

# GARANTIERT INFORMIERT

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

AUSGABE 13-2018

## 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 13. Ausgabe der Kundenzeitschrift von GARANT Immobilien.

Eines unserer Spezialgebiete ist die Beratung zur sogenannten Immobilienverrentung.

Oft kommt dabei zunächst die Frage: „Habe ich schon gehört, aber was ist das eigentlich genau?“.

Viele ältere Immobilieneigentümer besitzen ein großes Vermögen, doch dieses ist im Haus gebunden. Gleichzeitig ist die verfügbare Rente gering. Bei der Immobilienverrentung kann das Eigenheim zu Geld gemacht werden und man kann trotzdem darin wohnen bleiben. In diesem Fall verkauft der Eigentümer seine Immobilie für einen Preis, der unter dem Marktwert liegt. Im Gegenzug erhält der Verkäufer ein Wohnrecht und eine monatliche Leibrente. Wie hoch diese ausfällt hängt von verschiedenen Faktoren ab. Mehr dazu können Sie im Artikel auf der vierten Seite finden.

Gerne beraten wir Sie, ob sich in Ihrem Falle eine Immobilienverrentung lohnen würde und natürlich auch zu allen anderen 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

### Seniorenfreundliche Städte

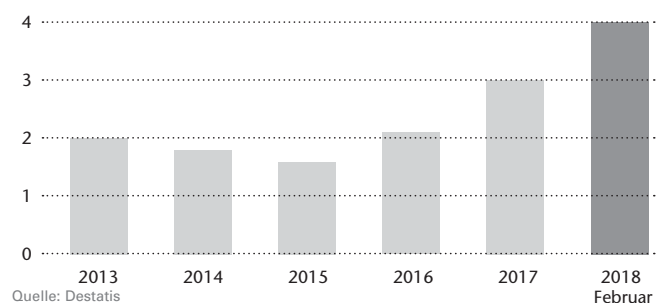
Die Menschen werden älter und wollen möglichst lange selbstständig bleiben. Darauf sind die Städte von heute noch nicht eingerichtet. In Mönchengladbach entsteht deshalb ein zukunftsweisendes Projekt, das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert wird. Untersucht werden technische Lösungen, die Informationen und Orientierung geben, Lichttechnik, die sich dem Sehvermögen der Passanten anpasst oder auch Sensoren, die auf Gefahren hinweisen.

### Bauen wird immer teurer

Die Preise für neu gebaute Wohngebäude in Deutschland stiegen im Februar 2018 gegenüber Februar 2017 um 4,0 Prozent. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit November 2007. Der Preisanstieg hatte im November 2017 im Jahresvergleich noch bei 3,4 Prozent gelegen. Von November 2017 bis Februar 2018 erhöhten sich die Baupreise um nur 1,7 Prozent.

### Baupreise für Wohngebäude

Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent, konventionelle Bauweise



### Motorisierung auf Höchststand

Luftverschmutzung, Staus und Stillstand kennzeichnen den urbanen Alltag vieler Städte. Ein Mobilitätswandel ist dringend notwendig. Die Realität sieht derzeit aber anders aus. Mit 555 Personenkraftwagen je 1.000 Einwohner hat der Motorisierungsgrad in Deutschland im Jahr 2016 einen neuen Höchststand erreicht und liegt damit im EU-Vergleich auf Rang 7. EU-weiter Spitzenreiter ist Luxemburg mit 662 Pkws je 1.000 Einwohner.

# Was ist jetzt ratsam – kaufen, verkaufen oder mieten?



Steigende Preise und niedrige Zinsen könnten bald der Vergangenheit angehören. Ist es richtig, auf dem Höhepunkt der Preisentwicklung zu verkaufen?

Niemand konnte vorhersehen, dass der Immobilienboom so lange anhalten würde. Seit 13 Jahren steigt der bulwiengesa-Wohnimmobilienindex, aber erst seit Anfang 2017 tauchten verstärkt Zweifel auf, ob sich diese Entwicklung fortsetzt, ob sich die Märkte einpendeln, ob die Preise stagnieren werden oder eine heftige Korrektur droht. In seinem Frühjahrsgutachten 2017 warnte das Forschungsinstitut empirica vor einem Crash. Seit dem schauen alle ängstlich auf die Zinsentwicklung, die eine Wende auf dem Markt einläuten würde – aber bisher ist nichts geschehen. In Schweden sieht das derzeit schon ganz anders aus, auch in London brachen die Preise rapide ein. In Deutschland hat sich das Immobilienklima nur wenig verschlechtert. Derzeit halten sich die Argumente für Kauf, Verkauf oder Miete die Waage. Sichere Prognosen gibt es nicht. Immobilieninteressenten und -eigentümern ist daher zu raten, genau das zu tun, was im eigenen Lebensabschnitt jetzt ansteht und sich nicht auf Spekulationen einzulassen.

## **TIPP** Hausratversicherung im Test

Eine Hausratversicherung ist sinnvoll. Sie bietet Schutz bei Einbruch, Raub, Vandalismus, Feuer, Blitzschlag, Sturm und Hagel sowie bei undichten Wasserleitungen. Wer schon lange eine Hausratversicherung hat, sollte den Vertrag auf Unterversicherung prüfen. Denn meistens steigt mit den Jahren der Wert des Hausrats. Wertsachen sind meistens nur bis 20 Prozent der Versicherungssumme geschützt, Schmuck bis 20.000 Euro, Wertpapiere bis 2.500 Euro. Erweiterungen und Zusatzleistungen kosten extra – etwa bei Glasbruch. In vielen alten Verträgen darf der Versicherer bei grober Fahrlässigkeit seine Zahlung kürzen. Stiftung Warentest rät, solche Verträge umzustellen und dies auszuschließen.

## **RECHT** Wann ist die Rückzahlung der Mietkaution fällig?

Nach dem Auszug aus der Mietwohnung und deren Rückgabe möchten die ehemaligen Mieter ihre Mietkaution möglichst schnell zurückerhalten. Mit der Rückgabe ist der Rückzahlungsanspruch zwar erfüllbar, aber noch nicht fällig. Das ist er erst, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen ist und dem Vermieter keine Forderungen mehr zustehen. In der Mietrechtspraxis hat sich eine Überlegungsfrist von sechs Monaten, die je nach Einzelfall auch länger oder kürzer sein kann, herausgebildet. Dieser Zeitrahmen darf aber nur ausgeschöpft werden, wenn tatsächlich noch Forderungen offen sind. Für eine mögliche Betriebskostennachzahlung darf der Vermieter nur den erwarteten Nachzahlungsbetrag zurückhalten.

## Fahrräder in der Wohnung

Fahrräder gewinnen in vielen Städten zunehmend an Bedeutung und ersetzen teilweise bereits das Auto als flexibles Verkehrsmittel und Statussymbol. Teure Fahrräder wecken aber auch Begehrlichkeiten. Radfahrer wünschen sich daher sichere Abstellmöglichkeiten und nehmen ihre Räder in Ermangelung dessen mit in die Wohnung. Das gefällt den Nachbarn nicht immer. Das Landgericht München entschied (LG München I, 23.11.2017, 36 S 3100/17 WEG), dass eine Regelung in der Hausordnung, die den Transport von Fahrrädern in die Wohnungen verbietet, zulässig sein kann. Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft hatten beschlossen, dass Fahrräder nur in Fahrradräumen, auf dem privaten Tiefgaragenplatz oder im Kellerraum abgestellt werden dürfen.

## **EXTRA** Checkliste: Wie gesund ist meine Wohnung?

Das direkte Wohnumfeld hat einen entscheidenden Einfluss auf die Gesundheit. Hauskonstruktion und Materialien können durch Ausdünstung, Elektromog, Schimmelpilze und weitere Faktoren die Gesundheit gefährden. Oft fehlt Eigentümern und Mietern das nötige Hintergrundwissen, um Gefahren auf den ersten Blick beurteilen zu können. Um diese Wissenslücke zu schließen, hat eine wohnmedizinische Forschungsgruppe an der Hochschule Ostwestfalen-Lippe jetzt eine „Checkliste für gesundes Wohnen“ erstellt. Handelt es sich bei einer Immobilie zum Beispiel um einen sanierten Altbau mit einer Sanierung zwischen 1950 und 1995, dann können Materialien verarbeitet worden sein, die Schadstoffe wie gesundheitsgefährdende Holzschutzmittel oder Asbest enthalten. Die Checkliste steht unter dieser Adresse zur Verfügung: [checkliste-gesundes-wohnen.de](http://checkliste-gesundes-wohnen.de).

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: [info@grabener-verlag.de](mailto:info@grabener-verlag.de), © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2018  
**Redaktion:** Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf  
**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** geomap, Knight Frank, IW Köln, IMK, DIW Berlin, Leibniz-Institut Halle, ifo Institut, Leibniz-Institut München, ifw Kiel, RWI - Leibniz-Institut, bulwiengesa AG, empirica ag, GdW Bundesverband, Destatis, Hochschule Ostwestfalen-Lippe, Bundesgesundheitsministerium, Dr. Klein, Stiftung Warentest, Zukunft Altbau, ACCENTRO Real Estate AG, Bethge & Partner, DDIV, Drees & Sommer, Eurostat, BBSR, Bundesbauministerium, 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.

## MARKT Wer gibt wie viel für die eigene Immobilie aus?

Die tatsächlich gezahlten Preise für Häuser und Eigentumswohnungen in Deutschland unterscheiden sich je nach Bundesland. Der Vergleich der Immobilienpreise im zweiten Halbjahr 2017 mit denen des ersten Halbjahres ist aufschlussreich. In Hamburg sind Wohnungen beispielsweise mehr als dreimal so teuer wie in Sachsen-Anhalt.

### Immobilienpreise für Wohnungen

Medianpreis in Euro pro m<sup>2</sup>

Hamburg	4.097
Bayern	3.953
Berlin	3.477
Hessen	2.940
Baden-Württemberg	2.704
Schleswig-Holstein	2.696
Mecklenburg-Vorpommern	2.645
Brandenburg	2.428
Rheinland-Pfalz	2.062
Sachsen	2.044
Niedersachsen	2.018
Nordrhein-Westfalen	1.927
Bremen	1.732
Thüringen	1.529
Saarland	1.371
Sachsen-Anhalt	1.237

Quelle: Dr. Klein Privatkunden AG



## Fehlanreize auf dem Land

Mit einem Bündel an Maßnahmen will die neue Bundesregierung den Wohnungsbau ankurbeln. Doch die Pläne greifen zu kurz und setzen falsche Anreize, sagt das Institut der deutschen Wirtschaft in einer Studie. Entscheidend ist, dass in den Ballungsgebieten mehr gebaut wird – auch auf neuem Bauland. Denn während auf dem Land teilweise Leerstand droht, fehlen in den Großstädten tausende Wohnungen. Seit 2012 sind die Immobilienpreise in München, Berlin und Frankfurt a. M. um rund 50 Prozent gestiegen. Allein in Hamburg müssten jährlich pro 10.000 Einwohner 85 neue Wohnungen gebaut werden.

## Immobilienpreise steigen weiter

Auch ländliche Regionen profitieren inzwischen von der Preisentwicklung der vergangenen Jahre, weil Anleger auf weniger prosperierende Standorte sowie auf ländliche Regionen ausweichen. Weltweit hat sich das Wachstum der Wohnungspreise im vergangenen Jahr jedoch bereits deutlich verlangsamt, das zeigt der Vergleich der Wohnpreise in 150 Städten auf der ganzen Welt. Einzig Berlin bildet in diesem Vergleich eine Ausnahme. Die Entwicklung der deutschen Hauptstadt wird durch das Bevölkerungswachstum, ein stabiles wirtschaftliches Umfeld und das wachsende Interesse nationaler und internationaler Investoren angetrieben.

## Die Grundsteuer verfassungswidrig: Was bedeutet das?

Das Bundesverfassungsgericht hat die Einheitsbewertung bei der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und für die Reform eine Frist bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Nach der Verkündung einer neuen Regelung dürfen die alten Methoden noch weitere fünf Jahre angewandt werden. Die Materie ist kompliziert, die Vorschläge zur Verbesserung weichen stark voneinander ab und betreffen rund 35 Millionen Grundstücke in Deutschland. Die Finanzverwaltungen hatten deshalb für lange Übergangsfristen plädiert. Es gibt mehrere Modelle, die unterschiedliche Ziele verfolgen: Es geht um eine gerechte Bewertung in Ost und West, die Unterscheidung zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken, die Wirkung auf die Entwicklung der Städte und die Steuerbelastung für Mieter und Eigentümer, die nicht noch höher werden soll.

## Eigentümer wohnen rund ein Drittel günstiger als Mieter



Die Kosten für Wohneigentum liegen flächendeckend deutlich unter den Kosten für die Miete. Frühzeitiges Erwerben von Wohneigentum ist besonders attraktiv.

Wohnen im Eigentum ist günstiger als Wohnen zur Miete. Das ist das Ergebnis des aktuellen ACCENTRO-IW-Wohnkostenreports. Danach sind die Wohnkosten für selbst nutzende Immobilieneigentümer um rund ein Drittel niedriger als die von Mietern. Trotz dieses großen Vorteils stagniert die Wohneigentumsquote in Deutschland auf einem niedrigen Niveau. Dabei wird der Aufbau von Wohneigentum immer wichtiger für die Altersvorsorge. Zwar sei der wahrscheinlich günstigste Zeitpunkt für den Erwerb von Wohneigentum überschritten, aber im Vergleich zum Wohnen zur Miete bleibe das Wohnen im Eigentum deutlich günstiger. Auch moderate Zinserhöhungen würden den starken Kostenvorteil von Wohneigentum nicht signifikant schmälern, erklärt Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW).

## Zinsbindung für Immobilienkredite immer länger

Die Zinsen für die Finanzierung von Immobilien haben sich seit Monaten nur wenig verändert. Sie stiegen bis Februar 2018 ein wenig an, der Aufwärtstrend wurde ab März 2018 aber wieder gebremst. Für einen Immobilienkredit in Höhe von 150.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung und 80 Prozent Beleihungsauslauf beträgt die monatliche Rate durchschnittlich 470 Euro. Insgesamt wird der Immobilienerwerb in Deutschland solide finanziert. Die beanspruchten Darlehensbeträge werden jedoch im Zuge der steigenden Immobilienpreise immer höher. Wer eine Immobilie finanziert, nimmt dafür seit Mitte vergangenen Jahres im Durchschnitt über 200.000 Euro auf. Die Darlehensnehmer wählen aus Sicherheitsgründen eine besonders lange Zinsbindung von durchschnittlich 14 Jahren. Sie wollen damit erreichen, dass nach dem Auslaufen der Finanzierung ein großer Anteil des Darlehens getilgt ist, damit die Anschlussfinanzierung möglichst niedrig ist.

## Lebendige Altbauquartiere



Die deutschen Klein- und Mittelstädte bieten in ihrer Vielfalt und Eigenständigkeit einzigartige Lebensbedingungen, Gestaltungsraum und eine hohe Lebensqualität.

Das Gesicht der deutschen Städte hat sich in den vergangenen Jahren im Zuge des demografischen Wandels verändert. Kommunen in Abwanderungsgebieten klagen über sanierungsbedürftige und leer stehende Altbauten. Sie wollen die Stadtquartiere aktivieren und die Altstädte als Einzelhandelsstandorte attraktiver machen. Doch in zahlreichen historischen Ortskernen, gründerzeitlichen Stadterweiterungen und innerstädtischen Siedlungen der Zwanziger- und Dreißigerjahre gibt es ein Imageproblem. Andererseits haben viele Städte die Altbauaktivierung bereits erfolgreich eingesetzt. Kommunalverwaltungen suchen jetzt neue Wege, um Immobilieneigentümer in die Planungen einzubeziehen. Die Altbauaktivierung wird durch die Städtebauförderung unterstützt. Besonderes Augenmerk gilt dabei den Kooperationsformen öffentlicher und privater Akteure, Initiativen, Vereinen und Verbänden. Für die Zukunft der kleineren, alten, gewachsenen Städte kommt es maßgeblich darauf an, ob sie es schaffen können, jungen Menschen, die überwiegend in die Großstädte und Metropolen drängen, eine Alternative zu bieten.

## THEMA

### Die eigene Immobilie als Rentenersatz

#### Leibrente, Zeitrente oder Rückwärtshypothek

Der Verkauf einer Immobilie auf Rentenbasis wird wegen des immer niedriger werdenden Rentenniveaus zukünftig vermutlich eine größere Rolle spielen. Der Grundgedanke ist, dass der Käufer dem Verkäufer den Preis der Immobilie nicht in einer Summe bezahlt, sondern als monatliche Rente. Verschiedene Varianten sind möglich: Die Vertragspartner können eine Zeitrente, die Zahlungen in einem fest vereinbarten Zeitraum vorsieht, oder eine Leibrente für die gesamte Lebensdauer des Verkäufers vereinbaren. Der Kaufpreis wird in viele Einzelbeträge aufgeteilt. Bei der Rückwärtshypothek, auch Reverse Mortgage genannt, tritt als Vertragspartner eine Bank auf, die dem Hauseigentümer eine lebenslange Rente zahlt.

#### Lebenslanges Wohnrecht

Je nach Vertragsgestaltung kann für den Verkäufer ein befristetes oder lebenslanges Wohnrecht vorgesehen werden. Das ist für den Immobilieneigentümer oft das wichtigste Argument und der größte Vorteil. Ein weiterer Vorteil kann darin liegen, dass je nach Vertragsgestaltung zukünftig der Käufer für die Instandhaltung der Immobilie verantwortlich ist.

#### Risiken beachten

Für den Käufer ist der Immobilienkauf auf Leibrente ein Risikogeschäft, weil er dem Verkäufer lebenslange Zahlungen verspricht, aber nicht weiß, wie lange dieser leben wird. Wird der Verkäufer sehr alt, zahlt der Käufer möglicherweise einen sehr hohen Preis.

#### Gut abgesichert

Zeit- bzw. Leibrentenverträge müssen genauso wie alle anderen Grundstückskaufverträge notariell beurkundet werden. Das wichtigste Instrument zur Absicherung der Leibrente ist die Eintragung einer Reallast im Grundbuch. Als Reallast bezeichnet man das Recht einer Person, aus einem Grundstück wiederkehrende Leistungen zu verlangen. Möglich sind auch Absicherungen in der Vertragskonstruktion – etwa ein Rücktrittsrecht des Verkäufers für den Fall, dass die Rentenzahlungen des Käufers ausbleiben. Manche Verträge sehen vor, dass den Erben des Verkäufers im Falle seines vorzeitigen Ablebens vom Käufer ein bestimmter Betrag zu zahlen ist. Die Zahlung der Rente kann über den Abschluss einer Lebensversicherung zusätzlich abgesichert werden.

#### Berechnung

Wie hoch die monatlich zu zahlende Rente ist, hängt vor allem vom Wert der Immobilie und dem Alter des derzeitigen Eigentümers ab. Mit Hilfe der Generationssterbetafel des Statistischen Bundesamtes wird ein sogenannter Leibrentenfaktor ermittelt, der in die Berechnung eingeht.

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