

# GARANTIERT INFORMIERT

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

AUSGABE 07-2016

## 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 7. Ausgabe der Kundenzeitschrift von GARANT Immobilien.

Endlich geht es voran. Der Gesetzesentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler wurde dem Bundesrat vorgelegt und wird wohl 2017 verabschiedet.

Dieser Sachkundenachweis für Immobilienmakler wird die aktuelle Situation beenden, in der sich praktisch jeder auch ohne Ausbildung als Immobilienmakler bezeichnen darf. Professionelle Immobilienmakler wie GARANT Immobilien fordern dies seit langem und haben der gesetzlichen Verpflichtung bereits durch interne Qualitätssicherungsprozesse und Schulungen vorgegriffen. Bei GARANT Immobilien werden Immobilienmakler in der GARANT-Akademie qualifiziert ausgebildet.

Wer eine Immobilie verkauft oder vermietet, sollte sich gründlich mit der Wahl des richtigen Maklers beschäftigen. Je qualifizierter der Immobilienmakler ist, desto erfolgreicher wird der Verkauf oder die Vermietung verlaufen. GARANT bietet Ihnen auf der Grundlage von 36 Jahren Erfahrung professionelle Maklerleistungen. Seien Sie anspruchsvoll und nutzen das Expertenwissen für den optimalen Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Zunächst wünschen wir Ihnen jedoch viel Spaß beim Lesen von GARANTIERT INFORMIERT.

Ihr Hans Moser

## INFOS in Kürze

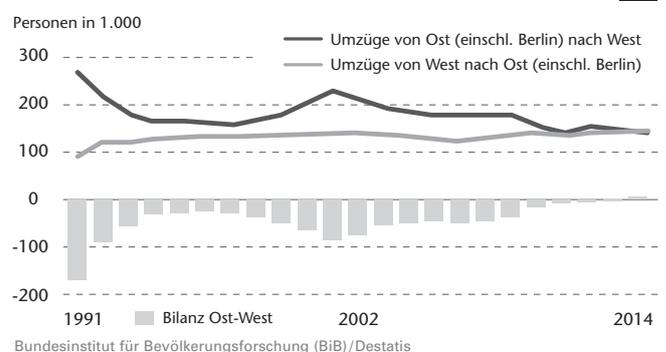
### Zinsen bleiben bis 2018 niedrig

Gute Nachrichten für Häuslebauer und Kreditnehmer, schlechte Nachrichten für Anleger: Die EZB hat ihr Anleiheankaufprogramm bis mindestens März 2017 verlängert. Erst danach käme eine Anhebung der Leitzinsen in Betracht. Da auch 2017 noch mit einer niedrigen Inflation zu rechnen ist, bleibt ein Kurswechsel der Europäischen Zentralbank vor 2018 eher unwahrscheinlich. Dessen ist sich Dr. Marco Barga, Chefvolkswirt der Postbank, sicher. Die Zinsen für Immobilienfinanzierungen, aber auch für Bankanlagen werden sich also weiterhin auf einem niedrigen Niveau bewegen. GARANT Immobilien berät Sie gerne zu attraktiven Anlagemöglichkeiten in Immobilien.

### Mehr Menschen ziehen von West nach Ost

Im Jahr 2014 sind erstmals mehr Menschen von West nach Ostdeutschland gezogen als umgekehrt. Damit wurde der seit der Wiedervereinigung anhaltende ostdeutsche Abwanderungstrend gestoppt. Vor allem die Hauptstadt Berlin und das Umland sind für Zuzügler aus Westdeutschland attraktiv. Ohne Berlin wäre die Wanderungsbilanz für Ostdeutschland weiterhin negativ.

#### Wanderungen zwischen Ost und West



### Eigene Immobilie gefragter als eigenes Auto

Wenn junge Menschen in Deutschland Geld übrig haben, würden sie es am ehesten für die eigenen vier Wände ausgeben. Für 40 Prozent der 18- bis 34-Jährigen ist die eigene Immobilie die beliebteste große Anschaffung und rangiert vor Auto und Smartphone. 13 Prozent würden in Einrichtung und Möbel investieren.

## Immobilien bleiben trotz hoher Preise erschwinglich



Foto: © pixabay.com

Alle schimpfen über die hohen Immobilienpreise – doch Immobilien sind wegen der niedrigen Zinsen viel erschwinglicher als noch in den Neunzigerjahren.

Im zweiten Quartal 2016 sind die Kaufpreise wiederum stärker gestiegen als die Mieten. Die Dynamik des Marktes wurde dadurch bisher nicht gebremst, weil die niedrigen Zinsen für Ausgleich sorgen. Im bundesweiten Durchschnitt ist der Kauf einer gebrauchten Wohnung immer noch günstiger als die Miete, bestätigt der empirica-Erschwinglichkeitsindex 2016. Niedrige Zinsen machen den Kauf erschwinglicher, gefährden jedoch die Rückzahlung bis zum Renteneintritt. Davor bewahrt eine hohe anfängliche Tilgungsrate von mindestens 2,5 Prozent. Je nach Tilgungshöhe können Eigentümer sich sogar mehr Fläche leisten, aber nicht überall. In attraktiven Städten mit hohen Immobilienpreisen ist Kaufen nur erschwinglicher, wenn der Käufer auf Fläche verzichtet, in München auf bis zu 25 Quadratmeter. In vielen ländlichen Bereichen können Käufer dagegen bis zu 30 Quadratmeter Wohnfläche mehr finanzieren als Mieter.

### **MARKT** Hohe Preise verändern das Suchverhalten

Die Nachfrage nach Immobilien ist mancherorts extrem hoch. Kapitalanleger und Eigennutzer drängen auf den Markt und konkurrieren miteinander. Innerhalb nur eines Jahres veränderte sich laut Immobilienscout24 die Grundstimmung von Kaufinteressenten. Eigennutzer sind dabei mit 32 Prozent pessimistischer als Kapitalanleger (25 Prozent). Viele Käufer weichen daher bereits aus: Ein Drittel aller Kaufinteressenten sucht aufgrund der hohen Preise eine günstigere Lage, 24 Prozent der Hauskäufer wählen eine kleinere Immobilie. Aber nur knapp jeder Fünfte verschiebt den Immobilienerwerb in der Hoffnung, dass die Preise fallen (19 Prozent). Damit ist jedoch bei anhaltend niedrigen Zinsen vorerst nicht zu rechnen. Eher werden die hohen Preise in den Städten dazu führen, dass sich ein Trend zum Leben in den Vororten entwickelt.

### **RECHT** Meldegesetz ein Jahr nach der Einführung geändert

Das erst im vergangenen Jahr eingeführte neue Meldegesetz wird wegen des unnötig hohen Aufwandes geändert. Das Gesetz wurde eingeführt, um Scheinmeldungen zu verhindern. Seit dem 1. November 2015 müssen Vermieter den Mietern den Ein- und Auszug schriftlich bestätigen. Der Mieter muss die Vermieterbescheinigung beim Einwohnermeldeamt vorlegen. Seit dem 1. November 2016 müssen Vermieter ihren Mietern nur noch den Einzug bescheinigen und den Namen des Eigentümers angeben, aber nicht seine Adresse, wenn Wohnungsgeber und Eigentümer nicht identisch sind. Der Wohnungsgeber kann die Bescheinigung der Meldebehörde auch elektronisch übermitteln.

### **TIPP** Energie sparen und billiger heizen

Rund 80 Prozent des gesamten Energieverbrauchs eines Gebäudes entfallen auf das Heizen. Entsprechend groß ist das Sparpotenzial. Zwar sind die Energiekosten wegen des niedrigen Ölpreises gefallen, doch die Kosten für Heizenergie sind weiterhin ein großer Posten im privaten Haushaltsbudget. Diese Maßnahmen helfen beim Sparen:

- Heizkörper entlüften
- alte Fenster mit Dichtungsband abdichten
- programmierbare Thermostate nutzen
- optimal lüften: im Winter mehrmals täglich einige Minuten stoßlüften, Fenster nicht auf Kipp stellen
- Raumtemperatur kontrollieren: Wohnräume ca. 20 Grad, Mindesttemperatur von 15 Grad wegen der Gefahr von Schimmel nicht unterschreiten
- Vorhänge, Jalousien und Rollläden abends schließen
- Heizkörper nicht durch Möbel oder Vorhänge verdecken
- warmes Wasser sparsam verwenden.

### **Dunkle Jahreszeit: Einbrechern keine Chance geben**

Die Zahl der Einbrüche stieg im Jahr 2015 um zehn Prozent. Viele Haus- und Wohnungstüren sind für Einbrecher geradezu eine Einladung. Weil Einbrecher es eilig haben, ist es aussichtsreich, ihnen die Arbeit zu erschweren. Ein gutes Schloss, eine solide Tür, eine Alarmanlage – das schreckt ab. Moderne, sichere Einsteckschlösser können mit wenig Aufwand nachträglich eingebaut werden. Auch bei Fenstern lässt sich der Einbruchschutz nachträglich deutlich verbessern. Mehr Tipps gibt es im neuen Spezialheft „Einbruchschutz“ von Finanztest.

**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:** 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 Makler und Verwalter bekommen Berufszulassung

Die berufsständischen Organisationen der Immobilienwirtschaft fordern seit Langem einen geregelten Zugang zu den Immobilienberufen, um ihre Leistungsfähigkeit transparenter zu machen. Nun hat das Bundeskabinett einen Gesetzentwurf zur Änderung der Gewerbeordnung beschlossen. Danach müssen Wohnungseigentumsverwalter und Makler voraussichtlich ab Mitte 2017 einen Sachkundenachweis erbringen. Auch der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung wird für Verwalter verpflichtend. Die Änderung wird in der Branche als längst überfällig begrüßt. GARANT Immobilien ist mit der qualifizierten Ausbildung der Makler in der GARANT-Akademie der Entwicklung weit voraus und begrüßt den für alle verbindlichen Sachkundenachweis..

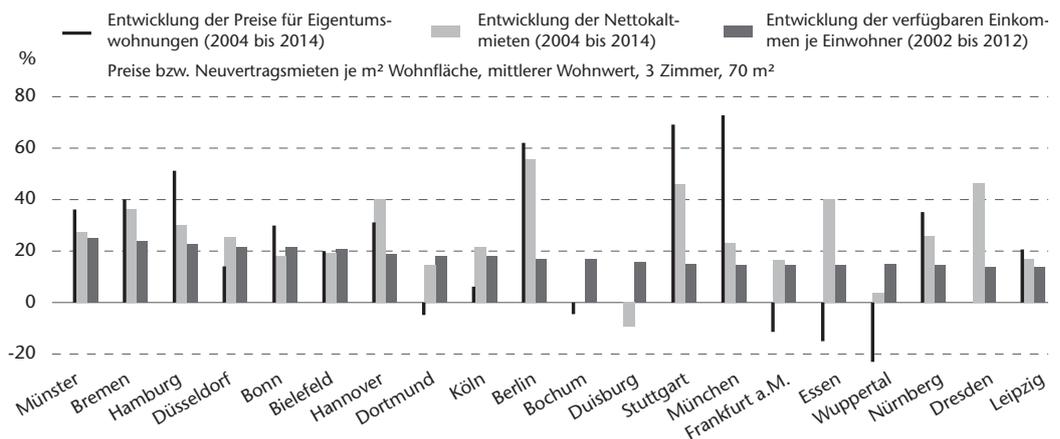
## EXTRA Preisvergleich zwischen Miet- und Eigentumswohnungen

Die Verkaufspreise von Eigentumswohnungen und die Nettokaltmieten stehen in enger Verbindung und sind stark abhängig von den verfügbaren Einkommen der Haushalte einer Region. In München ist der Eigentumserwerb im Vergleich zur Miete besonders kostenintensiv. Käufer mussten 2014 rund 27 Jahresnettokaltmieten für eine Wohnung mit mittlerem Wohnwert aufwenden. 21 Jahresnettokaltmieten waren auch in Düsseldorf, Berlin, Hamburg, Stuttgart, Bonn und Dortmund fällig. In Essen und Bremen hingegen reichten rund 13 bzw. 14, während Eigentümer in Essen und Bochum nur sieben Jahresnettokaltmieten zahlten. Die Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt und dem Markt für Eigentumswohnungen verliefen im vergangenen Jahrzehnt regional höchst unterschiedlich. Dazu trugen ökonomische und demografische Einflüsse der jeweiligen Stadt bei. Die Preisentwicklung wird außerdem durch den Standort und die Ausstattung der Immobilie beeinflusst.

### 20 Städte im Vergleich:

Einkommen, Preise für Eigentumswohnungen, Nettokaltmieten

Immobilien sind in vielen Städten teuer geworden – aber nicht überall gleichermaßen. Die Preisentwicklung hängt von vielen Faktoren ab.



## So lohnt sich die Vermietung



Der Kauf einer Immobilie als Renditeobjekt lohnt sich wegen der Wertsteigerung oft schon dann, wenn die Mieteinnahmen die Betriebs- und Finanzierungskosten decken.

Sparen lohnt sich in Zeiten niedriger Zinsen nicht. Das Geld einfach auszugeben, ist aber für viele keine Option. Besser ist es, die niedrigen Hypothekenzinsen zu nutzen und Geld in Immobilien zu investieren, entweder in die eigenen vier Wände oder in den Kauf einer Immobilie zur Vermietung. Laut Umfrage nutzen bereits 22 Prozent der Bundesbürger eine Immobilie als Kapitalanlage und 24 Prozent planen den Erwerb. Die Vermietung eines Eigenheims halten 66 Prozent aller Befragten für lukrativ. Wer den Kauf einer Eigentumswohnung als Renditeobjekt plant, sollte Einnahmen und Kosten auf lange Sicht kalkulieren. Ausschlaggebend für die Berechnung sind auch die Erwerbskosten. Sie setzen sich zusammen aus dem Kaufpreis und den Kaufnebenkosten, die für den Makler, den Notar, den Eintrag ins Grundbuch und die Grunderwerbssteuer fällig sind. Die Erwerbskosten werden den zu erwartenden Mieteinnahmen eines Jahres gegenübergestellt. Die Einnahmen mindern sich durch einige Betriebskostenpositionen, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können. GARANT Immobilien berät Sie gerne zu attraktiven Anlagemöglichkeiten in Immobilien.



## **TREND** Jeder dritte Deutsche wünscht sich ein Smart Home



Hier und dort gibt es schon Smart Homes: Das Haus V in Unterföhring wurde als Smart Home von Frank Völkel konzipiert, die Bauausführung hatte das Architekturbüro Jakob Bader in München.

Das Smart Home ist keine ferne Zukunft mehr: Die Mehrheit der erwachsenen Bundesbürger, 65 Prozent, möchte in fünf Jahren in einem intelligenten Haus wohnen. Sie verspricht sich davon ein angenehmeres und leichteres Leben. Die integrierte, vernetzte Technik steuert das Raumklima und merkt, wann und in welchem Raum Wärme oder Kälte gebraucht wird. Die Heizung fährt sich automatisch hoch oder runter, der Herd „weiß“, was im Kühlschrank steht, und schlägt passende Rezepte vor, ein zentraler Medienserver versorgt jeden gewünschten Raum mit Filmen und Musik. Der Wunsch nach Bequemlichkeit durch Technik rangiert quer durch alle Altersgruppen an erster Stelle noch vor dem Wunsch nach dem Zusammenleben mit einem Partner oder der Familie und dem Besitz eines Eigenheims. Das sind die Ergebnisse der repräsentativen Studie „Wohneigentum und Baufinanzierung“. Die höheren Kosten, die ein Smart Home zunächst verursacht, lassen sich zum Teil durch Einsparungen, beispielsweise beim Energieverbrauch, wieder hereinholen.

## **Städte leiden unter Lärm und Verkehr**

Mobilität ist europaweit Bestandteil der Daseinsvorsorge, ebenso wie gesunde Luft und Klimaschutz. In vielen Städten kollidieren diese Aufgaben miteinander. Die Menschen sind inzwischen bereit, ihr Verhalten zu ändern. Im Linienfernbusverkehr wurden 2015 rund 47 Prozent mehr Passagiere gezählt als im Vorjahr. Auch Straßen-, Stadt- und U-Bahnen (+ 2,5 Prozent) sowie Omnibusse (+ 0,7 Prozent) wurden häufiger genutzt. Eisenbahnen verzeichneten einen Zuwachs von 10,6 Prozent. Tankstellen können dagegen allein vom Verkauf von Benzin und Diesel heute kaum noch überleben. Dazu tragen sprit-sparende Autos ebenso bei wie das zunehmend verbreitete Car-sharing. Die größten Probleme verursacht der Wirtschaftsverkehr, der rund ein Drittel des städtischen Verkehrs ausmacht und am intensivsten für Lärm und schlechte Luft sorgt. In der Stadtplanung geht es jetzt darum, die vielen positiven Ansätze in funktionierende, innovative Lösungen umzusetzen.

## **THEMA**

### **Vermietung– eine Aufgabe für Spezialisten**

#### **Beratung steht am Anfang**

Vermieter fragen sich – spätestens seit Einführung des Bestellerprinzips – ob sie diese Arbeit nicht selbst übernehmen können. Ob sich das lohnt, hängt davon ab, wie viel Zeit und Erfahrung sie haben. Das ist zu bedenken:

#### **Mietpreisermittlung und Mieterhöhung**

Die Mieten sind zwar stark gestiegen, aber nicht jeder Preis ist durchsetzbar oder gesetzlich erlaubt. Die Miete vorsichtshalber zu niedrig anzusetzen, ist natürlich keine Lösung, sondern bedeutet verlorenes Geld. Die Vermietungsspezialisten von GARANT ermitteln vor jeder Vermietung den optimalen Mietpreis und kalkulieren die möglichen Steigerungen von Anfang an mit ein.

#### **Optimal präsentieren: Fotos, Grundriss, Exposé**

Gute Fotos, anschauliche Grundrisse, aussagestarke Beschreibungen gehören in jedes Exposé. Wichtig sind auch rechtssichere Formulierungen, damit sich später keine Streitigkeiten aus falschen Angaben entwickeln können.

#### **Erfolgreich anbieten in den richtigen Medien**

GARANT legt die Zielgruppe fest und verbreitet das Angebot dort, wo es den meisten Erfolg hat: unter vorgezeichneten Kunden, in Internet-Portalen und Print-Medien.

#### **Energieausweis – selbstverständlich!**

Der Energieausweis ist gesetzlich vorgeschrieben und muss Interessenten heute unaufgefordert zur Verfügung gestellt werden. Wir sind Ihnen, falls nötig, gern bei der Beschaffung behilflich und erläutern die Aussagekraft.

#### **Bonität prüfen: Keine Chance für Mietnomaden**

Mietausfall, Mietnomaden, Leerstand und häufiger Mieterwechsel sind nicht nur ärgerlich, sondern kosten viel Geld. Daher treffen die Vermietungsexperten von GARANT eine sorgfältige Auswahl unter den Interessenten, prüfen Seriosität und Bonität und verlangen Sicherheiten in der dafür zulässigen Weise.

#### **Hieb- und stichfester Mietvertrag**

Ein Mietvertrag muss notfalls auch vor Gericht Bestand haben. In Rechtsstreitigkeiten geht es oft um kleinste Formulierungsvarianten oder unbedeutend erscheinende Zusätze. Wir sorgen für rechtlich geprüfte Verträge.

#### **Gut organisiert und zuverlässig erreichbar**

Unser Büro ist für alle Beteiligten gut erreichbar und bildet die Schaltstelle für die Kommunikation und Organisation der Abläufe und Termine.

#### **Wohnungsübergabe und Protokoll**

Die Mitarbeiter von GARANT stehen Ihnen während der ganzen Vermietungsphase zuverlässig zur Verfügung. Das Übergabeprotokoll bietet Ihnen zum Abschluss der Vermittlungstätigkeit eine zusätzliche Sicherheit.

#### **GARANT Immobilien – Gut, wenn man die Experten an seiner Seite hat!**