



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



Editorial

Mein Name ist Jana Seidel. Ich bin im RE/MAX-Immobilienbüro in Bayreuth als Assistenz der Geschäftsführung und Teamassistenz tätig.

Gerne kümmere ich mich um Ihre Anliegen und finde beispielsweise eine*n passende*n Makler*in aus unserem Team für Sie, die / der Sie beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie unterstützt.

Auch bei Fragen zu unseren Objekten, Terminwünschen oder Kooperationen bin ich für Sie als kompetente Ansprechpartnerin da.

Zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren, Ich freue mich auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail.

Ihre Jana Seidel

RE/MAX Immobilien Bayreuth
Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

T +49 921 800 25115
M +49 176 84 30 57 82
E jana.seidel@remax.de

Begehrte Immobilien – wonach suchen Käufer?

Folgende Faktoren bestimmen den Verkaufspreis.



Weitläufiger, heller und luftiger Wohnraum ist gefragter denn je und immer mehr Käufer sind bereit, dies mit einem Preisaufschlag zu honorieren. Foto: iStock, 2M media

Dass Größe, Alter und Zustand einer Wohnung relevant für die Preisfindung sind, liegt auf der Hand. Bekanntlich haben Standort und Lage erhebliches Gewicht. Doch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, eine ruhige Umgebung oder Arbeitsplatznähe sind nicht die einzigen Faktoren, die im wahrsten Sinne „Goldwert“ sein können.

„Am häufigsten wünschen sich die Menschen eine Wohnfläche zwischen 100 und 150 Quadratmetern“, meldet der Immobilienfinanzierer Interhyp. Das gilt zumindest für Familien. Bei Singles und jungen Paaren stehen hingegen Zweizimmerwohnungen mit bescheideneren 60 Quadratmetern besonders hoch im Kurs. Eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind aber auch hier stets begehrt.

Doch was ist mit den „inneren Werten“ des Wohnraums und wie drücken sich diese in Zahlen aus? Eine aktuelle Analyse von Immowelt gibt hier Aufschluss. Für diese wurden in den letzten zwei Jahren die Immobilieninsetrate

der 14 größten deutschen Städte auf die durchschnittlichen Preisdifferenzen von Wohnungen mit speziellen Eigenschaften hin untersucht. Mietpreisunterschiede wurden zwar nicht speziell ermittelt, aber es kann bei diesen von einer vergleichbaren Entwicklung ausgegangen werden.

Als absoluter Spitzenreiter erwiesen sich sogenannte Lofts, also umgebaute Gewerbeimmobilien. Häufig handelt es sich dabei um ehemalige Industrie- oder Lagerhallen, die sich durch das Fehlen von Innenwänden auszeichnen und ein größeres Raumgefühl sowie flexiblere individuelle Gestaltungsoptionen bieten. Lofts sind derart heiß begehrt, dass im Unterschied zu einer vergleichbaren „normalen“ Wohnung stolze elf Prozent Preisaufschlag fällig werden.

Ebenfalls gefragt, aber mit „nur“ 4,9 Prozent Mehrpreis versehen, sind Penthouse-Apartments im obersten Stockwerk eines Gebäudes mit großzügigem Blick auf die Stadt. Dagegen sind mehrgeschossige Wohnungen über zwei oder drei Stockwerke (sogenannte Maisonettes) mit lediglich 1,4 Prozent Aufpreis noch relativ günstig zu bekommen.

Ziemlich unbeliebt bei Käufern ist die Trennung von Toilette und Bad, wie es bei älteren Gebäuden gelegentlich der Fall ist. Selbst bei einer renovierten Immobilie wird eine solche Aufteilung von vielen Käufern als unmodern empfunden, hier kann daher von einer Kaufpreisminderung um rund 2,2 Prozent ausgegangen werden. Anders steht

es um eine zusätzliche Gästetoilette. Diese wird sehr gerne gesehen und daher ebenso wie das oben erwähnte Penthouse mit großzügigen 4,9 Prozent Aufschlag belohnt.

Auch ein Aufzug im Gebäude ist beinahe denselben Mehrpreis wert, nämlich 4,8 Prozent. Im Durchschnitt zumindest, denn bezüglich des Stockwerks differenziert die Statistik nicht. Ein Unterschied besteht aber gewiss, denn eine Wohnung im fünften Stock ohne Lift dürfte unter potenziellen Käufern für deutlich mehr Missverständnisse sorgen als im ersten Stock.

Interessanterweise sorgen offene Küchen nach Lofts für den zweithöchsten

Aufpreis gemäß der Analyse von ImmoWelt. Selbst in neueren Gebäuden sind sie nämlich längst nicht immer vorhanden, erfreuen sich jedoch weiter zunehmender Beliebtheit und wirken sich daher mit zusätzlichen 5,4 Prozent auf den Preis aus. Dabei ist nicht so sehr eine bereits eingebaute Küche entscheidend, sondern der Grundriss. Auch hier wird wie bei den Lofts viel freie Fläche und ein luftiges, helles Ambiente geschätzt. Zudem lässt sich bei Bedarf leicht eine freistehende Kochzeile nachrüsten, sollte diese noch nicht vorhanden sein.

Da der Trend sichtlich in Richtung „hell und luftig“ geht, verwundert es nicht, dass die seit jeher beliebten Terrassen,

Balkone und Loggias mit 3,7 Prozent Aufpreis belohnt werden. Auch Wintergärten, ebenso wie normale Gärten, finden weiterhin Anklang und werden mit 3,4 Prozent Aufschlag honoriert.

Wer sich statt einer ansonsten vergleichbaren Standardwohnung also etwa ein Loft-Penthouse mit Aufzug, Gästetoilette und Balkon erträumt, müsste demnach in der Summe knapp 30 Prozent Aufpreis einkalkulieren.

Quellen: interhyp.de, immowelt.de, haufe.de, capital.de, wiwo.de, welt.de, rheinpfalz.de

Weihnachts-Tiramisu mit Spekulatius.



Und so geht's:

Sahne steif schlagen. Mascarpone, Quark, Zucker und Vanillezucker verrühren. Sahne unterheben.

Etwa 3 EL von der Creme in einer eckigen Auflaufform verteilen und darüber

eine Schicht Spekulatius legen. Die Beeren (oder das Apfelmus) darauf verteilen. Die Variante mit den gefrorenen Früchten sollte am besten bereits am Vorabend zubereitet werden, um den Geschmack zu intensivieren.

Die restliche Creme auf die Fruchtschicht streichen und mit Spekulatius bedecken. Mindestens vier Stunden oder über Nacht kühl stellen. Vor dem Servieren mit Puderzucker bestreuen. Besonders schön sieht es aus, wenn man mit einer Schablone noch Sterne oder Herzen aus Kakao aufstäubt.

Guten Appetit!



Zutaten

Weihnachts-Tiramisu mit Spekulatius

- 200 g Spekulatius
- 200 g Sahne
- 250 g Mascarpone
- 250 g Quark
- 400 g gemischte Beeren (TK), alternativ: Apfelmus
- 100 g Zucker
- 1 Btl. Vanillezucker



Bunte Piñatas und „Christmas Pickle“.

Skurrile Weihnachtsbräuche rund um den Globus.

Ein Bündel Stroh unter dem Tisch, Rentierschlitten auf dem Dach, eine Münze unter jedem Teller – Christen in aller Welt feiern die Geburt Jesu auf ihre Weise. Die jeweiligen heimischen Bräuche zur Advents- und Weihnachtszeit muten zuweilen skurril an und zeigen, wie vielfältig das wichtigste Ereignis der Christenheit in anderen Ländern und Kulturen gefeiert wird.

Ein Gang für jeden Apostel: Auf die ältesten Weihnachtstraditionen weltweit blickt man in Polen zurück. Der

Heilige Abend steht symbolisch für das kommende Jahr und darum wird jeder Brauch sehr achtsam und mit Hingabe begangen. Bis zum Abendmahl ist Fasten angesagt, anders wären die zwölf (fleischlosen) Gerichte auch kaum zu bewältigen, die in traditionellen Haushalten dann auf den Tisch kommen – eins für jeden der zwölf Apostel und für jeden Monat des kommenden Jahres. Die festlich geschmückte Tafel weist mindestens ein zusätzliches Gedeck auf – für einen unerwarteten Gast und die Seelen der Verstorbenen (nach altem Brauch sind Nadel und

Faden in Polen am Weihnachtstag tabu, versehentlich angenährte Seelen könnten sonst nicht mehr ins Jenseits zurückkehren.) Um sich im neuen Jahr vor Armut zu schützen, liegt unter jedem Teller eine Münze. Da Jesus nach seiner Geburt in einer Krippe im Stall lag, darf zudem ein Bündel Stroh unter dem Tisch nicht fehlen.

Das Böse zerschlagen: Seit dem 16. Jahrhundert werden bei vorweihnachtlichen Feiern (Las Posadas) in Lateinamerika bunte christliche Piñatas verwendet, Kugeln mit sie-

ben kegelförmigen Spitzen, welche die sieben Todsünden bzw. das Böse symbolisieren. Wie alle Piñatas werden sie zerschlagen, das herabfallende Obst und die Süßigkeiten sollen den Feiernden Segen bringen. Der Schlagstock steht für die Kraft, die Gott den Menschen gibt, um das Böse zu bekämpfen, die verbundenen Augen sind Ausdruck des Glaubens. Außerhalb der Weihnachtszeit sind die Piñatas heute in Form von bunt gestalteten Figuren aus Pappmaché besonders in Mexiko und Mittelame-

rika eine beliebte Unterhaltung auf Kindergeburtstagen.

Sauer macht glücklich: In den USA schmücken bereits ab Ende Oktober unzählige Lichterketten und leuchtende Dekorationen die Straßen, Einkaufszentren und natürlich auch die Häuser. Üppige Kränze, Girlanden, Schneeflocken und Eiszapfen verwandeln jeden Raum in eine buntschillernde Weihnachtswelt. Vor den reich illuminierten Häusern stehen leuchtende Plastikfiguren und auch der klassische

Rentierschlitten ziert so manches Dach – sogar auf Regierungsgebäuden.

Eine ganz besondere Zutat findet der aufmerksame Beobachter an den opulent behangenen amerikanischen Weihnachtsbäumen: eine saure Gurke, grün schillernd, aus Glas oder Kunststoff hergestellt. Das Kind, das als Erstes diese „Christmas Pickle“ oder „Good Luck Pickle“ (Glücksgurke) entdeckt, darf sich über ein weiteres Geschenk freuen.

„Alle Jahre wieder ...“ Die stille Zeit kann brandgefährlich sein.



Alle Jahre wieder sorgt unbeaufsichtigtes Kerzenlicht in der Advents- und Weihnachtszeit sowie fehlgeleitete Feuerwerkskörper an Silvester für Brandkatastrophen und verursachen Sachschäden in Millionenhöhe. Die Schadensmeldung muss unverzüglich an den Versicherer gehen, doch wer ist für was zuständig?

„Advent, Advent, ein Lichtlein brennt“ – leider besagt die Statistik, dass es in rund 15.000 Fällen jährlich nicht dabei bleibt. Und dann steht zunächst einmal nicht das Christkind vor der Tür, sondern die Feuerwehr. Doch wer zahlt, wenn Gesteck, Adventskranz oder Weihnachtsbaum Feuer fangen? Und wann ist die Versicherung in der Pflicht?

Leider bringt ein Adventskranz nicht nur Beschaulichkeit, er birgt auch ein gehöriges Risikopotenzial. Die Flammen von heruntergebrannten Kerzen entzünden das ausgetrocknete Tannenreisig und die brennbare Dekoration in Reichweite sekundenschnell. Wird der Brand nicht rechtzeitig entdeckt, steht wenige Minuten später die gesamte Wohnung in Flammen.

Ein trockener Weihnachtsbaum wird in nur anderthalb Minuten vollständig vom Feuer verzehrt, während die Flammen bereits gierig nach weiteren brennbaren Gegenständen in der Umgebung greifen.

Welche Versicherung zahlt?

Die Zuständigkeiten im Brandfall sind klar geregelt: Für Schäden an Haus oder Wohnung ist die Wohngebäudeversicherung zuständig. Handelt es sich um eine Mietwohnung und wurden die Versicherungskosten auf die Mieter umgelegt, ist der Vermieter in der Pflicht. Für das gesamte bewegliche Inventar wie Mobiliar, Kleidung oder Elektrogeräte ist die Hausratversicherung zuständig – allerdings wird bei der Ermittlung der Brandursache zwischen leichter und grober Fahrlässigkeit unterschieden.

Anhänger traditioneller Kerzenbeleuchtung, die zudem Kinder haben oder Haustiere besitzen, sind gut beraten, sich durch die Erweiterung ihrer Police um den „Verzicht auf die Einrede grober Fahrlässigkeit“ zusätzlich abzusichern. So lassen sich Auseinandersetzungen, schlimmstenfalls auch gerichtliche, mit der Versicherung vermeiden. Die Mehrkosten lohnen sich, denn in dem Fall zahlt die Versicherung sogar dann den vollen Schadensbetrag, wenn die brennende Kerze gänzlich unbeaufsichtigt war.

Auch das traditionelle Feuerwerkspektakel zu Silvester richtet jedes Jahr Schäden in Millionenhöhe an. Durch verirrte Raketen kommt es au-

ßer zu schweren Verletzungen auch immer wieder zu Wohnungsbränden. Theoretisch greift die Haftpflicht des Schadensverursachers – doch diesen zu ermitteln, dürfte nahezu unmöglich sein. Ist ein sogenannter Forderungsausfall tariflich mitversichert, kann der Schaden jedoch auch von der eigenen Privathaftpflichtversicherung übernommen werden.

Im Allgemeinen schützt die Wohngebäudeversicherung Immobilienbesitzer und Mieter auch vor Sachschäden, die explodierendes Feuerwerk anrichtet. Alle nicht bewegliche Habe und ggf. das gesamte Haus werden ersetzt. Wird das Mobiliar durch Feuerwerk beschädigt – etwa weil eine Rakete durchs gekippte Fenster ins Wohnzimmer fliegt und den Esstisch entzündet –, ist die Hausratversicherung zuständig. Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund (DMB) rät, Fenster, Türen, Dachluken und Kellerfenster am Silvesterabend zu schließen. Denn offene oder gekippte Fenster in der leeren Wohnung an Silvester stuft die Hausratversicherung als grob fahrlässig ein. Immerhin: „Zuhause auf dem Balkon stehen und bei offener Tür anstoßen ist aber nicht fahrlässig“, betont der Gesamtverband der Versicherer GDV.

Quellen: deutsche-schadenshilfe.de, mdr.de, md.de, wiwo.de, dieversicherer.de, sueddeutsche.de, bdv-blog.de, deutsche-familienversicherung.de, vermieter-ratgeber.de, wohnen.de, zeit.de, test.de



Zentral gelegenes Traumhaus

Bayreuth, Zentrum

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1909 im Zentrum von Bayreuth eignet sich sowohl für die Eigennutzung als auch für Kapitalanleger. Das dreistöckige Haus verfügt über eine Wohnfläche von 179 m² und eine Nutzfläche von 20 m². Insgesamt bietet es acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer, eine zusätzliche Dusche. Zusätzlich ist ein Gäste-WC vorhanden. Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über einen Balkon.

Die Lage in Bayreuth bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen oder eine Besichtigung zu vereinbaren!



Domizil in bevorzugter Lage Bayreuths

Bayreuth, Saas

Zum Verkauf steht eine geräumige Etagenwohnung in bevorzugter Lage von Bayreuth. Fertigstellung wird Mitte des Jahres 2024 sein. Sie präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand und bietet auf einer Wohnfläche von 130 m² ausreichend Platz für individuelles Wohnen.

Im 1. Obergeschoss gelegen verfügt sie über vier Zimmer sowie über eine Dachterrasse und einen Balkon. Die Grundrissgestaltung kann den persönlichen Bedürfnissen angepasst werden.

Besonders hervorzuheben ist der ausgezeichnete Energiestandard des Objekts. Zudem besteht die Möglichkeit einer KfW Förderung (bis 120.000 € zu 0,8 % Sollzins), um die energetischen Maßnahmen finanziell zu unterstützen.

Träumen auch Sie von einer Immobilienkarriere?

Alle Informationen unter www.remax.de/karriereabend



Erhalten Sie in ca. einer Stunde einen Überblick über das Erfolgskonzept von RE/MAX und wie Sie mit RE/MAX erfolgreich als Immobilienmakler/in, Vermietungsassistent/in oder Tippgeber tätig werden.

- Qualifizierte Aus- und Weiterbildung
- Coaching durch Expert*innen
- Karriere durch Spezialisierung
- Teamarbeit im Gemeinschaftsbüro
- Optimale Verdienstmöglichkeiten
- Sicherheit der starken Marke

Adresse **Jörg Tovarek**
Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

Infos und Anmeldung unter www.remax.de/karriereabend