

# GARANTIERT INFORMIERT

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

AUSGABE 16-2019

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

Zu unserer täglichen Arbeit gehören der Verkauf, der Kauf sowie die kompetente und ausführliche Beratung zu sämtlichen Themen rund um die Immobilie.

In der heutigen Zeit stehen unsere Kunden immer häufiger vor Fragen, die das Leben im Alter betreffen. Soll man die liebgewonnene Immobilie verkaufen oder kann man diese vielleicht altersgerecht umbauen? Gibt es eine Möglichkeit in dem gewohnten Umfeld wohnen zu bleiben? Ist eine Finanzierung der nötigen Umbauarbeiten möglich? Sind die Instandhaltungen gesichert? Alles Fragen, die unsere Kunden beschäftigen.

Wir haben uns dem Thema „Wohnen im Alter“ sehr detailliert gewidmet. Die allgemeine Beratung, welche Entscheidungen im Bezug auf die individuellen Lebensbedingungen ratsam sind gehören dabei genauso zu unserem Leistungsspektrum wie auch speziellere Themen z.B. die Immobilienverrentung oder das barrierefreie Wohnen.

Gerne analysieren wir mit Ihnen unverbindlich Ihre Lebens- und Immobiliensituation und beraten Sie zu allen anfallenden Fragen. Zunächst wünsche ich Ihnen jedoch viel Spaß beim Lesen von GARANTIERT INFORMIERT.

Ihr Hans Moser

## ▶ INFOS in Kürze

### Baukindergeld erfolgreich

In den ersten drei Monaten seit Programmstart haben fast 48.000 Familien Baukindergeld beantragt. Die meisten Antragsteller kommen aus NRW (10.728), gefolgt von Baden-Württemberg (6.407) und Niedersachsen (6.039). Bei der KfW werden wöchentlich knapp 3.000 neue Anträge eingereicht – am häufigsten von Familien mit einem oder zwei Kindern. Kritiker befürchten, dass das Baukindergeld den boomenden Immobilienmarkt weiter anheizt und dass die Förderung den Neubau in ländlichen Regionen statt in der Stadt anregt.

### Baugewerbe unter Volldampf

Die Umsätze im Bauhauptgewerbe waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Oktober 2018 um 16,8 Prozent höher als im Oktober des Vorjahres. Dafür sorgten 2,6 Prozent mehr Beschäftigte in diesem Bereich. Das Preisniveau für Bauleistungen lag deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Für dieses Jahr wird ein Anstieg des Umsatzes um 6,0 Prozent erwartet.

### 100 Jahre Bauhaus

Das Bauhaus war eine politisch wirkmächtige Schule für Architektur, Kunst und Design der Moderne, die Künstler bis heute inspiriert. Zum Jubiläumsjahr warten bundesweit über 700 Veranstaltungen, Ausstellungen und Projekte unter dem Motto „Die Welt neu denken“ auf Besucher. Künstlerinnen und Künstler aus aller Welt lassen in der Akademie der Künste den Geist des Bauhauses wieder aufleben und interpretieren ihn neu.



# Immobilien: Das ändert sich im Jahr 2019



Die meisten gesetzlichen Änderungen im Immobilienbereich betreffen in diesem Jahr Energiesparmaßnahmen.

- Viele Energieausweise verlieren ihre Gültigkeit. Ausweise mit dem Ausstellungsjahr 2009 und früher sind seit dem 1. Januar 2019 abgelaufen.
- Die Förderung für große Solaranlagen wird geringer.
- Ein bundesweites Energie-label für vor 1996 eingebaute Heizkessel ist jetzt Pflicht.
- Heizungsanlagen, die vor 1989 eingebaut wurden, müssen einen neuen Heizkessel erhalten.
- Ab 26. September 2019 entfallen für reine Raumheizungsgeräte die schlechtesten Energieklassen. Die Klasse A+++ kommt neu hinzu.
- Versicherer müssen ihre Kunden beim Abschluss einer Haftpflicht-, Hausrat- oder Berufsunfähigkeitsversicherung auf maximal drei Seiten über die Art der Versicherung, den Umfang der gedeckten Risiken, Prämien und Ausschlüsse informieren.
- Der gesetzliche Mindestlohn, zum Beispiel für Hausmeister-tätigkeiten, steigt auf 9,19 Euro pro Stunde.
- Vermieter, die eine der Ausnahmen von der Mietpreisbremse in Anspruch nehmen und daher eine höhere Miete als eigentlich zulässig verlangen, müssen den Mieter vor Vertragsabschluss darüber informieren.
- Die Kosten der Modernisierung, die auf den Mieter umgelegt werden können, werden deutlich gesenkt.

## TIPP Objekt sichern per Reservierung oder Vorvertrag

Die Zeit zwischen Wohnungsbesichtigung und Notarvertrag kommt manchen Kaufinteressenten lang vor, besonders, wenn alles stimmt und sich die Sorge breit macht, dass jemand anders das gute Angebot wegschnappen könnte. Die Nachfrage ist bekanntlich groß. In diesem Fall kann ein notarieller Vorvertrag oder eine Reservierungsvereinbarung, die aber rechtlich nicht bindend ist, geschlossen werden. Der Käufer bekundet lediglich sein ernsthaftes Interesse, im Gegenzug verzichten Verkäufer und Makler für einen festen Zeitraum darauf, die Immobilie weiter anzubieten. Der Immobilienmakler berechnet in der Regel eine Reservierungsgebühr, die nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags üblicherweise mit der Maklerprovision verrechnet wird.

## MARKT Städte brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum

Die Mieten und Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren viel stärker gestiegen als die Einkommen – nicht nur in Deutschland. Das geht aus einer internationalen Studie hervor, nach der fehlender Wohnraum aus Sicht der deutschen Bevölkerung das derzeit größte Infrastrukturproblem im eigenen Land ist. Nur jeder vierte Bundesbürger bewertet die Verfügbarkeit von Wohnungen bzw. Häusern in Deutschland als ziemlich gut oder sehr gut. Damit befindet sich die Bundesrepublik im internationalen Vergleich in der Schlussgruppe. Debattiert werden derzeit verschiedene Lösungen: Eine davon ist, bebaute Flächen intensiver zu nutzen, zum Beispiel durch den Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen. Weitere Lösungen wurden in Wien anlässlich der internationalen Konferenz „Housing for All“ diskutiert. Österreichs Hauptstadt gilt mit ihrer fast hundertjährigen Tradition im sozialen Wohnungsbau als Vorbild. Daran wollen sich jetzt auch andere Städte orientieren. Berlin will beispielsweise tausende privatisierte Wohnungen zurückkaufen, andere deutsche Städte wollen wieder vermehrt sozialen Wohnraum schaffen.

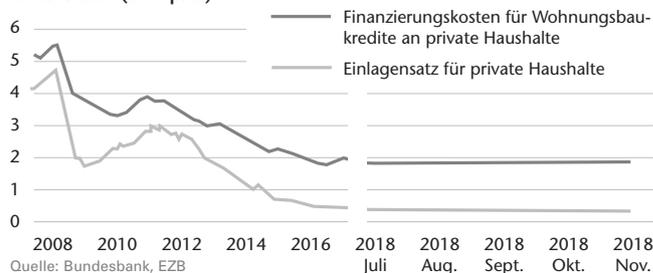
## TREND Niedrigzinsen – und kein Ende

Spezialisten halten sich zunehmend mit Zukunftsprognosen zurück. Noch bis Ende 2018 wurden Zinssteigerungen als wahrscheinlich angenommen. Die Annahmen stützten sich auf Äußerungen der Europäischen Zentralbank und kurzfristige Zinsschwankungen. Inzwischen sind Baudarlehen wieder günstiger geworden. Die aktuelle Studie des IW-Instituts in Köln geht jetzt davon aus, dass die Niedrigzinsen noch bis 2050 anhalten werden. Die Ursache sei der demografische Wandel und die damit einhergehende „Sparschwemme“. Vor niedrigen Zinsen müsse man sich nicht fürchten, „sie erleichtern die Finanzierung und helfen den Haushalten dabei, Vermögen in Form von Immobilien aufzubauen“, so das Wirtschaftsinstitut.

## Bankzinssätze für private Haushalte



Zinssätze der Banken für Kredite an und Einlagen von privaten Haushalten im Euroraum (in % p. a.)



**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2019  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf  
**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** Verbraucherzentrale NRW e.V., KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH, Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., KfW Bankengruppe, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V., Destatis, SOKA-Bau, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Dr. Klein Privatkunden AG, Bundesbank, Stiftung Warentest, Finanztest, CHECK24, Zukunft Altbau, Umweltministerium Baden-Württemberg, Homeday GmbH, Bauif24, Eurostat, Hamburgische Notarkammer, Bundesgerichtshof, Notarkammer Thüringen, Landesbausparkassen, Bundesregierung, Stiftung Baukultur, immowelt.de, Ipsos GmbH, Deutsche Leibrenten AG, McMakler GmbH, Fotos: pixabay.com **Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; 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.

## **RECHT** Terrassensanierung: Wer zahlt?

Wenn die Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft bestimmte Anlagen, Einrichtungen und Gebäudeteile zum ausschließlichen Gebrauch einem Eigentümer zuordnet, hat das Konsequenzen. Die Gemeinschaft kann einen Eigentümer, dem eine Dachterrasse zugeordnet wurde, zur Instandsetzung der im Sonder- und im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile der Terrasse verpflichten (BGH, Az. V ZR 163/17, 04.05.2018). In diesem speziellen Fall ging es um zwei Dachterrassen, an denen Schäden an konstruktiven Teilen auftraten. Die Gemeinschaft beauftragte die Reparatur und stellte die Kosten dem Sondereigentümer in Rechnung. Der Betroffene wehrte sich dagegen, denn seine Terrasse sei gleichzeitig das Dach der darunter liegenden Wohnung. Der Bundesgerichtshof gab der Gemeinschaft recht, weil die Teilungserklärung eindeutig formuliert und der Gestaltungsspielraum nicht überschritten worden war.

## **TIPP** Erst renovieren und dann verkaufen

Lohnen sich umfangreiche Renovierungsarbeiten vor dem Verkauf? Viele Verkäufer sind unsicher, welche Maßnahmen sich auszahlen. Eine Umfrage unter Maklern hat ergeben, dass mehr als jeder dritte Eigentümer, der in Renovierungsmaßnahmen investiert hat, sich über einen höheren Verkaufserlös freuen konnte. Am häufigsten werden Putz- und Malerarbeiten ausgeführt. Besonders lohnend sind Modernisierungen rund um Heizungsanlagen, Dämmung und Fenster. Alle drei Maßnahmen tragen zu einer verbesserten Energiebilanz bei und sind für Kaufinteressenten ein klares Kaufargument. Genaue Zahlen zu ermitteln, dürfte schwer sein, weil ein und dasselbe Haus ja entweder renoviert oder unrenoviert veräußert wird und ein Vergleich nicht möglich ist. Kompetente Immobilienverkäufer mit langjähriger Erfahrung können aber sehr gut einschätzen, um viel höher der Angebotspreis angesetzt werden kann, wenn bestimmte Renovierungen vorgenommen werden.

## **STUDIE** Auf die Erschwinglichkeit kommt es an

Eine Studie des IW-Instituts in Köln hat ermittelt, wie viel Wohnraum sich ein Arbeitnehmer – bei gegebenem Anteil der Wohnkosten am Nettolohn – durchschnittlich leisten kann. Danach hat sich die Erschwinglichkeit von Mietwohnungen zwischen 2013 und 2017 in rund zwei Dritteln aller Kreise erhöht, d.h. Arbeitnehmer können sogar in einigen Großstädten wie Hamburg oder Frankfurt am Main größere Wohnungen mieten. In Berlin und München ist die Erschwinglichkeit dagegen zurückgegangen. Bei Wohnungskäufen hat die Erschwinglichkeit zwischen 2013 und 2017 abgenommen, die finanzierbare Wohnfläche ist in 63 Prozent der Kreise zurückgegangen. Aufgrund niedriger Zinsen ist der Kauf immer noch attraktiv, jedoch ist der günstigste Zeitpunkt für den Kauf vermutlich schon überschritten, vermutet das Institut.

## **RECHT** „Unverbaubar“ zählt nicht

Der schöne Blick ist oft ein wichtiges Kriterium beim Immobilienkauf. Ob eine grandiose Aussicht aber für immer Bestand hat, ist nicht sicher. Ein Anwohner wehrte sich gegen den Bebauungsplan seiner Kommune, der in seiner unmittelbaren Nachbarschaft Flächen für Pflegeeinrichtungen und ein allgemeines Wohngebiet auswies. Die zuständige Kommune hatte zuvor immer die „Blickbeziehungen“ zur umgebenden Natur und das Vermeiden einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes betont. Als der Anlieger sich mit diesem Argument nicht durchsetzen konnte, stellte er einen Normenkontrollantrag. Doch das zuständige Oberverwaltungsgericht erkannte keine schutzwürdigen Interessen. Ein unverbaubarer Blick sei für die Abwägung der Interessen unerheblich (Sächsisches Oberverwaltungsgericht, Az. 1 C 13/17).

## Jetzt kaufen oder mieten?



Mieter sind unabhängiger und nicht gebunden – Wohnungs- oder Hausbesitzer wohnen dagegen im Alter mietfrei und profitieren von der Wertsteigerung.

In kleineren Gemeinden und Mittelstädten wohnen insgesamt mehr Einwohner als in Großstädten. Berichtet wird jedoch überwiegend über die Großstädte, obwohl sich auch in den Mittelstädten die Knappheit von Wohnungen bemerkbar macht und die enormen Preisentwicklungen der vergangenen Jahre eine große Rolle spielen. Die Preisunterschiede sind von Region zu Region groß: In Konstanz sind sowohl die Mieten (12,10 Euro pro Quadratmeter) als auch die Kaufpreise (4.550 Euro) unter allen deutschen Städten zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern am höchsten. An den Universitätsstandorten im Süden ist Wohnen besonders teuer. Die niedrigsten Kauf- und Mietpreise gibt es in ostdeutschen Mittelstädten und in Nordrhein-Westfalen. Zwischen den Miet- und Kaufpreisen von Immobilien besteht teilweise eine große Diskrepanz. Der Mietmultiplikator sagt aus, wie viele Jahresmieten man für eine eigene Immobilie investieren muss. Dabei gilt: Je höher der Multiplikator, desto teurer die Immobilie. In Konstanz zahlen Käufer mehr als die 31-fache, in den günstigsten Regionen nicht einmal die 10-fache Jahresmiete. Fazit: Je niedriger der Mietmultiplikator, desto attraktiver der Kauf.

## Senioren – eine privilegierte Generation



Eine Befragung unter Senioren ergab eine überwiegende Zufriedenheit mit der eigenen finanziellen Situation. Allerdings brauchen Ältere heute größere finanzielle Reserven als die Generationen vor ihnen, um ein langes Leben zu finanzieren. Ersparnis muss daher intelligent eingesetzt werden, um möglichst lange davon profitieren zu können. Das gilt insbesondere für das in einer Immobilie gebundene Kapital. Die Immobilie zu Geld zu machen, kann vernünftig sein, wenn lang gehegte Wünsche umgesetzt werden sollen. Neben dem Verkauf und Umzug in eine kleinere Wohnung kommt auch die Immobilienverrentung infrage, ggf. in Kombination mit einem lebenslangen Wohnrecht.

## Raus aus der Wegwerfgesellschaft

Durchschnittlich 462 Kilogramm Haushaltsabfälle fallen in Deutschland pro Jahr und Einwohner an. Die Gründe für die große Menge sind unterschiedlich. Deshalb setzt die Regierung auch an verschiedenen Stellen mit neuen Gesetzen an. Seit Jahresbeginn gibt es ein neues Verpackungsgesetz, das Verpackungsabfälle vermeiden und das Recycling stärken soll. Die Sammelstellen für alte Elektrogeräte und Batterien sollen einheitlich und umfassender gekennzeichnet werden, um die Rückgabe alter Elektrogeräte und Batterien zu erleichtern. Für Kühl- und Gefriergeräte werden strengere Effizienzanforderungen eingeführt, und erstmals wird die Verfügbarkeit von Ersatzteilen geregelt. Auch für Beleuchtungsprodukte gelten erstmals Reparaturanforderungen. Reparatur geht vor Neuanschaffung. Das ist in Schweden, wo der Mehrwertsteuersatz für bestimmte Reparaturen halbiert wurde, schon länger Praxis.

## Hauspreise steigen in fast ganz Europa

Deutschland stellt innerhalb Europas keine Ausnahme dar. In der gesamten EU stiegen die Hauspreise laut Hauspreisindex (HPI) in einem Jahr um durchschnittlich 4,3 Prozent. Deutschland steht mit 4,7 Prozent noch ganz gut da. Anders sieht es in Portugal aus, wo die Preissteigerung 11,2 Prozent betrug, in Irland waren es 12,6 und in Slowenien sogar 13,4 Prozent. Dagegen lag die Preissteigerung in Norwegen und Finnland nur bei 0,5 bzw. 0,7 Prozent, in Schweden wurden Häuser sogar um 1,7 Prozent günstiger. Diese Zahlen sind kein Trost für Immobilieninteressenten in den sieben deutschen Metropolen Berlin, Hamburg, München, Stuttgart, Frankfurt, Düsseldorf und Köln. Dort stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen binnen zwölf Monaten um fast zwölf Prozent.

## THEMA

## Folgen des demografischen Wandels

### Herausforderung alternde Bevölkerung

Zu den Segnungen dieser Zeit gehört, dass die Menschen länger leben und häufiger gesund bleiben. Das ist unbestritten positiv. Dagegen ist die Diskussion strittig, wie eine immer kleiner werdende Zahl junger Menschen die Renten der wachsenden älteren Generation bezahlen soll.

### Die Alterssicherungspolitik in Deutschland

hat in den vergangenen zwei Jahrzehnten vor allem auf eine Stabilisierung und sogar Senkung der Beiträge zur Rentenversicherung hingearbeitet. Das ist weitgehend erreicht, mit deutlichen Folgen.

### Selbstständigkeit und Eigenverantwortung

Diese Vokabeln sind der jetzt ins Rentenalter kommenden Generation nicht fremd. Die meisten verfügen über eine Rente, allzu häufig ist diese jedoch viel zu klein. Zukünftige RentnerInnen, die nicht über ein zusätzliches Vermögen verfügen, werden vermutlich im Alter einen Job annehmen müssen.

### Wohnen: Viel zu selten barrierefrei

Bis zum Jahr 2030 fehlen rund drei Millionen altersgerechte Wohnungen, heißt es in einer Studie des Pestel-Instituts. Ab 2035 werde sich die Situation zuspitzen, wenn nicht vorher die richtigen Maßnahmen ergriffen werden.

### Wissen und Lösungen vorhanden

Deutschlandweit entstehen derzeit Projekte zur Entwicklung seniorengerechter Städte und Gebäude. Auch die private Initiative beim Umbau von Wohnungen und Häusern wird staatlich mit bis zu 50.000 Euro gefördert, beispielsweise von der KfW mit dem Programm „Altersgerecht Umbauen“.

### Was Sie selbst tun können

Haushalte, die über Immobilienvermögen verfügen, sind flexibler als Mieterhaushalte. Es kommt darauf an, rechtzeitig die richtigen Entscheidungen zu treffen. Denn oft wird mit dem Alter der Bewohner auch die Immobilie alt und zunehmend renovierungsbedürftig. Dann gilt es abzuschätzen, wie der Wert des Immobilienvermögens am ehesten zur Lebensqualität beitragen kann.

### Immobilie verkaufen oder verrenten

Um das im Immobilienvermögen gebundene Kapital oder einen Teil davon zu erlösen, kann das Eigentum umgeschichtet werden. Wohnen auf kleinerem Raum oder die Immobilienverrentung kommen in Frage. Der Verkauf auf Leibrentenbasis ermöglicht es, in der Wohnung zu bleiben und regelmäßig Rentenzahlungen zu erhalten. Alle Varianten haben je nach persönlicher Situation Vor- und Nachteile. Wir erläutern Ihnen gerne, welche Lösung für Sie am vorteilhaftesten ist.

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