



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

Immobilienmarkt bleibt auf Kurs.

Krise verstärkt Wunsch nach dem Eigenheim.



Zu Beginn der Corona-Pandemie gab es einige Spekulationen darüber, ob die Krise das Ende des Immobilienbooms befördere. Doch die Nachfrage nach Immobilien ist nach dem Lockdown sogar gestiegen. Aktuelle Zahlen zufolge hat die Verunsicherung durch die Krise die Sehnsucht nach solidem Btongold verstärkt. Die eigenen vier Wände werden wichtiger denn je.

Eine aktuelle Umfrage von RE/MAX Germany unter 25 Top-Maklern des Immobiliennetzwerkes bestätigt die Ergebnisse weiterer Datenerhebungen und Verbraucherbefragungen. Zwei Drittel der Makler des Immobiliennetzwerkes beobachteten in den vergangenen Wochen ein vermehrtes Kaufinteresse. Nur jeder dritte Interessent reagiert abwartend, denn vielen potentiellen Käufern ist der (Arbeits-) Markt auch in Hinblick auf die künftige Entwicklung der Krise zu wenig vorhersehbar. 90 Prozent dieser Gruppe wartet auf fallende Preise. „Viele Käufer hoffen, dass die Preise für Eigentumsimmobilien in Zukunft sinken werden“, erklärt Kurt Friedl, CEO und Gesellschafter von RE/MAX Germany.

Wir stellen allerdings, zumindest in den Metropolregionen, fest, dass die Preise stabil sind und in Zukunft sogar noch steigen könnten.“

Dazu könnte auch das aktuell konstatierte Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage beitragen: 66 Prozent, also zwei Drittel der Kunden in den Dateien der RE/MAX Makler, sind akut kaufinteressiert. Auf Verkäuferseite zeigen aber nur 50 Prozent der registrierten Immobilieneigentümer ein verstärktes Verkaufsinteresse, die andere Hälfte verhält sich abwartend.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird durch ein Phänomen verstärkt, das die Pandemie hervorgebracht hat: das Homeoffice. Viele Menschen möchten sich ihren Arbeitsbereich dauerhaft zu Hause einrichten. „Die Leute investieren deswegen zunehmend in die eigenen vier Wände“, erklärt Friedl. Hinzu kommt, dass viele Anleger das Vertrauen in Aktien verloren haben und die börsenunabhängige Investition in solide Sachwerte vorziehen. Friedl weist außerdem darauf hin, dass viele Käufer die weiterhin extrem günstigen Kreditzinsen nutzen möchten. „Unser Geschäft hat nach den bundesweiten Lockerungen in den vergangenen Wochen deutlich an Dynamik gewonnen“, so sein Fazit.

Die Einschätzung, dass Immobilien trotz oder gerade wegen der Krise eine rentable Wertanlage bleiben, wird von weiteren Studien bestätigt. So sieht auch das Forschungs- und Beratungsunternehmen F+B bislang keine Anzeichen für einen Rückgang der Angebotspreise. Dass sich kein Discount-Verhalten auf Verkäuferseite

beobachten ließe, sei Ausdruck dafür, „dass die Anbieter offenbar keine Notwendigkeit sehen, mit verringerten Angebotspreisen die Kaufnachfrage zu stimulieren“, erklärt F+B Geschäftsführer Dr. Bernd Leute in einer Pressemitteilung.

Auch große Immobilienportale wie Immowelt melden eine erhöhte Nachfrage bei allen Immobilienarten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und massiv angestiegene Kontaktanfragen auf Immobilienangebote, bei Häusern sogar um 49 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (Stand Mai 2020).

Das unverminderte Kaufinteresse bestätigt auch eine Umfrage der Wirtschaftswoche, die ergab, dass fast alle befragten Kreditinstitute sogar mehr Kredite vergaben als im Rekord-Vorjahr 2019. Die Volks- und Raiffeisenbanken verzeichneten im ersten Quartal 2020 das höchste Kreditwachstum seit 20 Jahren. Die Spar-

kassen offenbarten gegenüber der Süddeutschen Zeitung, dass im Lockdown-Monat April Kredite im Wert von 5,5 Milliarden Euro vergeben wurden. Das sind 12,1 Prozent mehr als im Vorjahresmonat. Allerdings wurde ein großer Teil der Kredite bereits vor der Krise ausgehandelt.

Doch auch jetzt sollten Investoren und Eigentümer keine Angst vor Investitionen haben, meint Michael Neumann, Vorstand der Capital AG: „Solange die Unsicherheit durch das Corona Virus bestehen bleibt, wird sich an der Zins-situation nichts ändern.“

Allen, die nach wie vor einen sicheren Arbeitsplatz haben, könnte die Pandemie also den Weg ins Eigenheim ebnen. Eigentümer, die jetzt ihre Immobilie verkaufen wollen, haben demnach gute Verkaufschancen, zumal die niedrigen Zinsen es Käufern ermöglichen, auch größere Summen zu finanzieren.

Fazit: Die Schockstarre ist vorüber und der deutsche Immobilienmarkt zeigt sich angesichts der Krise erstaunlich robust. Die Stimmung ist positiv, das belegt auch eine Umfrage des Immobilienverbands IVD unter 6.000 Maklern, Immobilienverwaltern, Sachverständigen und Projektentwicklern: Für das Gesamtjahr 2020 rechnen die Befragten sogar mit einer Preissteigerung um vier bis fünf Prozent. Es bleibt allerdings weiterhin abzuwarten, wie sich die finanziellen Einbußen der Haushalte durch die Kurzarbeit und die konjunkturelle Schwäche auf den Immobilienmarkt auswirken, der in der Regel langsamer auf Konjunkturschwankungen reagiert. Noch ist die Pandemie nicht überstanden, doch mit der Krise wächst die Sehnsucht nach dem eigenen Hafen.

Quellen: biallo.de, boerse-online.de, bundestag.de, haufe.com, immobilienwelt.de, sueddeutsche.de, wohnlueck.de

Erdbeer-Melonen-Smoothie.

Herrlich erfrischend für heiße Sommertage.



So geht's:

Die Erdbeeren waschen, putzen und klein würfeln. Die Minze abrausen und trocken schütteln, Blättchen abzupfen und hacken. Das Melonenstück von den Kernen befreien: aus der Wassermelone mit der Messerspitze entfernen, aus der Honigmelone mit einem Löffel abschaben. Die Melone schälen und ebenfalls klein würfeln.

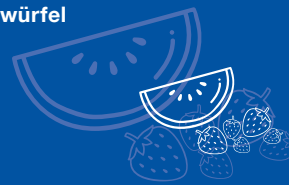
Erdbeeren, Minze und Melone mit dem Rhabarber- oder Apfelsaft, dem Zucker oder Sirup, einem halben Liter Wasser und den Eiswürfeln in einen Mixer geben. Kräftig durchmischen, bis sich die Eiswürfel fast aufgelöst haben und den kalten Drink genießen. **Einfach lecker!**



Zutaten

Zutaten für 2 Personen:

- 200 g Erdbeeren
- 2 Stängel Minze
- 1 Stück Honig- oder Wassermelone (ca. 250 g)
- 100 ml Rhabarber- oder Apfelsaft
- 1 EL Zucker oder ein beliebiger Sirup (z.B. Holunderblütensirup)
- 10 Eiswürfel



Schöne Sommerabende bei jedem Wetter.

Heizstrahler verlängern den Abend auf der Terrasse.

Heizstrahler gibt es in vielen Variationen. Welche am besten geeignet sind und ob mobil oder fest installiert, hängt von der Größe und Lage der Terrasse ab. Für überdachte Terrassen eignen sich Elektro-Heizstrahler. Eine besonders an-

genehme Wärme erzeugt Infrarot.

Viele Deutsche verbringen den Sommer Corona-bedingt zuhause, doch Wetterexperten zufolge bleibt der Sommer wechselhaft und so könnten die lauen Sommerabende mit Familie

oder Freunden auf der Terrasse nicht ganz so zahlreich sein wie erhofft. Auch im Spätsommer und Herbst verlängern bzw. ermöglichen Heizstrahler den Abend auf der Terrasse.

Wohl am besten geeignet für den privaten Outdoorbereich ist der Infrarotheizstrahler. Im Gegensatz zum Heizpilz mit Gas kann man ihn gefahrlos auch auf einer überdachten Terrasse oder unter einer Markise verwenden. Und das sogar bei windiger Witterung, denn die direkte und effiziente Strahlung von Infrarot wärmt nicht die Luft, sondern Personen und Gegenstände und verflüchtigt sich auch dann nicht, wenn es windig ist.

Infrarotstrahlen durchdringen die Luft sehr schnell und sind sofort spürbar. Die Strahlung gibt ihre Wärmeenergie ab, wenn sie auf eine Oberfläche trifft, so wird auch der Boden beheizt, sodass auch Beine und Füße warm bleiben.

Für den flexiblen Einsatz eignen sich mobile Standmodelle. Wird die Terrasse oft auch an kälteren Tagen genutzt, ist es sinnvoll, den Heizstrahler fest in die Terrasseneinrichtung zu integrieren.

Dafür werden die Heizstrahler an der Hauswand oder unter der Überdachung montiert. Eine breite Wärmestrahlung erhält man mit mehreren Infrarotgeräten, für vier bis sechs Personen empfiehlt sich ein zweiter Strahler.

Infrarotstrahler gibt es mit Fernbedienung oder Steuerung via Bluetooth und Smartphone-App. Besonders beliebt sind dimmbare Geräte, mit denen man die Wärmestrahlung regulieren kann.

Schönheitsreparaturen – ein salomonisches Urteil?

BGH verordnet Kostenteilung bei unrenoviert übernommenen Wohnungen.



In seinem Urteil vom 8. Juli hat der BGH einen Kompromiss zu einer strittigen Frage gefunden: Mieter, die eine unrenovierte Wohnung bezogen haben, müssen die Kosten der Renovierung zur Hälfte mittragen, wenn sich der Zustand der Wohnung im Laufe eines langjährigen Mietverhältnisses deutlich verschlechtert hat.

Das aktuelle Urteil des BGH zur Lastenverteilung bei Schönheitsreparaturen erfuhr viel Beachtung in den Medien, denn die Frage, wer für den neuen Anstrich von Wänden, Decken, Heizkörpern, Türen und Fensterrahmen zuständig ist, führte in der Vergangenheit oft zu Streit. So auch bei den beiden Verfahren in Berlin, die dem Richtspruch zu Grunde liegen (Urteile vom 8. Juli 2020, VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18).

Der Unfriede entstand nicht zuletzt, weil der BGH bei seinem Urteil aus

dem Jahr 2015 offengelassen hatte, ob Mieter unrenoviert übernommener Wohnungen vom Vermieter verlangen können, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Klar entschieden wurde damals nur, dass Mieter nicht auf eigene Kosten zu Reparaturen wie Streichen und Tapezieren verpflichtet werden dürfen und dass entsprechende Klauseln im Mietvertrag unwirksam sind.

Das aktuelle Urteil nimmt Vermieter und Mieter nun gleichermaßen in die Pflicht. Der BGH entschied, dass langjährige Mieter ihren Vermieter zwar zum Renovieren verpflichten können – vorausgesetzt, dass der Zustand der Wohnung sich seit Einzug deutlich verschlechtert hat – sich aber selbst zur Hälfte an den Kosten beteiligen müssen.

Denn einerseits würde es eine Benachteiligung des Mieters darstellen, ihn durch eine Renovierungsklausel zu zwingen, Spuren des vorherigen Mieters mit beseitigen zu müssen. Zudem würde er dem Vermieter die frisch renovierte Wohnung in einem besseren Zustand zurückgeben als er sie übernommen hat. Andererseits, so argumentieren die Bundesrichter jetzt, sei es ebenso ungerecht, dem Vermieter die vollen Kosten aufzubürden, zumal der Mieter beim Einzug in die unrenovierte Wohnung ja wusste, worauf er sich einließ. Bei einer Renovierung auf Kosten des Vermieters bekäme der Mieter also mehr, als er beim Einzug vorgefunden habe. Eine hälftige Kostenteilung erscheint demnach angemessen, damit beide Seiten zu ihrem Recht kommen.

So mancher Mieter wird sich in Zukunft allerdings dafür entscheiden, die Wohnung auf eigene Faust zu renovieren, denn die Vermieter müssen grundsätzlich Handwerker mit den Schönheitsreparaturen beauftragen, und das kann teuer werden. Erst wenn der Vermieter sich nicht kümmert und in Verzug gerät, kann der Mieter dem Urteil zufolge selbst renovieren und vom Vermieter die Hälfte der Kosten einfordern.

So recht zufrieden mit dem Kompromiss zeigt sich weder die Lobby der Vermieter noch die der Mieter. Der Deutsche Mieterbund (DMB) kritisiert das Urteil als „unverständlich“. Es widerspreche dem Gesetz, Mietern einen Anspruch auf Schönheitsreparaturen zuzubilligen, die sie dann aber mitfinanzieren müssen. DMB-Präsident Lukas Siebenkotten befürchtet, dass das Urteil zu weiterem Streit über die Kostenaufteilung führt, anstatt dem Rechtsfrieden zu dienen.

Auch der Eigentümerverband Haus & Grund prognostiziert Probleme in der praktischen Umsetzung sowie wachsendes Misstrauen zwischen Vermieter und Mietern. Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke nannte das Urteil mit Blick auf die Wohnkosten ein „verheerendes Signal“. Allgemein geht man davon aus, dass das Einpreisen der Renovierungen zu steigenden Mieten führt.

Quellen: juris.bundesgerichtshof.de, mieterbund.de, focus.de, heute.de, anwalt.de, hausundgrund.de, haufe.de, tagesschau.de



Sonnige 1-Zi-Wohnung mit Garten.

München - Obersendling

Mit einem extravaganten Schnitt, einem großen Gartenanteil sowie einem großzügigen Hobbyraum ist diese Wohnung etwas ganz Besonderes.

Das äußerst gepflegte Eckhaus wird nur von 2 Parteien bewohnt und bietet eine ruhige, grüne Lage mit guter Verkehrsanbindung.

- schöner Parkettboden im Wohnbereich
- gepflegte Terrakottafliesen im Hobbyraum
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Kachelofen im Wohnbereich
- Einbauküche
- großes Bad im EG
- weitläufige Terrasse (ca. 20 m²) nach Westen mit eigenem Gartenanteil

E/A: Verbrauchsausweis | 103,60 kWh (Gas) | E-Klasse: D
Mietpreis auf Anfrage.



Schöne 3-Zi-Wohnung - befristet für 1,5 Jahre.

München - Großhadern

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss (ohne Lift) einer großzügigen Landhausvilla mit nur 4 Wohnungen in absolut ruhiger Lage von München-Großhadern.

- schönes Ahornparkett in alle Räumen
 - Esserker mit Sitzzecke
 - großer Süd-Westbalkon mit Fliesenbelag zum Garten
 - hochwertige weiße Einbauküche
 - großer Flur mit Terrakottafliesen und Stellmöglichkeiten
 - Bad deckenhoch gefliest, 2 Waschtischen, Spiegel, Badewanne und Dusche mit Glaskabine
 - separates Gäste-WC
 - Rollläden an allen Fenstern
 - großes Kellerabteil
 - Anschluss für die eigene Waschmaschine im Waschraum
- E/A: Verbrauchsausweis | 129,00 kWh (Gas) | E-Klasse: C
Mietpreis auf Anfrage.

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.



RE/MAX

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 Best Service Immobilien

Heidi Reichenberger
Waldfriedhofstrasse 28
81377 München-Hadern