



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.

Der IMMO-KOMPASS soll Sie künftig über aktuelle Marktbedingungen, Trends und sonstige Themen rund um die Immobilien auf dem Laufenden halten.

In dieser Ausgabe erklären wir Ihnen eine Alternative zum Immobilienverkauf, die Immobilienleibrente. Weitere Informationen zum Thema finden Sie auf unseren Internetseiten unter [www.immobilien-zirm.de](http://www.immobilien-zirm.de).

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 Oberpfraamern

Office Glonn

Münchener Str. 8 | 85625 Glonn

+49-170-8935945

[info@immobilien-zirm.de](mailto:info@immobilien-zirm.de)

## Eine Million Denkmäler

Eigentümer von Denkmalgebäuden haben viele Vorteile: Ihre Gebäude bilden stadtplanerisch einen Schwerpunkt, sind in ihrem Bestand geschützt und der Erhalt wird gefördert\*. In Deutschland gibt es rund eine Million Denkmäler. Dabei handelt es sich in 63 Prozent der Fälle um Baudenk-

mäler. 2016 waren mindestens 36.000 Personen mit denkmalpflegerischen Aufgaben betraut und sorgten dafür, dass die Vielzahl an Denkmälern erhalten und für nachkommende Generationen erlebbar bleibt.

\* Steuersparmodell für Kapitalanleger, bis zu 50% staatliche Beteiligung am Kaufpreis. Wir haben die passenden Immobilien: ZI-Immobilien 01 70 - 8 93 59 45

## Klein- und Mittelstädte im Trend

Wo wollen die Menschen in Deutschland wohnen

Eine Analyse der Bertelsmann Stiftung untersucht aktuelle Trends des Wanderungsgeschehens – von den Metropolen bis zu den ländlichen Räumen. Danach liegt das Leben in der Stadt im Trend. Die Menschen zieht es aber nicht nur in die Millionen-Metropolen wie Berlin, Hamburg, München oder Köln. Vor allem Mittel- und Kleinstädte wie Bad Neustadt an der Saale oder Aurich in Ostfriesland sind die Gewinner des aktuellen Trends. Neben kleineren Städten an den Rändern der Metropolen zählen aber auch

Kommunen in ländlichen Räumen dazu. Der „Überschwappeffekt“ der Großstädte führt dazu, dass die großen Großstädte zunehmend Bevölkerung an ihr direktes Umland verlieren. Die Gründe für Bevölkerungsbewegungen innerhalb Deutschlands sind vielfältig. Eine Rolle spielen die Arbeitsplatzsituation, der Preis für Wohnraum und die jeweilige Lebensphase der Menschen. Die zentrale Voraussetzung für die Attraktivität einer Stadt ist eine moderne und funktionierende Infrastruktur.



*Entscheidend für die Attraktivität einer Stadt sind die sie umgebende Landschaft, Infrastruktur, Lebensqualität und das Arbeitsangebot.*

# Energiewende im Gebäudebestand kommt nicht voran

Aus dem dena-Gebäudereport 2018 geht hervor, dass der Energieverbrauch von Gebäuden zwischen 2010 und 2016 stagnierte. Der positive Abwärtstrend der Jahre 2002 bis 2010, in denen der Verbrauch um 20 Prozent zurückging, scheint vorbei zu sein. Dabei soll der Gebäudebestand in Deutschland bis 2050 nahezu klimaneutral sein, damit die international vereinbarten Klimaziele erreicht werden können. Eine gezielte Förderung ist notwendig, denn Immobilieneigentümer investieren nur, wenn es sich lohnt. Wegen der niedrigen

Energiepreise der vergangenen Jahre, stellten sich Sanierungen oft als nicht so dringend dar. Doch die Preise für Strom und Erdöl steigen jetzt wieder. Energetische Sanierungsmaßnahmen sind in Wohnungseigentümergeinschaften deutlich zurück gegangen, berichtet auch der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter. Als Gründe werden die ausgelastete Bauwirtschaft, die Zurückhaltung vieler Wohnungseigentümer und die Unwägbarkeiten im Mietrecht, beispielsweise bei der Modernisierungsumlage, genannt.



Sanierungen lohnen sich nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Energieeinsparung, sondern bieten den Bewohnern auch eine höhere Lebensqualität.

## Vermeiden Sie Risiken beim Immobilienverkauf

Immobilienverkäufer haben die Pflicht, dem Käufer alle für den Wert relevanten Informationen zu geben. Gravierende Mängel dürfen nicht verschwiegen werden, anderenfalls besteht das Recht, den Vertrag aufzulösen. Auch die Rechtsverhältnisse

zum Beispiel über Mietverträge, Wohn-, Wege- oder Vorkaufsrechte müssen offen gelegt werden. Ein Haftungsausschluss im Vertrag mindert zwar die Risiken, gilt jedoch nur für Mängel, die beide Vertragsparteien nicht erkennen konnten.



## Datenschutz-Grundverordnung gilt auch für private Vermieter

Seit dem 25. Mai 2018 ist die Datenschutz-Grundverordnung in Kraft. Spätestens seit diesem Tag war eine emsige Betriebsamkeit in Unternehmen, Organisationen und Vereinen zu beobachten. Einige Datenschutzbeauftragte in Betrieben waren dabei über eifrig, andere eher gelassen. Die Gefahr für Betroffene geht allerdings weniger von Behörden aus, die bei Verstößen rechtliche Maßnahmen einleiten und ihren Spielraum für Geldbußen von bis zu 20 Millionen Euro ausnutzen können, sondern von spezialisierten Anwälten oder Vereinen, die kleinste Verstöße abmahnen, hohe Gebühren fordern und Verdross bereiten. Private Vermieter sollten sich unbedingt dagegen wappnen.

## Breite Preisspanne bei Feriendomizilen

Wer sich nach dem Urlaub im eigenen Land fragt, ob nicht ein eigenes Feriendomizil reizvoll wäre, braucht zuerst einen guten Überblick. Eine Kaufpreisanalyse des Internetportals von immowelt.de zeigt die beliebtesten Ferienregionen Deutschlands auf. Danach sind Wohnungen auf den Nordseeinseln am teuersten. Die Quadratmeterpreise liegen auf Sylt und Norderney nahe an der 8.000-Euro-Marke. Preiswerter sind Nordseegemeinden auf dem Festland. Zwischen Nord- und Ostsee gibt es große Preisunterschiede. Auf Usedom und Rügen liegen die Preise zwischen 3.700 Euro in Heringsdorf und 2.080 Euro in Göhren. Auch die Alpen sind beliebt und dementsprechend teuer. Höchste Kaufpreise zahlt man am Tegernsee mit 6.720 Euro und in Garmisch-Partenkirchen mit 4.390 Euro. Am Bodensee liegen die Immobilienpreise in Konstanz, Lindau und Überlingen über der 4.000-Euro-Marke.

### Impressum:

DIV Deutscher ImmobilienberaterVerband GmbH,  
Mittelstraße 18, 31275 Lehrte,  
E-Mail: zentrale@div-immobilien.de

Zirm-Immobilien, Münchenerstraße 8, 85625 Glonn,  
E-Mail: info@immobilien-zirm.de

Quelle Text/Bild:  
Grabener Verlag GmbH, Stremannplatz 4, 24103 Kiel,  
Sanierung\_pixabay, Tuebingen\_pixabay.jpg,  
Holzhaus\_pixabay, business-3167295\_1920\_pixabay.jpg  
Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG

Layout/Satz: © DIV 2018, Frank Meyer

Redaktion: Carsten Bucksch, Frank Meyer, Sven Zirm

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

## Kurz notiert

### Neue Vergabepaxis von bundeseigenen Immobilien

Der überhitzte Immobilienmarkt kann nur durch viele aufeinander abgestimmte Maßnahmen entspannt werden, eine davon ist die gezielte Verstärkung des Wohnungsbaus. Die Wohnungswirtschaft begrüßt daher, dass sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben von der Vergabepaxis nach Höchstpreisgebot löst und den Kommunen ermöglicht, bundeseigene Grundstücke vergünstigt zu erwerben. Die Weiterveräußerung an private Dritte kann zu gleichen Bedingungen erfolgen, wenn die Kommune damit öffentliche Aufgaben erfüllt, oder sie kann verbilligt erfolgen, wenn die Grundstücke dem sozialen Wohnungsbau dienen sollen.

### Amtsauskunft muss richtig sein

Die Amtspflicht zu richtiger Auskunft besteht grundsätzlich gegenüber jedem – auch gegenüber einem Dritten, der im Interesse eines Auftraggebers handelt. Im konkreten Fall hatte ein Bezirksschornsteinfeger grünes Licht für die Errichtung eines Schornsteins gegeben und nach der Errichtung festgestellt, dass der erforderliche Abstand zum Nachbargebäude nicht eingehalten wurde. Der BGH stellte klar: Der Schornsteinfeger hat seine Amtspflicht verletzt. Darauf konnte sich auch der Generalunternehmer berufen, der die Auskunft einholte und dem der Schaden entstanden war, weil er seiner Auftraggeberin einen neuen genehmigungsfähigen Schornstein liefern musste (BGH, 26.04.2018, III ZR 367/16).

### Keine Ruhe auf dem Land

Wer auf das Land zieht, will dem hektischen Stadtleben entfliehen. Das mag auch oft zutreffen, ist aber keineswegs sicher, denn der Lärmschutz für Wohnen im Außenbereich ist niedriger als im Innenbereich. Laut Baugesetzbuch dient der Außenbereich keinesfalls primär dem Genuss ungestörter Wohnruhe, sondern vor allem der Realisierung verschiedener Nutzungen. Eigentümer müssen im Außenbereich mehr Lärm hinnehmen, als beispielsweise im städtischen Bereich (OVG Niedersachsen, 06.04.2018, 1 ME 21/18).

# Jedes Gebäude ist Teil der Kreislaufwirtschaft

Die Kreislaufwirtschaft ist ein Zukunftsmodell

Das europäische Interreg-Projekt MOVECO schafft mit einer neuen Onlineplattform den dafür nötigen virtuellen Marktplatz und bietet Vernetzungsmöglichkeiten, zunächst im Donaauraum. „Was der Abfall des einen ist, kann zum Rohstoff des anderen werden“, lautet eine Kernaussage. Derzeit geht es vorrangig um die Organisation und Kooperation der beteiligten Länder, Produkthersteller und Forschungseinrichtungen. Das Modell be-

trifft jedoch die täglichen Entscheidungen jedes einzelnen privaten Haushalts und jedes Bauherrn. Wie wichtig ein Umdenken ist, machen die Zahlen des Statistischen Bundesamtes deutlich: Das Abfallaufkommen ist im Jahr 2016 um 2,3 Prozent auf 411,5 Millionen Tonnen gestiegen. Davon machen die Bau- und Abbruchabfälle etwas mehr als die Hälfte aus. Sie stiegen im Vorjahresvergleich sogar um 6,6 Prozent oder 13,8 Millionen Tonnen.



*In einer endlichen Welt hat die Wegwerfwirtschaft keine Zukunft. Energie- und Materialkreisläufe müssen durch ein regeneratives, zirkulares System optimiert werden.*

## Stadtbevölkerung steigt bis 2030 um eine Milliarde

Überall auf der Welt zieht es die Menschen in die Städte. Bis zum Jahr 2030 wird die Stadtbevölkerung um rund eine Milliarde auf 5,2 Milliarden Menschen steigen, das wären 60 Prozent der Weltbevölkerung. Zur Jahresmitte 2018 lebten 4,2 der insgesamt 7,6 Milliarden Menschen weltweit in Städten. Aktuell gibt es 33 Mega-Städte, in denen die Bevölkerungszahl die Zehn-Millionen-Gren-

ze übersteigt. Die größte Stadt der Welt ist zurzeit der Ballungsraum Tokio. Um den negativen Auswirkungen einer planlosen Entwicklung vorzubeugen, verfolgen betroffene Megastädte die Politik der Urban Consolidation bzw. der Stadtkonsolidierung. Deren Interesse ist auf die Ressourcen bereits existierender städtischer Gebiete gerichtet, anstatt die Stadt weiter nach außen auszudehnen.

Rangliste der zehn größten Mega-Städte

Ballungsraum	Staat	2018	2030	Veränderung
Tokio	Japan	37,5	36,6	- 2,4
Neu-Delhi	Indien	28,5	38,9	36,6
Schanghai	China	25,6	32,9	28,5
São Paulo	Brasilien	21,7	23,8	10,0
Mexiko-Stadt	Mexiko	21,6	24,1	11,7
Kairo	Ägypten	20,1	25,5	27,1
Mumbai	Indien	20,0	24,6	23,0
Peking	China	19,6	24,3	23,8
Dhaka	Bangladesch	19,6	28,1	43,4
Osaka	Japan	19,3	18,7	- 3,2

Einwohner in Millionen, Veränderung 2018 – 2030 in Prozent, Quelle: Destatis



Empfohlen vom  
 Bundesverband  
*Initiative 50Plus*

Weitere Infos auch auf:  
[www.immobilien-zirm.de](http://www.immobilien-zirm.de)

# Immobilien Leibrente: Den Ruhestand im eigenen Zuhause planen

**98 Prozent der Senioren möchten solange wie möglich im eigenen Zuhause wohnen bleiben. Eine Rente aus Stein macht es möglich und sichert zusätzliche monatliche Einnahmen.**

Nur neun Prozent der Senioren haben schon einmal mit dem Gedanken gespielt, ihr Eigenheim zu verkaufen. Sie wollen ihre vertraute Umgebung nicht verlassen und im Pflegefall auch zuhause betreut werden. Doch der barrierefreie Umbau sowie Pflege und Unterstützungs-

nen“, empfiehlt Prof. Dr. Heinrich Schradin von der Universität Köln.

Eine Immobilien-Leibrente schafft Senioren neue finanzielle Freiräume und bietet dabei die Möglichkeit, lebenslang im vertrauten Heim zu bleiben. Die Immobilie wird zwar

zudem dafür, dass Rentenzahlungen vererbt werden können, sollte der Verkäufer kurz nach Vertragsabschluss sterben.

Für die Berechnung der Rente erstellt ein unabhängiger Sachverständiger ein Wertgutachten der Immobilie. Weitere Faktoren sind das Lebensalter und Geschlecht des Eigentümers. „Die Immobilien-Leibrente ist ein transparentes Modell, das die nötige Liquidität im Alter freisetzt“, sagt Prof. Schradin von der Universität Köln. Eine solche Rente aus Stein ist dabei vergleichbar mit einer Lebensversicherung, die in lebenslangen Raten ausgezahlt wird. Nur, dass das Geld nicht aus dem Versicherungsprodukt stammt, sondern aus der Immobilie. Zusätzlich gibt es das grundbuchgesicherte Wohnrecht (Nießbrauchrecht).

70 Jahren. Insgesamt gilt: Je älter der Eigentümer, desto höher die monatlichen Zahlungen. Möglich ist aber auch ein Kombinationsmodell mit einer Einmalzahlung, zum Beispiel zur Ablösung von Restschulden.

„Mit der Immobilien-Leibrente können Senioren das in der eigenen Immobilie steckende Vermögen schon zu Lebzeiten optimal und flexibel nutzen“, so Kooperationspartner Sven Zirm von ZIRM Immobilien. Sie können damit einen barrierefreien Umbau, eine Haushaltshilfe oder Pflegekraft für zuhause ebenso bezahlen wie etwa die Fahrstunden ihrer Enkel. Auch im Falle eines Umzugs in ein Senioren- oder Pflegeheim wird die Leibrente lebenslang überwiesen. Dabei bleibt das Wohnrecht erhalten, es kann durch Vermietung zu weiteren Einnahmen führen. **Nehmen Sie gerne Kontakt mit mir auf und vereinbaren Sie einen unverbindlichen und kostenfreien Termin.**

Die Immobilien-Leibrente eignet sich für Paare und Alleinstehende ab

## BEISPIELRECHNUNG

### Die Rente aus der eigenen Immobilie

#### Beispielrechnung 1 zu unserer Immobilien-Leibrente



Paar 75 Jahre

#### Wertbeeinflussende Faktoren:

- Alter und Geschlecht der Berechtigten
- Verkehrswert der Immobilie
- Restschulden oder Belastungen
- Kosten der Immobilienbewirtschaftung
- Transaktionskosten und Zinseffekte

Mietfreies Wohnrecht (Nießbrauch)	€ 2.250 pro Monat
Leibrente (Reallast)	€ 2.100 pro Monat
<b>Gesamtwert Leibrente</b>	<b>€ 4.350 pro Monat</b>

Vermögensfaktor 15,3 Jahre,  
100 % Vermögenssicherheit

© Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG

leistungen im Haushalt sind zu teuer für viele Immobilieneigentümer, die jahrelang alles verfügbare Geld in Haus oder Wohnung gesteckt haben und kaum zusätzliches Vermögen ansparen konnten. „Daher gilt es für Senioren, gerade auch wenn sie im eigenen Heim bleiben möchten, rechtzeitig Kassensturz zu machen und professionell zu pla-

verkauft, aber die bisherigen Eigentümer erhalten mietfreies Wohnrecht und eine lebenslange Leibrente. „Beides wird notariell verankert und im Grundbuch eingetragen, damit entsteht größtmögliche Sicherheit“, erklärt Friedrich Thiele, Vorstand der Deutsche Leibrenten AG. Eine Mindestlaufzeit von fünf, auf Wunsch auch zehn Jahren, sorgt



**Sven Zirm**  
 Ihr Immobilienmakler  
 Münchenerstraße 8  
 85625 Glonn  
 Telefon: 0170/893 59 45  
 info@immobilien-zirm.de  
 www.immobilien-zirm.de

Wir sind  
 Partner  
 von:

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

