



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.

Heidi Reichenberger



Sie wollen verkaufen, kaufen oder vermieten?

Ich bin Ihre RE/MAX-Maklerin im Münchner Südwesten und Großraum München. Mit über 10 Jahren Erfahrung in der Immobilienbranche setze ich meine Kompetenz für die Vermittlung Ihrer Immobilie ein - seriös, individuell und erfolgreich.

Sie können eine erstklassige Leistung und eine höchst professionelle Betreuung Ihrer Immobilie von mir erwarten - ob Villa, Haus oder Wohnung!

Nutzen Sie die Vorteile eines großen Netzwerkes in Verbindung mit lokaler Marktpräsenz!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

RE/MAX Best Service Immobilien

Waldfriedhofstrasse 28
81377 München-Hadern

www.remax-best-service.de
T 089 71 90 90-88
M 0179 53 58 012

E heidi.reichenberger@remax.de

„Immobilienbesitzer müssen sich keine Sorgen machen.“

Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft gibt Entwarnung.



Kurzarbeit, Firmenpleiten und mangelnde Planungssicherheit: Die Corona-Krise sorgt für große wirtschaftliche Verwerfungen und allgemeine Verunsicherung. Doch laut einer aktuellen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) müssen Immobilienbesitzer keine großen Wertverluste durch die Pandemie befürchten. Die Kaufpreise in den 50 größten deutschen Städten fallen in diesem Jahr nur leicht, prognostizieren die IW-Experten.

„Immobilienbesitzer müssen sich keine Sorgen machen“, lautet der beruhigende Titel einer Pressemitteilung des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW). Die Autoren der dieser Aussage zugrundeliegenden Studie, IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer und Immobilienökonom Dr. Christian Oberst, gehen davon aus, dass die Immobilienpreise aller Voraussicht nach durch die Coronakrise nicht oder nur verhältnismäßig gering fallen werden – zumindest in den 50 großen deutschen Städten, die Grundlage der Untersuchung waren. „Der Wohnimmobilienmarkt wird relativ gut durch

die aktuelle Krise kommen“, lautet die zuversichtlich stimmende Bilanz.

Dass die Experten des IW Köln zu einem ganz anderen Ergebnis kommen als zum Beispiel das Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung Gewos oder die Analytiker von Empirica, die angesichts der Krise „schwere und längerfristige Verwerfungen“ auf dem Wohnungsmarkt prognostizieren, liegt auch darin begründet, dass sie die Sorge um das Platzen einer Immobilienblase für abwegig halten. Denn ihrer Einschätzung nach gibt es eine solche Blase nicht: „Weder sind in den vergangenen Jahren über den Bedarf Wohnungen gebaut worden, noch stehen die Mieter- und Selbstnutzerkosten in einem argen Missverhältnis – beides wären typische Anzeichen für eine Immobilienblase.“

Zur Stabilität der Kaufpreise trage auch bei, dass die Mieten kaum nachgeben: „Es gibt aktuell keinen Hinweis darauf, dass die Mieten einbrechen könnten“, konstatiert Voigtländer. Dabei greift er auch auf die Erfahrungen aus der Finanzkrise 2008/2009 zurück: Während die Mieten in Boom-Phasen an das Bruttoinlandsprodukt geknüpft seien, stagnieren sie in Krisen. Der Vermieter nehme eher in Kauf, die Wohnung leer stehen zu lassen als die Miete zu senken.

So sei eine Seitwärtsbewegung der Immobilienpreise ein denkbares Szenario. Allerdings könnte eine rückläufige Mietpreiserwartung angesichts schrumpfender Einkommen der Bürger natürlich auch zu einem Rückgang der Wohnimmobilienpreise führen: „Ausgehend von möglichen Insolven-

zen und vermehrter Arbeitslosigkeit dürften die zukünftigen Mietpreiserwartungen vermindert werden, weil den Haushalten insgesamt weniger Einkommen zur Verfügung steht.“ Dies könne sich tendenziell negativ auf die Wohnungspreise auswirken, räumen die Immobilienexperten ein.

Abhängig davon, wie die Wirtschaft in Deutschland sich in Folge der Corona-Pandemie entwickelt, halten die IW-Analysten einen Preisrückgang zwischen null bis höchstens zwölf Prozent für realistisch. Mit einem dramatischen Einbruch rechnen sie nicht, da sie von weiter sinkenden Zinsen ausgehen, die den Preisabschwung eindämmen. „Wir halten es durchaus für möglich, dass die Hypothekenzinsen noch einmal zurückgehen. Die Europäische Zentralbank interveniert

zurzeit massiv, und ein Rückgang um 50 Basispunkte ist immer wieder einmal möglich, wie schon die vergangenen Monate gezeigt haben“, so Voigtländer. Vor allem dieser Faktor stimmt die Immobilienexperten optimistisch.

Sobald die coronabedingten Beschränkungen aufgehoben werden und Planungssicherheit wiederkehrt, dürfte auch die Investitionsfreudigkeit auf dem Immobilienmarkt zurückkehren. Dafür spricht auch, dass sich an den Gründen, die zu den steigenden Immobilienpreisen in Deutschland geführt haben, kaum etwas geändert hat: Besonders in großen Städten bleibt der Wohnraum unverändert knapp und für Anleger fehlt es beim anhaltenden Nullzins an Alternativen zu Immobilien. Verstärkt wird die Su-

che nach Sicherheit in Sachwerten noch durch die anhaltende Volatilität der Börsen.

Höher sei die Rückschlaggefahr allerdings in teuren Regionen: „In Süddeutschland etwa könnte ein Preisrückgang stärker ausfallen, weil die Mieten im Verhältnis zu den Löhnen bereits vor der Krise relativ hoch waren“, so Voigtländer. Auch an Standorten, die vom Strukturwandel in der Autoindustrie betroffen sind, könnten die Mietsteigerungserwartungen und damit auch die Preise stärker zurückgehen.

Das IW-Gutachten ist im Auftrag der Deutschen Reihenhaus AG entstanden.

Quellen: iwkoeln.de, handelsblatt.com, procontractonline.de, welt.de

Erdbeer-Kaltschale

Fruchtig frisch.



Und so geht's:

Als erstes die Limette heiß abwischen, die Schale abreiben und den Saft auspressen. Die Minze ebenfalls waschen und die Blätter abzupfen. Die Erdbeeren waschen, putzen und etwa 100g klein vierteln oder

achteln. Die kleingeschnittenen Erdbeeren beiseitestellen.

Nun die restlichen Erdbeeren zusammen mit dem Apfelsaft, dem Limettensaft und -abrieb sowie den Minzblättern fein pürieren und für etwa 30 Minuten kaltstellen.

Nach dem Erkalten werden die Erdbeerstücke in passende Gläser oder Schälchen aufgeteilt und anschließend mit der Erdbeerkaltschale aufgefüllt.

Der kalte Genuss wird ganz nach Belieben mit einer Kugel Eis, Limettenscheiben oder frischen Minzblättern serviert.



Zutaten

Zutaten für
2 Personen:

- 350 g frische Erdbeeren
- 1/2 Limette
- 175 ml Apfelsaft
- 2 Zweige Minze

Nach Belieben:
Eine Kugel Vanille-
oder Joghurteis



Baden in natürlich sauberem Wasser.

Der Biopool ersetzt zunehmend das herkömmliche Schwimmbecken.

Welcher Hausbesitzer träumt nicht von einem eigenen Pool im Garten? In den letzten Jahren hat sich neben Schwimmteich und Swimmingpool eine dritte Variante etabliert: der Natur- oder Biopool. Er bietet chemiefreies Badevergnügen und passt auch in kleinere Gärten.

Der Biopool ist eine attraktive Alternative für alle Hausbesitzer, denen der klassische Swimmingpool zu

chemiehaltig ist, die aber auch nicht unbedingt mit Frosch, Lurch & Co im Schwimmteich um die Wette planschen wollen. Zudem ist er auch in kleineren Gärten realisierbar, da er im Gegensatz zum Badeteich keinen bepflanzten Regenerationsbereich benötigt.

Rote Augen und trockene Haut ade: Dank eines speziellen Filtersystems kommt der Biopool ganz ohne Chlor

aus. Phosphatfilter und Mikroorganismen reinigen das Wasser auf natürliche und umweltgerechte Weise und beugen dem Algenwachstum vor. Laub und Schmutz werden durch Bogensiebskimmer entfernt. Zusätzlich kommen Poolroboter zum Einsatz. Das chemiefrei aufbereitete Poolwasser ist rein und frisch und fühlt sich weich an wie das Wasser eines kristallklaren Bergsees.

Wassersparend und umweltschonend

Während ein Chlorpool am Ende der Badesaison entleert werden muss, wodurch tausende Liter chloriertes Wasser in die Umwelt gelangen, muss ein Biopool nur ein einziges Mal befüllt werden – eine Wasserersparnis, von der Umwelt und Haushaltskasse glei-

chermaßen profitieren. Zudem sind Biopools wartungsarm und benötigen wesentlich weniger Pflege als chlorierte Pools.

Schwimmbeckenbesitzer können ihren Pool problemlos auf Bio umrüsten lassen. Wer einen Biopool neu baut, muss etwas tiefer in die Tasche greifen

als bei einem herkömmlichen Swimmingpool, was sich jedoch durch die niedrigeren Betriebskosten ausgleicht. Für einen Biopool mit einer Gesamtfläche von 45 Quadratmetern, einem Schwimmbereich von acht mal vier Metern und einer Tiefe von 1,5 Metern muss man mit etwa 35 - 40.000 Euro rechnen.

Ist Hitze ein Grund die Miete zu mindern?

Angesichts neuer Hitzerekorde wäre eine verbindliche Regelung wünschenswert.



Wenn die Wohnung so aufheizt, dass es sich tagsüber und nachts kaum aushalten lässt, sorgt das schnell für hitzige Debatten zwischen Mietern und Vermietern. Doch wo ist die Schmerzgrenze? Ab wann ist die Hitze ein Mietminderungsgrund? Der Bundesgerichtshof hat diese Frage bislang nicht geklärt.

Bisher gibt es nur wenige einschlägige Gerichtsurteile zu Mietminderungen wegen Hitze. Das könnte sich durch den Klimawandel ändern. In Deutschland sind extrem heiße Tage keine Seltenheit mehr und dem heißen Sommer 2019 soll in diesem Jahr ein noch heißerer folgen: Meteorologen erwarten Temperaturen jenseits der 40 Grad.

Auch wenn langandauernde Hitze im Sommer erhebliche Auswirkungen auf die Gesundheit haben kann: Grundsätzlich sind sommerliche Temperaturen in der Wohnung kein Mietmangel. Hochsommerliche Hitze gehöre zum allgemeinen Lebensrisiko, hatte in der Vergangenheit zum Beispiel das Oberlandesgericht

Frankfurt argumentiert (19.1.2007, 2 U 106/06). Doch muss der Mieter wirklich warten, bis Hamster und Hund dem Hitzeschock erliegen?

Eigentlich ist es nämlich Aufgabe des Vermieters, dafür zu sorgen, dass die Wohnung im Sommer bewohnbar ist. Denn eine Mietminderung nach § 536 BGB ist generell dann begründet, wenn die im Mietvertrag vereinbarte Gebrauchstauglichkeit der Wohnung maßgeblich eingeschränkt ist. Wann dies der Fall ist, muss im Einzelfall abgewogen werden, eine verbindliche Regelung gibt es bislang nicht.

Entsprechung widersprüchlich ist die Rechtsprechung: Während das Amtsgericht Hamburg im Fall einer Obergeschosswohnung, in der die Temperatur tagsüber 30 Grad und nachts über 25 Grad betrug, eine Mietminderung von 20 Prozent für angemessen hielt (10.5.2006, 46 C 108/04), sah das Amtsgericht Leipzig bei einer Maisonettewohnung mit gleichen Temperaturverhältnissen keinen Mangel gegeben (6.9.2004, 164 C 6049/04). Ausschlaggebend war im Hamburger Fall, dass der Wärmeschutz der mit Glasfront nach Süden ausgerichteten Wohnung nicht dem Stand der Technik entsprach, der zum Zeitpunkt des Baus vorgegeschrieben war.

Während bislang argumentiert wurde, dass ein Dachgeschoss-Mieter damit rechnen muss, dass sich die Räume im Sommer aufheizen, setzte das Gericht in diesem Fall Grenzen und erklärte, dass ein Mangel auch dann vorliege, „wenn die Erwärmung durch Sonneneinstrahlung und Umgebungstemperaturen ein Ausmaß erreicht, durch das die Eignung zum vertragsgemäßen Zweck be-

einträchtigt wird“. Der Mieter durfte die Miete daher für den betreffenden Monat um 20 Prozent mindern.

Grundsätzlich ist eine Mietminderung nicht pauschal möglich, sondern nur anteilig für die Tage, an denen die Wohnqualität stark beeinträchtigt war. Als Beweismittel dient ein Thermometer, das die Raumtemperatur speichert. Sollte der Streit vor Gericht enden, sind außerdem Zeugen gefragt.

Bevor sich die Fronten erhärten, sollten betroffene Mieter das Gespräch mit dem Vermieter suchen, rät der Eigentümerverband Haus & Grund. Der Eigentümer könne dann prüfen, ob sich der Wärmeschutz verbessern lässt. „Schließlich sollte es auch im Interesse des Eigentümers sein, dass die Mieter sich möglichst wohl fühlen“, erklärt Rechtsanwalt Ralf Schönfeld – und verbessernde Maßnahmen wie eine bessere Dämmung, der Einbau einer Klimaanlage oder das Anbringen von Markisen und Rollläden erhöhen den Wert der Wohnung nachhaltig. Einen Anspruch darauf hat der Mieter jedoch nicht. Will er selbst Hand anlegen und zum Beispiel eine Markise montieren, braucht er, wie bei allen baulichen Veränderungen, die Erlaubnis des Vermieters.

Fazit: Mieter haben vor allem dann ein Minderungsrecht, wenn die Aufheizung der Wohnung auf einen baulichen Mangel zurückzuführen ist. Allerdings bezieht die Rechtsprechung sich hier auf das Baujahr der Wohnung, nicht etwa auf heutige Standards.

Quellen: dejure.org, Haus und Grund, Mieterschutzbund, focus.de, sueddeutsche.de, mietrecht.com, haufe.com

Aktuelle Angebote



Exklusives Wohnen in stilvoller Neubau-Villa

München - Hadern

Lebensstil der besonderen Art: mit nur 4 Wohneinheiten bietet dieses Objekt viel Privatsphäre und Exklusivität. Die hochwertigen Materialien, ein hoher Anspruch an Qualität und Ästhetik unterscheiden diese Villa.

Es wird besonderen Wert gelegt auf Eleganz, Wertigkeit und zeitlose Ausstattungsdetails ohne auf Komfort und modernste Technik zu verzichten. Und das alles in einer gewachsenen Wohngegend auf einem herrlich sonnigen und absolut ruhigen Grundstück.

Die großzügige 2-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss bietet Ihnen einen weitläufigen offenen Grundriss für eine hohe Wohnqualität.

Kaufpreis auf Anfrage

E/A: Bedarfsausweis Gas - 35,4 kWh - Klasse A



Historisches Landhaus in idyllischer Lage

Amping - Landkreis Mühldorf a. Inn

Ein zauberhaftes Kleinod umgeben von Wiesen, altem Baumbestand und den Ausläufern der Isen: Eine ehemalige Mühle zu einem Wohnhaus umgebaut und mit ausgesuchten Antiquitäten eingerichtet. Eine Rarität in einer ruhigen, ländlichen Umgebung - für Liebhaber! Das historische Gebäude von ca. 1830 steht nicht unter Denkmalschutz und liegt im Außenbereich.

Die ehemalige Mühle wurde ca. 1970 zu einem Wohnhaus umgebaut, das als Landsitz in den Sommermonaten genutzt wurde.

Insgesamt Räume sind unterschiedlich groß und mit verschiedener Deckenhöhe ausgestattet und verfügen über sehr viel Charme.

Kaufpreis auf Anfrage

E/A: nicht notwendig

Jeder RE/MAX-Franchise- und Lizenznehmer ist rechtlich selbständig. Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.



Wertermittlung Ihrer Immobilie

Den Wert Ihrer Immobilie zu ermitteln, ist der erste wichtige Schritt beim Verkauf des Objekts. Sie erhalten damit einen wichtigen Anhaltspunkt, zu welchem Preis Sie Ihre Immobilie an den Markt bringen sollten.

Ich möchte:

- meine Immobilie vermieten
- meine Immobilie verkaufen
- meine Immobilie bewerten lassen
- _____

Bitte kontaktieren Sie mich:

Nachname

Telefon

Strasse u. Nr.

PLZ und Ort

Hinweis zum Datenschutz:
Ich willige ein, dass meine Daten zur Erfüllung dieser Anfrage vom Immobilienbüro verarbeitet werden dürfen. Ich bin darüber informiert, dass ich diese Einwilligung jederzeit widerrufen kann.

Das Porto übernimmt RE/MAX für Sie.



RE/MAX

RE/MAX Best Service Immobilien

Heidi Reichenberger

Waldfriedhofstrasse 28

81377 München-Hadern