

IMMOBILIEN  
PROFI

# Impuls

APRIL 2019  
1/2019  
KOSTENFREI



 07219 41 41 41  [www.immo-sturm.de](http://www.immo-sturm.de)  [info@immo-sturm.de](mailto:info@immo-sturm.de)

**STURM**<sup>®</sup>  
IMMOBILIEN



## Bevor die Zinswende kommt: 2019 noch vom Zinstief profitieren

Niedrige Zinsen sind seit 2016 beinahe zur Normalität geworden. Doch können wir wie selbstverständlich davon ausgehen, dass das Zinstief immer weiter anhält? Die Anzeichen für eine Zinswende mehren sich, und einige Experten prophezeien eine Immobilienblase, die bald platzt. Wir skizzieren für Sie die wichtigsten Veränderungen am europäischen Finanzmarkt und beleuchten die möglichen Auswirkungen auf die Immobilienmärkte.

### **Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihr Kaufprogramm für Staatsanleihen eingestellt**

Mit dem erklärten Ziel, die europäische Wirtschaft anzukurbeln und verschuldeten Staaten aus der Krise zu helfen, startete die EZB im Jahr 2015 ihr umstrittenes Programm zum Ankauf von

Staatsanleihen. Zum Jahreswechsel lief dieses Programm nun aus. Bereits bestehende Anleihen werden erneuert, allerdings werden keine neuen Anleihen mehr gekauft. Zwar beeinflussen der Anleihenkauf und das Zinstief sich nicht direkt, das Programm stellte jedoch gewissermaßen eine Zusatzmaßnahme zum geringen Leitzins dar.

Demzufolge garantierte der Ankauf von Staatsanleihen einen niedrigen Leitzins. Wie sich der Leitzins nach Beendigung des Kaufprogramms für Staatsanleihen entwickeln wird, bleibt abzuwarten.

**Die Amtszeit von EZB-Präsident Mario Draghi endet**



Foto: © Tanner Larson/Unsplash

Im Herbst 2019 endet die Amtszeit von EZB-Präsident Mario Draghi – was Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben könnte, denn aus Expertensicht stehen nach Präsidentschaftswechsel Leitzinserhöhungen bevor. Zunächst könnte jedoch der Strafzins für Banken, die ihr Geld an der EZB anlegen, verringert werden.

### **Die Inflationsrate ist gestiegen**

Eine höhere Inflation klingt erstmal nicht wünschenswert, doch EZB-Präsident Mario Draghi warnt vor sinkenden Preisen. Und das nicht ohne Grund: Viele Menschen könnten ihre Käufe hinauszö-

gern, da sie auf niedrigere Preise in der Zukunft spekulieren würden. Weil das für die Wirtschaft aber fatal wäre, setzte sich die EZB das Ziel, die Inflationsrate auf knapp unter 2 Prozent zu erhöhen. In Deutschland lag die Inflationsrate zu Beginn der Niedrigzinspolitik 2016 bei sehr geringen 0,5 Prozent. 2017 erhöhte sie sich sprunghaft auf 1,8 Prozent, und aktuell liegt sie bei 1,9 Prozent.

### **Zinsen werden nur langsam steigen**

Laut einer Umfrage der Nachrichtenagentur Reuters rechnen Ökonomen zwar mit einer Zinserhöhung in der

zweiten Jahreshälfte. Doch auch nach Draghis Amtszeit wird es voraussichtlich nur zu einem langsamen und moderaten Anstieg kommen. Für den Immobilienmarkt sind deshalb zumindest für 2019 noch keine starken Auswirkungen zu erwarten. Wer seine Immobilie in diesem Jahr verkauft, kann also noch vom Zinstief profitieren – und hat die Wahl zwischen vielen zahlungsfähigen Interessenten.

**Sie möchten noch vom Zinstief profitieren und überlegen, Ihr Haus 2019 zu verkaufen? Wir beraten Sie gerne und unverbindlich.**



## 3 Tipps mit denen Sie 2019 das meiste aus Ihrem Hausverkauf rausholen!

**Zu groß, zu klein, Trennung, Alter oder Umzug: Es gibt viele Gründe, für den Verkauf einer Immobilie im neuen Jahr. Ist der Verkauf gut geplant, verkaufen Sie Ihr Haus zum besten Preis. Wir haben drei Tipps, mit denen Sie den Wert Ihrer Immobilie 2019 steigern.**

### **Modernisierung**

Auch wenn Sie selbst mit der Ausstattung Ihrer Immobilie zufrieden sind und nichts daran verändern würden: Beim Verkauf kann eine Modernisierung zu einer großen Wertsteigerung führen. Die Kosten, die dafür anfallen, holen Sie beim Verkauf in der Regel leicht wieder rein. Was zu einer Modernisierung zählt,

ist gesetzlich klar definiert, denn nicht alle Arbeiten am Haus sind gleich eine Modernisierung. Hierunter versteht man unter anderem energetische Sanierungen, das Anbringen einer Solaranlage oder Maßnahmen zur Barrierefreiheit. All das kommt auch dem Käufer zugute, der nicht nur eine schönere Immobilie hat, sondern dadurch auch auf lange Sicht Geld spart.

### **Kleine Schönheitsreparaturen**

Doch auch kleine Schönheitsreparaturen können zur Wertsteigerung führen. Schließlich kauft das Auge bekanntlich mit. Eine Immobilie, die gepflegt und modern aussieht, wird dementsprechend auch als hochwertiger empfunden. Die Faustregel für lohnende Schönheitsreparaturen: Mit möglichst wenig Aufwand

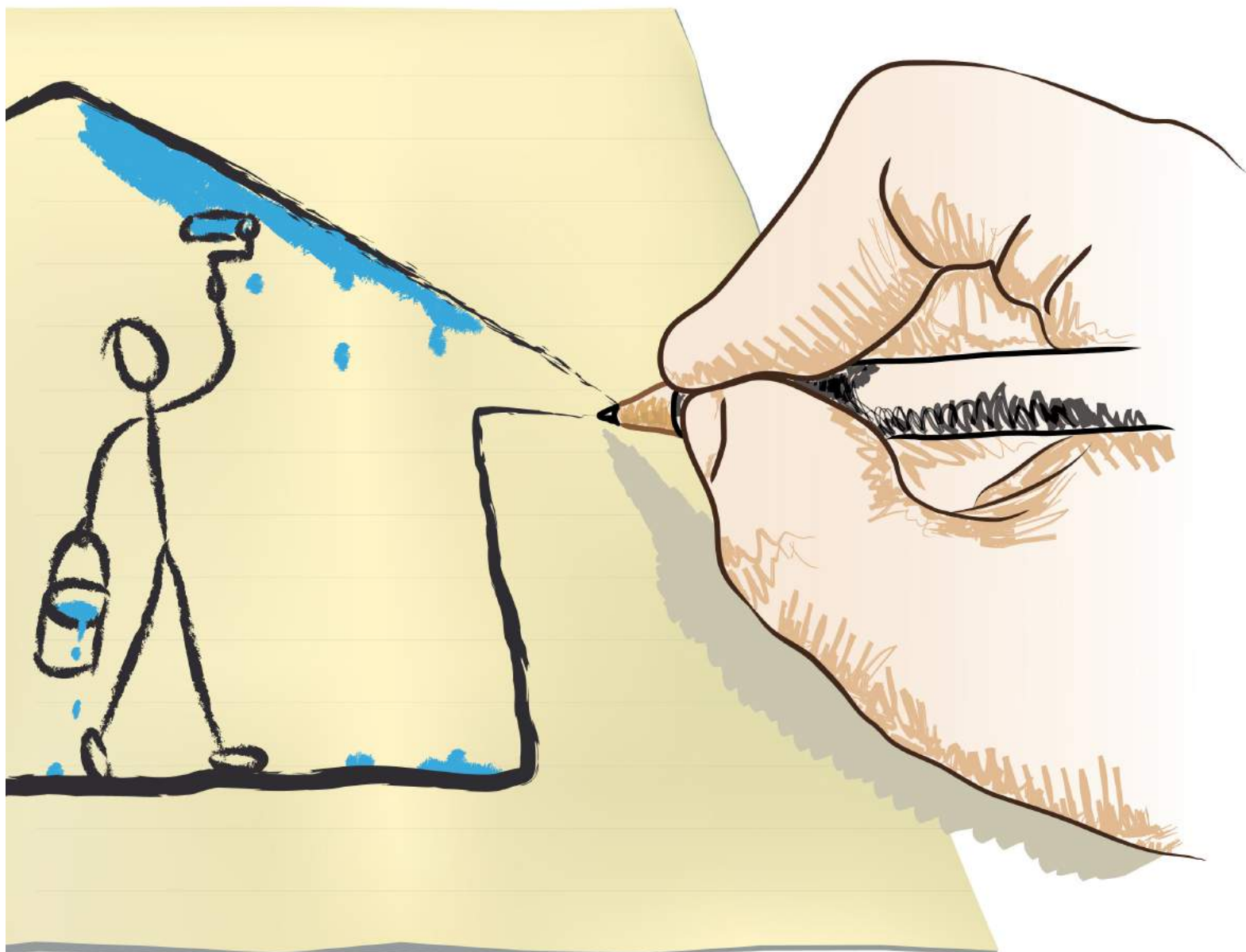


Foto: © robodread

und Geld einen möglichst großen Effekt erzielen. Ein neuer Anstrich der Fassade kostet verhältnismäßig wenig, macht aber einiges her. Gleiches gilt für neue Fliesen im Bad und einen schön hergerichteten Vorgarten. Wenn es um die Innengestaltung geht, ist es jedoch ratsam, nicht zu viel in die eigene Hand zu nehmen. Schließlich hat hier jeder seinen eigenen Geschmack. Viele Käufer wollen sich Küche, Wandfarben, und Böden selbst aussuchen und planen diese Ausgaben bereits mit im Budget ein. Ist die Ausstattung in Ihrem Haus bereits so alt und abgenutzt, dass sie wertmindernd wirkt, bietet es sich an, bei der

Neugestaltung auf neutrale Elemente zu setzen.

### Home-Staging

Auch die Einrichtung ist ein Punkt, der den Eindruck vom Wert einer Immobilie stark beeinflusst. In einer leeren Immobilie können Käufer sich oft nur schwer vorstellen, welche Dimensionen die Räume tatsächlich haben und ob das eigene Sofa ins Wohnzimmer passt. Doch auch die Einrichtung des Verkäufers trifft nicht immer den Geschmack, wirkt zu persönlich und ist eventuell schon alt, was sich auf den Gesamteindruck der Immobilie

auswirkt. Wer schon vor dem Verkauf aus der Immobilie auszieht, für den ist Home-Staging eventuell ein interessanter Kompromiss. Hierbei richten professionelle Inneneinrichter die Immobilie mit geliehen Möbelstücken ein. Ziel ist es, ein neutrales aber gleichzeitig wohnliches Bild zu erschaffen. Bei der Auswahl eines professionellen Home-Stagers ist die Hilfe eines Maklers von Vorteil. Dieser hat eventuell schon Kontakte.

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen und fragen sich, womit Sie den Wert am besten steigern können? Kontaktieren Sie uns jetzt, wir beraten Sie gerne.**



## Bautrends: Wenn die Hauswand zum Garten wird

Ein Haus, das aussieht wie ein dreidimensionaler Garten, oder doch lieber ein moderner Glasbau? Die aktuellen Bautrends erinnern an die Gebäude aus Science-Fiction- und Fantasy-Filmen. Wir haben die interessantesten herausgesucht. Vielleicht ist ja auch etwas für Ihr Bauvorhaben dabei.

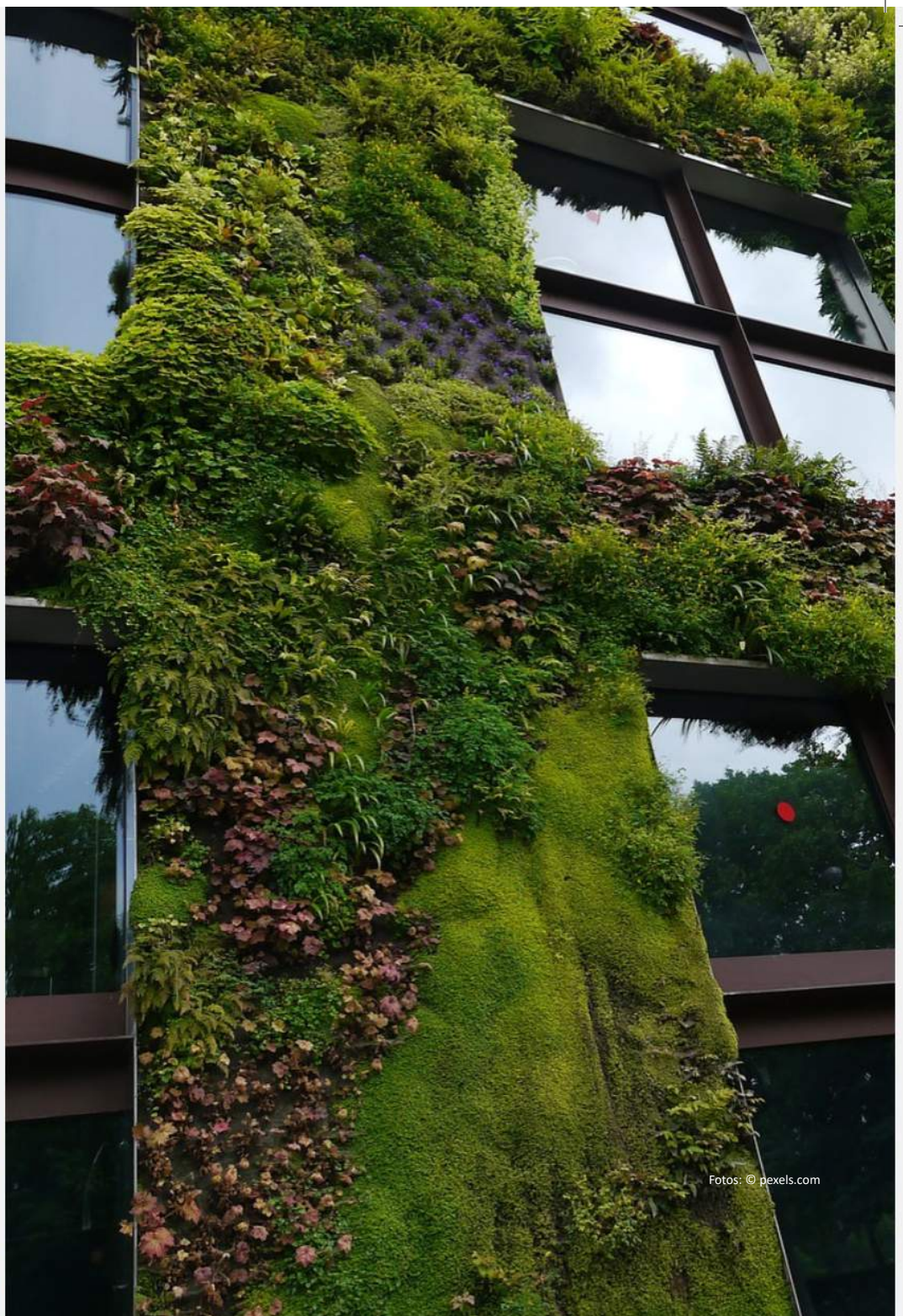
### Vertikale Gärten und Urban Farming

Die Städte werden grüner und das nicht nur durch Bäume und Verkehrsinseln. Auch in der Architektur moderner Gebäude spielen Pflanzen eine immer wichtigere Rolle. Gärten werden nicht nur auf den Dächern angelegt, auch auf kleinen Plateaus wachsen Weinreben. Beim Trend der vertikalen Gärten

wird sogar die Hauswand zur Blumenwiese. Dieser Trend ist gar nicht mal so verrückt, wie er auf den ersten Blick scheint: Denn durch vertikale Gärten lassen sich heiße Sommer gleich viel besser ertragen. Sie sind nämlich ein ideales Kühlsystem.

**Beton ist out – Glas und Naturmaterialien sind in**

Graue und triste Betonwände sind immer weniger gefragt. Stattdessen setzen Architekten immer häufiger auf Holz, Glas und Naturstein. Glas wird vor allem gerne in der Kombination mit Stahl verwendet. So entsteht ein industrieller Look. Aber auch zusammen mit Holz oder Stein kommt es zum Einsatz. Und das nicht mehr nur in Form von klassischen Fenstern. Gerne kann auch die komplette



Fotos: © pexels.com

Fassade aus Glas bestehen. Auch in den Innenräumen erfreuen sich Glaselemente großer Beliebtheit.

### **Wenn schon Beton, dann Carbonbeton**

Carbonbeton könnte das Bauwesen revolutionieren. Es handelt sich dabei um ein Öko-Baumaterial aus hauchdünnen Kohlenstofffasern. In naher Zukunft soll das wesentlich wirtschaftlichere und nachhaltigere Material bis zu 20 Prozent des herkömmlichen Betons ersetzen. Es ermöglicht eine filigrane und leichte Architektur und lässt Betonbauten so wesentlich ansehnlicher erscheinen.

### **Smart Home**

Das Thema Smart Home wird für modernes Wohnen immer wichtiger. Wer sein Haus rundum mit der neusten Technik ausstatten möchte, beginnt damit am besten schon beim Bau. Intelligente Heizsysteme etwa sorgen nicht nur für die richtige Temperatur, sie helfen auch dabei, Heizkosten zu sparen. Neben Energieeffizienz ist hier auch Sicherheit ein wichtiges Stichwort.

### **Barrierefreiheit**

Um Barrierefreiheit kommt man bei heutigen Bauprojekten kaum herum.

Denn in unserer alternden Gesellschaft ist es wichtig, zukunftsorientiert zu bauen. Wenige Schwellen, breite Türdurchgänge und Aufzüge gehören bei Neubauprojekten häufig zum Standard. Eine barrierefreie Wohnung kommt dabei nicht nur Senioren zugute. Auch jüngere Generationen profitieren durch mehr Platz und ein offenes Wohngefühl.

**Sie wollen Ihre aktuelle Wohnung verkaufen, um Ihre eigenen vier Wände ganz nach Ihren Vorstellungen zu bauen? Kontaktieren Sie uns jetzt. Wir unterstützen Sie gerne.**



## Wie Sie bei der Grunderwerbsteuer sparen

Wer ein Haus oder eine Wohnung kauft, muss nicht nur den Preis für die Immobilie zahlen. Auch die Grunderwerbsteuer ist bei der Finanzplanung wichtig. Denn je nach Wert der Immobilie kann diese gerne schon mal in den fünfstelligen Bereich gehen. Mit ein paar Tricks können Käufer hier jedoch sparen.

### Wann fällt Grunderwerbsteuer an?

Die Grunderwerbsteuer ist eine einmalige Zahlung beim Hauskauf, die an die Kommunen geht. Der Steuersatz ist je nach Bundesland unterschiedlich. Wer die Steuer nicht zahlt, kann nicht als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen werden. Es gibt nur wenige Ausnahmen, in denen Käufer nach dem Grunderwerbsteuergesetz von dieser Steuer befreit sind, zum Beispiel, wenn die Immobilie von einem Verwandten ersten Grades erworben wird oder wenn es sich um ein unbebautes Grundstück mit einem Wert unter 2.500 Euro handelt. Auch bei der Vererbung einer Immobilie kann der Eigentumswechsel ohne Grunderwerbsteuer erfolgen. In allen anderen Fällen müssen Käufer zahlen.

### Steuer sparen beim Neubau

Wer selbst baut und keine Bestandsimmobilie kauft, hat die besten Sparchancen. Denn dann können Grundstück und Immobilie getrennt erworben werden. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass nur auf den Grundstückskaufvertrag die Grunderwerbsteuer anfällt. Verschiedentlich hat die Finanzverwaltung aber auch den Bauvertrag der Grunderwerbsteuer unterworfen. Das ist am Ende eine Entscheidung des Einzelfalls. Ein zeitlicher Abstand (mindestens ein halbes Jahr) zwischen den einzelnen Vertragsabschlüssen und zwei unterschiedliche Vertragspartner können sich förderlich auswirken. Gehören Grundstücksmakler und Bauunternehmer zur selben Unternehmensgruppe, kann es

sein, dass das Finanzamt nicht von zwei unterschiedlichen Verträgen ausgeht und die Grunderwerbsteuer auf Grundstück und Bau erhebt.

### Mobile Bestandteile müssen nicht versteuert werden

Wenn Sie ein Haus direkt im Komplettpaket mit Einbauküche, Gartenhaus und Whirlpool kaufen, freuen Sie sich sicherlich über die gute Ausstattung. Allerdings können Sie auch hier Grunderwerbsteuer sparen, wenn die Kosten im Kaufvertrag vom Notar getrennt aufgelistet werden. Denn zur Immobilie zählt nur das, was auch wirklich immobil ist. Dementsprechend müssen Sie auch nur hierfür Grunderwerbsteuer zahlen. Zwei Dinge sind zu beachten, wenn das



Foto: © cherayut000 / depositphotos.com

Finanzamt die Grunderwerbsteuer nicht auf diese Bestandteile erheben soll:

1. Bleiben Sie bei der Schätzung des Wertes des Inventars realistisch. Machen mobile Gegenstände einen großen Teil des Immobilienwertes aus, wird das Finanzamt die Aufteilung des Kaufpreises möglicherweise nicht anerkennen.

2. Auch die Beleihungsgrenze Ihrer finanzierenden Bank kann eine Hürde darstellen. Für diese stellt die Immobilie eine Sicherheit für die Finanzierung dar. Besteht ein Großteil des aktuellen Wertes aus Inventar, das mit der Zeit an Wert verliert, könnten Sie Ihre Finanzierung gefährden.

**Praxis-Beispiel:** In einem notariellen Kaufvertrag über ein Einfamilienhaus zum Kaufpreis von 290.000,- EUR hat ein Notar zur Aufteilung des Kaufpreises geschrieben: „Von dem Kaufpreis entfallen 12.500,- EUR auf das erworbene Inventar (verbleibende Möbel im Objekt, Lampen, Gartenhaus,

Herd, Kühlschrank und weitere Gartengeräte).“

#### **Wohnungskäufer sparen durch die Instandhaltungsrücklage**

Ähnlich kann es sich bei der Instandhaltungsrücklage verhalten. Wer eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus kauft, übernimmt die vorhandene Instandhaltungsrücklage, die von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft treuhänderisch verwahrt wird. Diese Rücklage wird für Reparaturen an der Immobilie genutzt. Sie ist damit nicht Teil des Immobilienwertes, weshalb auch hierfür keine Grunderwerbsteuer fällig wird, wenn diese wie das mobile als Extraposten im Kaufvertrag aufgeführt wird.

#### **Steuer absetzen für Selbstständige und Freiberufler**

Wer seine Wohnimmobilie auch als Arbeitsort nutzt, kann einen Teil der Grun-

derwerbsteuer als Betriebsausgabe von der Steuer absetzen. Dafür müssen privater Wohnbereich und Arbeitsort jedoch klar getrennt sein. Im Kaufvertrag sollte deshalb schon angegeben werden, welcher Teil des Preises für die privat genutzten und welcher für die gewerblich genutzten Räumlichkeiten anfällt. Auch wenn Sie Ihre Immobilie vermieten, können Sie die Grunderwerbsteuer als Anschaffungskosten über den Nutzungszeitraum des Gebäudes von der Steuer absetzen. Hier entstehen teilweise komplexe steuerliche Sachverhalte, bei denen es sich empfiehlt den Rat eines Steuerberaters in Anspruch zu nehmen.

#### **Sie wollen eine Immobilie kaufen? Nutzen Sie unsere Immobiliensuche. Wir finden das passende Objekt für Sie!**

**Rechtlicher Hinweis:** Dieser Beitrag stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.



## Der Kaufvertrag für die Immobilie – so läuft alles rund

Um eine Immobilientransaktion korrekt unter Dach und Fach zu bringen, muss einiges bedacht werden. Wenn Sie sich über den Kaufvertrag Gedanken machen, haben Sie die Verhandlungen vermutlich bereits hinter sich und stehen kurz vor dem Notartermin. Doch auf welche Vereinbarungen und Details im Vertrag müssen Sie achten, damit Ihnen keine Nachteile entstehen?

Der Kaufvertrag bildet die Basis für die Abwicklung einer jeden Immobilientransaktion. Wenn ein Haus oder eine Wohnung den Besitzer wechselt, treffen Käufer und Verkäufer eine verbindliche Vereinbarung, die zudem notariell beglaubigt werden muss. Die Gebühr, die der Notar hierfür

erhebt, orientiert sich am Wert der Immobilie und beläuft sich auf circa 1,5 Prozent des Kaufpreises. Im Normalfall wird sie vom Erwerber getragen.

Der Notar ist gegenüber beiden Parteien zur Neutralität verpflichtet und steht sowohl Käufer als auch Verkäufer beratend zur

Seite. Der Vertragsentwurf sollte beiden Vertragspartnern mindestens zwei Wochen vor dem Notartermin vorliegen, sodass die Möglichkeit einer kritischen Überprüfung, gegebenenfalls durch einen Anwalt, besteht.

Bei Kaufverträgen handelt es sich meist um standardisierte

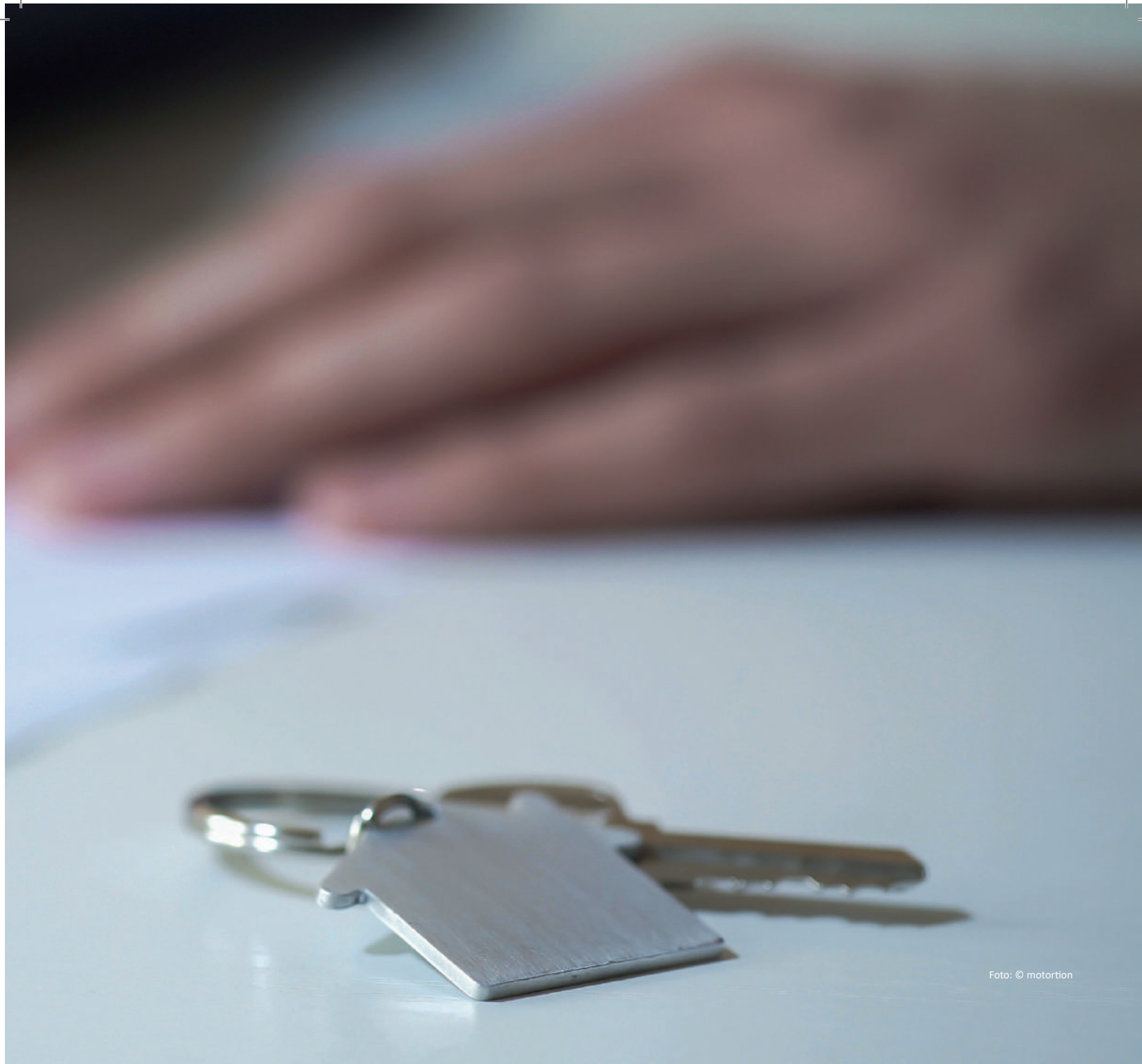


Foto: © motortion

Kontrakte. Neben den nötigen Angaben zum Verkäufer und Käufer, wie unter anderem deren Bankverbindungen, müssen eine Grundstücksbeschreibung (Flurkarte) sowie ein aktueller Grundbuchauszug enthalten sein.

Handelt es sich um eine gebrauchte Immobilie, wird zu meist die Klausel „Gekauft wie gesehen“ aufgenommen. Im Gegensatz zu Neubauten, die bei Kaufvertragsunterzeichnung mitunter noch von einem Bauträger errichtet werden

und dem Käufer eine fünfjährige Gewährleistung auf das Bauwerk garantieren, besteht bei der Veräußerung einer Gebrauchtimmoblie keine Gewährleistungspflicht. Stattdessen werden etwaige Mängel bei Gebäuden aus zweiter Hand explizit in den Kaufvertrag aufgenommen, um die Verkäufer zusätzlich abzusichern.

Im Kaufvertrag werden außerdem die terminlichen Vorgaben fixiert, die mit der Immobilien-Übertragung verbunden

sind. Häufig übernimmt der Erwerber vom Vorbesitzer zusätzliche Gegenstände wie Kücheneinrichtung, Gartenmöbel oder Heizöl, das noch im Tank bevorratet wird. Auch diese Sondervereinbarungen sollten Eingang in den Kaufvertrag finden. Bei der Berechnung der Grunderwerbssteuer bleiben die Sonderposten jedoch außen vor.

**Haben Sie Fragen zu den korrekten Vertragsinhalten für den Verkauf Ihrer Immobilie? Wir beraten Sie gerne!**



## Wann kommt die virtuelle WEG-Versammlung?

Bin ich hier im falschen Raum gelandet? Das hat sich sicherlich schon der eine oder andere Wohnungseigentümer gedacht, der bei der WEG-Versammlung statt vollen Stuhlreihen bloß gähnende Leere vorfand. Warum kann die Eigentümerversammlung also nicht einfach online stattfinden? Ob 360-Grad-Rundgang oder Smart Home: Die Digitalisierung macht für Eigentümer vieles einfacher. Doch wenn es um die virtuelle WEG-Versammlung geht, ist das Recht scheinbar noch nicht so weit.

### **WEG Gesetz sieht keine virtuellen Versammlungen vor**

Eigentümerversammlungen sind häufig nur dünn besucht. Schließlich vermieten viele Eigentümer Ihre Wohnungen und leben gar nicht in derselben Stadt. Und auch für Eigennutzer ist die Versammlung oftmals schwer im ohnehin schon vollen

Terminkalender unterzubringen. Eine virtuelle Versammlung, bei der alle Beteiligten ganz einfach per Videokonferenz teilnehmen können, würde vieles vereinfachen. Doch im WEG-Gesetz aus dem Jahr 1951 ist das nicht vorgesehen. Das Gesetz spricht von „erschiedenen stimmberechtigten Eigentümern“, was allgemein hin als „körperlich anwesend“ übersetzt wird.

### **Die virtuelle Versammlung in die Gemeinschaftsordnung aufnehmen**

Allerdings liegt es in der Hand der einzelnen WEGs, zu entscheiden, dass Eigentümer auch virtuell erscheinen können. Dazu muss die virtuelle Versammlung mit der Zustimmung aller Mitglieder in der Gemeinschaftsord-



Foto: © rawpixel.com

nung verankert werden. Ansonsten haben dort getroffene Beschlüsse nur wenig Bestand, wenn sich ein Eigentümer beschwert.

Experten raten dazu, auch bei einer virtuellen Versammlung die wichtigsten Kriterien einer herkömmlichen Eigentümersammlung zu erfüllen. Das heißt, sie muss für jedes Mitglied der WEG frei zugänglich und nicht öffentlich sein, sowie einen freien Meinungsaustausch und eine ordnungsgemäße Beschlussfreiheit ermöglichen.

#### **Virtuelle und physische Versammlung kombinieren**

Vergleicht man die verschiedenen Möglichkeiten, eine virtuelle Versammlung durchzuführen, erscheint eine Videokonferenz hier die beste zu sein. Sie gewährleistet, dass nachvollziehbar ist, wer teilnimmt und ist nicht öffentlich, sondern nur per Einladung zugänglich. Es empfiehlt sich allerdings, die Videokonferenz mit einer physischen Versammlung zu kombinieren. Nur so ist gewährleistet, dass auch Wohnungseigentümer, die nicht über die entsprechende Technik verfügen, an der Konferenz teilnehmen können.

Findet die herkömmliche Eigentümersammlung in einem Raum mit

Internetverbindung und Bildschirm statt, können alle Eigentümer selbst entscheiden, welche Art der Teilnahme sie präferieren. Auch in anderen Bereichen der WEG-Verwaltung bieten sich digitale Lösungen an. So ist die Terminfindung beispielsweise wesentlich einfacher, wenn alle Eigentümer online auswählen können, welche Termine ihnen passen. So steht der nächsten Hauptversammlung nichts mehr im Wege.

**Sie möchten Ihre Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gerne verkaufen? Wir beraten Sie gerne, damit alles WEG-konform abläuft.**



## Bewertungsverfahren im Überblick: Das Sachwertverfahren

**Können Vergleichswertverfahren oder Ertragswertverfahren nicht angewendet werden, wird für die Ermittlung des angemessenen Verkaufspreises Ihrer Immobilie das Sachwertverfahren eingesetzt. Das komplexe Verfahren zur Immobilienbewertung wird von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst und eignet sich insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.**

Das Besondere beim Sachwertverfahren ist der Umstand, dass der Bodenwert getrennt vom Wert der darauf errichteten Immobilie berechnet wird. Während der Bodenwert in der Regel auf Basis des Vergleichswertverfahrens ermittelt wird, sind für die Berechnung des Gebäudewertes gemäß Sachwertverfahren die Herstel-

lungs- beziehungsweise Wiederherstellungskosten des Gebäudes (Sachwert) maßgeblich. Erst aus der Addition beider Werte ergibt sich der abschließende Verkehrswert.

Wird im Sachwertverfahren der Gebäudewert errechnet, fließen neben Faktoren

wie Wohnfläche und Bauqualität auch das Vorhandensein und die Beschaffenheit von Außenanlagen wie Garagen, Terrassen und Garten mit in die Analyse ein. Die Methodik stützt sich auf die Baukosten, die entstehen würden, wenn das Gebäude nochmals in dieser Form neu gebaut werden würde. Die Sachverständigen entneh-



Foto: © urfinguss

men diese angenommenen Herstellungskosten speziellen Tabellen. Im Vergleich zu einem freistehenden Einfamilienhaus sind hierbei z. B. die Baukosten eines Reihenmittelhauses im Schnitt pro Quadratmeter geringer angesetzt.

Darauf aufbauend werden Abnutzungsgrad und Restnutzungsdauer der Immobilie abgeleitet. Gemeinhin wird aus Sachverständigensicht bei einer Wohnimmobilie von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Pro Jahr, das ein Gebäude auf dem Buckel hat, wird eine Wertminderung von 1,25 Prozent des

ermittelten Gebäudewertes abgezogen. Beispiel: Wurden die baulichen Herstellungskosten einer 15 Jahre alten Immobilie mit 170.000 Euro berechnet, dann reduziert sich der Wert um rund 31.900 Euro auf 138.100 Euro. Diesem automatischen Wertverlust kann durch umfassende Sanierung und Modernisierung vorgebeugt werden, sodass etwa auch ein Gründerzeithaus mit zeitgemäßer Heizungsanlage, isolierten Fenstern und Fassaden quasi wieder Neubau-Qualität erreicht.

Abschließend wird beim Sachwertverfahren noch der sogenannte Markt-

anpassungsfaktor berücksichtigt, der gewährleistet, dass der letztlich angesetzte Wert des Objekts in Relation zu vergleichbaren Immobilien steht. Der Fokus liegt hier auf der Nachfrage: Ein Eigenheim in einer ländlichen, strukturschwachen Region wird einen geringeren Verkehrswert haben als die gleiche Wohneinheit im Villenviertel einer begehrten Metropole.

**Sie möchten mehr über die Vorteile des Sachwertverfahrens erfahren? Wir beraten Sie umfassend und unverbindlich.**



## Bewertungsverfahren im Überblick: Das Ertragswertverfahren

**Für die Wertermittlung einer Immobilie gibt es verschiedene Verfahren. In unserer Reihe haben wir Ihnen bereits das Vergleichswert- sowie das Sachwertverfahren vorgestellt. Nun nehmen wir das Ertragswertverfahren unter die Lupe und erklären, wie es funktioniert und wann es angewandt wird.**

Beim Ertragswertverfahren wird der Marktwert einer Immobilie aus den Mieteinnahmen abgeleitet. Das Verfahren kommt also bei vermieteten Wohnungen und Gewerbeflächen zum Einsatz. Darunter fallen neben Mehrfamilienhäusern, Büro- und Geschäftshäusern auch Einkaufs-

zentren, Parkhäuser und Logistikflächen.

Zunächst werden der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen getrennt berechnet. Ausgangspunkt für die Feststellung des Gebäudewertes sind die Mieteinnahmen,

abzüglich der Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und mögliche Mietausfälle, die der Eigentümer zu tragen hat. Aus diesen beiden Faktoren, dem Wert des Grundstücks und der Höhe der Mieteinnahmen, errechnet sich der abschließende Gesamtertragswert.



Foto: © cheraut000 / depositphotos.com

Man unterscheidet zwischen dem sogenannten vollständigen Ertragswertverfahren und dem einfachen Ertragswertverfahren. Bei Letzterem bleiben der Grundstückswert und die daraus resultierende Bodenwertverzinsung unberücksichtigt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes spielt hier ausschließlich der Wert der darauf errichteten Immobilie eine Rolle.

Im Gegensatz dazu wird beim vollständigen Ertragswertverfahren die Bodenwertverzinsung mit in die Rechnung einbezogen. Auf Basis eines Ver-

gleichsverfahrens wird hierfür durch lokale Gutachterausschüsse der Liegenschaftszinssatz herangezogen.

Während der Wert des Bodens Schwankungen unterlegen ist, geht der Wert des Gebäudes alters- und abnutzungsbedingt tendenziell immer weiter zurück. Wird in ein Gebäude nicht konstant und umfassend investiert, reduziert sich zwangsläufig auch die erzielbare Miete.

Ebenso wie beim Vergleichs- und Sachwertverfahren, können auch

beim Ertragswertverfahren bestimmte Umstände und Gegebenheiten den Verkehrswert mindern bzw. erhöhen. Der Angebotspreis eines frisch sanierten Mehrfamilienhauses mit Aussicht auf hohe Mieteinnahmen ist daher nicht vergleichbar mit einer Immobilie, deren Dachstuhl in Bälde erneuert werden muss.

**Sie möchten mehr über die Vorteile des Ertragswertverfahrens erfahren? Wir beraten Sie umfassend und unverbindlich.**



## Immobilientausch – Gute Idee, aber wo bleiben die Angebote?

**Ob beruflicher Wechsel oder Familienzuwachs – schneller, als man denkt, findet man sich in der Situation wieder, den Wohnort wechseln zu müssen oder mehr Platz zu benötigen. Dann ist die Zeit knapp, und es wäre praktisch, den Verkauf der alten Immobilie und den Kauf der neuen in einem Abwasch zu erledigen. Wir verraten Ihnen, wie ein Immobilientausch gelingt.**

Wer ein Haus verkaufen will, kann sich dank der aktuellen Marktlage darauf verlassen, dass sich viele Interessenten melden werden. Anders sieht es demnach auf der Käuferseite aus: Während das Angebot knapp ist, ist die Nachfrage so groß, wie selten zuvor.

Steht für Sie also aus beruflichen oder privaten Gründen ein Wohnortwechsel

an, werden Sie rasch einen Käufer für Ihre Immobilie finden. Mit der erfolgreichen Suche nach einem neuen Zuhause könnte es sich allerdings ein wenig schwieriger – und vor allem langwieriger – gestalten.

Doch Sie sind nicht allein mit diesem Problem. Das Modell „Immobilientausch“ ist für all jene gedacht, die nicht nur ver-

kaufen, sondern gleichzeitig auch kaufen wollen. Jedoch scheint die Übereinstimmung der jeweiligen Suchkriterien beinahe wie ein Sechser im Lotto zu sein. Sucht eine bald vierköpfige Familie ein größeres Heim im Norden von Hamburg, wird es solch ein Angebot von einem tauschwilligen Eigentümer bestimmt geben. Aber kann die Familie ihm auch das Loft in Berlin anbieten, das er sucht?



Foto: © primafactory / depositphotos.com

Auf gut Deutsch gesagt: Bei der Suche nach dem idealen Tauschpartner sucht man sich leicht einen Wolf. Zudem landen viele Tauschangebote inzwischen gar nicht mehr in den Portalen, weil sich herumgesprochen hat, wie schwierig die Suche auf eigene Faust ist.

Viele Immobilien-Makler bieten Vermittlungen speziell für Tauschinteressierte an. Sie legen einen Suchauftrag mit Ihren Wunschkriterien an und verpassen kein Angebot, das für Sie passen könnte. Denn irgendwo in Hamburg-Nord gibt es den verkaufsbereiten Eigentümer, der von genau

dem Haus träumt, das die junge Familie veräußern möchte.

In der Datenbank der Makler tummeln sich zudem gewiss einige Immobilien-Angebote, die exakt Ihren Wünschen entsprechen – von Eigentümern, die nur verkaufen wollen. Für den Immobilien-Profi ist es ein Leichtes, Ihr Haus parallel dazu an den richtigen Käufer zu bringen.

Fazit: Ein Immobilitätsaustausch kann beide Seiten glücklich machen. Da viele Tauschimmobilien aber abseits der Portale angeboten werden, macht es Sinn, auf dem Weg dorthin einen Pro-

fi mit der Suche nach dem passenden Tauschpartner zu betrauen. Sollte das richtige Angebot dennoch auf sich warten lassen, kann der Makler Ihnen andere Immobilien vorstellen und zeitgleich einen Käufer für Ihr Haus finden.

Nicht zuletzt sparen Sie auf diese Weise Zeit und Nerven, die Sie sicherlich gut gebrauchen können beim Start in den neuen Lebensabschnitt.

**Sie überlegen, Ihre Immobilie zum Tausch anzubieten? Wir helfen Ihnen gerne bei der Vermittlung.**



## Bautrend Nachhaltigkeit: So sparen Sie Geld und Ressourcen

Nachhaltigkeit wird beim Wohnen ein immer größeres Thema. Einer Forsa-Umfrage zu Folge achten 82 Prozent der Hauslebauer auf Umweltschutz. Das hat noch einen zusätzlichen Vorteil: Geringere Betriebskosten. Doch wie schaffen Eigentümer es den ökologischen Fußabdruck in den eigenen vier Wänden klein zu halten und dabei auch noch zu sparen? Und ist das auch bei Bestandsimmobilien möglich?

### Die richtigen Baumaterialien wählen

Gut isolierte Fassaden, Fenster und Dächer gehören mittlerweile zu den Baustandards. Dabei ist es jedoch auch wichtig, auf nachhaltige Baustoffe und Dämmstoffe zu setzen. Die sind beim Bau vielleicht nicht immer die günstigste Alternative, zahlen sich aber nach ein paar Jahren aus. Sie sind gesundheitsfreundlicher und wirken sich positiv auf das Wohlbefinden

der Bewohner aus. Nachhaltige Baustoffe sind zum Beispiel, Kalksandstein, Lehm oder Holz. Eine natürliche Dämmung funktioniert unter anderem durch Holzspäne, Schafwolle oder Kork.

Auch bei Bestandsimmobilien bietet es sich an, alte Fassaden zu sanieren, um den Energieverbrauch zu senken. Denn eine gute Dämmung senkt die Heizkosten immens.

### Aktiv- und Passivhäuser

Ein Aktivhaus motiviert Sie zum Sport und ein Passivhaus eignet sich bestens für den DVD-Abend auf der Couch? Nicht ganz. Sowohl Aktiv- als auch Passivhäuser helfen dabei, die Energiekosten zu senken. Bei einem Passivhaus gelingt das, indem es möglichst wenig Energie verbraucht. Die Wärme, die durch den eigenen Körper, technische Geräte und Sonnenlicht im



Foto: © Smileus / depositphotos.com

Haus entsteht, wird zum Beispiel durch eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung möglichst effizient genutzt. So muss weniger aktiv geheizt werden. Aktivhäuser haben im Vergleich einen höheren Energieverbrauch. Das ist jedoch kein Problem, denn durch Solarenergie, Wärmepumpen oder Photovoltaikanlagen decken sie den eigenen Energiebedarf und produzieren im Idealfall sogar noch mehr Energie.

### **Solar- und Geothermie**

In Aktiv- und Passivhäusern wird viel mit der Energie gearbeitet, die Erde und Sonne abgeben. Solaranlagen sind längst keine Innovation mehr. Immer mehr Menschen bauen sie sich aufs eigene Dach.

Das ist auch bei Bestandsimmobilien leicht gemacht. Auch Geothermie wird immer häufiger auch von Privatpersonen genutzt. Hierfür wird die Energie des Erdkerns quasi angezapft. Durch gezielte Bohrungen können Wärmepumpen Erdwärme aus bis zu 400 Metern Tiefe nutzen um das Haus mit Warmwasser und Energie zu versorgen.

### **Den Energieverbrauch mit Smart Home kontrollieren**

Egal ob Sie selbst Energie erzeugen oder nicht: Wer den eigenen Energieverbrauch kontrolliert hat dadurch große Einsparpotenziale. Das funktioniert durch moderne Technologien sehr gut: So können

Heizungen, Lampen und weitere Elektrogeräte so programmiert werden, dass sie nur dann Energie verbrauchen, wenn sie auch wirklich benötigt werden. Smart Home Technologien lassen sich leicht einbauen und sind dabei auch in einer Bestandsimmobilie zum Energiesparen geeignet.

Wenn Sie darüber nachdenken, ihre Immobilie nachhaltig umzubauen, ist es zunächst wichtig, den eigenen Energieverbrauch zu kennen und zu wissen, wo Einsparpotenziale sind.

**Sie wollen wissen, wie viel Energie Ihre Immobilie verbraucht? Kontaktieren Sie uns jetzt. Wir beraten Sie gerne.**



## Warum Sie Mängel offen kommunizieren sollten

**Niemand kauft gerne die Katze im Sack. Bei hohen Investitionssummen gilt dieses Sprichwort noch einmal mehr. Wer eine Immobilie verkauft, fährt deshalb am besten, wenn er von Anfang an ehrlich ist und Mängel nicht verschweigt. Denn Kaufinteressenten überprüfen die vermeintliche Traumimmobilie mit Argusaugen und nutzen nicht kommunizierte Mängel, um den Preis zu drücken.**

Immobilienbesitzer haben häufig Angst, zu einem zu geringen Preis zu verkaufen. Denn sicherlich wollen die Kaufinteressenten am Ende noch einmal verhandeln. Also macht man sie lieber gar nicht erst auf Mängel aufmerksam, um keine Verhandlungsbasis zu liefern. Eine Strategie, die zunächst plausibel wirkt,

tatsächlich jedoch oft den gegenteiligen Effekt erzielt.

Wer eine Immobilie kaufen möchte, beschäftigt sich meist mehrere Monate mit dem örtlichen Immobilienmarkt und weiß deshalb, worauf er achten muss. Deshalb weiß er auch: Keine Immobilie ist perfekt.

Auch bringt es nichts, eigentliche Mängel als Vorteile zu verpacken. Wer sich die Lage einer Immobilie auf der Karte ansieht, findet schnell heraus dass mit „perfekte Verkehrsanbindung“ eigentlich „liegt direkt an der Autobahn“ gemeint ist. Wichtig ist es deshalb, den Wert der Immobilie von einem Experten genau prüfen



Foto: © dalebor/depositphotos.com

zu lassen und sich nicht ausschließlich auf Preisrechner im Internet oder den Vergleich mit Immobilien aus der Umgebung zu verlassen. Ein Makler bezieht alle individuellen Merkmale in seine professionelle Bewertung mit ein und liefert so ein umfassendes Gutachten, das jeglichen Versuchen den Preis zu drücken standhält.

So sparen Sie sich lange Verhandlungszeiten und sprechen von Anfang an nur ernsthaft interessierte Käufer an. Denn während der fehlende Stellplatz für den Wagen für den einen ein Ausschlusskri-

terium sein mag, ist er für den anderen überhaupt kein Problem. Wie stark ein Mangel wiegt und ob er überhaupt als solcher wahrgenommen wird, ist von Interessent zu Interessent unterschiedlich.

Deshalb ersparen Verkäufer sich unnütze Besichtigungen, wenn sie ihre Verkaufsunterlagen möglichst vollständig und neutral halten. Auch bei Fotos kommt es darauf an, den Raum realitätsgetreu zu zeigen, gleichzeitig jedoch eine wohnliche Atmosphäre zu schaffen. Makler haben in der Regel Kontakt

zu Fotografen, die sich auf hochwertige Immobilienfotos spezialisiert haben. Am besten präsentieren Sie alle relevanten Räume, denn wenn Interessenten nur Bilder des Wohnzimmers sehen, Küche, Bad und Schlafzimmer aber fehlen, kommt schnell der Verdacht auf, dass etwas nicht stimmt.

**Sie brauchen eine professionelle Wer-teinschätzung Ihrer Immobilie? Kon-taktieren Sie uns jetzt, wir überneh-men das für Sie!**

Immobilien mit Makler verkaufen?

**Sicher,  
Geld sparen!**



**IMMOBILIEN  
PROFI**