



**ZIRM**  
IMMOBILIEN



Immobilienmakler (IHK)

Ein Immobilienmagazin von  
Zirm-Immobilien  
Ausgabe 1/2018  
Freiexemplar



Liebe Leserin, lieber Leser,

der Immobilienmarkt ist vielfältig und in stetigem Wandel. Aus diesem Grund habe ich mein Unternehmen von der reinen Maklertätigkeit zu einem Beraterteam rund um das Thema Immobilien ausgebaut. Seit 2016 bin ich als Immobilienmakler in der Region Oberbayern und hauptsächlich im Südosten von München tätig.

Sicherlich wundern Sie sich, warum Sie heute erstmalig den Immo-Kompass in den Händen halten. Der Immo-Kompass soll Sie künftig über aktuelle Marktbedingungen, Trends und sonstige Themen rund um die Immobilien auf dem Laufenden halten.

Nehmen Sie sich die Zeit und tauchen ein in die spannende Welt der Immobilien.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Ihr Sven Zirm

## Sven Zirm

Alpspitzstr. 1a | 85667 Oberpframmern

Office Glonn

Münchener Str. 8 | 85625 Glonn

+49-170-8935945

info@immobilien-zirm.de

### Meine Leistungen

- Individuelle Beratung
- Wertermittlung
- Energieausweis
- Verwaltung von Einzel-Immobilien
- Immobilien Kauf | Verkauf | Vermietung

## Deutschland fehlt Wohnraum

Allerorten wird gebaut – doch es reicht noch lange nicht. Hohe Steuern, das unflexible Baurecht und zu wenig Bauland in den Städten behindern den Wohnungsbau.

Die neue Regierung wird nicht darum herum kommen, politischen Maßnahmen im Themenfeld Wohnen eine höhere Priorität als bisher einzuräumen. „Ziel muss es sein, für mehr Angebot zu sorgen und Bürokratie abzubauen. Es kann nicht sein, dass in Deutschland die Hürden für ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung so hoch sind, dass viele daran scheitern“, erklärt Michael Neumann, Vorstand der Dr. Klein Privatkunden AG. Das Deutsche Institut für Urbanistik und der vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung haben eine „Roadmap Bodenpo-

litik“ veröffentlicht, die einen sozial verantwortungsvollen Umgang mit dem knappen Gut Boden anmahnt. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln weist darauf hin, dass angesichts von bis zu einer Million fehlender Wohneinheiten in Deutschland neue Ansätze zur Förderung des Wohnungsbaus gefunden werden müssen. Ein zentraler Kritikpunkt ist die in den vergangenen Jahren stark gestiegene Grunderwerbsteuer, die Neubauten verhindere. Das Institut schlägt eine Neuordnung der Steuer mit Freibeträgen oder einer Staffelung nach Kaufpreishöhe vor.



## Reform der Grundsteuer wird diskutiert

Das Bundesverfassungsgericht prüft derzeit die Berechnungsgrundlage der Kommunen für die Grundsteuer. Nach Ansicht des Bundesfinanzhofes ist das geltende Recht nicht mit der Verfassung vereinbar, weil die Praxis der Einheitswertbesteuerung von den heutigen Werten abweichend auf Zahlen aus dem Jahr 1964, im Osten sogar aus 1935 basiert. Es geht um rund 35 Millionen Grundstücke und Immobilien. Betroffen von einer Neuregelung wären

sowohl Mieter als auch Eigentümer, weil die Grundsteuer auf die Mieter umgelegt wird. Eigentümer und Immobilienverbände favorisieren ein neues Modell, dass sich an der Größe des Grundstückes und dessen Nutzung orientiert. Sie plädieren für eine aufkommensneutrale Lösung, weil ansonsten die ohnehin schon sehr hohen Wohnkosten weiter steigen würden. Ein Durchschnittshaushalt zahlt derzeit rund 16,50 Euro pro Monat an Grundsteuern.

# Was ist meine Immobilie wert?

Fachbegriffe und Onlineangebote verwirren den Verbraucher



Eigentlich ist es doch ganz einfach, im Internet unter „kostenlose Immobilienbewertung“ suchen – und gleich online bestellen. In nur wenigen Minuten erhalten Sie den Wert Ihrer Immobilie. Doch – ist es wirklich so einfach, den Wert zu bestimmen? Nein. Wenn es so einfach wäre, bräuchten wir sicherlich keine Sachverständigen mehr.

Um den Wert einer Immobilie richtig zu bestimmen, gilt es viele Faktoren zu berücksichtigen. Die wichtigsten Kriterien zur Preisfindung sind unter anderem die Art der Immobilie, die Lage, die Grundstücksgröße, die Wohnfläche, die Ausstattung, das Baujahr, ggf. durchgeführte Renovierungen oder Sanierungen und ggf. Mängel.

Nur wenn alle Faktoren richtig bestimmt und eingewertet wurden, kann ein realistischer Marktwert für eine Immobilie bestimmt werden. Diese Bewertungen können online-Tools nicht leisten.

Sicherlich stellen Onlinebewertungen einen groben Anhaltspunkt dar, doch braucht es ein Maß an Ausbildung, ein geschultes Auge und vor allem Marktkenntnis, um den Wert der Immobilien richtig zu bestimmen.

Wer seine Immobilie verkaufen möchte, sollte sich im Vorfeld ausreichend informieren. Ein überteuerter oder zu niedrig angesetzter Verkaufspreis bedeutet für Sie schnell Geldverlust.

## Zutrittsrecht verloren

Zieht ein Ehepartner nach der Trennung aus dem gemeinsamen Haus aus, das in hälftigem Miteigentum steht, so geht sein unbeschränktes Zutrittsrecht verloren. Er darf das Haus nur betreten, wenn dafür ein besonderer Grund vorliegt. In einem konkreten Fall stellte das Oberlandesgericht Bremen (OLG Bremen, 22.08.2017, Az. 5 WF 62/17) fest, dass es durch die Trennung zu einer Neuregelung der Nutzung gekommen war. Der

Wunsch nach Besichtigung durch einen Makler mit dem Ziel des freihändigen Verkaufs ist kein besonderer Grund, entschied das Gericht, insbesondere, wenn der Partner den Verkauf ablehnt und die Teilungsversteigerung anstrebt. In Trennung lebende Paare sollten sich möglichst früh Gedanken über die Teilung oder den Verkauf der gemeinsamen Immobilie machen, um eine einvernehmliche Lösung zu erzielen.

## Schnelles Internet gehört zur Grundversorgung

Gute Einkaufsmöglichkeiten stehen ganz oben auf der Wunschliste, wenn es um die Wahl der neuen Wohnung geht. Das geht aus einer aktuellen Studie der „Wohnwünsche 2017“ hervor.

Die befragten Bürger in Nordrhein-Westfalen nannten dieses Kriterium mit 81 Prozent an erster Stelle. Aber bereits an zweiter Stelle folgt das schnelle Internet mit 80 Prozent der Nennungen. Älteren Bürgern ist eine gute Onlineverbindung mittlerweile

wichtiger als die medizinische Versorgung, die auf dem dritten Platz mit 74 Prozent genannt wird. In Mittel- und Kleinstädten legen 84 Prozent der künftigen Bewohner Wert auf schnelles Internet, in Großstädten 78 Prozent und in ländlichen Gemeinden 76 Prozent. 70 Prozent der Befragten wünschen sich eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, 67 Prozent sind Parkplätze und 36 Prozent Schulen und Kitas wichtig.

## Kurz notiert

### Das neue Baukindergeld

Endlich ist es beschlossen: Das Baukindergeld kommt und zwar wie ursprünglich vereinbart. Rückwirkend zum 1. Januar 2018 gibt es für Familien für den Bau oder Kauf eines Eigenheims über zehn Jahre lang 1200 Euro je Kind und Jahr. Das gilt allerdings nur für Familien mit einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von 75.000 Euro, plus 15.000 Euro Freigrenze pro Kind. Eine Deckelung der Quadratmeterzahl auf 120 Quadratmeter wurde wieder gekippt, dafür soll es nun eine Antragsfrist bis Ende 2020 geben. Mit der Förderung soll es jungen Familien ermöglicht werden, ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen.

### Neubauboom schwächelt

Die Baukonjunktur wird nach Einschätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung auch in den kommenden zwei Jahren noch weiter aufwärts gerichtet sein. Jedoch werden die Investitionen stärker in Sanierungen und Modernisierungen und weniger in den Neubau fließen. Deutlich zulegen werden nach der Prognose des Instituts die Preise für Bauleistungen, weil die Kapazitäten der Branche stark ausgelastet sind.

### Begehbare Stadt: Plädoyer für das Zufußgehen

Autofahren in der Stadt wird immer mehr zum Problem. Staus, fehlende Parkplätze, Lärm und Abgase sorgen zunehmend für Unmut. Zufußgehen ist dagegen die natürlichste, gesündeste und umweltfreundlichste Art der Fortbewegung. Aktuell wird in deutschen Städten ungefähr jeder dritte Weg zu Fuß zurückgelegt. In Berlin sind sogar mehr Menschen zu Fuß unterwegs, als mit dem Auto, öffentlichen Verkehrsmitteln oder Fahrrad. Dennoch fristet der Fußverkehr in der Stadt- und Verkehrsplanung sowie in der Forschung meist noch ein Nischendasein. In Berlin will die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz durch eine Fußverkehrsstrategie jetzt mehr Qualität für den Fußverkehr schaffen.

## Kurz notiert

### Weniger Baugenehmigungen – Transaktionen weiterhin im Plus

Die Zahlen der Baugenehmigungen nahmen im vergangenen Jahr von Monat zu Monat ab. Von Januar bis November 2017 summierte sich das Minus auf 7,8 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Das Neubauvolumen verlor ebenfalls an Schwung, während die Transaktionen von Wohnimmobilien nahezu auf gleichem Niveau blieben.



### ImmobilienScout24 (IS24) hat Ärger mit der Justiz

IS24 muß sein Immobilien-Bewertungstool abschalten.

Mit dem Beschluss vom 8. Juni 2018 erließ das OLG München eine einstweilige Verfügung gegen IS24. Auf der Homepage von IS24 wurden Angaben zu Bodenrichtwerten gegeben, die den Anschein erweckten, dass diese aus amtlichen Quellen stünden. Das OLG München untersagte IS24 gegenüber dritten „den unzutreffenden Eindruck zu erwecken“ es würden „richtige und aktuelle Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB“ zur Verfügung gestellt.

#### Impressum:

DIV Deutscher ImmobilienberaterVerbund GmbH,  
Mittelstraße 18, 31275 Lehrte,  
© DIV Deutscher ImmobilienberaterVerbund GmbH,  
Lehrte, 2018

E-Mail: zentrale@div-immobilien.de

Quelle Text/Bild: Grabener Verlag GmbH, Stresemann-platz  
4, 24103 Kiel; pixabay.com; panthermedia.com; Plus Punkt  
Werbeagentur Lübeck, Imke Krause

Layout/Satz: PLUSPUNKT Werbeagentur Lübeck, DIV Lehrte

Redaktion: Carsten Bucksch, Frank Meyer, Anette Hecker

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

# Immobilienleibrente

Eine Alternative zum Immobilienverkauf



Jeder zweite Bundesbürger lebt im Alter in der selbstgenutzten Immobilie. Die gewohnte Umgebung, die vertrauten Nachbarn, der liebevoll gepflegte Garten, das eigene Haustier – all das sind wichtige und verlässliche Bekannte, die besonders im Alter Halt und Sicherheit geben. Gemäß dem Spruch: „Einen alten Baum verpflanzt man nicht.“ Wer sich auch im Alter seine geliebten vier Wände erhalten möchte, muß ein stabiles und ausreichendes finanzielles Polster zu Zeiten der Erwerbstätigkeit geschaffen haben. Aber was tun, wenn die getroffenen Vorsorgemaßnahmen nicht ausreichen? Die Leibrente bietet hier ein transparentes und vor allem lebenslangliches Modell, das vertraute Eigenheim weiter mietfrei zu nutzen.

98 Prozent der Immobilienbesitzer im Rentenalter möchten ihren Lebensabend im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung verbringen. Viele unterschätzen dabei aber die Risiken des Alterns. Dabei muss es nicht immer ein Pflegefall sein, der einen Auszug erforderlich macht. Die täglichen Einkäufe werden beschwerlicher, die bisher so geleibte Gartenarbeit ist körperlich nicht mehr zu schaffen, das Bad und die Treppe müssten dem Alter der Bewohner eigentlich angepasst und umgebaut werden. Die Rente reicht dafür aber nicht aus. Der demografische Wandel verspricht dabei weiterhin sinkende gesetzliche Renten bei steigenden Lebenshaltungskosten. Die Leibrente bietet hier ein Finanzierungsmodell, das lebenslanglich für ein Zusatzeinkommen sorgt.

Bei rund drei von zehn Millionen Immobilieneigentümern über 69 Jahren decken die regelmäßigen Einnahmen in etwa die Kosten des täglichen Lebens. Gerade für die ältere Generation war es immer selbstver-

ständig, Verzicht zugunsten der eigenen Kinder zu üben und diese bei der Verwirklichung ihrer Wünsche finanziell zu unterstützen. Was also tun, wenn die eigenen Eltern im Alter plötzlich selber auf Unterstützung angewiesen sind? Den Kindern ist oft nicht bewusst, in welcher finanziellen Situation sich die Eltern befinden. Denn in vielen Familien wird über dieses Problem nicht gesprochen. Die Leibrente bietet hier eine faire Lösung für alle Generationen.

Wie Sie erkennen, ist das Thema der Immobilienverrentung vielfältig und unterschiedliche Gründe können dafürsprechen. Sich mit dem Thema auseinanderzusetzen, ist eine Alternative für den regulären Immobilienverkauf.

Wie funktioniert die Immobilienrente in der Praxis? Die Immobilie wird an eine Privatperson oder aber eine Gesellschaft, die sich auf das Thema Immobilienleibrente spezialisiert hat verkauft. Dafür erhalten Sie eine zusätzliche Rente und ein Wohnrecht zur mietfreien Nutzung in Ihrer Immobilie – ein Leben lang oder aber auf Zeit (Zeitrente). Die Verrentung und das Wohnrecht werden im Grundbuch eingetragen und bieten somit größtmögliche Sicherheit.

Grundsätzlich ist man in der Vertragsgestaltung frei. Wichtig ist, sich im Vorfeld klar zu machen, welche Ziele mit der Immobilienrente erreicht werden sollen. Ggf. muss nur ein zeitlich beschränkter finanzieller Engpass überbrückt werden oder aber es steht schon heute fest, dass zu einem bestimmten Zeitpunkt die Immobilien nicht mehr selbstgenutzt wird. Wenn Sie also darüber nachdenken, Ihre Immobilie auf Leibrentenbasis zu veräußern, sollten Sie sich im Vorfeld umfassend über die Möglichkeiten informieren.

## Tippgeber gesucht!

Kennen Sie jemanden aus der Familie, Freunde oder Nachbarn, die eine Immobilie verkaufen möchten?

**Bei erfolgreicher Vermittlung erhalten Sie der eigenen Provision\***

**10%**



\* bis maximal 10.000 Euro

## Leistungsportfolio

- Individuelle persönliche Beratung
- Professionelle Wertermittlung
- Erstellung Energieausweis
- Verwaltung von Einzel-Immobilien
- Verkauf / Vermietung
- Dokumentenbeschaffung
- Erstellung von 3D-Grundrissen, aussagefähiges Exposé, Home Staging etc.



## Energieausweis

Seit Mai 2014 ist es die Pflicht für Verkäufer oder Vermieter dem Käufer oder dem Mieter unaufgefordert einen Energieausweis vorzulegen. Wir erstellen für Sie kostenlos\* einen Energieausweis. Je nach Immobilie sind wir in der Lage beide Arten zu erstellen.

- Bedarfsausweis
- Verbrauchsausweis

\* Kostenlos, wenn wir einen Alleinauftrag zur Vermarktung Ihrer Immobilie erhalten



# ZIRM

## IMMOBILIEN

## Wertermittlung

Sie möchten verkaufen?  
Wir ermitteln für Sie kostenlos\* einen realistischen Verkaufspreis. Nach einer Beratung haben Sie die Möglichkeit unter verschiedenen Verfahren zu wählen.

- Vergleichswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren für Kapitalanleger

\* Kostenlos, wenn wir einen Alleinauftrag zur Vermarktung Ihrer Immobilie erhalten



## Sven Zirm

Alpispitzstr. 1a | 85667 Oberpframmern

## Office Glonn

Münchener Str. 8 | 85625 Glonn

+49-170-8935945

info@immobilien-zirm.de

## Meine Leistungen

- Individuelle Beratung
  - Wertermittlung
  - Energieausweis
- Verwaltung von Einzel-Immobilien
- Immobilien Kauf | Verkauf | Vermietung

**Wir sind Partner von DIV**

**DIV Deutscher ImmobilienberaterVerband**  
Dem deutschlandweiten Netzwerk von Immobilienprofis.  
[www.div-immobilien.de](http://www.div-immobilien.de)

