



# 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

## Was bringt das Immobilienjahr 2021?

**Nachfrage nach Häusern und Wohnungen nimmt weiter zu.**



**Trotz aller Unkenrufe hat der Immobilienmarkt die Corona-Krise bislang unbeschadet überstanden. Die Prognosen für dieses Jahr sind vielversprechend – zumindest für Immobilienverkäufer – zumal mit Nachholeffekten am Markt zu rechnen ist, da 2020 etliche Immobilientransaktionen Corona-bedingt nicht zustande gekommen sind.**

Angesichts von Kurzarbeit, Stellenabbau und einer ungewissen Zukunft mutet es geradezu anachronistisch an, dass die Nachfrage nach Häusern und Wohnungen weiterhin zunimmt und die Preise weiter steigen.

Andererseits: Immobilien versprechen Sicherheit. Schon während der Finanzkrise sind vor allem Investoren, aber auch Privatkäufer in diese Anlageform ausgewichen. Befeuert wird der Immobilienboom zudem von Negativzinsen für Spar- und Girokonten auf der einen und extrem niedrigen Bauzinsen auf der anderen Seite. Für ein Darlehen mit einer 20-jährigen Zinsbindung zahlen Verbraucher nach aktuellen Zahlen des Kreditvermittlers

Dr. Klein im besten Fall lediglich 0,79 Prozent Zinsen, was einem neuen Tiefstand entspricht.

Von dieser Perspektive aus betrachtet, verwundert es weniger, dass die Immobilienpreise zwischen Juli und September 2020 ungeachtet der Pandemie nach Angaben des Statistischen Bundesamts so stark anzogen wie seit knapp vier Jahren nicht mehr. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage kosteten sie im Schnitt 7,8 Prozent mehr als im Vorjahr.

Die größten Preissteigerungen gab es in den mittleren Großstädten. Dort legten die Wohnungspreise um 10,2 Prozent zu. In den führenden deutschen Metropolen - Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf - kosteten Eigentumswohnungen 7,3 Prozent mehr, Ein- und Zweifamilienhäuser waren um 8,9 Prozent teurer. Doch auch in ländlichen Gegenden waren Wohnimmobilien gefragt. In dichter besiedelten ländlichen Kreisen stiegen die Preise für Häuser um 9,7 Prozent und für Wohnungen um 7,1 Prozent an.

Die Preisralle geht also weiter. Einer Kaufpreis-Prognose von immowelt.de zufolge werden die Immobilienkaufpreise bis zum Jahr 2030 weiter steigen, zumal nicht davon auszugehen ist, dass die Europäische Zentralbank (EZB) eine radikale Zinswende einleitet. Allerdings werden die Preissteigerungen Experten zufolge moderater ausfallen als es in den letzten zehn Jahren der Fall war: Zwischen 2008

und 2018 hatten sich die Immobilienpreise in einigen Großstädten teils mehr als verdoppelt. In München und Berlin lag das Plus bei etwa 140 Prozent.

### Lohnt es sich, jetzt zu kaufen?

Ob sich der Eigentumserwerb in diesem Jahr langfristig auszahlt, lässt sich am besten anhand einer individuellen Kalkulation ermitteln. Ergibt diese, dass Kaufen langfristig lohnender ist als Miete zu zahlen, ist ein zeitnahe Erwerb nach Einschätzung des Finanzdienstleisters Dr. Klein sinnvoll: „Solange Ihre Finanzierung solide ist, spricht nichts gegen einen Hauskauf 2021.“ Vorstand Michael Neumann geht davon aus, dass die Nachfrage

nicht abebbt und die Immobilienpreise – besonders in den Ballungsgebieten und im Speckgürtel – auch in den nächsten Jahren weiter anziehen.

Es bestehe aber kein Grund zum übereilten Hauskauf, denn „wer auch nach Corona die Möglichkeit hat, vermehrt im Homeoffice zu arbeiten, wird weitere Wege zur Arbeitsstätte in Kauf nehmen“, prognostiziert Neumann. Die Corona-Pandemie hat vieles verändert, nicht zuletzt unsere Art zu arbeiten, die Krise hat die Peripherie für Millionen Deutsche zur Alternative gemacht. Wenn das Homeoffice zum langfristigen Trend wird, könnte dies zu einer ersten Stadtflucht führen.

„Die Corona-Krise verstärkt den Trend zur Wanderung ins Umland der Großstädte“, sagt auch Michael Voigtländer, Immobilienexperte am Institut der deutschen Wirtschaft (IW). „Das Umland zieht noch mehr Familien an, die Platz brauchen, und in den Städten dominieren kleinere Haushalte, Singles und junge Leute.“ Angesichts hoher Mieten und Wohnungspreise ziehe es Familien schon seit Jahren raus aus den Städten, wo Immobilien deutlich günstiger sind und es mehr Häuser im Grünen gibt.

Quellen: ratgeber.immowelt.de, dr.klein.de, handelsblatt.com, tagesschau.de, boerse-online.de, capital.de, augsburger-allgemeine.de, asscompact.de, businessinsider.de

## Fettuccine mit Jakobsmuscheln.

### Jakobsmuscheln begeistern nicht nur Feinschmecker.



Von September bis Frühlingsanfang – in den Monaten, die ein „r“ enthalten – ist traditionell die Muschelsaison. Genießen Sie im März die leckeren Jakobsmuscheln!

**Und so geht's:** Die halbe Buttermenge in einer Pfanne erhitzen. Schalotte und Knoblauch darin anschwitzen, mit

Weißwein ablöschen. Fischfond und Sahne zugießen und einreduzieren, dann mit einem Pürierstab durchmischen. Mit Salz, Pfeffer und Limettensaft abschmecken.

Inzwischen die Fettuccine nach Packungsanweisung al dente kochen. Die restliche Butter in einer Pfanne zergehen lassen. Die Muscheln und einen Thymianzweig hineingeben, leicht würzen und auf jeder Seite ca. 40 Sek. anbraten.

Die Nudeln abgießen, in der Sauce durchschwenken und auf den Tellern anrichten. Die Jakobsmuscheln darüber geben. Pfeffer darüber mahlen und mit je einem Thymianzweig dekoriert servieren.

**Tipp:** Wer möchte, kann das Gericht noch mit Hummersauce verzieren.

**Guten Appetitt!**



### Zutaten

Zutaten für vier Personen:

- 400 g Nudeln (Fettuccine)
- 1 kleine Schalotte, klein würfelig geschnitten
- 1 Zehe Knoblauch, gehackt
- 1 Limette, der Saft davon
- 12 Jakobsmuscheln (nur das weiße Muskelfleisch ohne Corail)
- 100 g Butter
- 200 ml Fischfond
- 100 ml Weißwein, gute Qualität
- 100 ml Sahne
- Salz und Pfeffer
- 5 Zweige frischer Thymian



## Mehr als eine Abstellschleuse.

### Der Flur ist die Visitenkarte der Wohnung.

Der Flur fristet oft ein stiefmütterliches Dasein als Outdoorschleuse, Abstellkammer und Durchgangszone. Verdient hat er das nicht, denn er begrüßt Gäste, vermittelt einen ersten Eindruck der Menschen, die hier leben, und ist als solcher die Visitenkarte des Hauses oder der Wohnung.

Darüber hinaus begrüßt ihr Flur auch Sie, wenn sie nach Hause kommen, und sein Zustand entscheidet nicht unwesentlich darüber, ob Sie sich beim Betreten ihres häuslichen Refugiums gestresst oder entspannt fühlen. Wohnlich und einladend soll er wirken, das kann der Flur aber nur, wenn es genügend Möglichkeiten gibt, um Jacken, Mäntel und Schuhe zu verstauen – nicht zu vergessen

die Ablageflächen für Handtaschen, Handy und Schlüssel.

Die Einrichtung des Flurs stellt also eine Herausforderung dar, weil man pragmatisch und funktional denken muss, ohne dass das Wohn-Wohlfühl außen vor bleibt. Denn was nützt der edle, schneeweiße Fußboden im Flur, wenn Kinder und Tiere im Haus leben und Sie mit dem Putzlappen in der Hand ihre Gäste empfangen?

Strapazierfähige Bodenbeläge wie versiegelte helle Holzböden, großflächige Fliesen oder PVC-Designböden sind eine gute Wahl, Sauberlaufmatten und Gästehausschuhe sorgen dafür, dass der Straßenschmutz nicht in die Wohnräume gelangt.

Die nächste Herausforderung ist die Beleuchtung: Da die meisten Flure keine Fenster haben, wirken sie oft düster. Freundlicher wird es, wenn sie helle Wandfarben verwenden. Große Wandspiegel täuschen mehr Weite vor. Mit unterschiedlichen Lichtquellen können Sie dem Flur Struktur geben: Kleine Lichtquellen oder Wandleuchten, die indirektes Licht geben, verleihen Tiefe. Mit punktueller Spot-Beleuchtung die sie auf feine Flurmö-

bel, Leuchten und Accessoires richten, können Sie Akzente setzen.

Wenn der Platz es zulässt, sorgen geschlossene Aufbewahrungssysteme wie raumhohe Einbauschränke mit Schiebetüren schnell für Ordnung, streicht man die Türen in der Wandfarbe des Flurs, fällt der Stauraum zudem weniger auf. Edel und harmonisch wirkt es auch, wenn Sie die Türblätter und Zargen der an den Flur angrenzenden Räume in der Wandfarbe streichen. Mehr Tageslicht dringt in den Flur, wenn Sie die Holztüren durch Glas oder Teilglastüren ersetzen.

Kleine Flure sollte man nicht mit wichtigen Möbeln erschlagen, sondern eher auf schmale Stauraum- und Ablä-

gelösungen setzen wie gruppenweise arrangierte Haken und Leisten oder Regale.

Nicht nur Stauraum sondern auch Wohnlichkeit zaubert eine Sitzbank in den Flur. Sie hilft beim Schuhe an- und ausziehen und bewahrt in ihrem Innern dezent Mützen, Schals und anderen Kleinkram auf. Stapeln sich vor dem Schuhschrank immer noch zu viele Schuhe und Stiefel, hilft nur noch strenges Aussortieren: Zwei zur Saison passende Paare pro Bewohner dürfen sichtbar im Flur auf ihren Einsatz warten. Was nicht in den Schuhschrank passt, verschwindet ebenso wie saisonal unpassende Jacken und Mäntel im Keller oder auf dem Dachboden.

## Arbeiten zuhause.

### Wie hilfreich ist die Homeoffice-Pauschale?



**Das Homeoffice wurde für viele Beschäftigte zum Alltag, denn die am 27. Januar in Kraft getretene Corona-Arbeitsschutzverordnung sieht vor, dass Arbeitgeber überall dort Heimarbeit ermöglichen müssen, wo es möglich ist. Was dabei zusätzlich anfällt an Kosten für Strom Wasser, Heizung und Telefon, soll durch die Homeoffice-Pauschale ausgeglichen werden.**

Wer nicht vorher bereits regelmäßig von zu Hause gearbeitet hat und kein häusliches Arbeitszimmer besitzt, muss dabei improvisieren und sich eine Arbeitsecke in den eigenen vier Wänden einrichten oder sein Laptop einfach auf dem Esszimmertisch oder auf der Couch aufklappen. Die Kosten für häusliches Arbeiten waren bislang jedoch nur abzugsfähig, wenn dafür ein abgeschlossener Raum zur Verfügung steht, der zumindest 90 Prozent ausschließlich zu beruflichen Zwecken genutzt wird.

Damit in Corona-Zeiten auch Angestellte, Gewerbetreibende und Freiberufler

zumindest einen Teil der Nebenkosten, die das Homeoffice verursacht, absetzen können, haben Bundestag und Bundesrat im Dezember die Homeoffice-Pauschale für die Jahre 2020 und 2021 beschlossen. Sie gilt für alle, auch Gewerbetreibende und Freiberufler, die ihren vorhandenen Arbeitsraum in Pandemiezeiten nicht nutzen dürfen oder können. Die Voraussetzung bei Arbeitnehmern ist, dass der Vorgesetzte das Homeoffice angeordnet hat, eine Aufforderung oder Empfehlung reicht nicht aus, um den Pauschbetrag geltend machen zu können.

Ob und wie ein Arbeitszimmer steuerliche Berücksichtigung findet, regelt das Einkommensteuergesetz in § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b. Pro Kalendertag, also an Tagen, an denen die berufliche und betriebliche Tätigkeit von zu Hause aus ausgeübt wird, können 5 Euro Homeoffice-Pauschale geltend gemacht werden. Damit sollen anfallende Kosten für Strom, Internet, Heizung, Warmwasser und Telefon abgegolten werden. Die Höchstgrenze liegt bei 600 Euro, was 120 Kalendertagen entspricht. Die Pauschale ist personenbezogen. Arbeiten also mehrere Mitglieder der Familie im Homeoffice, kann jeder von ihnen den jeweils angefallenen Betrag in der Steuererklärung geltend machen.

Doch die Sache hat einen Haken: Der Pauschbetrag von bis zu 600 Euro für das Homeoffice kann nämlich nicht

zusätzlich geltend gemacht werden, sondern wird auf die Werbungskostenpauschale von 1.000 Euro angerechnet. Nur wer mit seinen Werbungskosten inklusive Homeoffice-Pauschale über dieser Grenze liegt, weil er zum Beispiel Einrichtungsgegenstände wie Büromöbel, Laptop oder Drucker anschaffen muss, profitiert also davon. Bei allen anderen verpufft die Maßnahme. Steuerexperten empfehlen deshalb, Kosten wie Telefongebühren oder für den Kauf von Schutzmasken zusätzlich in der Steuererklärung anzusetzen.

Falls vorhanden, sollte man das separate Arbeitszimmer von der Steuer absetzen und auf die Homeoffice-Pauschale verzichten, denn die anteilige Miete wirkt sich hier immer vorteilhafter aus als die neue Pauschale. Wer auf eigene Kosten einen Arbeitsraum außerhalb der eigenen Räumlichkeiten anmietet, kann die gesamten Kosten für diesen Raum als Werbungskosten von der Steuer absetzen.

Logischerweise können die Homeoffice- und die Pendlerpauschale von 30 Cent je Kilometer nicht zusammen geltend gemacht werden. Bei einem einfachen Arbeitsweg von etwa 17 Kilometern sind die steuerlichen Vorteile durch die Fahrtkosten größer als durch das von zuhause aus arbeiten.

Quellen: [ivd.net](http://ivd.net), [steuertipps.de](http://steuertipps.de), [bundesregierung.de](http://bundesregierung.de), [zdf.de](http://zdf.de), [tagesschau.de](http://tagesschau.de), [lohn-info.de](http://lohn-info.de), [focus.de](http://focus.de), [bgbl.de](http://bgbl.de) (Bundesgesetzblatt).



# Aktuelle Angebote



## Repräsentative Altbau-Räume für Gewerbe.

### Zur Miete: München - Schwabing

In einem ansprechenden Jugendstilaltbau mit Balkonen, Erker und Fassadendekor wurden die Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss mit Stil und Geschmack saniert: Neue Dielenböden in Eiche geölt, passende Natursteinfliesen, neue Kastenfenster und eine schicke Küchenzeile bilden ein schönes Ambiente. Der Grundriss mit 4 Zimmern, großzügigem Flur, Abstellraum und Wohnküche ist altbautypisch und bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Die Einheit verfügt über zwei Balkone - zur Straßenseite und zum Innenhof - hier lässt es sich eine angenehme Arbeitspause verbringen. Melden Sie sich gerne für weitere Informationen bei uns.

Ein Energieausweis ist aufgrund von Denkmalschutz des Gebäudes nicht vorhanden.



## Neubau: MyTOWNhaus in Solln.

### Zum Kauf: München - Solln

Im beliebten Stadtteil Solln finden Sie in Kürze ein außergewöhnliches Einfamilienhaus. Auf einem real geteilten Grundstück entsteht eine Kombination aus modernem Stadtleben und dem Komfort eines eigenen Hauses.

Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>  
Etagen: 2 + Keller  
Zimmer: 5  
Bäder: 2  
Grundstück: ca. 214 m<sup>2</sup>

Lassen Sie sich vormerken und melden Sie sich gerne für weitere Details bei uns!

E/A: Ein Energieausweis ist in Planung

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