

GARANTIERT INFORMIERT

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

AUSGABE 08-2017

▶ 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 8. Ausgabe der Kundenzeitschrift von GARANT Immobilien.

GARANT Immobilien gehört gemäß der Beurteilung des Maklerkompass vom Wirtschaftsmagazin Capital zu den drei besten Maklern Deutschlands.

Beim Capital Makler-Kompass 2016 wurde GARANT Immobilien an allen befragten Standorten mit der Höchstnote von fünf Sternen ausgezeichnet. Der Capital Makler-Kompass wird alljährlich in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut und dem Analysehaus Feri Euro-rating Services erstellt. Aus über 7.900 Makler in 50 Großstädten deutschlandweit wurden von Immobilienexperten letztendlich 1.000 Immobilienmakler heraus gefiltert. Anschließend wurden diese intensiv u. a. nach Marktposition, Qualifikation, Prozessqualität, Exposé- und Vertragsgestaltung sowie der Qualität des Kundenservices getestet. Dabei wurde allen acht getesteten Standorten von GARANT die Höchstnote von fünf Sternen verliehen.

Wir freuen uns über diese Anerkennung unserer Arbeit und stellen auch Ihnen gerne unser Leistungsversprechen für den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie vor.

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

Ihr Hans Moser

▶ INFOS in Kürze

Wann steigen die Zinsen?

Der IW-Immobilien-Index hat Ende des Jahres 2016 die Erwartungen der Immobilienwirtschaft zur Zinsentwicklung erfragt. Danach rechnen nur acht Prozent der Marktteilnehmer damit, dass die Zinsen im Jahr 2017 merklich steigen werden. 40 Prozent gehen davon aus, dass eine Zinswende 2018 erfolgt, weitere 29 Prozent sehen die Zinswende 2019. Immerhin 14 Prozent glauben an einen Anstieg der Zinsen erst nach 2020.

Unmut wegen zu hoher Grunderwerbsteuer wächst

Immer mehr Verbände und politische Gruppen fordern eine Senkung der Grunderwerbsteuer, durch die der Staat bei jeder Immobilientransaktion je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises kassiert. Die Länder hatten diese Steuer in den vergangenen Jahren von vorher einheitlich 3,5 Prozent auf bis zu 6,5 Prozent erhöht. Die Steuer bezeichnen viele Kritiker in dieser Höhe als unverhältnismäßig und ungerecht, sie verteuert das Wohnen zusätzlich, schränkt die Mobilität ein und erschwert besonders jungen Menschen den Erwerb von Immobilieneigentum.

„Urbane Gebiete“ sollen Wohnraum schaffen

Viele Städte brauchen dringend Wachstumsperspektiven und bezahlbaren Wohnraum. Aus diesem Grund hat das Bundeskabinett im Städtebaurecht die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ beschlossen. Zukünftig wird es nicht nur Wohngebiete, Gewerbegebiete oder Mischgebiete geben, sondern innerstädtische Gebiete, die höher und dichter bebaut werden dürfen. Sie zeichnen sich durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbe, Büro, Einzelhandel und Wohnen aus. Auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen sollen dort existieren dürfen. Um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, sollen höhere Lärmimmissionswerte zugelassen werden.

Wohnen im Eigentum ist günstiger als zur Miete



Foto: © pixabay.com

Eine eigene Wohnung macht sich bezahlt. Der Erwerb von Wohneigentum ist im bundesdeutschen Durchschnitt rund 41 Prozent günstiger als Wohnen zur Miete.

Wie groß der Vorteil für Wohneigentümer gegenüber Mietern ist, unterscheidet sich von Stadt zu Stadt. Die Vorteilhaftigkeit von Wohneigentum reicht in den Metropolen von 34 Prozent in München bis zu 47 Prozent in Hamburg. Auf Kreisebene schwankt die Vorteilhaftigkeit zwischen 13 Prozent und 67 Prozent. Der Trendindikator von TNS Infratest zeigt, dass Immobilieninteressenten sich dieser Tatsache durchaus bewusst sind. Wegen der niedrigen Zinsen erscheint Immobilienbesitz derzeit attraktiver denn je. Drei Viertel der Deutschen sehen im „Betongold“ die beste Geldanlage. Gut jeder fünfte Mieter beabsichtigt, in den nächsten zehn Jahren eine Immobilie zu bauen oder zu kaufen, obwohl laut empirica die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen im vierten Quartal 2016 in den kreisfreien Städten gegenüber dem Vorjahresquartal um 9,9 Prozent und in den Landkreisen um 7,6 Prozent gestiegen sind.

RECHT Wohnimmobilienkreditrichtlinie wurde nachgebessert

Das Gesetz zur Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie, die Immobilienkäufer vor Überschuldung schützen soll, hatte in weiten Kreisen für Verunsicherung gesorgt. Zwar seien die Berichte der Banken über Kreditrückgänge übertrieben gewesen, ergab eine Studie, dennoch fehlte es an klaren Formulierungen, die den Banken Entscheidungskriterien bei der Kreditvergabe vorgeben. Die Vergabe von Hypothekenkrediten an ältere und an junge Immobilienkäufer war nicht eindeutig geregelt. Dem nachgebesserten Gesetzentwurf, in dem konkrete Leitlinien immer noch fehlen, hat das Bundeskabinett Ende Dezember zugestimmt. Neue Leitlinien sollen vom Finanz- und vom Justizministerium per Verordnung im ersten Quartal 2017 festgelegt werden.

Immobilien als Luxus- und Prestigeobjekte

München und Berlin haben es in das Ranking der zehn angesagtesten Adressen der Reichen in Deutschland geschafft. Diese beiden Städte verzeichneten die größte Nachfrage nach Luxusimmobilien im ersten Halbjahr 2016. Während das Budget für Immobilien im Luxussektor in Berlin um vier Prozent zum Vorjahreswert gestiegen ist, stieg es in München um 14 Prozent. Im Schnitt waren die Käufer im vergangenen Halbjahr sowohl in Berlin als auch in München bereit, rund drei Millionen Euro für eine Immobilie auszugeben.

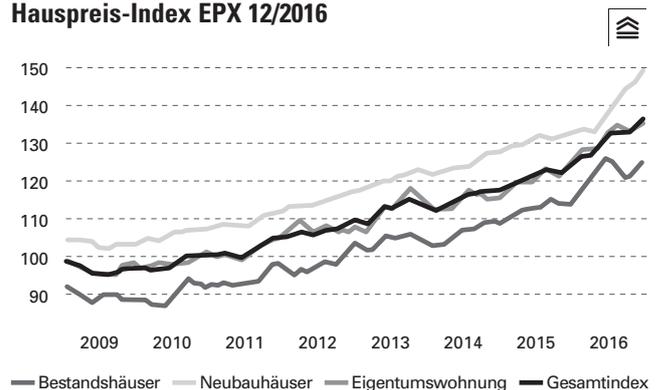
Österreichs Hauptstadt ist unter deutschen Käufern der beliebteste Anlageort für Luxusimmobilien im Ausland und landet auf dem dritten Platz des Rankings. Neben Wien zählen Ibiza, Saint-Tropez, Marbella und Palma zu den Topadressen für Luxusimmobilien in Europa.

So sieht das Ranking der beliebtesten Städte deutscher Käufer für Luxusimmobilien aus: 1. München, 2. Berlin, 3. Wien, 4. Ibiza, 5. Rio de Janeiro, 6. Saint-Tropez, 7. Palma, 8. Dubai, 9. Marbella, 10. New York City.

TREND Immobilienpreise steigen weiter

Die Preise für private Wohnimmobilien sind am Jahresende 2016 in allen Segmenten gestiegen. Während sie bei bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit 1,66 Prozent im Vergleich zum Vormonat am stärksten zulegten, fiel der Anstieg für Neubauten mit 0,86 Prozent nur rund halb so hoch aus. Wohnungen verteuerten sich nur halb so stark (0,43 Prozent) wie Neubauhäuser. Die leicht gestiegenen Zinsen für Baufinanzierungen der letzten Wochen hatten noch keine Wirkung auf die Immobilienpreise.

Hauspreis-Index EPX 12/2016



Quelle: EUROPACE Finanzmarktplatz

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2017
Redaktion: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, LBS, empirica ag, Haus & Grund, EUROPACE, Dr. Klein & Co. AG, IVD Bundesverband, Bethge & Partner, Postbank, BHW, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR, Deutsche Postbank AG, Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks, Destatis, Bundesgerichtshof
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.

MARKT Deutscher Immobilienmarkt weiterhin solide

Der deutsche Wohnungsmarkt boomt seit Jahren, die Immobilienpreise steigen stark – und mit ihnen wächst die Angst vor einer Kreditblase. Doch diese Sorge ist unbegründet, zeigt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln. Zwar sind die realen Häuserpreise in Deutschland seit 2010 um 26 Prozent gestiegen. Sie liegen damit aber lediglich auf dem gleichen Niveau wie zu Beginn der Achtzigerjahre des vergangenen Jahrhunderts. Auch bei den Krediten zeigt sich der Markt solide: Insgesamt sind die Hypothekenkredite, die durch einen Grundbucheintrag besichert sind, in den vergangenen Jahren zwar gestiegen, aber langsamer als die durchschnittlichen Einkommen. Die Haushalte seien also tendenziell weniger verschuldet, erklärt IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer.

TREND In den Großstädten wird es eng

Deutschlands Großstädte boomen. Das wird auch in den kommenden 20 Jahren so bleiben. Derzeit leben rund 3,5 Millionen Menschen in Berlin, 2035 könnten es bereits vier Millionen sein – ein Zuwachs von knapp 15 Prozent. Auch die Bevölkerung in München wächst, voraussichtlich um mehr als 14 Prozent auf 1,66 Millionen. In Frankfurt am Main werden 2035 rund 814.000 Menschen leben – das wäre ein Plus von elf Prozent. Das Bevölkerungswachstum sorgt für florierende Städte, während den ländlichen Gebieten die Verödung droht.

Entwicklung der Einwohnerzahlen

Jahr	Berlin	Frankfurt	München
2015	3.520.000	733.000	1.450.000
2020	3.681.000	759.000	1.504.000
2025	3.813.000	781.000	1.557.000
2030	3.920.000	798.000	1.607.000
2035	4.030.000	814.000	1.659.000

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Wohnungssuche: Darauf legen die Deutschen besonderen Wert

Hell soll die neue Wohnung sein, und viele Fenster soll sie haben, das steht für 89 Prozent der Wohnungssuchenden fest. Wichtig ist vielen auch frische Luft: Ein Balkon, eine Terrasse oder ein Garten ist nach einer aktuellen Studie von immowelt.de für 88 Prozent besonders wichtig. Eine Dusche gehört für 85 Prozent zwingend zur Ausstattung dazu, eine Badewanne ist dagegen nur für 57 Prozent unverzichtbar. 74 Prozent der Befragten achten darauf, ob ein Keller oder Dachboden vorhanden ist. Weniger Wert legen die Deutschen auf Stuck und eine Jugendstilfassade. Dass es sich bei der neuen Wohnung um einen Altbau handeln sollte, ist nur für elf Prozent ein Muss. Auch eine Fußbodenheizung und ein Aufzug stehen auf der Prioritätenliste weiter hinten.

Stadtgrün verbessert Lebensqualität und sozialen Zusammenhalt



In Zeiten wachsender Städte und dichter Siedlungen werden urbane Grünflächen und grüne Infrastruktur noch wichtiger.

Fast ein Drittel der Menschen in Deutschland lebt in Großstädten – und es werden immer mehr. Bei der Erhaltung der Lebensqualität und des sozialen Zusammenhalts helfen Parks und Grünanlagen. Sie schützen das Klima und bieten Raum für Erholung, Bewegung und Naturerfahrung. In sozial benachteiligten und hochverdichteten Quartieren gibt es oft zu wenige Grünflächen. Abhilfe kann in solchen Fällen eine vertikale Begrünung schaffen. Bepflanzte Gebäudefassaden beeinflussen das Mikroklima positiv, senken die Feinstaubkonzentration und verbessern den Schallschutz. Für die Begrünung von Dächern gibt es mittlerweile viele Lösungsansätze, während die Bepflanzung vertikaler Flächen und Gebäudefassaden noch in den Anfängen steckt. Das Fraunhofer-Institut für Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik hat ein Pilotsystem für vertikale Begrünung entwickelt, das bodenungebunden auf der Basis mineralischer Bauelemente aus Kalksandstein funktioniert und bereits jetzt einsatzfähig ist.

UMWELT Lärm ist ein Stressfaktor

Unter den 24 bei Eurostat gelisteten europäischen Ländern ist Deutschland das Land mit der höchsten Lärmbelastung von der Straße oder durch Nachbarn. Mehr als ein Viertel der deutschen Bevölkerung leidet unter Lärm. Am wenigsten belästigt werden die Schweden – noch vor den Polen. In diesen beiden Ländern ist die Belastung durch Lärm weniger als halb so hoch wie in Deutschland. Lärm ist eine Folge hoher Industrialisierung und der Preis für Wohlstand und Wachstum. Dennoch haben es beispielsweise die Niederlande geschafft, den Lärmpegel, der noch vor rund zehn Jahren der zweithöchste war, deutlich zu senken. Dort sind heute immer noch 24,8 Prozent der Menschen in ihrer Lebensqualität beeinträchtigt. Deutschland hat bereits seit 2006 sehr hohe Lärmpegel zu beklagen. Daran hat sich über die Jahre auch wenig geändert. Am erfolgreichsten in der Lärmbekämpfung war Spanien. Es konnte die Zahl der von Lärm belästigten Menschen innerhalb von zehn Jahren um rund 40 Prozent senken – von 26,5 Prozent auf 15,7 Prozent.

RECHT Eigenbedarf: Kündigung durch Gesellschaft bürgerlichen Rechts



Foto: © pixabay.com

Bei der Kündigung einer Mietwohnung wegen Eigenbedarf wiegt das Interesse eines Mieters nicht schwerer als das eines Vermieters oder seiner Angehörigen.

Die Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist grundsätzlich gleichzusetzen mit der durch Miteigentümer- oder Erbengemeinschaften. Das Gericht musste abwägen zwischen dem Schutzbedürfnis eines Mieters vor dem Verdrängungsrisiko und dem Recht eines Eigentümers, sein Eigentum für sich selbst oder nahe Angehörige zu nutzen.

Im konkreten Fall gründete eine Gruppe aus vier Personen 1991 eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts und kaufte ein Mehrfamilienhaus im begehrten Münchner Stadtteil Lehel. Die Sanierung und Aufteilung des Hauses begann im Jahr 1994, einige Wohnungen sind inzwischen verkauft. In dem Haus liegt auch die letzte noch nicht sanierte Wohnung, deren Mietern im September 2013 wegen Eigenbedarfs der Tochter eines der Gesellschafter gekündigt wurde. Die Kündigung sei rechtsmissbräuchlich und unwirksam, argumentierten die Mieter. Der Bundesgerichtshof entschied jedoch zu Gunsten des Vermieters (BGH, 14.12.2016, VIII ZR 232/15).

Große Unterschiede in der Wohnsituation

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts leben Migranten wesentlich seltener in Wohneigentum (34,5 Prozent) als Menschen ohne Migrationshintergrund (54,8 Prozent). Zugewanderte bzw. in Deutschland geborene Menschen mit ausländischen Wurzeln leben mit einem Anteil von sechs Prozent doppelt so oft in Wohngebäuden mit mehr als 12 Wohnungen (ohne Migrationshintergrund: drei Prozent). Sie haben mit 32,8 Quadratmeter weniger Wohnfläche je Person zur Verfügung (ohne Migrationshintergrund: 47,7 Quadratmeter) und wohnen in Haushalten, die mit 7,26 Euro eine höhere Bruttokaltmiete pro Quadratmeter bezahlen (ohne Migrationshintergrund: 6,69 Euro).

THEMA

Bestellerprinzip und Senkung der Kaufnebenkosten

Immobilienmarkt am Rand der Blase

Die in den Metropolen stark gestiegenen Immobilienpreise machen es den weniger vermögenden Haushalten nahezu unmöglich Immobilieneigentum zu erwerben, obwohl gerade für sie die Bildung von Immobilienvermögen im Hinblick auf die Rente besonders wichtig wäre. Ein Grund sind die Erwerbsnebenkosten, die in Deutschland mehr als doppelt so hoch sind wie in den Niederlanden und fast viermal so hoch wie in Großbritannien. Das zeigt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln.

Hohe Nebenkosten behindern Immobilienerwerb

Wechselt eine Immobilie in Deutschland für 250.000 Euro den Eigentümer, muss der Käufer noch einmal mindestens 11.500 Euro beziehungsweise 4,6 Prozent des Kaufpreises zusätzlich berappen: Der Staat hält die Hand bei der Grunderwerbsteuer auf, die in den vergangenen Jahren je nach Bundesland stark gestiegen ist und derzeit zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises beträgt; der Notar bekommt für seine Dienste mindestens 0,8 Prozent, in der Regel aber ein Prozent. Für die Eintragung ins Grundbuch muss der Käufer weitere 0,3 bis 0,5 Prozent zahlen.

Grunderwerbsteuer in Deutschland am höchsten

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln empfiehlt der Bundesregierung, sich den europäischen Nachbarländern anzupassen. Die Grunderwerbsteuer liegt in den Niederlanden bei lediglich zwei Prozent. In Großbritannien gibt es keinen einheitlichen Steuersatz, vielmehr einen Freibetrag von 125.000 Pfund. Erst für höhere Beträge steigt die Steuer langsam an. In beiden Ländern sind die Kosten der Grundbucheintragungen deutlich geringer und fix.

Bestellerprinzip verändert die Maklerfunktion

Einige Politiker von SPD und LINKEN favorisieren die Einführung des Bestellerprinzips, das schon auf dem Mietmarkt üblich ist. Branchenkenner befürchten jedoch, dass sich damit die neutrale Rolle des Immobilienmaklers zu Ungunsten der Käufer verändern würde, weil der Vermittler dann mit allen Konsequenzen einseitig im Auftrag und auf Kosten des Verkäufers aktiv würde. Unter welcher Prämisse werden dann Angebotspreise ermittelt? Wer berät den Kaufinteressenten über den Marktwert einer Immobilie? Muss der Käufer dann ebenfalls einen Fachmann engagieren, um den marktgerechten Preis zu erfahren?

Steigen die Kosten nicht eher, als dass sie sinken?

Auf dem Kaufmarkt gelten andere Regeln als bei der Vermietung. Das Bestellerprinzip würde dort zu verschärften Bedingungen führen und diejenigen bevorzugen, die das meiste Geld für Berater ausgeben können. Wer die Kaufnebenkosten senken will, sollte nicht nur andere dazu auffordern, das zu tun.

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