuerbaren Energien damit auf Platz zwei der Primärenergiequellen hinter Gas, das in 51,5 Prozent der Neubauten für die Heizung eingesetzt wurde. Die Energiequellen Fernwärme, Öl und Strom erreichten zusammen 10,5 Prozent.

## Unterschiedliche Preise

Das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) hat den Wohnungsmarkt für Mieter und Eigentümer in den 20 größten Städten Deutschlands untersucht. Dort leben gut drei Viertel der Haushalte zur Miete. Im Ausland ist der Anteil der Immobilieneigentümer deutlich höher. Deutschland bietet daher viele Möglichkeiten für Kapitalanleger. Die Mietbelastung ist für die Haushalte in vielen Großstädten hoch. Von 2004 bis 2014 haben sich der Mietwohnungsmarkt und der Markt für Eigentumswohnungen in den untersuchten Städten stark unterschiedlich entwickelt. So lagen die Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen in Städten wie München, Stuttgart und Hamburg deutlich über denen des Mietwohnungsmarktes. In Städten wie Essen, Dresden, Frankfurt am Main und Wuppertal fand dagegen eine gegenteilige Entwicklung statt.

## Wohnfläche, Einkommen und Miete

Stadt	Wohnfläche (Durchschnitt je Einwohner)	Verfügbares Einkommen je Einwohner	Nettokaltmiete am verfügbaren Einkommen
München	39,6 m <sup>2</sup>	22.955 Euro	22,0 %
Stuttgart	39,5 m <sup>2</sup>	22.739 Euro	21,9 %
Bonn	44,7 m <sup>2</sup>	21.003 Euro	21,7 %
Köln	40,8 m <sup>2</sup>	20.413 Euro	21,1 %
Berlin	40,7 m <sup>2</sup>	17.601 Euro	20,7 %
Münster	45,3 m <sup>2</sup>	21.932 Euro	20,4 %
Frankfurt a. M.	38,9 m <sup>2</sup>	20.249 Euro	20,3 %
Hannover	47,7 m <sup>2</sup>	19.932 Euro	20,1 %
Hamburg	40,1 m <sup>2</sup>	21.999 Euro	19,6 %
Düsseldorf	43,1 m <sup>2</sup>	23.543 Euro	18,7 %
Essen	42,5 m <sup>2</sup>	19.422 Euro	18,4 %
Nürnberg	42,2 m <sup>2</sup>	20.810 Euro	18,1 %
Dresden	38,7 m <sup>2</sup>	17.473 Euro	17,2 %
Bremen	42,5 m <sup>2</sup>	20.806 Euro	17,2 %
Leipzig	43,7 m <sup>2</sup>	16.647 Euro	17,0 %

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2016  
**Redaktion:** Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf  
**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** ImmobilienScout24.de, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Immowelt.de, GdW, empirica, BHW, Postbank, Interhyp AG, DIW, JLL, bulwiengesa, Hypoport AG, Haus & Grund Deutschland, Deutscher Mieterbund, Finanztest, Destatis, Bethge & Partner, HWWI, VPB, kautionsfrei.de, aproxima, Savills Marktforschung, BGH, ZIA,  
**Fotos:** Pixabay.com, Flickr.com  
**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.

## **MOBILITÄT** Jeder fünfte Deutsche will umziehen

Zwanzig Prozent der Deutschen sind mit ihrer Wohnung unzufrieden, das zeigt eine aktuelle Studie von immowelt.de. Am häufigsten werden der energetische Standard (38 Prozent), die Höhe der Nebenkosten (35 Prozent) und die Ausstattung (29 Prozent) bemängelt. Die ersten beiden Gründe stehen oft im Zusammenhang: Veraltete und schlecht isolierte Fenster oder eine überholte Heizungsanlage können zu hohen Nachzahlungen führen. Jeder Fünfte würde gern vor den Nachbarn fliehen, genauso vielen ist die Wohnung zu teuer (jeweils 21 Prozent). Auch mit Größe (17 Prozent) und Lage (13 Prozent) der Wohnung sind viele Deutsche unzufrieden. Mieter sind generell unzufriedener mit der Wohnung als Eigentümer. Das liegt unter anderem daran, dass sie eher Kompromisse eingehen als Immobilienkäufer. Eigentümer investieren außerdem mehr in ihre Immobilie und können diese ohne Abstimmung umgestalten. So denken lediglich sieben Prozent der Eigentümer an einen Umzug, aber 26 Prozent der Mieter.

## Wie Mieter die Kautionszahlung zahlen können

Wer umzieht, hat eine Menge Kosten: Möbelwagen, Renovierung, neue Möbel, erste Monatsmiete, ggf. sogar doppelte Mietzahlung für die alte und die neue Wohnung sowie die Kautionszahlung. Meist verlangt der Vermieter drei Monatsmieten als Sicherheit. Diese Mietsicherheit kann auf verschiedene Weise geleistet werden, zum Beispiel mittels Verpfändung eines Sparbuches oder von Wertpapieren, als Bankbürgschaft, Mietaval oder Kautionsbürgschaft einer Versicherung. Welche Methode am besten ist, hängt vom Einzelfall ab. Banken verknüpfen oft Bedingungen mit der Bürgschaft wie Kontoführung, Sperreinlage oder Gebühren. Versicherungen bieten ebenfalls Bürgschaften an. In diesem Fall zahlen Mieter einen Jahresbeitrag an die Versicherung, die den Vermieter im Schadensfall absichert.

## **RECHT** Kaufrücktritt: Teure Küche, schlechter Service

Die Küche ist für viele Menschen der wichtigste Ort in der Wohnung. Eine Käuferin investierte rund 83.000 Euro in eine Küche und musste feststellen, dass diese mangelhaft war. Rund zwei Wochen nach dem Einbau rügte ihr Mann die Mängel mündlich und verlangte unverzügliche Beseitigung. Zwei weitere Rügen führten dazu, dass der Hersteller die Küche zwei Monate nach deren Einbau nun innerhalb einer Woche „fix und fertig“ stellen wollte. Weil diese Zusage nicht eingehalten wurde, erklärte die Käuferin ihren Rücktritt vom Kaufvertrag.

Der Prozess ging durch mehrere Instanzen. Schließlich gab der Bundesgerichtshof der enttäuschten Käuferin recht und betonte, dass es genügt, wenn der Käufer sein Verlangen nach sofortiger, unverzüglicher oder umgehender Nachbesserung deutlich macht. Dem Verkäufer steht für die Erfüllung nur ein begrenzter, angemessener Zeitraum zur Verfügung.

## Gut gesicherter Hausrat



Im Laufe der Zeit sammelt sich immer mehr Hausrat an und wird immer wertvoller. Hin und wieder sollte man prüfen, ob die Versicherungssumme noch ausreicht und der Vertrag alles Nötige enthält.

Die Hausratversicherung ist ein sicheres Polster, wenn Hausrat wie Möbel, Teppiche, Haushalts- und Sportgeräte beschädigt, zerstört oder gestohlen werden. Versichert sind in der Regel Leitungswasser-, Einbruch- und Feuerschäden, meist auch Schäden nach einem Sturm ab Windstärke acht, Hagel oder Blitzschlag. Nicht immer sind Fahrräder mitversichert. Wertsachen sind nach Absprache versicherbar. Der Kunde erhält die Summe, die er braucht, um den Hausrat in gleicher Qualität zum aktuellen Marktpreis inklusive technischer Neuerungen zu kaufen. Eine Hausratversicherung lohnt sich für alle, die durch die Neanschaffung des Hausrats in finanzielle Bedrängnis geraten würden. Finanztest hat 116 Tarife geprüft und große Unterschiede festgestellt. Die Preise für teure Verträge können dreimal so hoch sein wie für günstige. Die Versicherung ersetzt den beschädigten oder zerstörten Hausrat maximal bis zur vereinbarten Versicherungssumme. Ist die Versicherungssumme zu niedrig veranschlagt, um Beiträge zu sparen, ersetzt die Versicherung den Schaden nur anteilig.

## Brexit-Folgen: Viele Meinungen, keine Gewissheit

Der Brexit werde den Immobilienboom weiter verstärken, der Bänker-Zuzug werde die angespannte Situation auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt zuspitzen, meint Immowelt-CEO Carsten Schlabritz. „Häuslekäufer profitieren vom Brexit“, lautet die Aussage der Interhyp AG. Aufgrund der Brexit-Entscheidung könnte das Wachstum der deutschen Wirtschaft bereits im nächsten Jahr spürbar schwächer ausfallen als bisher, erwartet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung. „Der Brexit wird Spuren in Europa hinterlassen. Wirtschaftliche. Aber auch politische“, sagt Dr. Frank Pörschke, CEO JLL Germany. „Der Brexit hat kaum Folgen für den deutschen Immobilienmarkt“, vermutet das Marktanalyse-Institut bulwiengesa. „Die Nachfrage nach Immobilien wird weiter steigen“, schätzt der Vorstand der Hypoport AG.

## Keine Angst vor alten Häusern



Ein altes Haus, das schon seit Jahrzehnten oder sogar Jahrhunderten an seinem Platz steht, kann mithilfe eines engagierten Eigentümers wieder neuen Glanz bekommen.

Alte Häuser haben Charme und vermitteln ein besonderes Wohngefühl. In Zeiten hoher Immobilienpreise sind sie eine verlockende Alternative zu einem modernen Neubau. Im Gegensatz zu einem geplanten Gebäude können Käufer mit etwas Fantasie sofort sehen, was sie bekommen. Sind umfangreiche Um- oder Anbauten geplant, sollte ein Fachmann hinzugezogen werden, der prüft, ob das Dach eine weitere Etage trägt oder Wände entfernt werden dürfen. Bautechnische Veränderungen können die Käufer mit dem Bauamt klären. Möglicherweise hat auch das Denkmalamt ein Wörtchen mitzureden, was kein Grund zur Sorge sein muss, sondern unter Umständen Fördermöglichkeiten eröffnet. Besteht kein Denkmalschutz, müssen die neuen Eigentümer die Nachrüstpflichten gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllen, zum Beispiel die Umantelung der Warmwasserleitungen und Armaturen in ungeheizten Räumen, die Dämmung der obersten Geschossdecke und eventuell den Austausch des alten Heizkessels.

## Länge des Arbeitsweges zählt

Die Entfernung zum Arbeitsort spielt bei der Entscheidung für die Wahl eines neuen Wohnortes eine große Rolle. Immobilien auf dem Land sind zwar meist deutlich erschwinglicher – über ein Drittel der Hauskäufer in Deutschland ist aber nicht bereit, mehr als eine Stunde täglich im Auto oder im öffentlichen Nahverkehr zu verbringen.



## THEMA

### Nutzen Sie das Expertenwissen von geschulten Immobilienmaklern

#### Seien Sie anspruchsvoll!

Greifen Sie auf die Erfahrung, das Fachwissen und die Marktkenntnisse der Experten von GARANT Immobilien zurück. Wir bieten unseren Kunden seit mehr als 36 Jahren über das Übliche hinaus eine zuverlässige, erstklassige Dienstleistung.

#### Bei GARANT Immobilien selbstverständlich: Fachwissen und zertifizierter Abschluss

GARANT Immobilien schult seine Mitarbeiter professionell und bildet sie durch Coaching und Schulungen ständig weiter. Die Aus- und Weiterbildung durch die eigene GARANT Akademie mit IHK zertifiziertem Abschluss bietet unseren Kunden Sicherheit und Kompetenz bei allen Aufgaben im Bereich Immobilien.

#### Immobilienmakler kann jeder werden ...

... der sich nach Paragraph 34c der Gewerbeordnung um die Erlaubnis bei der zuständigen Behörde bewirbt. Die Erlaubnis wird nur verweigert, wenn der Antragsteller „die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit nicht besitzt“ oder wenn er in ungeordneten Vermögensverhältnissen lebt.

#### Die Gewerbeordnung verlangt kein Fachwissen

Sie verlangt keinen Schulabschluss, keine Berufsausbildung, keinen Fachkundenachweis und keine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. Ohne Netz und doppelten Boden hantiert so mancher selbsternannte Immobilienmakler mit dem Vermögen seiner Kunden, das sich im Millionen-Euro-Bereich bewegen kann. Zum Glück soll das nun endlich anders werden.

#### Ende gut – alles gut?

Früher mussten sich Immobilienmakler ebenso wie Bauträger, wirtschaftliche Baubetreuer und Anlagevermittler jährlich daraufhin überprüfen lassen, ob sie die Pflichten der Makler- und Bauträger-Verordnung einhalten. Diese Prüfung wurde im Zuge des Bürokratieabbaus 2005 abgeschafft. Eine Zulassungsordnung für Immobilienmakler fehlt bis heute. Diese uneindeutige Situation schadet all denen, die der Qualifizierung schon seit jeher einen hohen Stellenwert zumessen und selbst aktiv geworden sind – wie GARANT Immobilien. Auch die Berufsverbände fordern seit bald 100 Jahren Abhilfe.

#### Endlich: Neues Gesetz in Vorbereitung

Das Bundeswirtschaftsministerium hatte bereits im Sommer 2015 einen Gesetzentwurf mit einer Zulassungsregelung für Immobilienmakler erarbeitet, der aber auf Einwände des Nationalen Normenkontrollrats gestoßen war. Eigentlich sollte das Gesetz bereits in Kraft getreten sein. Nun hoffen alle darauf für Anfang 2017.

#### Mit GARANT Immobilien haben Sie qualifizierte Experten an Ihrer Seite!