



# ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



## Editorial

Wir stellen uns vor! Heute:

Thilo Homberger (rechts).

Ich bin Ihr professioneller Ansprechpartner und Experte in der Region

Saaß – Birken – Bayreuth  
Innenstadt

Aufgrund meiner langjährigen selbständigen Tätigkeit im Kommunikationssektor bin ich in Bayreuth und Umgebung bestens vernetzt.

Sprechen Sie mich an! Kauf, Verkauf und Vermietung – alles aus kompetenter Hand.

Ihr Thilo Homberger

RE/MAX Immobilien Bayreuth-Hochfranken  
Kulmbacher Str. 6  
95445 Bayreuth

<https://remax-bayreuth.de>  
T +49 921 800 25115  
M +49 151 1244 4344  
E [joerg.tovarek@remax.de](mailto:joerg.tovarek@remax.de)

## Ist der Traum von den eigenen vier Wänden noch bezahlbar?

Wo man auch heute noch zukunftsicher in Immobilien investieren kann.



Hohe Zinsen erschweren die Finanzierung von Immobilien erheblich, doch selbst in schwierigen Zeiten gibt es noch genügend Optionen.

**Zwar erlebt die Immobilienbranche derzeit vielerorts nachgebende Preise, doch gilt dies nicht für alle Regionen. Dazu kommen steigende Kreditzinsen, eine anhaltend hohe Inflation samt deutlich sinkender Reallöhne und Energiekosten auf Rekordniveau – eine Mixtur, die nicht wenigen Kaufinteressenten Kopfschmerzen bereitet.**

Der reine Kaufpreis des ersehnten „Betongolds“ ist in dieser Hinsicht allerdings lediglich ein Aspekt, denn besonders in Anbetracht schmerzhaft hoher Zinsen kommt auch der zukünftigen Preisentwicklung der Immobilie eine erhebliche Bedeutung zu. Hier hilft es, einen zuverlässigen Wahrsager zu kennen – oder einen Blick in den „Postbank Wohnatlas 2023“ zu werfen.

Dieser erscheint jährlich und beleuchtet den deutschen Immobilienmarkt aus verschiedenen Blickwinkeln. Hierzu wurde in der aktuellen Ausgabe die Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen in 400 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten untersucht. Um regionale Unterschiede zu veran-

schaulichen, ging man von der Finanzierung einer fiktiven 70-Quadratmeter-Wohnung aus und setzte die Kosten in Relation zum durchschnittlichen Haushaltseinkommen vor Ort. Besonders berücksichtigt wurde dabei die voraussichtliche künftige Preisentwicklung bis 2035.

Die von der Postbank beauftragten Experten des „Hamburgischen Welt-Wirtschaftsinstituts“ (HWWI) kommen zu dem Schluss, dass der generelle Preisboom am Immobilienmarkt vorerst zu Ende ist. Allerdings fallen die regionalen Unterschiede teils drastisch aus: In knapp der Hälfte der untersuchten 400 Regionen sinken die Preise für Eigentumswohnungen derzeit nicht nur, sie werden voraussichtlich sogar bis 2035 unterhalb des jetzigen Niveaus bleiben. Am stärksten betroffen sind hiervon weite, meist ländliche Teile Ostdeutschlands – mit Ausnahme größerer Städte wie Leipzig, Jena, Dresden und Berlin samt Umgebung. Also steht man vor einem Dilemma: geringerer Kaufpreis, aber dafür auch kaum Aussicht auf Wertsteigerung in absehbarer Zeit. Womöglich sogar ein rechnerischer Verlust, falls das Objekt in zwölf Jahren weniger wert sein sollte als heute.

In 172 der 400 untersuchten Regionen (43 Prozent) ist jedoch das Preisniveau aktuell hoch oder sehr hoch und wird 2035 voraussichtlich noch höher sein. Dies gilt für weite Teile des südlichen und nordwestlichen Raums sowie für die sieben größten Metropolen samt Umfeld sowie weitere Großstädte. In den Flächenländern Bayern, Baden-

Württemberg, Hessen und Schleswig-Holstein steigen die Kaufpreise im Schnitt in allen Regionen an. Speziell in Wachstumsgebieten mit hohem Anteil an jüngeren, gutverdienenden Erwerbstätigen ist in den nächsten zwölf Jahren mit erheblichen Wertsteigerungen zu rechnen.

Wenn dem keine persönlichen örtlichen Vorlieben entgegenstehen, wäre die Entscheidung für eine dieser Regionen also naheliegend. Schließlich sind sie ja zukunftssicher – zumindest im Rahmen dessen, was bei den derzeitigen politischen Unwägbarkeiten noch als „sicher“ bezeichnet werden kann.

Die Mehrzahl der deutschen Immobilienkäufer muss den Traum von den

eigenen vier Wänden jedoch finanzieren und das gestaltet sich für Normalverdiener bei den im Vergleich zu 2021 inzwischen rund dreimal so hohen Kreditzinsen deutlich schwieriger.

Üblicherweise wurde für die Finanzierung bislang zu einem Eigenkapital von mindestens 20 Prozent geraten, derzeit geht die Tendenz aber eher in Richtung 25 bis 30 Prozent der Kaufsumme. Jeder zusätzliche Euro Eigenkapital verringert die Zinsbelastung und erhöht den Sicherheitsspielraum. Was die Höhe der Kreditraten angeht, empfehlen die Experten wegen der explodierenden Energiekosten mittlerweile eine Obergrenze von nur noch 25 Prozent des monatlich verfügbaren Haushaltseinkommens (zuvor 30 Prozent).

Der Postbank Wohnatlas 2023 setzt diese Zahlen in Relation zu den ortsüblichen Kaufpreisen: So sei beispielsweise in 154 der 400 untersuchten Regionen eine 70-Quadratmeter-Wohnung mit weniger als 20 Prozent des regional verfügbaren Durchschnittseinkommens realistisch finanzierbar. Zum Vergleich: In München, dem Spitzenreiter, würde dieselbe Finanzierung unbezahlbare 61,5 Prozent des monatlichen Einkommens verschlingen.

Es gibt also durchaus noch interessante Optionen. Mehr Details hierzu samt Übersichtskarten sind unter [hwwi.org](http://hwwi.org) und [postbank.de](http://postbank.de) zu finden.

Quellen: [zdf.de](http://zdf.de), [haufe.de](http://haufe.de), [hwwi.org](http://hwwi.org), [postbank.de](http://postbank.de), [merkur.de](http://merkur.de), [immo.info](http://immo.info)

## Saisonales Kürbis-Risotto.

So gelingt das herbstliche Rezept.



### Und so geht's:

Kürbis in kleine Würfel schneiden, Zwiebel und Knoblauch klein hacken. Olivenöl in einem Topf erhitzen und Zwiebeln andünsten. Knoblauch, Kürbis und den Risotto-Reis

zugeben und kurz andünsten. Alles mit Weißwein ablöschen.

Heiße Gemüsebrühe zugeben, bis der Reis gerade so bedeckt ist. Bei mittlerer Hitze 30 bis 40 Minuten köcheln lassen. Dabei regelmäßig Brühe nachgießen und umrühren. Der Reis sollte immer mit Brühe bedeckt sein.

Das Risotto mit Salz, Pfeffer und Muskat würzen. Mit Parmesan und – je nach Geschmack – geriebenen Walnüssen servieren.



### Zutaten für 4 Personen

- 450 g Kürbisfleisch
- 350 g Risotto-Reis
- 1 Zwiebel, 1 Knoblauchzehe
- 50 ml trockener Weißwein (oder Balsamico-Essig)
- 1 L Gemüsebrühe
- 1 EL Olivenöl
- 50 g geriebener Parmesan
- Salz, Pfeffer, Muskat
- 6 Walnüsse (optional)



Guten Appetit!

## „Human Centric Lighting“.

Moderne Lichttechnik ahmt die innere Uhr nach.

**Falsche Beleuchtung kann krank machen. Doch wie leuchtet man seinen Wohnraum optimal aus? Das biodynamische Human Centric Lighting (HCL) passt die Beleuchtung an die innere Uhr an und berücksichtigt die emotionale und die nichtvisuelle Wirkung des Lichts.**

Natürliches Tageslicht hat eine positive Wirkung auf unsere Gesundheit und unser Wohlbefinden. Es bestimmt die innere Uhr und reguliert den Tagesrhythmus wichtiger Körperfunktionen wie Temperatur, Blutdruck, Wachheit

oder Schlaf über die Freisetzung von Botenstoffen. Jede Tageszeit hat verschiedene Lichtintensitäten und Farbtemperaturen.

Anders als unsere Vorfahren verbringen wir die meiste Zeit in geschlossenen Räumen bei konstantem Kunstlicht, was unseren Biorhythmus aus dem Takt bringen kann. Medizinische Studien geben Hinweise darauf, dass falsches Licht zur falschen Zeit das Risiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Übergewicht, Diabetes, Schlafstörungen oder Krebs erhöhen kann. Mo-

derne Lichttechnik ist darum bestrebt, die Innenraumbeleuchtung an unsere innere Uhr anzupassen.

Mit den Auswirkungen von Licht auf die Gesundheit, Leistungsfähigkeit und das Wohlbefinden beschäftigt sich die Innovation Human Centric Lighting (HCL). Manche Unternehmen setzen bereits auf diese Technologie, um Wohlbefinden und Produktivität der Mitarbeiter zu steigern, auch einige Krankenhäuser haben erkannt, dass gesunde Beleuchtung für eine bessere Genesung sorgt.

## Biodynamische Beleuchtung.

HCL-Leuchten nutzen moderne LED-Lichttechnik für eine tageslichtähnliche biodynamische Beleuchtung in Innenräumen, welche die emotionale und biologische Wirkung des Lichts berücksichtigt. Dank präziser Sensoren passen sich die Lichtqualität und die Farbtemperatur automatisch dem natürlichen Biorhythmus, je nach Tages-

und Jahreszeit, an. Einige Hersteller (z. B. Artemide, Occhio, Ledvance) bieten bereits fertige Leuchten an.

Zum gesunden Wohnen gehört auch gesundes Licht, nicht nur für die Augen. Die Installation eines HCL-Systems ist auch im häuslichen Bereich machbar. Die Palette reicht von dimmbaren Retrofit-LED-Leuchtmitteln, die sofort in vorhandene Leuchten installiert wer-

den können, bis zu drahtlosen Komplettsystemen mit mehreren Sensoren und Aktoren. Diese können über eine mobile App oder ein Gateway bedient werden.

Doch das menschliche Wohlbefinden hängt nicht nur von neuen Technologien ab: Das gesündeste Licht für Körper und Gemüt ist immer noch das Tageslicht.

## „Wohnen und Schonen“.

### Die Sorgfaltspflicht umfasst auch aktives Handeln.



**Der etwas altmodisch anmutende Begriff Obhutspflicht besagt, dass Mieter verpflichtet sind, die von ihnen gemietete Wohnung pfleglich zu behandeln. Auch wenn dies nicht explizit im Mietvertrag steht, kann der Vermieter den Mieter für Schäden zur Verantwortung ziehen, die durch mangelnde Sorgfalt entstanden sind.**

Die Katze hat ihre Krallen am Teppichboden gewetzt, Frauchens High Heels haben Abdrücke im Parkett hinterlassen – kann der Vermieter in solchen Fällen Schadensersatz verlangen? Wie weit geht eigentlich die Obhuts- oder Sorgfaltspflicht des Mieters? Diese Frage beschäftigt häufig die Gerichte, die im Streitfall über die Haftung und die Höhe der zu erstattenden Kosten zu entscheiden haben.

Grundsätzlich gilt: Gehen die Gebrauchsspuren über das Maß der Abnutzung hinaus, die bei einer üblichen Nutzung der Wohnung nach einer gewissen Mietdauer zu erwarten ist (vgl. § 538 BGB), haftet der Mieter. Während also beispielsweise Kratzer und Schrammen im Parkettboden des Eingangsbereichs als vertragsgemäße Abnutzung gelten (OLG Düsseldorf, I-10 U 46/03), stellt das Begehen eines weichen Holzbodens mit Stöckelschuhen zum Beispiel keinen „ordnungsgemäßen Gebrauch der Mietsache“ dar (LG Mannheim, 12 S 9/72).

Allerdings ist die Rechtsprechung diesbezüglich nicht immer einheitlich. So war das Amtsgericht Köpenick z. B. der Meinung, dass Krallenspuren auf dem Parkett üblich sind, wenn Hundehaltung im Mietvertrag ausdrücklich erlaubt ist, und entlastete den Mieter (8 C 126/98). Das Landgericht Koblenz hingegen machte den Mieter haftbar für die Kratzspuren seines mietvertraglich erlaubten Labradors im Parkett (6 S 45/14): Der Mieter hätte Gegenmaßnahmen ergreifen und den Aufenthalt des Hundes auf einige Räume beschränken müssen.

Laut Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) muss der Mieter alle ihm zumutbaren Maßnahmen ergreifen, um Schäden an der Mietsache zu vermeiden oder zu verringern. Das Motto „Wohnen und Schonen“ beinhaltet also auch, dass der Mieter proaktiv handelt, um absehbare Schäden abzuwenden, die zu einer unnötigen Wertminderung der gemieteten Immobilie führen könnten.

Die Überwachungspflicht des Mieters erstreckt sich auf mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie Einbauküche, Waschbecken oder Böden sowie das Funktionieren von Heizkörpern und Fenstern. Sie umfasst alle Grundstücks- und Gebäudeteile – auch Nebenräume und Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschraum und Treppenhaus. In gravierenderen Fällen wie Wasserschäden (z. B. durch Rohrbruch, verstopfte Abflüsse oder wegen eines Defektes von Wasch- oder Spülmaschine), Bränden (z. B. durch elektronische Geräte) oder Schimmelbefall (meist durch ungenügendes Lüften) muss der Mieter den Vermieter umgehend informieren (Meldepflicht). In dringlichen Fällen ist es dem Mieter

auch zuzumuten, zunächst eigenständig Abhilfe zu schaffen und z. B. bei einem Rohrbruch den Haupthahn abzudrehen oder bei einem Brand die Feuerwehr zu rufen.

Um Schäden vorzubeugen, die in seiner Abwesenheit entstehen können, sollte der Mieter eine Vertrauensperson beauftragen, etwa zweimal pro Woche nach dem Rechten zu sehen. Laut einem BGH-Urteil (VIII ZR 164/70) muss der Vermieter im Notfall (aber nur dann!) Zugang zur Wohnung haben.

Die Obhutspflicht beginnt und endet mit der Schlüsselübergabe. Um Streitigkeiten zu vermeiden, empfiehlt es sich also, bei Einzug des Mieters ein Wohnungsübergabeprotokoll aufzusetzen, das beide Parteien unterschreiben.

Quellen: [anwalt-im-Netz.de](http://anwalt-im-Netz.de), [verband-wohneigentum.de](http://verband-wohneigentum.de), [Vermietet.de](http://Vermietet.de), [wohnungseigentum.nrw.de](http://wohnungseigentum.nrw.de), [kautionsfrei.de](http://kautionsfrei.de), [promietrecht.de](http://promietrecht.de), [mietrechtslexikon.de](http://mietrechtslexikon.de), [haufe.de](http://haufe.de)

# Immobilie des Monats



## Bauplatz in Bestlage Bayreuths

### Saas - Bayreuth

Atraktives Baugrundstück, voll erschlossen, 733 qm, angenehme Lage in einer familier genutzten Siedlung, ruhige Lage Ortsteil Saas

## Preisknüller für Kapitalanleger!!

### Bayreuth - Meyernberg

Gepflegte 3-Zi.-Whg., Balkon & EBK, 83 m<sup>2</sup> in ruhiger Lage.  
Kapitalanleger aufgepasst!!  
Zum Verkauf steht diese im 3.OG gelegene (ohne Aufzug) gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ihren ca. 83 m<sup>2</sup>, inkl. Balkon.  
Die Wohnung selbst ist interessant vom Schnitt her und inkl. moderner Einbauküche.  
Im gesamten Wohnbereich wurde ein Vinylboden verlegt, der sich harmonisch in die Wohnung einfügt.  
Ausgenommen davon ist das Wohn-/Eßzimmer, hier wurde ein Stichtparkettboden verlegt. das Bad ist selbstverständlich gefliest.  
Beim Eingangsbereich befindet sich links das seperate WC und im direkten Anschluss das Tageslichtbad mit Badewanne.

## 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 auf den Markt bringen sollten.

### Ich möchte:

- meine Immobilie vermieten
- meine Immobilie verkaufen
- meine Immobilie bewerten lassen
- \_\_\_\_\_

### Bitte kontaktieren Sie mich:

\_\_\_\_\_  
Nachname Vorname

\_\_\_\_\_  
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.

Deutsche Post   
WERBEANTWORT

RE/MAX Immobilien Bayreuth  
Thilo Homberger  
Kulmbacher Str. 6  
95445 Bayreuth

