



Vertrauen in Werte

Immobilien + Informationen aus Dresden

Ihre Partner stellen sich vor

Philipp Weiß bügelt eine Straftat aus

Obwohl er dann seine zweieinhalbjährige Tochter verlassen muss, arbeitet Philipp Weiß gerne im Immobiliengeschäft. „Bei der DIMAG habe ich Freude an der Arbeit, weil ich das Makeln lieben gelernt habe“, erzählt der 33-Jährige. „Hier bin ich die Schnittstelle, bringe Verkäufer und Käufer zusammen. Dabei ist es mein Ziel, die Interessen aller Beteiligten zu verstehen und ihre Wünsche zu erfüllen.“ Dass das nicht immer leicht ist, zeigt sein aktueller Fall: Ein Ehepaar kam vor Jahren auf die DIMAG zu, um eine Eigentumswohnung in Pirna zu verkaufen.

Der übliche Blick ins Grundbuch ließ Schlimmes erahnen: 2005 hatte das Ehepaar die Wohnung gekauft, war aber nie als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen worden. Die Verkäufergesellschaft aus Süddeutschland hatte mit einem Notar einen Kaufvertrag aufgesetzt, der ohne Kaufpreis beurkundet wurde. Der deutlich über dem Marktwert liegende Kaufpreis wurde dann erst später eingetragen. Derart kriminelle Geschäfte führten dazu, dass der

Notar zu fünf Jahren Haft verurteilt wurde.

Nachdem die Umstände geklärt waren, ging es an die Korrektur: Die 15 Jahre alte Kaufurkunde musste für nichtig erklärt, rekonstruiert und neu ausgestellt werden. „Im Laufe des Sommers sollten die Eigentümer ins Grundbuch eingetragen sein, so dass wir mit dem Verkauf beginnen können“, sagt Weiß. „Am Ende bekommen wir dann auch nur unser normales Honorar, aber darum soll es in dem Fall nicht gehen!“ Die Zufriedenheit der Kunden ist ihm da viel wichtiger. Und es sieht gut aus: Die Marktpreise sind in 15 Jahren so gestiegen, dass die Verkäufer zumindest ihre Einlagen wiedererhalten, ist sich der Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) sicher.



» Mein Ziel ist, die Interessen aller Beteiligten zu verstehen und ihre Wünsche zu erfüllen.«

Philipp Weiß, Makler und Sachverständiger

Viel Lärm um nichts

Dresden verzeichnet eine 75-prozentige Steigerung der Eigentumswohnungspreise in den letzten 10 Jahren. Im selben Zeitraum sind allerdings die Baufinanzierungszinsen (10 Jahre Festschreibung) um etwa 75 % gesunken (von ca. 4 % auf ca. 1 %), was einen nicht geringen Einfluss gehabt haben dürfte. Die aktuelle Pandemiedelle wird die Party für eine Weile aussetzen.

Vor dem teilweise existenzbedrohenden Hintergrund der Coronaepidemie-Auswirkungen auf manche anderen Branchen steht die Wohnimmobilienwirtschaft jedoch relativ unbeeindruckt da und wird auch nur einige temporäre Rückschritte machen.

Das ist in 2 Jahren alles wieder verheilt. Anders dagegen sieht es in der Einzelhandelsvermietung aus: Hier befinden wir uns ja schon seit Jahren in einer komplizierten Umbruchsituation, die sich nun weiter verstärken wird. Digitalisierungsprozesse und Onlinehandel haben einen starken Schub in den letzten Monaten erhalten und werden das Ladensterben beschleunigen.

Ihr Mario Howard
DIMAG Geschäftsführung

Quartiere am Blüherpark

Die Düsseldorfer Gerchgroup hat die Grundstücke des ehemaligen Roboton-Areals in der Dresdner Innenstadt erworben. Für einen Teil der Fläche gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Bauantrag „könnte aus jetziger Sicht im ersten Halbjahr 2021 erfolgen“, sagte der Vorstandsvorsitzende Mathias Düsterdick. Das Lingner-Areal ist mit 98.000 Quadratmetern die größte innerstädtische Fläche für Wohnungsbau, auf der bis zu 3.000 Wohnungen entstehen könnten.

Quelle: Sächsische Zeitung

Wolfshügelturnm

Ein Verein setzt sich intensiv für den Wiederaufbau des Wolfshügelturnms in der Dresdner Heide ein. Der 1911 errichtete Aussichtsturm wurde 1945 gesprengt – seitdem ist nur noch das Sockelbauwerk als Ruine vorhanden. Für das Wiederaufbauprojekt hat auch die DIMAG gespendet. Umfangreiche Informationen zu dem Projekt und den Spendenmöglichkeiten finden Sie auf der Website www.wolfshuegelturm-verein.de



Dresdner Stadtteile: Seidnitz/Dobritz Stärkere Nachfrage wegen guter Lage



Die Rennplatzstraße führt, wie ihr Name vermuten läßt, direkt zur Seidnitzer Galopprennbahn

Rund um die Dresdner Galopprennbahn erstreckt sich im Dresdner Osten der Doppelstadtteil Seidnitz/Dobritz. Ein touristisches Highlight ist das „Panometer“ – ein alter Gasometer, in dem der Künstler Yadegar Asisi seine 360-Grad-Panoramen zeigt.

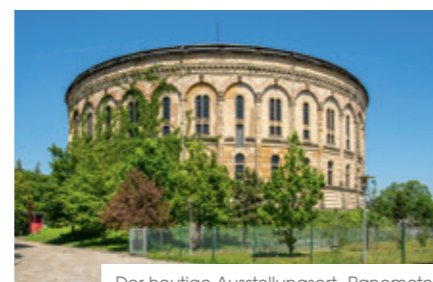
Der Große Garten liegt in fußläufiger Nähe, das Zentrum mit der in Dresden üblichen hohen Frequenz bei Bussen und Bahnen ist bequem erreichbar. Per S-Bahn gelangt man schnell zu Hauptbahnhof, Flughafen und in die Sächsische Schweiz.

1378 erstmals als Sydticz erwähnt, wurde die Ortschaft 1902 nach Dresden eingemeindet. Der ursprüngliche Dorfkern entlang der Straße Altseidnitz grenzt heute direkt an das Seidnitz-Center mit seinen Geschäften, Ärzten und einer Apotheke. Eine verschiedenartige Bebauung prägt den Stadtteil: Einfache und mittlere Wohnlagen in einer pragmatischen Gestaltung werden ergänzt durch Gebiete mit zumeist nicht produzierendem Gewerbe. Ein Grüngürtel mit Kleingärten zieht sich durch den Stadtteil, der nach Osten begrenzt

wird durch den Niedersedlitzer Flutgraben.

Die Kaufpreise in Seidnitz/Dobritz liegen bei Eigentumswohnungen im Bestand durchschnittlich bei rund 1.800 €/m²; Anschlussvermietung im Bestand zwischen 7 und 8 €/m² je nach Lage, Qualität und Ausstattung.

Die Nachfrage hat in den letzten Jahren spürbar zugenommen, vor allem wegen der Nähe zum Stadtkern und der guten Infrastruktur. Neubauprojekte gibt es heute in Seidnitz/Dobritz nicht sehr viele, Brachflächen sucht man vergebens. Bei Erstvermietungen lagen die Preise vor ein bis zwei Jahren schon bei um die 10 €/m², bei aktuellen Neubauten bewegen sie sich in Richtung 10,50 bis 11,00 €/m².



Der heutige Ausstellungsort „Panometer“

Mieten steigen moderat, Kauf auf hohem Niveau

In Deutschland stiegen die Preise laut Wohnpreisspiegel des Immobilienverbands IVD bei Mieten um 3,1 Prozent, bei Eigentumswohnungen sogar um 8,3 Prozent. Damit hat die Geschwindigkeit beim Preisanstieg deutlich nachgelassen. Aber: „Die Schere zwischen Miet- und Kaufpreisen öffnet sich weiter“, sagte IVD-Präsident Jürgen Michael Schick.

Am kräftigsten wuchsen die Bestandsmieten für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert in den Metropolen: 3,4 Prozent sind hier zu verzeichnen; 0,8 Prozent weniger als der Vorjahresanstieg. Die teuerste Metropole ist nach wie vor München mit 14,90 Euro pro Quadratmeter. Die Bundeshauptstadt wies eine vergleichsweise moderate Preissteigerung von 2,8 Prozent auf. In Frankfurt am Main (+ 2,4 Prozent) und Köln (+ 0,9 Prozent) stiegen die Mietpreise noch langsamer. In Großstädten, zu denen Dresden zählt, beträgt die

Steigerung 3,1 Prozent für 2019 gegenüber 3,6 Prozent im Vorjahr.

Signifikant ist auch der Rückgang der Preissteigerungsrate für Mieten in Neubauwohnungen im mittleren Wohnwert in den Großstädten: Stiegen die Preise 2018 noch um 4,3 Prozent, so waren es 2019 lediglich 3,2 Prozent. Die Kleinstädte schafften hingegen ein Wachstum von 4,8 Prozent.

Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen fiel der Anstieg mit 8,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr etwas geringer aus. Im Neubausegment lag die bundesweite Kaufpreisdynamik für Eigentumswohnungen mit mittlerer Ausstattung um 6,9 Prozent fast auf Vorjahresniveau. Im Schnitt müssen Erwerber in Deutschland 11,4 Prozent ihres Haushaltseinkommens für eine 80 Quadratmeter große Eigentumswohnung mit mittlerem Wohnwert aufwenden, 26,3 Prozent für ein Einfamilienhaus mit 125 Quadratmetern.

Quelle: AIZ – Das Immobilienmagazin des IVD



Verkehrswertermittlung

Bei Scheidungen oder Erbauseinandersetzungen müssen oftmals Besitzanteile real aufgeteilt oder Miteigentümer ausgezahlt werden. Deshalb kontrollieren wir nach Auftragseingang die Immobilie zerstörungsfrei auf erkennbare Mängel und Schäden und plausibilisieren die Flächenangaben. Danach erfolgt die Ermittlung des Bodenwerts und es wird entschieden, welche zwei Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen. Dabei stehen Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren oder Vergleichswertverfahren zur Disposition. Hieraus erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswerts unter Beachtung von Rechten und Belastungen sowie von objektspezifischen Eigenschaften. Die Kunden erhalten mit Fertigstellung ein umfassendes und unabhängiges Verkehrswertgutachten zu ihrer Immobilie. Eine sachverständige Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung vom unabhängigen und zertifizierten Fachmann ist unabdingbar, weil die Anforderungen an Flächenermittlungen für Mieterhöhungen, Nebenkostenabrechnungen und Angaben in Kauf- und Mietverträgen stetig wachsen. Die korrekte Wohnflächenermittlung ist deshalb Dauerthema in rechtlichen Auseinandersetzungen. Kürzlich kippte der Bundesgerichtshof die 10%-Regelung bezüglich der maximalen Abweichung. Es ist daher wichtig, die genaue Wohnfläche zu kennen, denn sie dient unter anderem als Berechnungsgrundlage für die Miehöhe. Durch eine fehlerhafte Angabe in Miet- oder Pachtverträgen können finanzielle Nachteile entstehen. Auch der Versicherungsbeitrag der Hausratversicherung orientiert sich an der zugrunde liegenden Wohnfläche.

Alexander Geweiler
www.geweiler.de

GEWEILER
Sachverständigenbüro

DIMAG damit einmalig

Natürlich verstehen es die Makler bei der DIMAG, für ihre Kunden perfekte Dienstleistungen seriös zu erbringen. Leider gibt es jedoch in der Branche einige schwarze Schafe, die den bei der DIMAG gelebten Anspruch und den Moralkodex (s. nebenstehenden Artikel) nicht erfüllen können. Um ihre professionelle Arbeitsweise auf den ersten Blick zu signalisieren, haben sich daher alle Mitglieder der DIMAG-Geschäftsführung und die Verkaufsmakler einzeln von externen Stellen prüfen lassen. Sie sind entweder von der DEKRA zertifizierte „Sachverständige Immobilienbewertung“ und „Sachverständige für Wohneigentum und Beleihungswertermittlung für Kleindarlehen an wohnwirtschaftlich genutzten Objekten“, vom TÜV geprüfte „Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ oder vom Europäischen Institut für postgraduale Bildung geprüfte „Sachverständige für Immobilienbewertung“.

Trotz dreier Prüfinstitute und unterschiedlicher Titel vereint alle Sachverständige, dass sie über ein profundes Wissen bei der Bewertung von Immobilien verfügen. Diese geballte Kompetenz dürfte einmalig unter den Dresdner Immobilienmaklern sein. Zudem haben die DIMAG-Makler ihr Handwerk von der Pike auf gelernt und lassen die Ergebnisse ihrer Arbeit regelmäßig von externen Stellen begutachten. Welche das sind und welche Titel die DIMAG dabei abräumte, lesen Sie im nebenstehenden Artikel.

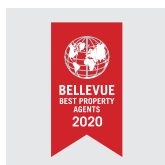
Alle Branchen-Auszeichnungen

Qualität steht bei der DIMAG hoch im Kurs. Das wissen die Kunden zu schätzen – und das wird immer wieder von externer Stelle bestätigt.



So ist das Unternehmen zertifiziert nach DIN EN 15733, der sogenannten Maklernorm. In ihr sind die Regelungen der Dienstleistung von Immobilienmaklern festgeschrieben. Hierzu gehören auch klar definierte Verhaltensregeln und ein Moralkodex. Alle drei Jahre muss diese Zertifizierung erneuert werden.

Als vielleicht einziges Maklerunternehmen in Dresden hat die DIMAG darüber hinaus alle wichtigen Auszeichnungen erhalten:

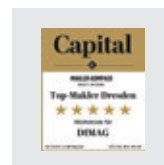


Seriosität, Marktkennntnis, Fachwissen, attraktive Angebote, objektive Beratung, Zuverlässigkeit und ein guter Service auch nach dem Kauf. Das sind Kriterien des Magazins Bellevue. BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS sind Maklerunternehmen mit ausgezeichnetem Service und nach-

gewiesener Fach- und Marktkenntnis, die von einer unabhängigen Jury jährlich bewertet werden.



DIMAG ist einer der 1.000 besten Makler in Deutschland und erhielt auch in diesem Jahr die Auszeichnung zum FOCUS Top-Immobilienmakler 2020. Ausschlaggebend für die Aufnahme in die Liste war das Erreichen einer Mindestanzahl an Kollegenempfehlungen. Entscheidende Zusatzkriterien waren die Mitgliedschaft im Immobilienverband Deutschland (IVD), die Nennung im Vorjahr sowie Zertifizierungen und angebotene Services der Maklerbüros.



Nur wenige Immobilienvermittler haben im Capital Makler-Kompass Bestnoten erzielt – die meisten davon sind Büros von bundesweit tätigen Unternehmen. DIMAG gehörte zu den Top-Maklern – ausgewählt in einem zweistufigen Verfahren aus rund 11.000 Firmen. Geprüft wurden Dienstleistungen rund um den Verkauf von Wohnimmobilien.

DIMAG

DIMAG mbH & Co. KG

Bertolt-Brecht-Allee 4
01309 Dresden
T +49 (0)351 312094-0
F +49 (0)351 312094-11
info@dimag-dresden.de
www.dimag-dresden.de

Herausgeber: DIMAG Dresdner Immobilien- und Anlagegesellschaft mbH & Co. KG, Dresden, HRA 5428, Amtsgericht Dresden; DIMAG Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG, Dresden, HRA 8275, Amtsgericht Dresden; Persönlich haftende Gesellschafterin: DIMAG Verwaltungs GmbH, Dresden, HRB 22423, Amtsgericht Dresden; Geschäftsführer: Bert Muschick, Jan Bikowski, Mario Howard; Alle Rechte vorbehalten; Vervielfältigung nur mit Genehmigung der DIMAG | V.i.S.d.P.: Mario Howard, DIMAG; Redaktion: Dominik Schilling, viertel4; | Gestaltung: Katrin Breyer-Tuch, viertel4 | Fotos: stock.adobe.com – Marcin, Robert Kneschke; Archiv DIMAG