Ausgabe #10 2021

ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.

Editorial

Mein Name ist Sabine Stein. Ich bin selbständige Immobilienmaklerin im RE/MAX-Immobilienbüro in Walldorf, meiner Heimatstadt.

Es liegt mir am Herzen, meine Kunden gut und vertrauensvoll zu betreuen und Ihnen den bestmöglichen Service zu bieten.

Wenn Sie eine Immobilie verkaufen, vermieten oder finden möchten, sind Sie bei mir in den besten Händen.

Sprechen Sie mit mir über Ihre Wünsche und Vorstellungen und genießen Sie Ihre Freizeit. Um den Rest kümmere ich mich für Sie.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

REMAX - Stein Immobilien Walldorf
Johann-Jakob Astor Str. 10
69190 Walldorf

www.stein-immobilien-walldorf.de
M 01590 6726227
E sabine.stein@remax.de

Der Immobilienkauf lohnt sich nach wie vor.

Corona verstärkt den Wunsch nach Wohneigentum.

Die Corona-Pandemie hat das Homeoffice salonfähig gemacht. Viele Unternehmen und Beschäftigte möchten auch künftig zumindest einen Teil der Arbeit weiterhin zuhause erledigen. Vor allem bei Mietern hat sich der Wunsch nach den eigenen vier Wänden verstärkt.

Die Corona-Pandemie hat bei vielen Bürgern den Anspruch an das eigene Zuhause verändert. Laut einer forsa-Umfrage im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen e. V. sind 22 Prozent der Befragten unzufrieden mit ihrer aktuellen Wohnsituation. Bei den Mietern sind es sogar 28 Prozent. Jeder fünfte Mieter denkt mittlerweile über Wohneigentum nach. Doch die Verunsicherung ist groß, die Angst vor einer Zinswende und vor einem Anstieg der Inflation und damit weiter steigenden Immobilienpreisen treibt potenzielle Käufer um.

Bundesbank-Präsident Jens Weidmann führt den derzeitigen Preisanstieg auf vorübergehende Effekte zurück. Bereits für 2022 prognostiziert auch die EZB einen Rückgang der Verbraucherpreise. „Der Immobilienkauf lohnt sich nach wie vor. Natürlich sollte man jetzt aus Angst vor Negativzinsen und Inflation nicht überstürzt und überteuert kaufen. Doch wenn ein vernünftiges Objekt da ist, gibt es keinen Grund zu warten“, versichert Professor Dr. Stephan Kippes auf Nachfrage der Newsletter-Redaktion. Stephan Kippes ist Leiter des IVD Instituts – Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH, zudem hat er eine Professur für Immobilienmarketing und Maklerwesen an der HfWU Nürtingen-Geislingen inne.

Auch was die nach wie vor historisch niedrigen Bauzinsen betrifft, deutet nichts auf eine kurzfristige grundlegen-

de Änderung hin: „EZB und FED setzen weiterhin auf einen niedrigen Zinskurs. Falls keine unvorhersehbaren externen Faktoren hinzukommen, wird es auch weiterhin so laufen“, so Kippes.
Einen finanziellen Unterschied im Vergleich zum Mieten machen beim Kauf vor allem die Kreditzinsen und die Tilgung aus. Beträgt der Tilgungssatz zum Beispiel drei Prozent und der Zinssatz 1,3 Prozent, dann sind die anfallenden Kreditzinsen deutlich niedriger als die durchschnittliche Miete. Außerdem fließen die Zahlungen beim Kauf einer Immobilie letztendlich wieder in die eigene Tasche.

„Man sollte jedoch gründlich vergleichen zwischen den Angeboten der verschiedenen Kreditinstitute und sich die Bauzinsen langfristig sichern. Und dann so viel wie möglich tilgen, denn man wird bei einer Folgefinanzierung wahrscheinlich einen beachtlichen Zinsschub haben“, erklärt Kippes.

Der Leiter des IVD Instituts gibt auch zu bedenken, dass immer mehr Banken dazu übergehen, die Negativzinsen, die sie an die EZB zahlen müssen, an die Sparer weiterzugeben: „Wer jetzt genügend Kapital auf dem Konto hätte, um einen Kauf zu finanzieren, zahlt fast überall in Kürze Negativzinsen.“

Auf Spekulationen über ein Platzen der Immobilienblase gibt der Experte für Immobilienmarktforschung nicht viel: „Ich denke, dass wir in absehbarer Zeit damit kein Problem haben. Es gibt durchaus Überhitzungserscheinungen in den Metropolen, doch die Nachfrage in den Ballungsräumen ist tendenziell stabil und es ist sehr viel Geld am Markt, das dringend Immobilienanlagen sucht. Die Preise geben vielerorts seit vielen Jahren nach, insofern kann es auch wieder einmal zu Rückgängen kommen – aber nicht in der Dimension platzender Blasen. Auch die Preise in den begehrten Speckgürteln haben angezogen, im Großraum München macht es keinen großen Unterschied, ob man in der Stadt wohnt oder im Umland.“
Laut Studie träumen 27 Prozent der befragten Bundesbürger von einem Häuschen im Grünen. „Wichtig ist, dass die Immobilie Homeoffice-tauglich ist“, rät Kippes.

Quellen: bausparkassen.de, immonewsfeed.de, wiwo.de, inflationsrate.com, faz.de, tagesschau.de, immobilien-research.de

Hühnereintopf.

Mit Süßkartoffeln und Rosenkohl in Granatapfelsauce.

Und so geht’s:
Zwiebel schälen und fein hacken. Rosenkohl putzen, die äußeren Blätter entfernen, Strunk dünn abschneiden und waschen. Röschen halbieren. Süßkartoffel schälen und in kleine Würfel schneiden. Hähnchenbrustfilet sorgfältig waschen und grob würfeln.

In einem Topf die Butter erhitzen und die Zwiebel zusammen mit den Hähnchenbruststücken gut anbraten. Rosenkohl und Süßkartoffeln hinzufügen und noch einmal vier Minuten dünsten. Dann das Gemüse mit dem Currypulver würzen und kurz rösten, dabei öfter umrühren. Mit Milch und Brühe ablöschen. Alles aufkochen und bei mittlerer Hitze zugedeckt ca. 15 Minuten köcheln lassen. In der Zwischenzeit aus dem Granatapfel die Kerne herauslösen.

Das Curry mit Salz und einem Teelöffel Zitronensaft abschmecken. Auf Tellern anrichten und mit den Granatapfelkernen bestreut servieren.

Zutaten für fünf Personen

- 400 g Hähnchenbrustfilet
- 600 g Süßkartoffeln
- 1 Zwiebel
- 300 g Rosenkohl
- 1 EL Butter
- 2 TL Currypulver
- 200 ml Milch
- 200 ml Gemüsebrühe
- 1 TL Zitronensaft
- Salz
- 1/2 Granatapfel

Guten Appetit!

Damit der Sichtschutz schön bleibt.

Was gibt es beim Heckenschneiden zu beachten?

Hobbygärtner können jetzt die Heckenschere aus dem Schuppen holen, denn für den Nach- oder Rückschnitt von Gartenhecken ist von Oktober bis Anfang November die richtige Zeit.

Eine Hecke ist nicht nur eine ästhetische Bereicherung für den Garten, sie bietet Sichtschutz und schafft darüber hinaus auch Lebensraum für zahlreiche Tiere. Darum dürfen Gartenbesitzer ihre Hecken nur im Herbst oder Winter außerhalb der Brutzeit der Vögel schneiden – am besten zwischen Oktober und Anfang November. Das gilt allerdings nur für Rückschnitte. Schonende Formschnitte sind das ganze Jahr über erlaubt. Beim radikalen Rückschnitt wird die Hecke „auf den Stock gesetzt“, also auf etwa 30 bis 50 Zentimeter Höhe gestutzt, damit sie von Grund auf neu wachsen kann. Normalerweise reicht jedoch ein normaler Erhaltungsschnitt, um Fehlwüchse bei Heckenpflanzen zu korrigieren. Damit auch bodennahe Triebe genügend

Licht bekommen, sollte die Hecke so geschnitten werden, dass sie sich nach oben hin verjüngt.

Durch das Schneiden wird das Wachstum der Gehölze angeregt. Denn Hecken bleiben nur blickdicht, wenn sie regelmäßig gestutzt werden. Schnell wachsende Gehölze wie Scheinzypressen, Kirschlorbeer oder Hainbuchen müssen zweimal im Jahr geschnitten werden, die (stark giftige!) Eibenhecke wächst mit zunehmendem Alter langsamer und kann als einziges Nadelgehölz bei Bedarf bis ins alte Holz gekappt werden, ohne kahle Stellen zu bekommen.

Unser Tipp: Warten Sie nicht zu lange, suchen Sie sich einen frostfreien und trüben Tag zum Schneiden aus und verwenden Sie geschärftes Werkzeug, denn glatte Wundränder heilen besser.

Quellen: baumpflegeportal.de, gartenjounal.net, mein-schoener-garten.de, t-online.de, selbst.de

Mehr Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter.

Größere Städte müssen einen Mietspiegel erstellen.

Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern müssen künftig einen Mietspiegel erstellen; dies hat der Bundestag Ende Juni beschlossen. Ziel der Reform ist es, mehr Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter zu schaffen, um Streitigkeiten vor Gericht – etwa bei Mieterhöhungen – vorzubeugen.

Der Mietspiegel ist ein wichtiges Instrument für Eigentümer, Mieter und Wohnungssuchende, denn er hat den Anspruch, die „ortsübliche Vergleichsmiete“, also die durchschnittliche Miete in einer Stadt transparent zu machen. Diesen Durchschnitt ermittelt die Gemeinde anhand von Kriterien wie Lage, Art, Ausstattung, Größe, Beschaffenheit und Alter einer Wohnung. Der Mietspiegel definiert, auf welches Niveau eine Miete in bereits bestehenden Verträgen angehoben werden darf. In Städten mit Mietpreisbremse legt er fest, wie hoch die Miete bei neuen Verträgen sein darf. „Anhand von Mietspiegeln können Vermieter Mieterhöhungen begründen – und Mieter können überprüfen, ob diese berechtigt sind. Mietspiegel müssen deshalb den Wohnungsmarkt realistisch abbilden“, heißt es von Seiten der Bundesregierung.

Dass der qualifizierte Mietspiegel immer häufiger zum Zankapfel vor Gericht geworden ist, liegt an seiner zweifelhaften Aussagekraft. Mietspiegel wurden bisher alle zwei Jahre auf der Basis von Umfragedaten erstellt. Die Teilnahme an der Umfrage war freiwillig. Nahmen zum Beispiel in einer gemischten Wohngegend vorwiegend Besserverdienende mit teureren Wohnungen teil, war das Ergebnis nicht repräsentativ. Um dem vorzubeugen und die Datenqualität zu verbessern, wurde nun eine Auskunftspflicht für Mieter und Vermieter eingeführt. Wer dagegen verstößt, muss mit einem Bußgeld rechnen.

Das Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) sieht außerdem vor, dass qualifizierte Mietspiegel nach zwei Jahren aktualisiert und nach vier Jahren von der nach Landesrecht zuständigen Behörde neu erstellt werden müssen.

Laut Mietspiegelreport 2020 der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. gibt es in 36 der 200 größten deutschen Städte bislang keinen Mietspiegel. Die maßgebliche Miethöhe kann dann nur mithilfe eines Sachverständigen ermittelt werden, was hohe Kosten verursacht.

Neben den qualifizierten wird es weiterhin auch einfache Mietspiegel geben. Diese geben lediglich einen Überblick über die ortsüblichen Vergleichsmieten. Städten mit über 50.000 Einwohnern, die bislang keinen Mietspiegel haben, bleibt bis zum 1. Januar 2023 Zeit, einen solchen zu erstellen. Eine längere Übergangsfrist bis zum 1. Januar 2024 räumt der Gesetzgeber den Städten ein, die sich für einen qualifizierten Mietspiegel entscheiden.

Quellen: hausberater.de, tagesschau.de, haufe.de, bundesregierung.de, mieterbund.de, haus-und-grund.de, handelsblatt.com, br.de, rsw.beck.de