

# ZEBLICK

Magazin für Immobilien und Lifestyle

04 Ein Blick  
in die Branche

---

12 Ein Blick  
auf uns

---

16 Ein Blick  
über den Tellerrand



**EinBLICK** So etwa sieht ein typisches Wohnleben in Deutschland aus:

**Wohnung 1**  
bei der Geburt  
Klar, bei den Eltern, wo sonst?

**Wohnung 2**  
mit 19 Jahren  
Nach der Schule macht man eine Ausbildung oder studiert, dann wollen die meisten auch eine eigene Wohnung haben.

**Wohnung 3**  
mit 28 Jahren  
Die Liebe ruft – man findet einen Partner oder eine Partnerin und möchte zusammenziehen. Einer von beiden muss seine alte Wohnung aufgeben – oder man sucht zusammen etwas Neues.

**Wohnung 4**  
mit 35 Jahren  
Kinder sind da, die alte Wohnung wird zu klein. Außerdem zieht man vielleicht lieber aus der Stadt aufs Land.

**Wohnung 5**  
mit 60 Jahren  
Die Kinder sind aus dem Haus, und das sieht plötzlich viel zu groß aus. Man „verkleinert sich“.

**Wohnung 6**  
mit 75 Jahren  
Im Alter können Menschen keine Treppen mehr steigen oder sich auch nicht mehr selbst versorgen – sie ziehen in eine altersgerechte Wohnung oder auch ein Altenheim.

Illustrationen aus dem Buch „Absolut Rekord Verdächtig – Dein Leben in Zahlen“ von Christop Drösser und Nora Coenenberg



## Die erste Ausgabe des Kundenmagazins **EinBLICK** ist da!

Liebe Leserin, lieber Leser,

den Wunsch, ein eigenes Kundenmagazin zu entwerfen, habe ich lange gehegt und nun ist es soweit: Werfen Sie einen Blick hinein und freuen Sie sich mit mir über jede Menge Informationen rund um Immobilien und Lifestyle.

Das Kundenmagazin „EinBlick“ hält das, was der Titel verspricht. Es vermittelt der Leserin und dem Leser Einblicke in die Immobilienbranche, auf die Arbeit von Angelika Säger Immobilien und erlaubt immer wieder einen Blick über den Tellerrand.

In der ersten Ausgabe beschäftigen wir uns schwerpunktmäßig mit dem Wohnen im Denkmal – ein Thema, das mich seit Jahren begleitet. Keine Sorge, es geht nicht nur um alte Mauern. Sie finden jede Menge Lesestoff mit Informationen zur Wertbestimmung, Finanzierung und weiteren Spezialthemen.

**Ich wünsche Ihnen ganz viel Spaß bei der Lektüre!**

Ihre Angelika Säger



**EinBLICK** in die Branche.  
Investieren im Denkmal **04**



**EinBLICK** in die Branche.  
Immobilienbewertung **08**



**EinBLICK** auf uns.  
Unser Service **14**

## **EinBLICK** auf sonstige Themen

**07** In Immobilien investieren: Lohnt sich die Kapitalanlage?

**10** Bruchbude oder Schmuckstück im Dornröschenschlaf

**12** Darf ein Vermieter die Tierhaltung verbieten?



„Das Bedürfnis der Menschen nach dem Echten, nach dem Alten, ist groß.“



Fotos: Wolfgang Dieckopp

## Investieren im Denkmal – eine gute Entscheidung

**Ob eine historische Hofanlage, eine Fabrik oder einfach nur ein altes Haus: In denkmalgeschützten Gebäuden zu wohnen, ist etwas Besonderes und erfreut sich wachsender Beliebtheit.**

Das Wohnen im Denkmal bietet viel – vor allem eine besondere Atmosphäre: Eine Denkmalimmobilie eröffnet dem Liebhaber einen Blick in die Vergangenheit, sie zeigt durch viele Details, wie die Menschen in früheren Zeiten gelebt, gebaut und gewohnt haben.

Dass wir heute in denkmalgeschützten Gebäuden leben können, ist ihrer Bauweise zu verdanken. Früher haben die Menschen Materialien gewählt, die die Zeit überdauern. Denkmäler sind aus langlebigen Materialien erbaut, sie sind reparaturfähig und können für unterschiedliche Bedürfnisse genutzt werden. Denkmäler sind im besten Sinne nachhaltig!



### Welche Denkmäler eignen sich als Wohnraum?

Möglich ist Wohnen in fast allen Baudenkmalgattungen: Ehemalige Industrieanlagen, Remisen oder Vierseithöfe werden zu Wohnungen umgestaltet, auch Gasometer oder Wassertürme.

**Die Denkmalimmobilie ist eine attraktive Investitionsform für Anleger und Eigennutzer.**

Die Finanzierung eines Denkmals wird steuerlich begünstigt. Im Vergleich zu einer herkömmlichen Immobilie können unter anderem die Sanierungsaufwendungen nach dem § 7h Einkommenssteuergesetz abgesetzt werden.

Auch weitere Förderungen, beispielsweise durch die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), sind möglich.

Die Denkmalimmobilie ist eine der attraktivsten Investitionsformen für Anleger und Eigennutzer. Hohe Mieteinnahmen und Steuerersparnisse versprechen einen Wertzuwachs und einen nachhaltigen Vermögensaufbau. Die denkmalgeschützte Immobilie ist eine hervorragende Kapitalanlage zur Sicherung des Lebensstandards im Alter: Denkmalimmobilien sind nicht durch Kursschwankungen gefährdet und bleiben auch in Krisenzeiten sicher. Für Kapitalanleger, die an einer langfristigen Geldanlage interessiert sind, ist der Erwerb einer Denkmalimmobilie eine gute Option.

In beliebten Lagen der Großstädte und reizvollen Randlagen (dort liegen z. B. ehemalige Gutshöfe) muss sich ein Anleger über den Erfolg seiner Investition kaum Gedanken machen. →



Denkmal-Plakette:  
Schutzschild  
für Kulturgut

Es ist nicht leicht zu erkennen, ob ein Gebäude unter Denkmalschutz steht. Erst ein Blick in die lokalen Denkmallisten schafft Gewissheit. Um ihr Engagement für den Schutzstatus kulturgeschichtlich bedeutender Gebäude kenntlich zu machen, können Eigentümer bei Ländern und Kommunen Denkmal-Plaketten beziehen. Denkmalschutz ist in Deutschland Sache der Bundesländer. In diesen Zuständigkeitsbereich fällt auch die Vergabe von Denkmal-Plaketten. Allerdings sind Denkmal-Plaketten nicht in allen Bundesländern erhältlich. Bayern, Baden-Württemberg, Bremen, Rheinland-Pfalz und das Saarland stellen keine Plaketten zur Verfügung. In den übrigen Bundesländern sind die Plaketten bei den Landesämtern für Denkmalpflege oder den Unteren Denkmalschutzbehörden auf Nachfrage erhältlich.



Foto: Wolfgang Dickopp



Foto: Julia Buck

Erstens wird er mit lukrativen Mieteinnahmen rechnen können, denn dank der hohen Wohnqualität ist die Nachfrage nach denkmalgeschützten Objekten nach wie vor hoch. Zweitens erfährt sein Besitz aller Wahrscheinlichkeit nach einen beachtlichen Wertzuwachs durch Sanierung, Modernisierung und einer steigenden Nachfrage.

**Die meisten Deutschen können sich für Denkmalschutzimmobilien begeistern, ob als Mieter oder Investoren.**

Die Mieter lieben das besondere Wohnambiente, die individuellen Grundrisse, die hohen Decken und lichtdurchfluteten Räume von Denkmalimmobilien.

Die Investoren überzeugen ihre wirtschaftlichen Aspekte, sie bringen ihnen hohe Steuervorteile, sichere Mieten und interessante Aussichten auf Wertsteigerungen, denn das Angebot an Denkmalschutzimmobilien ist begrenzt.



### EINBLICK Info! Denkmal-AfA

Die Abschreibung allgemein wird geregelt in § 7 „**Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung**“ des Einkommensteuergesetzes (EStG). Im Bereich der Denkmalabschreibung finden zusätzlich die folgenden Paragraphen Anwendung:

- 1 § 7h: Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen.
- 2 § 7i: Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen
- 3 § 10f: Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

### EINBLICK auf uns!

## Denkmalschutz

„Ein Schwerpunkt unserer Arbeit liegt auf der Vermarktung von ausgewählten, kernsanierten Wohnungen in Hofanlagen, Industriedenkmalern und Gründerzeithäusern als Kapitalanlage.“

Das Bedürfnis der Menschen nach dem Echten, nach dem Alten, ist groß. Wir sehen das an der großen Nachfrage nach Denkmalimmobilien. Interessenten sind begeistert von der Individualität und Atmosphäre alter Gebäude. In unserer schnelllebigen Zeit wünscht man sich etwas Werthaltiges, etwas, das bleibt. Meine Kunden entscheiden sich ganz bewusst für oder gegen ein Denkmal. Die Erfahrung zeigt auch in den jetzigen Krisenzeiten, dass ein Unikat immer nachgefragt wird.“

# Jetzt in Immobilien investieren

Steigende Zinsen, steigende Inflation und steigende Baukosten!  
Lohnt es sich aktuell noch, in eine Denkmalimmobilie zu investieren?

**Wir sagen ja und schauen uns die Argumente einmal genauer an.**

#### Die Zinsen steigen.

Die Zinsen, die mit unter 1 % einen historischen Tiefstand erreicht hatten, haben sich in diesem Jahr verdreifacht. Wenn Sie diese Zeilen lesen, liegt der aktuelle Zinssatz bei ca. 4 % und wird voraussichtlich weiter steigen. Verständlich, dass mancher Kapitalanleger zögert.

Betrachtet man den Zinsmarkt der letzten 40 Jahre mit Baufinanzierungszinsen von 5 bis zu 8 %, so ist der aktuelle Zinssatz noch deutlich unter dem Durchschnitt der Vergangenheit. Es bleibt also attraktiv, in eine Denkmalimmobilie zu

investieren. Der Kapitalanleger kann die gezahlten höheren Zinsen kostenmindernd von der Steuer absetzen. Damit senken sich die Zinskosten nach Steuern um die Hälfte der Belastung.

#### Steigende Inflation.

Die steigende Inflation wirkt sich negativ auf das Sparguthaben auf der Bank aus; das angesparte Geld verliert jedes Jahr an Wert, sprich an Kaufkraft. Der finanzierende Immobilieninvestor profitiert von der steigenden Inflation, denn sie verkleinert den Wert seiner Schulden bei der Bank.

#### Steigende Baukosten

Auch die Baukosten sind stark gestiegen. Schuld sind die Lieferengpässe, die durch die Pandemie und den Ukrainekrieg verursacht werden. Diese Entwicklung wird sich aller Wahrscheinlichkeit nach noch eine Weile fortsetzen und damit die Kaufpreise für Immobilien hoch halten. Wer also heute investiert, legt den Grundstein, um von der zu erwartenden Wertsteigerung seiner Denkmalimmobilie in den nächsten 10 bis 15 Jahren zu profitieren.



## Denk mal drüber nach!

### Steuerliche Betrachtung für Investoren

Wir beraten Sie gerne und vermitteln Ihnen eine professionelle Finanzierung!

Wohnungen	Bestand	Neubau	Denkmal
<b>Mietrendite*</b> = Jahresmiete in % vom Kaufpreis	Ø 3,5 %	Ø 2,5 %	Ø 2,5 %
<b>abzüglich</b>			
<b>Abschreibung</b>	-2,0 %	-2,0%**	-9,0 %
zu versteuernder <b>Mietanteil*</b>	1,5 %	0,5 %	–
<b>bzw.</b>			
<b>Freibetrag*</b>	–	–	-6,5 %
<b>abzüglich</b>			
<b>Darlehenszinsen*</b>	-4,0 %	-4,0 %	-4,0 %
<b>Freibetrag*</b>	<b>-2,5 %</b>	<b>-3,5 %</b>	<b>-10,5 %</b>



**= Freibetrag\* zur Verrechnung mit „anderen Einkünften“**

\* pro Jahr    \*\* ab Juli 2023: 3,0 % bei Neubau

Stand: 15.11.2022

### EINBLICK auf den Immobilienmarkt

#### Hohe Mieten und hohe Nachfrage

Denkmalimmobilien sind nach wie vor attraktive Kapitalanlagen. Sie sind werthaltig und jede Wohnung ist ein Unikat, das Wohnkomfort mit Tradition harmonisch verbindet. Der besondere Reiz dieser Immobilien führt erfahrungsgemäß zu einer hohen Mieternachfrage und über dem Durchschnitt liegenden hohen Mieten.

#### Wenig Angebot trifft auf hohen Bedarf.

Es gibt einen enorm hohen Bedarf an Wohnraum, der durch die Neubautätigkeiten seit Jahren bei Weitem nicht gedeckt wird. Exklusiver Wohnraum wird immer wertvoller, denn es gibt kaum zu bebauenden Grund und Boden in attraktiven Lagen.

Auch das Angebot von Denkmalimmobilien auf dem Markt ist geschrumpft. Sie genießen einen immer rarer werdenden Sonderstatus, weil viele Denkmäler bereits restauriert wurden.

Faktoren der Immobilienbewertung:

## Das macht den Wert Ihrer Immobilie aus

Sie planen Ihre Immobilie zu verkaufen und möchten den realistischen Angebotspreis erfahren? Ob Stadtgebiet, Ortsrand oder Alleinlage – bei der Immobilienbewertung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle.

### Lage, Lage, Lage

Die einfache Formel „Lage, Lage, Lage“ ist nach wie vor zutreffend, um den Wert einer Immobilie zu ermitteln. Familienfreundliche Lagen mit einer guten Infrastruktur wie Supermärkten, ÄrztInnen, Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten sowie einer günstigen Verkehrsanbindung sind nach wie vor gefragt. Insbesondere stadtnahe Randlagen haben in den letzten Jahren an Attraktivität gewonnen. Corona hat diesen Trend zusätzlich verstärkt. Somit sind die Immobilienpreise in die Höhe gegangen.

### Wie relevant sind die Bauweise und der Zustand einer Immobilie?

Neben der Lage sind weitere Faktoren entscheidend, die den Wert beeinflussen. In den meisten Fällen gilt: Je neuer und moderner eine Immobilie ist, desto mehr ist sie wert.

Ein möglicher Renovierungsstau, zum Beispiel bedingt durch eine veraltete Heizung oder marode Fenster, mindert den Wert einer Immobilie. Der Energieeffizienz einer Immobilie kommt bei steigenden Kosten für Strom, Gas, Wasser sowie dem Wunsch, klimafreundlicher zu wohnen, eine immer größere Bedeutung zu. Neben den energetischen Aspekten spielen Faktoren wie die Raumaufteilung, die verwendeten Baustoffe oder der Bauzustand eine entscheidende Rolle.

### Welche Rolle spielt die Ausstattung einer Immobilie bei der Wertermittlung?

Die Ausstattung entscheidet darüber, ob sich Kaufinteressenten in einer Immobilie wohlfühlen. Bei einer Eigentumswohnung ist den Käufern z. B. ein Balkon wichtig, bei einem Haus ist es ein gepflegter Garten. Eine hochwertige Einbauküche, Garagen oder ein offener Kamin können den Preis einer Immobilie ebenfalls positiv beeinflussen.

### Eigentümer schätzen den Marktwert ihrer Immobilie oft falsch ein.

Potenzielle Käufer bewerten Häuser nach Wirtschaftlichkeit und eigenen Bedürfnissen. Viele Immobilienbesitzer bewerten die Immobilie emotional und damit eher zu positiv. Geld und Liebe, die man selber in eine Immobilie gesteckt hat, entsprechen nicht ihrem Wert beim Verkauf. Handwerkerleistungen oder Reparaturen, die Sie selber durchgeführt haben, erstattet Ihnen



Foto: Wolfgang Dickopp

kein Käufer in voller Höhe. Auch Kosten für Extras wie beispielsweise ein Gartenhäuschen wird niemand 1:1 bezahlen.

Flächen werden häufig überschätzt. Wer zum Beispiel unerlaubterweise das Dachgeschoss ausgebaut hat oder einen Kellerraum als Fitnessstudio nutzt, vergisst gerne, dass diese weniger wert sind als normale Wohnräume.

Der Bodenrichtwert ist nur eine Orientierung!

Er muss immer individuell angepasst werden – nach oben oder nach unten. Gut, dass es hier Experten und Expertinnen gibt – sie wissen, wie man damit umgeht.

### Was ist sie nun wert, meine Immobilie?

Um herauszufinden, was Haus oder Wohnung wert sind, sollte der Verkäufer einen Immobilienmakler seines Vertrauens befragen. Je nach Sachlage wird ein vereidigter Sachverständiger hinzu-

gezogen, der ein Verkehrswertgutachten erstellt. Das ist beispielsweise im Fall von Erb-, oder Scheidungsauseinandersetzungen geboten.

Im Rahmen eines „normalen“ Verkaufs wird meistens auf ein klassisches Verkehrswertgutachten verzichtet. Es ist teuer, die Erstellung dauert mehrere Wochen und das Ergebnis liegt in der Regel deutlich unter dem Marktwert.



EINBLICK auf uns!

## Jeder Preis ist (nicht) möglich!

Wer im letzten Jahr ein Haus oder eine Eigentumswohnung verkaufen wollte, konnte sich vor Interessenten kaum retten. Der Markt, insbesondere in den Speckgürteln der großen Städte, ist zwar immer noch leer gefegt, doch längst sind potentielle Käufer nicht mehr bereit, jeden Preis zu bezahlen.

### Wie bewertet die Fachfrau Angelika Sänger das Thema?

Nicht nur Kaufleute wissen: Wird das Angebot knapp, dann steigen die Preise. Die niedrigen Zinsen der letzten Jahre sorgten zudem dafür, dass horrend Summen für den Traum vom Eigenheim bezahlt wurden.

„Wenn uns eine Anfrage erreicht, basiert unsere Wertermittlung auf einer soliden Marktanalyse“, versichert Angelika Sänger, Geschäftsführerin AS Immobilien. Bei der Preisbestimmung werden verschiedene Quellen zu Rate gezogen:

- Eigene Recherchen zu Vergleichsobjekten auf allen Portalen
- Den Grundstücksmarktbericht des Kreises
- Die Wertindikation\*, wie sie von Banken genutzt wird, um den Kreditrahmen zu definieren.
- Die Bewertungstools der Internetplattformen als Vergleichswertermittlung
- Analysen zu Vergleichsobjekten in unserer hauseigenen Datenbank



Foto: Julia Buck

### Angelika Sänger relativiert überzogene Preisvorstellungen.

Das Team von Angelika Sänger freut sich über jede Anfrage und ermittelt gerne den Wert einer Immobilie. Trotz der aktuellen Veränderungen in der Immobilienbranche muss die Expertin hin und wieder überzogene Erwartungen bremsen. Sie kennt den Markt und weiß, welcher Preis für ein Objekt angesetzt werden kann. Dabei berücksichtigt sie durchaus die veränderte Marktsituation und weist die Verkäufer auf die aktuelle Finanzierungsproblematik hin. Zwar haben die Zinskosten längst nicht die Höhe früherer Jahre erreicht; sie schrecken trotzdem viele Kaufinteressenten ab. Kein Wunder also, dass preistechnisch nicht mehr

alles möglich ist. Viele Experten gehen davon aus, dass die Immobilienpreise nicht mehr so stark wie in den letzten Jahren steigen werden. „Wir bleiben seriös und werden für eine Immobilie einen realistischen und vertretbaren Verkaufspreis empfehlen. Schließlich haben wir einen Ruf zu verlieren!“

### Angelika Sänger versteht sich als Mittlerin.

In einer „idealen Immobilienwelt“ erhält der Verkäufer einen dem Markt entsprechenden, zufriedenstellenden und der Erwerber einen fairen Preis. Angelika Sänger und ihr Team verstehen sich als Mittler zwischen den Interessen. Sie fühlen sich mitverantwort-

lich dafür, dass der Immobilienmarkt funktioniert. Mittel- und langfristig ist dies nicht der Fall, wenn Häuser und Wohnungen nicht mehr bezahlbar sind.



\* Bei der Wertindikation handelt es sich um eine schriftliche überschlägige Bestimmung eines Wertrahmens für die Immobilie auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. Informationen



Foto: Wolfgang Dickopp

**EINBLICK Tipp!**  
Ab wann ist ein Haus ein Altbau? Gemeinhin werden Immobilien, die älter als 50 Jahre sind, als Altbau bezeichnet. In Deutschland sind das immerhin 50 % des Gesamtbestandes der Wohngebäude.

## Bruchbude oder Schmuckstück im Dornröschenschlaf?

Es kann durchaus sinnvoll sein, ein gebrauchtes Haus zu kaufen, doch sollte man sich das in die Jahre gekommene Schätzchen gut ansehen.

Eigentlich war es perfekt, das verwunschene, schon etwas ältere Haus mitten in der Stadt, umgeben von einem großen Garten mit altem Baumbestand. Bei der kleinen Familie mit Hund und Katze war es Liebe auf den ersten Blick. Ein Traum schien in Erfüllung zu gehen. Das Haus war zwar in die Jahre gekommen, doch die neuen Besitzer dachten voller Optimismus, mit etwas Farbe, neuen Bädern und der ein oder anderen versetzten Wand würde es wieder in altem Glanz erstrahlen. Doch dann kam es anders ...

Eine Geschichte, wie man sie immer wieder hört und wir ahnen, wie sie weitergeht. Häufig bleibt es eben nicht bei ein bisschen Farbe und die neuen Eigentümer müssen für die Sanierung deutlich tiefer in die Tasche greifen als gedacht.

Damit es kein böses Erwachen gibt, ist es ratsam, vor dem Kauf über die Beauftragung eines Gutachters nachzudenken. Ob dies wirklich notwendig ist, kann sich der Laie selber beantworten, wenn er auf folgende Punkte achtet:

- Hängt das Dach schief oder fehlen Dachziegel?
- Stehen noch alle Mauern?
- Bröckelt die Fassade?
- Gibt es Stock-, Schimmel- oder Wasserflecken?
- Zieht es durch Fenster?
- Riecht der Keller muffig?
- Wann wurde der Heizkessel das letzte Mal ausgetauscht?
- Steht das Haus womöglich unter Denkmalschutz?

Wird das Objekt über einen seriösen

und verantwortungsvollen Makler verkauft, wird dem Interessenten von vornherein die Hinzuziehung eines Sachverständigen empfohlen.

Ein Bausachverständiger, der mit Altbausanierungen vertraut ist, kann die neuen Eigentümer vor teuren Überraschungen bewahren – daher ist sein Honorar in der Regel gut investiert.

Der Experte wird die Bausubstanz des Wunschhauses gründlich unter die Lupe nehmen.

Nach der Begutachtung liegen die Fakten auf dem Tisch und der Interessent weiß, was auf ihn zukommt.

Zugegeben, das ist nicht romantisch, jedoch außerordentlich heilsam. Weil Liebe bekanntlich blind macht, übersieht man gerne den einen oder anderen Riss im Gebäck. 

## Der ökologische Trend: Lehm- und Kalkputze

Immer mehr Menschen wollen nachhaltig handeln und leben. Das gilt auch für die Gestaltung der eigenen vier Wände. Was das mit Kalk- und Lehmputz zu tun hat, erklärt uns Eric Stranzenbach, Handwerksunternehmer aus Wiehl.

**EinBlick:** Herr Stranzenbach, Lehm- und Kalkputze erleben zur Zeit eine wahre Renaissance. Wie erklären Sie sich das?

**Eric Stranzenbach:** Ja, das stimmt, immer mehr Kunden fragen nach ökologischen Materialien und machen sich

tel, Konservierungsstoffe und Weichmacher. Lehm und Kalk gehören zu den ökologisch und gesundheitlich unbedenklichsten Baustoffen und sorgen erwiesenermaßen für stark reduzierte Emissionen in Innenräumen. Lehm- und



Gedanken um ein gesundes, umweltbewusstes Wohnklima.

**EinBlick:** Lehm- und Kalkputze gehören sicher zu den Klassikern bei den Baumaterialien.

**Eric Stranzenbach:** Auf jeden Fall. Die Verwendung von Lehmputz zählt zu den ältesten Bautechniken der Menschheit, da die Rohstoffe weit verbreitet, leicht verfügbar und einfach zu verarbeiten sind. Schon die Römer brachten diese Technik vor etwa 2.000 Jahren in den deutschsprachigen Raum.

**EinBlick:** Was macht Lehm- und Kalkputze so besonders?

**Eric Stranzenbach:** Lehm- und Kalkputze haben eine ausgezeichnete CO<sub>2</sub>-Bilanz und sind nachhaltig – ohne Lösungsmit-

Kalkputze regulieren darüber hinaus die Raumluftfeuchtigkeit und halten sie immer auf dem optimalen Stand, was sehr gut für Allergiker geeignet ist.

**EinBlick:** Passen denn diese Materialien zu moderner Architektur und modernem Wohnambiente?

**Eric Stranzenbach:** Unbedingt! Lehm- und Kalkputze haben ein wirkungsvolles Äußeres und können in verschiedenen Putzverfahren und Farben aufgetragen werden. Wir zum Beispiel verarbeiten Lehmputze in über 600 Farbtönen. Perfekt für Bauherren, die Design mit Wohngesundheit verbinden wollen. Eine Eigenschaft von Kalkputz fasziniert mich besonders: Kalkputz hat eine absolute und natürliche Widerstandskraft gegen



Fotos: Stranzenbach

**EINBLICK** auf Eric Stranzenbach

Eric Stranzenbach ist Maler- und Lackierermeister, vereidigter und bestellter Sachverständiger für das Maler- und Lackierer-Handwerk der Handwerkskammer zu Köln und Betriebswirt des Handwerks. Herr Stranzenbach ist Fachmann für die Erkennung und Bewertung von Schimmelschäden (TÜV PersCert).

Der Familienbetrieb Stranzenbach existiert in der dritten Generation in Wiehl. Zusammen mit einem hoch qualifizierten Team kümmert sich Eric Stranzenbach ...

- um wirkungsvolle Innenraumgestaltungen mit klassischen Malerfertigkeiten und besonderen Gestaltungstechniken.
- um wohngesundes Raumklima mit hochwertigen, ökologischen Materialien.
- um bestens geschützte Gebäudehüllen und alles, was im Außenbereich eine attraktive Beschichtung braucht.

Bakterien und Schimmelpilze. Sie haben auf Kalkputz keine Chance, da sie seine alkalischen Eigenschaften überhaupt nicht leiden können. Kalkputz ist also perfekt für die moderne Badgestaltung geeignet. An den Wänden müssen es nicht immer Fliesen sein ...

**EinBlick:** Herr Stranzenbach, danke für die Einblicke. 

## Bruno weiß es besser

Mein Herrchen hat manchmal so gar keine Ahnung.

Er hätte doch wissen müssen, dass es schwierig ist, mit mir im Schlepptau eine Wohnung zu mieten. Dabei habe ich so einen treuen Blick und ich belle auch nur ganz selten – wenn der Postbote kommt, wenn die Nachbarin durch das Treppenhaus geht, wenn mich mein Herrchen allein lässt... Neulich sagte mein Herrchen am Telefon: „Jetzt habe ich Ärger. Ich hätte meinen Vermieter fragen müssen, bevor ich den Hund aus dem Tierheim geholt habe.“ Ja, was hat er denn gedacht?

Das weiß doch jeder Mischling, dass Hausbesitzer uns fellige Lebensgefährten oft nicht wollen.

Kleine Hunde, das habe ich im Tierheim gehört, stellen kein größeres Problem dar. Aber so ein Kaliber wie ich eines bin, da hätte mein Herrchen schon mal fragen müssen.

„Bruno“, sagte mein Herrchen heute Morgen zu mir, „am Nachmittag kommt unser Vermieter, da musst du dich 1 A benehmen. Ist das klar?“ Ganz streng hat er mich angeguckt und da wusste ich, was es geschlagen hatte.

Jetzt bin ich mächtig aufgeregt. Ich werde mich einfach von meiner besten Seite zeigen: Fröhliches Bellen zur Begrüßung, als Zeichen meiner Wertschätzung lecke ich ihm durch das Gesicht und wenn er sitzt, springe ich auf seinen Schoß. So müsste es gehen. Da muss er mich doch mögen – oder nicht? Ich könnte ihm auch meinen Lieblingsknochen schenken. Obwohl, das muss ich mir noch überlegen.

Es wäre schon ein sehr großes Opfer. 



### **EINBLICK** Tierisch!

## Darf ein Vermieter die Hundehaltung verbieten?

Wer in eine Mietwohnung mit Hund einziehen will, muss vorher klären, ob die Haltung die Erlaubnis des Vermieters verlangt oder ob im Mietvertrag generell etwas dazu geregelt ist.

Ein grundsätzliches Verbot von Haustieren ist nicht zulässig. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) bereits 1993 entschieden, da dies eine Benachteiligung des Mieters bedeutet (BGH, Az.: VII ZR 10/92).

Kleintiere dürfen generell in der Wohnung gehalten werden, bei Hunden und Katzen besagt das Urteil etwas anderes: Gemäß dem Urteil ist im Mietrecht die Hundehaltung in der Mietwohnung eine Einzelfallentscheidung. Das heißt, der Vermieter entscheidet, ob er in der Mietwohnung einen Hund erlaubt oder nicht.

Einen Hund in der Mietwohnung ohne Erlaubnis zu halten, kann zur fristlosen Kündigung führen. Die Hundehaltung in der Mietwohnung bedarf immer das Einverständnis des Vermieters.

### **Manche Hunde sind grundsätzlich erlaubt.**

Ausgenommen von den Regelungen sind Blinden- und Therapiehunde. Sie bedürfen keiner Genehmigung, müssen als solche zugelassen sein und der Besitzer muss eine entsprechende Bescheinigung besitzen. In diesem Fall darf das Tier kein Hindernis sein, eine Wohnung mit Hund zu finden.

## Brauche ich einen Immobilienmakler oder kann ich das auch selber?

Was gehört zum erfolgreichen Verkauf oder zur erfolgreichen Vermietung einer Immobilie? Wir haben einige Aussagen zusammengestellt, die Ihnen helfen, diese Frage zu beantworten.

Viele Besitzer einer Immobilie sind überzeugt, sie bräuchten keinen Makler, wenn es um den Verkauf oder die Vermietung ihres Hauses oder ihrer Wohnung geht. Oft unterschätzen sie den Aufwand, den es benötigt, den richtigen Käufer oder Mieter zu finden, denn es ist vieles zu tun, bis man endlich beim Notar sitzt oder der Mietvertrag unterzeichnet ist.

**Haben Sie genügend Zeit und Fachwissen, um sich intensiv um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie zu kümmern?**

Um eine Immobilie optimal – also mit dem bestmöglichen Resultat – zu vermarkten, braucht es einige Arbeitsschritte. Bevor Sie sich in das Projekt „Selbstvermarktung“ stürzen, hilft es, sich ein paar Fragen zu stellen. 

### Treffen diese Aussagen auf Sie zu?

- ✓ Ich kenne den Markt und weiß, was meine Immobilie wert ist.
- ✓ Ich kann ansprechende Fotos selbst machen, weil ich ein Auge für die Schönheiten des Verkaufs- oder Vermietungsobjektes habe und weiß, was ein Interessent sehen möchte.
- ✓ Ich weiß, wie ein ansprechendes Exposé aussieht und kann Grundrisse und Fotos gut in Szene setzen.
- ✓ Ich bin telefonisch gut erreichbar und kann sowohl während meiner Arbeitszeit als auch an Abenden und Wochenenden Termine mit Interessenten vereinbaren und wahrnehmen.
- ✓ Ich weiß, welche Fragen ich stellen muss, um abzuschätzen, wie ernsthaft interessiert und solvent der Bewerber ist.
- ✓ Ich habe kein Problem damit, fremde Menschen in mein Haus oder meine Wohnung zu lassen.
- ✓ Ich kann es gut ertragen, wenn Interessenten meine Immobilie nicht gefällt. Ich bin da vollkommen emotionslos.
- ✓ Ich weiß genau, wie ich verhandeln muss, wenn mein Verkaufs- oder Vermietungspreis zu hoch/zu niedrig angesetzt ist oder andere Probleme auftauchen.
- ✓ Ich kenne die rechtlichen Rahmenbedingungen eines Immobiliengeschäftes.
- ✓ Ich weiß, welche Unterlagen ich zusammentragen muss, um ein Haus oder eine Wohnung ordnungsgemäß zu verkaufen.
- ✓ Ich weiß, wie ein Miet- oder Kaufvertrag aufgesetzt wird und kenne die Sonderregeln (z.B. Gewährleistung, Haustierregeln, Kündigung etc.) und Tücken im Detail.

### Hand auf's Herz:

**Konnten Sie alle Aussagen mit einem eindeutigen „Ja“ bestätigen?**

Eigentümer einer Immobilie nutzen bei der Suche nach einem geeigneten Mieter oder Käufer häufig die Dienstleistungen eines Maklers.

Mit gutem Grund, wie Sie an dieser kleinen Befragung erkennen können.

Ein guter Makler behält die finanziellen Interessen der Kunden stets im Blick. Dazu sind Fachkenntnisse erforderlich, die die Bereiche des lokalen Immobilienmarktes genauso umfassen wie beispielsweise rechtliche Besonderheiten von Miet- und Kaufverträgen.

Oft geht mit dem Verkauf einer Immobilie eine gewisse Wehmut einher. Da werden Elternhäuser schweren Herzens verkauft oder ein unvermeidbarer Ortwechsel steht an. Menschen trennen sich und die gemeinsame Immobilie wechselt den Besitzer. In solchen Situationen ist es ratsam, einen neutralen Dritten einzuschalten, der die Interessen seines Kunden unbefangen und mit der nötigen Sensibilität vertritt.

**Am Ende des Tages spart Ihnen die Beauftragung eines Profis Zeit, Geld und jede Menge Nerven.**

30 Jahre auf dem Markt – 30 Jahre Erfahrung für unsere Kunden

# Unser Service rund um Vermietung und Verkauf

Für unsere Kunden finden wir den passenden Käufer oder Mieter –  
professionell und seriös!

## Gut beraten von Anfang an.

Bereits beim Erstgespräch geben wir den Wünschen unserer Kunden Raum. Der richtige Käufer oder Mieter ist rasch gefunden, wenn wir wissen, was unser Auftraggeber will.

Um den bestmöglichen Preis zu erzielen, ermitteln wir den Wert einer Immobilie oder die zu erwartende Miete – fundiert und dem Markt entsprechend.

Damit eine Immobilie die notwendige Aufmerksamkeit erfährt, entwickeln wir gemeinsam mit unseren Kunden ein Vermarktungs- oder Vermietungskonzept.

## In jedem Fall gut dargestellt.

Ein ansprechendes Exposé erhöht die Verkaufs- und Vermietungschancen. Wir platzieren jede Immobilie mit einem aussagekräftigen Exposé und professionellen Fotos auf unserer Website und den wichtigen Plattformen im Internet (z. B. auf Immoscout, Immowelt, IVD24).

## Wir geben Sicherheit bei der Wahl von Mietern oder Käufern.

Nicht jeder Interessent passt, darum selektieren wir potenzielle Käufer oder Mieter aus, prüfen die Ernsthaftigkeit des Anliegens und die Bonität. Wir verschaffen uns einen persönlichen Eindruck von den Interessenten – wirkt er oder sie sympathisch und ehrlich?

Passen Käufer und Verkäufer oder Mieter und Vermieter zueinander?

Erst danach vereinbaren wir die Durchführung von Besichtigungsterminen.



„Gerne sind wir weiter  
für die Vertragspartner da...“

## Das „Offizielle“ erledigen wir lückenlos für Sie.

Die Vertragsverhandlungen muss nicht unser Auftraggeber führen. Offene Punkte klären wir für unsere Kunden. Wir vermitteln zwischen seinen Wünschen und den Vorstellungen des Käufers oder Mieters. Bei der Vertragsgestaltung und -ausarbeitung bringen wir unsere Expertise ein, erledigen alle notwendigen Abstimmungen und vereinbaren im Fall des Verkaufes einen Notartermin.

## Unser Service rund um den Erwerb

Falls gewünscht, übernehmen wir Wohnungsabnahmen und übergeben die Immobilie an den neuen Mieter oder Eigentümer. Gerne unterstützen wir unsere Vertragspartner und vermitteln Fachbetriebe des Handwerks, Baufinanzierer, Gutachter, Architekten und Innenausstatter.

Wir – das sind:



**Angelika Sänger**  
Inhaberin und Geschäftsführerin  
Angelika Sänger Immobilien



**Antonella Janßen**  
Backoffice



**Kristina Weiß**  
Backoffice



**Ulrich Sänger**  
Buchhaltung



**Lutz Kapteina**  
Immobilienmakler



3 Fragen an

**Antonella Janßen**

Backoffice Sänger-Immobilien

## 1. Frau Janßen, wie landet man als gelernte Bankkauffrau in einem Immobilienbüro?

Aus meiner Sicht ist das inhaltlich nicht weit voneinander entfernt – beides sind Dienstleistungsbranchen. Bereits in der Bank war ich die erste Anlaufstelle für Kundenfragen. Das ist jetzt immer noch so. Menschen bei der Suche nach passenden Lösungen zu unterstützen, macht mir Freude. Heute ist es die Suche nach einer geeigneten Immobilie.

## 2. Was macht für Sie den Charme der Tätigkeit aus?

In erster Linie ist es der persönliche Kontakt zu den Menschen mit ihren unterschiedlichen Wünschen. Die Suche nach und das Finden der richtigen Immobilie machen den Job besonders. Es wird einfach nie langweilig.

## 3. Heute findet man alles im Internet. Bedarf es da noch eines Immobilienmaklers?

Natürlich kann man sich im Internet – auch wir nutzen ja die Plattform für erste Eindrücke – alles anschauen. Was fehlt, ist der persönliche Austausch. Ein Objekt gemeinsam besichtigen, die Reaktionen der Interessenten unmittelbar mitzubekommen, für alle spontanen, individuellen Fragen Ansprechpartnerin zu sein, das ist online nicht möglich.

Vielen Dank für das Interview!



Fotos: Shutterstock



# „Brot und Salz. Gott erhalt's.“

Es ist das klassische Mitbringsel schlechthin.

**Wer eine neue Wohnung oder ein Haus bezieht, bekommt Brot und Salz geschenkt. Was steckt dahinter?**

Der Ursprung des Brauches, zum Einzug „Brot und Salz“ zu verschenken, lässt sich im Mittelalter finden. Wer damals Salz und Brot im Haus hatte, musste sich keine Sorgen um sein Leben machen.

Salz und Brot waren im Mittelalter ein Zeichen von Wohlstand. Salz wurde nicht umsonst „Weißes Gold“ genannt. Wer die Mittel hatte ein Brot zu backen und Salz zu beschaffen war angesehen und verschenkte diesen Wohlstand symbolisch weiter.

Früher glaubte man auch daran, dass Brot und Salz vor dem Teufel, bösem Zauber und Verwünschungen schützen.

Mit diesem Wissen im Gepäck sind „Brot und Salz“ ein Geschenk, mit dem Sie sicher punkten. Kann man Freunden etwas Besseres wünschen?

**Ist „Brot und Salz“ zu verschenken in anderen Kulturen üblich?**

Da die Tradition christlich geprägt ist, ist sie in Kulturkreisen mit anderen Religionen nicht vertreten. In Marokko zum Beispiel wären „Brot und Salz“ ein echter Fauxpas, da es dort verpönt ist, Essen zu verschenken. In Indien glaubt man daran, dass Donnerstag der Glückstag für den Einzug in ein neues Haus ist, wogegen Freitag und Samstag Unglück bringen. Die Einweihungsfeier nennt man dort „Grinha Pravesh“, bei der in manchen Teilen des Landes eine Kuh durch das neue Zuhause geführt wird. Sie bringt das Glück ins Haus! 

EINBLICK ins Impressum

**Herausgeberin:**

Angelika Sängler Immobilien

Zum Stadion 73

40764 Langenfeld

T 02173 16 50 696

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

**Konzeption und Text:**

textfan – Karin Kricsfalussy

Am Ohrenbusch 34

40764 Langenfeld

M [karin@kricsfalussy.de](mailto:karin@kricsfalussy.de)

**Gestaltung und Produktion:**

plusPunkt Grafik & Kommunikation

Heike Kapteina

Knipprather Straße 88

40789 Monheim am Rhein

M [heike.kapteina@t-online.de](mailto:heike.kapteina@t-online.de)

[www.immobilien-saenger.de](http://www.immobilien-saenger.de)