

# GARANTIERT INFORMIERT

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

AUSGABE 11-2017

## ▶ 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 11. Ausgabe der Kundenzeitschrift von GARANT Immobilien.

Der Verkauf von Immobilien ist in den letzten Jahren durch verschiedenste Gesetze, Verordnungen und Rechtsprechungen komplizierter und auch bürokratischer geworden.

In 2017 ist u.a. das neue Geldwäschegesetz in Kraft getreten und die Politik hat beschlossen, dass für Immobilienmakler anstelle des Sachkundenachweises nun eine sogenannte Weiterbildungspflicht eingeführt wird.

Das Geldwäschegesetz schreibt Maklern vor, dass Verkäufer und Käufer „identifiziert“ werden müssen, sobald die Vertragspartner ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrags äußern und die Kaufvertragsparteien hinreichend bestimmt sind. Dabei sind für die Makler und folglich auch für die Kunden viele Themen nicht verständlich. Wir hoffen auf Nachbesserung seitens der Politik.

Dass der bei GARANT seit langem gelebte Sachkundenachweis nicht verpflichtend für die gesamte Branche vorgeschrieben wurde, bedauern wir. Die Weiterbildungsverpflichtung scheint ein Kompromiss auf dem allerkleinsten Nenner zu sein.

GARANT setzt alle Themen gesetzeskonform und gleichzeitig so kundenorientiert wie möglich um. Gleichzeitig bleibt der „Sachkundenachweis“ in unserer hausinternen Akademie eine Selbstverständlichkeit. 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

### Immobilienmarkt stabil

Allen Unkenrufen zum Trotz: Die Marktspezialisten - allen voran das Forschungsinstitut empirica - testieren Deutschland einen stabilen Immobilienmarkt und verneinen derzeit die Gefahr einer Immobilienblase. Allerdings gibt es weiterhin Hinweise auf Preisübertreibungen, die fallende Preise nach sich ziehen können – besonders in München.

### Einsparung geht vor Einspeisung



Foto: Sonnenhaus-Institut e. V.

Mithilfe von Solarwärme- und Solarstromanlagen können große Teile des Energiebedarfs für Wärme, Strom und Elektromobilität umweltfreundlich erzeugt werden. Die Einsatzgebiete reichen vom Einfamilienhaus über Mehrfamilienhäuser bis hin zu vernetzten Geschosswohnungsbauten. Die Wirtschaftlichkeit steigt mit der Gebäude- und Anlagengröße. Finanziell überzeugender als die Einnahmen durch Einspeisung wirkt sich die Energieeinsparung aus, die überdies steuerfrei ist.

### Zweite Miete gesunken

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung errechnete in seinem Wärmemonitor, dass die deutschen Privathaushalte im Jahr 2016 sechs Prozent weniger für Heizkosten ausgegeben haben als im Vorjahr. Die Berechnungen basieren auf Heizenergieabrechnungen von Mehrfamilienhäusern und erfolgten klima- und witterungsbereinigt. Die Ersparnisse bei der Raumwärme kommen aber erstmals nicht durch einen geringeren Verbrauch zustande. Tatsächlich war der Heizenergiebedarf trotz der bisherigen Sanierungsmaßnahmen um zwei Prozent gestiegen. Die spürbare Entlastung kam zustande, weil die Preise für Heizöl und Gas im Schnitt um acht Prozent zurückgingen.

# Wohnen gewinnt immer höheren Stellenwert



Mieter und Eigentümer in Deutschland sind bereit, einen immer höheren Anteil ihres monatlichen Einkommens für das Wohnen auszugeben.

Seit rund sieben Jahren steigen die Mieten und Immobilienpreise. Die alte Faustregel, nach der die Wohnkostenbelastung 30 Prozent des zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommens nicht übersteigen soll, gilt in einigen Metropolen nicht mehr. Diese Grenze ist bei rund 5,6 Millionen Haushalten überschritten, gut eine Million Haushalte müssen sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete ausgeben. In Hamburg werden bis zu 37 Prozent des Einkommens für das Wohnen aufgewendet, in München bis zu 42 Prozent. Die Ursache für diese Entwicklung ist der hohe Zuzug in die Städte, wo neben einer hohen Lebensqualität, renommierte Hochschulen und attraktive Arbeitgeber zu finden sind. Bezahlbare Wohnungen sind in Großstädten knapp. Die Quadratmeterpreise von Bestands- und Neubauwohnungen sind innerhalb der letzten zehn Jahre durchschnittlich um knapp 70 Prozent und die Mieten im bundesweiten Durchschnitt um 30 Prozent gestiegen.

## MARKT Knappes Bauland treibt Kosten im Wohnungsbau in die Höhe

Als einzig wirksames Mittel gegen steigende Mieten und Immobilienpreise gilt der Neubau. Doch wer bauen will, braucht Bauland, und das ist knapp und teuer. Zwischen 2011 und 2016 sind die durchschnittlichen Preise für Bauland zur Eigenheimbebauung deutschlandweit um 27 Prozent von 129 Euro auf 164 Euro pro Quadratmeter gestiegen. In den Großstädten verteuerte sich der Quadratmeter Bauland um 33 Prozent – von gut 250 Euro im Jahr 2011 auf knapp 350 Euro im Jahr 2016. Dieser Umstand verteuert nicht nur Wohnimmobilien deutlich, sondern bremst auch den bezahlbaren Mietwohnungsbau. Der Grundstücksanteil an den Erstellungskosten für den Neubau lag in der Vergangenheit bei rund 15 bis 20 Prozent. Investoren gehen heute je nach Lage von über 40 Prozent aus.

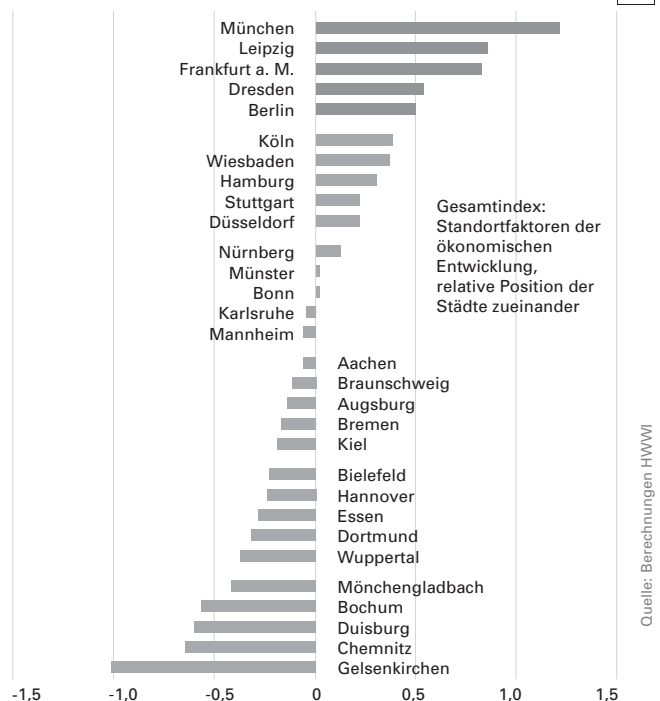
## Mietpreisbremse unwirksam und verfassungswidrig

Die Hoffnung, dass die Mietpreisbremse doch noch Wirkung entfaltet, hat sich nicht bestätigt. Die Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein haben sie bereits ausgesetzt. Zudem hat das Landgericht Berlin (Az.: 67 O 149/17) jetzt auch noch überraschend mitgeteilt, dass es die Mietpreisbremse nach Artikel 3 des Grundgesetzes für verfassungswidrig hält. Nach Ansicht der Richter verstößt das Gesetz gleich mehrfach gegen den Gleichheitsgrundsatz und beschneidet die Vertragsfreiheit zwischen Mieter und Vermieter.

## TREND Deutsche Städte im Wettbewerb

Das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut hat bereits zum fünften Mal die Zukunftsfähigkeit der 30 größten Städte Deutschlands untersucht. Erwartungsgemäß landet München zum zweiten Mal nach 2015 an der Spitze des Rankings. Leipzig ist der heimliche Star unter den Städten und belegt als Aufsteiger Rang zwei. Dresden steht auf Platz vier, Berlin auf Platz fünf. Frankfurt hat einen Platz aufgeholt und steigt auf Rang drei. Gelsenkirchen bildet das Schlusslicht. Zukunftsfähigkeit ist nicht dasselbe wie Lebensqualität: Hamburg schaffte es als einzige deutsche Metropole in der weltweiten alljährlichen Untersuchung des britischen Nachrichtenmagazins „The Economist“ unter die Top Ten und ist die lebenswerteste Stadt Deutschlands.

### Städte-Ranking 2017

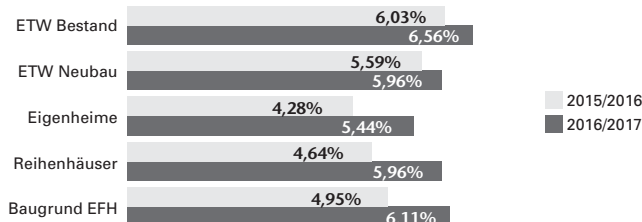


**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2017/2018  
**Redaktion:** Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf  
**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Hans-Böckler-Stiftung, empirica, IVD, BBSR, ETH Zürich, BGH, Stiftung Warentest, KfW Bankengruppe, Dr. Klein AG, Sonnenhaus-Institut e. V., Hamburg Institut, BfW, DDIW, DMB, GdW, Haus & Grund, Bethge & Partner, DIW, Friedrich-Ebert-Stiftung, WeltWirtschaftsinstitut, Privatbank Berenberg, Bundesumweltministerium, IÖR, Max-Planck-Institut für Bildungsforschung, DEAS, pixabay.com  
**Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** Astrid Grabener, Leo Kont, Gunna Westphal, Ulf Matzen  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Wohneigentum immer teurer

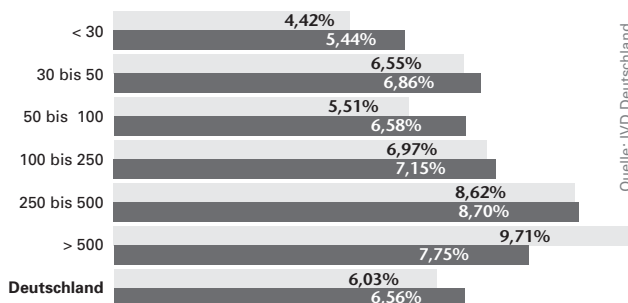
Der Trend zu höheren Kaufpreisen ist seit 2010 ungebrochen. Der Grund ist nach wie vor die Wohnraumknappheit. Die hohe Preisdynamik bei Eigentumswohnungen hält an. Kleinere und mittlere Städte holen jetzt auf. Anders als im Vorjahr hat die Preisdynamik bei Bestandswohnungen in den Metropolen jedoch nachgelassen.

### Immobilienpreisentwicklung



### Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Städte nach Einwohnerzahl in Tausend / ETW, Bestand, mittlerer Wert



## TIPP Effektiver Einbruchschutz

In Deutschland wurde im Jahr 2016 über 150.000 Mal eingebrochen. In der dunklen Jahreszeit gewinnt das Thema Einbruchschutz vermehrt Bedeutung. Neben einbruchsicheren Türen und Fenstern kann der Einbau einer Alarmanlage, eines Bewegungsmelders oder die Installation von Kameras sinnvoll sein. Die Stiftung Warentest hat Überwachungskameras geprüft und die Ergebnisse im Internet veröffentlicht. Die KfW-Bank gewährt seit Ende 2015 Zuschüsse für den Einbau einbruchshemmender Maßnahmen. Gegen Schäden sind Mieter meistens über ihre Hausratversicherung abgesichert, für Immobilieneigentümer ist zusätzlich eine Wohngebäudeversicherung wichtig.

## Häufige Zählerwechsel unnötig

Das deutsche Mess- und Eichgesetz hat Tradition und ist streng. Es schreibt vor, dass Kaltwasserzähler nach sechs und Warmwasserzähler nach fünf Jahren getauscht werden müssen. Durch ein Stichprobenverfahren kann die Eichfrist um drei Jahre verlängert werden. Die ausgebauten Zähler werden entsorgt. Das ist unverhältnismäßig, hat eine Studie des Hamburg Instituts ergeben: Die Gutachter haben ermittelt, dass die gängigen Wasserzähler auch nach zwanzig Betriebsjahren noch sehr genaue Messergebnisse innerhalb der zulässigen Fehlergrenzen erzielen. Die Kosten für den Zählerwechsel stehen in keinem Verhältnis zu den Ausgaben für eventuelle minimale Fehlmessungen.

## Ende der Renovierungspflicht?



Vermieter sind in den vergangenen Jahren vermehrt dazu übergegangen, die Wohnung dem neuen Mieter auf eigene Kosten vollständig renoviert zu übergeben.

Schönheitsreparaturen müssten schon längst kein Streitthema mehr sein, denn der Bundesgerichtshof hat dazu richtungsweisende Urteile gefällt. Danach gehören Schönheitsreparaturen grundsätzlich zur Instandhaltungspflicht des Vermieters. Der hat in engen Grenzen die Möglichkeit, diese auf den Mieter abzuwälzen. Die Vertragsklauseln in älteren Mietverträgen dazu sind inzwischen jedoch überwiegend unwirksam. Vor allem starre, fest vorgegebene Fristen für die Intervalle, in denen der Mieter renovieren muss, haben vor Gericht keinen Bestand. Nach einem aktuellen Urteil des Landgerichtes Berlin (LG Berlin, 09.03.2017, Az. 67 S 7/17) ist auch die Klausel „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ unwirksam, wenn nicht klar geregelt ist, wie der finanzielle Ausgleich aussieht. Im aktuellen Fall lehnte das Gericht die Forderung der Vermieterin auf Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen ab und erklärte die Formulklausel für unwirksam. Vermieter sind gut beraten, auf Schönheitsreparaturen durch Mieter vollständig zu verzichten und die Kosten bei der Höhe der Miete zu berücksichtigen – immer unter Beachtung einer möglicherweise gültigen Mietpreisbremse.

## RECHT Wer einmal zustimmt, ist gebunden

Die Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft kann die Vorgabe enthalten, dass die Miteigentümer dem Verkauf einer Wohnung zustimmen müssen. Der Verwalter holt dann im Wege des Umlaufbeschlusses die Zustimmung ein. Nach erfolgtem Verkauf muss die Zustimmung für das Grundbuchamt beglaubigt werden. Ein Eigentümer hatte in einem konkreten Fall (LG Karlsruhe, 07.07.2017, Az. 7 S 74/16) seine Zustimmung zuerst verbindlich erteilt, verweigerte dann aber deren Beglaubigung für das Grundbuchamt. Dagegen wehrte sich der Wohnungsvorkäufer. Das Gericht entschied, dass eine Zustimmung generell nur wegen plausibler Gründe verweigert werden kann. Verweigert oder verzögert ein Eigentümer pflichtwidrig seine notarielle Zustimmung, wird er dem Veräußerer gegenüber schadensersatzpflichtig.



## Stadtgrün tut gut und ist gesund



Frei zugängliche Grünanlagen, Parks und Wasserflächen in der Stadt sind zu jeder Jahreszeit eine Oase für Bewohner und bieten Platz für gemeinsame Aktivitäten.

„Auszeiten in Parks und Kleingärten fördern den sozialen Zusammenhalt. Die städtische Natur übernimmt vielfältige gesundheitliche, wirtschaftliche, ökologische und klimatische Funktionen. Vor allem durch den wachsenden Zuzug in die Metropolen wird das urbane Grün für die Lebensqualität immer wichtiger“, davon ist das Bundesumweltministerium überzeugt. Die Wissenschaft bestätigt diese Meinung: Stadtgrün ist wichtig für die Lebensqualität. Weniger gut erforscht ist die Frage, welche Rolle Grünflächen für einzelne Bevölkerungsgruppen spielen. Grün ist für die Lebensqualität von Seniorinnen und Senioren von zentraler Bedeutung, lauten zentrale Ergebnisse einer aktuellen Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR). Allerdings müssen öffentliche Grünflächen für ältere Menschen gut erreichbar und nutzbar sein, über ausreichend öffentliche Toiletten und Bänke verfügen. Eine Studie des Max-Planck-Instituts für Bildungsforschung hat herausgefunden, dass Stadtbewohner, die nahe am Wald wohnen, eine stabilere Psyche haben und wahrscheinlich besser mit Stress umgehen können.

## Wohnen wie Pablo Picasso



Eine Villa für über 20 Millionen Euro kann sich nicht jeder leisten. Von einem Traumhaus mit historischem Garten, Pool, Spa und eigenem Tennisplatz träumen, kann dagegen jeder. In Frankreichs Urlaubsregion, im provenzalischen Mougins, rund 20 Autominuten von Cannes entfernt, steht derzeit das Herrenhaus „Mas de Notre Dame de Vie“ zum Verkauf. Es gehörte einst Pablo Picasso. Das Gebäude war rund 30 Jahre lang unbewohnt und wurde in den vergangenen zwei Jahren umfangreich renoviert. Heute verfügt das außergewöhnliche Haus über fünfzehn Schlafzimmer sowie zwölf Bäder und wäre bestens für ein Hotel der Extraklasse geeignet.

## THEMA

### Der selbstständige Immobilienmakler – Unabhängig, unparteiisch und kompetent

#### Tradition trifft Moderne

Der Beruf des Immobilienmaklers hat eine lange Tradition. Nicht ohne Grund: Das Geschäft mit Immobilien war zu jeder Zeit anspruchsvoll. Heute erfordert der Beruf zusätzlich ein enorm breites Spektrum an Wissen, das der Makler den Beteiligten unparteiisch zur Verfügung stellt – zugunsten eines erfolgreichen Geschäftes.

#### Den Marktpreis richtig berechnen

Der Immobilienmarkt in Deutschland erlebt eine ungeahnte Boomphase. Der Überblick über die Preisentwicklung auf Seite 3 macht das deutlich. Wie sich diese Entwicklung jedoch auf eine ganz bestimmte Region und im konkreten Verkaufsfall auf ein ganz bestimmtes Objekt auswirkt, das weiß der ortskundige Immobilienmakler. Er kann durch seine speziellen Kenntnisse den optimalen Angebotspreis berechnen.

#### Immobilien erfolgreich anbieten

Der Handel mit Immobilien findet heute auf völlig anderen Marktplätzen statt als noch vor wenigen Jahren. Wohnungen und Häuser werden online, offline, digital und audiovisuell angeboten. Der erfahrene Immobilienmakler wählt je nach Objekt die erfolgreichste Methode, um das Angebot bestmöglich zu präsentieren.

#### Verhandlungssicher zum Abschluss

Die Interessen von Käufer und Verkäufer sind ursprünglich gegensätzlich angelegt: Der eine will so wenig wie möglich bezahlen, der andere so viel wie möglich einnehmen. Die Kunst des Maklers besteht darin, diese Interessen auszugleichen. Er kennt die besten Argumente, kann auf Einwände reagieren, Fragen klären und ist ein neutraler Vermittler. Auf Grund seiner Erfahrung ist er auch in der Lage, Immobilientouristen rechtzeitig zu erkennen und Besichtigungen effektiv zu gestalten.

#### Rechtliche Vorgaben kennen

Kein Objekt ist wie das andere. Immer gibt es Besonderheiten hinsichtlich der Übergabe, zu Sondervereinbarungen, Zahlungsbedingungen, Besitzverhältnissen, rechtlichen Vorgaben oder behördlichen Auflagen. Der Immobilienmakler ist der richtige Ansprechpartner, um alle Fragen vor dem Notartermin zu klären, damit Unsicherheiten gar nicht erst aufkommen.

#### Sicher ist sicher

Die Arbeit des Immobilienmaklers, der auf die Erfahrung und Kompetenz einer Gruppe wie GARANT Immobilien zugreifen kann, ist für alle ein Gewinn. Überregionalität, Fachwissen und ein großes Angebot sind beste Voraussetzungen, selbstständig zu arbeiten oder sich selbstständig zu machen. Wir freuen uns über neue Kollegen.

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