



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



Editorial

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

hatten Sie gute Vorsätze für 2024? Unser Vorsatz war und ist es, uns stetig weiterzuentwickeln, um Ihnen auch in diesem Jahr einen exzellenten Service rund um die Immobilie anbieten zu können.

Unsere Maklerinnen und Makler haben bereits im Januar intensive Schulungen besucht, um sich neues Fachwissen anzueignen. Auch der Maklertag in Ulm am 31. Januar lieferte spannende Branchen Insights und bot ausreichend Zeit für Austausch mit RE/MAX Kolleginnen und Kollegen aus Mittel- und Süddeutschland.

Wir starten hochmotiviert in den neuen Monat und wünschen auch Ihnen, dass Sie weiterhin erfolgreich Ihre Neujahrsvorsätze umsetzen.

Ihre Jana Seidel

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

<https://remax-bayreuth.de>
T 0921 / 80025115
M 0171 / 2229292
E mail@remax-bayreuth.de

Solarboom hält unvermindert an.

Die Branche befindet sich weiter im Aufwind.



Hier brummt das Geschäft noch: 2024 wollen laut einer aktuellen Umfrage mehr als 1,5 Millionen Immobilienbesitzer eine Solaranlage auf ihrer Dachfläche installieren lassen. Foto: iStock/anatolij_gleb

Im vergangenen Jahr erreichte die Leistung der neu installierten Photovoltaikanlagen eine Rekordhöhe und stieg gegenüber dem Vorjahr um stolze 85 Prozent an. Besonders imposant ist dabei der Zuwachs an neuen „Balkonkraftwerken“ (Steckersolaranlagen), deren Anzahl sich vervierfacht hat und damit regelrecht explodierte. Ein Ende des Trends ist nicht in Sicht.

„Auch für 2024 erwarten wir einen anhaltenden Solarboom“, bestätigte Carsten Körnig, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Solarwirtschaft (BSW). Waren es 2017 noch bescheidene 1,7 Gigawatt Zuwachs an Solarstrom, so betrug dieser fünf Jahre später bereits 7,5 Gigawatt und übertraf schließlich 2023 mit rund 14 Gigawatt Jahresplus sämtliche bisherigen Rekorde. Mittlerweile sind in Deutschland etwa 3,7 Millionen Solarstromsysteme im Einsatz, die 62 Milliarden Kilowattstunden produzieren und immerhin rund zwölf Prozent des Gesamtstromverbrauchs decken.

Etwa die Hälfte der neu installierten Leistung entfällt auf Wohnhäuser, rund 31 Prozent befinden sich auf Freiflä-

chen und lediglich etwa 18 Prozent auf Gewerbedächern, so der BSW. Laut einer vom Branchenverband beauftragten repräsentativen Umfrage erwägen mehr als zwei Drittel der Eigentümer von Wohnimmobilien mit geeigneten Dachflächen, eine Solaranlage zu installieren. 16 Prozent planen dies sogar bereits konkret in den nächsten zwölf Monaten, woraus sich dann insgesamt über 1,5 Millionen neue Solaranlagen in 2024 ergeben könnten. Sollte das zutreffen, würde der Rekord von 2023 nochmals deutlich übertroffen – zumindest in der Theorie, denn ausreichend freie Kapazitäten bei Handwerkern und Zulieferern sind längst nicht garantiert.

Die sogenannten Balkonkraftwerke sind ein Phänomen für sich: Ursprünglich nur ein Nischenprodukt, wurden sie dann aufgrund steigender Strompreise, unsicherer weiterer Entwicklung und des Wunsches nach wenigstens einem kleinen Stück Autarkie gesellschaftsfähig und erfreuen sich mittlerweile rasant steigender Nachfrage. Dabei handelt es sich in der simpelsten Variante (die inzwischen sogar gelegentlich im Sortiment einschlägiger Lebensmitteldiscounter auftaucht) lediglich um zwei Solarmodule, die am Balkongeländer eingehängt werden und über einen Spannungswandler Strom ins häusliche Netz einspeisen – in dieser Form bereits ab etwa 500 Euro zu bekommen. Wer eine Absicherung gegen Stromausfälle möchte, braucht dazu noch einen Lithiumakku (ab ca. 1.000 Euro aufwärts). Wunder darf man von so einem relativ kleinen Akku zwar nicht erwarten, aber zur kurzfristigen Überbrückung kann er durchaus hilfreich sein.

Zwar machen Balkonkraftwerke nur einen kleinen Teil der insgesamt installierten Solarfläche aus, nichtsdestotrotz stellen sie aber das Segment mit dem weitaus größten Wachstumspotential dar und es wäre sträflich, dies nicht voll auszuschöpfen – unter anderem, indem bürokratische Hürden abgebaut werden.

Ursprünglich hätten ab 1. Januar 2024 bereits die Gesetzesänderungen des „Solarpakets I“ gelten sollen. Leider hat der Bundestag jedoch die endgültigen Beratungen auf „bald nach der Weihnachtspause“ verschoben. Sollte die Gesetzesvorlage schließlich wie

vorgesehen umgesetzt werden, darf speziell bei den Balkonkraftwerken mit erheblichen Vereinfachungen und Erleichterungen gerechnet werden, was den Anreiz einer Anschaffung noch zusätzlich erhöht.

Weniger Beachtung als die Photovoltaik findet dagegen die Wärmeerzeugung mittels Solarthermie, sie konnte im vergangenen Jahr mit lediglich 91.000 Neuinstallationen aufwarten. Bei insgesamt über einer Million neu installierter Solaranlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung ist diese Zahl dann doch eher bescheiden.

Statistiken sind aber nicht alles und es wäre ein großer Fehler, die Solarthermie zu unterschätzen. Sie kommt zwar bislang in weniger als zehn Prozent aller Heizanlagen für Häuser und Wohnungen zum Einsatz, hat aber erhebliches Potential und kann auf einfache Weise große Teile des Niedertemperaturwärmebedarfs decken. Je nach Gebäudeart und Qualität der Wärmedämmung ist die Solarthermie so in der Lage, bis zu 50 Prozent der Heizkosten einzusparen.

Quellen: bundesregierung.de, haufe.de, solarwirtschaft.de, tagesschau.de, ntv.de, chip.de

Rustikale Bohnen-Minestrone.

Minestrone bedeutet „dicke Suppe“, und genau das ist sie auch.



Und so geht's: Das Gemüse waschen, Zwiebel und Knoblauch fein würfeln. Karotten und Selleriestangen in feine Scheiben schneiden, Zucchini halbieren und in Scheiben schneiden. Grünkohl in Streifen schneiden.

In einem großen Topf Zwiebel- und Knoblauchwürfel in dem Olivenöl für

drei Minuten scharf anbraten. Danach Karotten-, Sellerie- und Zucchinischnitten zugeben und weitere drei Minuten braten. Mit Brühe ablöschen und fünf Minuten köcheln lassen.

Thymianblättchen abzupfen und mit Bohnen, Tomatenmark, den gehackten Tomaten, Basilikum, Oregano, der abgeriebenen Zitronenschale und den Grünkohlstreifen zusammen zur Minestrone geben. Mit Salz und Pfeffer würzen und für 15 Minuten köcheln lassen. Die Petersilie grob hacken, die Suppe damit garnieren und ggf. mit Baguette servieren.

Guten Appetit!



Zutaten für 4 Personen:

- 240 g Cannelloni-Bohnen, Abtropfgewicht
- 100 g Grünkohl
- 700 ml Gemüsebrühe
- 400 g gehackte Tomaten aus der Dose
- je 2 EL Tomatenmark & Olivenöl
- je 1 TL Oregano & Basilikum, getrocknet
- je 1 Karotte, Zucchini, Zwiebel, Knoblauchzehe
- 1 Bd. Petersilie
- 1 Zweig Thymian
- 2 Stangen Staudensellerie
- ¼ Zitronenschale
- nach Bedarf Pfeffer, Salz & Baguette



Aus alt mach schick.

Küchenrenovierung in Eigenregie.

Die Küche ist nicht selten Dreh- und Angelpunkt des häuslichen Lebens. Hier wird gekocht, gegessen und zuweilen auch gefeiert. Doch was tun, wenn die Gebrauchsspuren überhandnehmen?

Es muss nicht immer gleich eine neue Küche her, mit einigen einfachen, aber effektiven Maßnahmen erstrahlt die alte bald in neuem Glanz! Setzen Sie da an, wo der Effekt am größten ist: bei der Renovierung abgenutzter oder altbackener Küchenfronten. Fast alle Arten von Schranktüren und Verkleidungen lassen sich bei entsprechender Vorbereitung

mit Acryllack, Kreide- oder Kalkfarben streichen und lackieren. Eine Beratung im Baumarkt ist hilfreich, hier gibt es auch spezielle Küchenmöbellacke.

Eine beliebte Alternative zum Streichen ist das Folieren. Anleitungen im Internet helfen dabei, die Folie perfekt und blasenfrei auf die Oberflächen aufzubringen. Sind die Küchenfronten zu abgenutzt, empfiehlt sich ein Austausch. Der Vorteil dabei: Sie können nicht nur die Farbe der Küchenfront ändern, sondern auch das Material. Wer mit dem Einbau keine Probleme hat, findet im Internet Anbieter, die Küchenfronten und Front-

blenden für die Geräte auf Bestellung anfertigen.

Ihrer Wunschküche näher bringt Sie auch eine neue Verkleidung des „Fliesenspiegels“, die den gefliesten Wandbereich zwischen Arbeitsplatte und Oberschränken zum Blickfang werden lässt. Holz, Stein, Aluminium, Edelstahl – viele Materialien kommen in Frage. Leicht zu montieren und zu reinigen und darüber hinaus sehr dekorativ ist eine Küchenrückwand aus Glas. Hier können Sie aus einer Vielfalt an aufgedruckten Motiven wählen – oder Ihr Lieblingsfoto applizieren lassen.

Auch bei der Auswahl einer Arbeitsplatte, die zu den neuen Küchenfronten passt, ist die Bandbreite groß. Am häufigsten verbaut werden Kunststoff-Arbeitsplatten (auch als Laminat- oder Schichtstoff-Arbeitsplatte bekannt). Sie sind nicht nur widerstandsfähig und pflegeleicht, sondern können auch wertigere Materialien wie Holz oder Granit

optisch imitieren. Hochpreisiger und robuster ist eine Keramikarbeitsplatte; als besonders hart und unempfindlich gilt das Hightech-Material Dekton.

Wie steht es um das Innenleben Ihrer Küche? Sind die Schränke zu voll? Mehr Stauraum gewinnen Sie durch den Einbau von Innenausügen, eines

Eckkarussells oder eines Apothekerschrankes.

Wenn Sie nicht nur die Optik, sondern auch die Funktionalität Ihrer Küche verbessern möchten, empfiehlt sich natürlich der Einbau neuer Küchengeräte, die energieeffizienter und leistungsstärker sind.

Wenn der Mieter die Miete mindert.

Wie Sie als Vermieter souverän reagieren.



Kein heißes Wasser, ein Schimmelfleck an der Wand, Baulärm, Hundegebell – in welchen Fällen ist eine Mietminderung gerechtfertigt? Kann der Mieter sie eigenmächtig vornehmen? Und was kann und sollte der Vermieter in diesem Fall tun?

Mit dem Recht, die Miete ohne Zustimmung des Vermieters zu mindern (§ 536 BGB), hat der Gesetzgeber dem Mieter ein machtvolles Werkzeug an die Hand gegeben, um die Beseitigung gravierender Mängel zu beschleunigen und sich selbst für die bis dato verminderte Wohnqualität zu entschädigen. Doch sollte er sich vorab gründlich informieren, denn eine zu Unrecht geltend gemachte Mietminderung gilt als Zahlungsverzug und berechtigt den Vermieter zur Kündigung.

Es liegt nicht nur im ureigenen Interesse des Vermieters, dass sein Wohneigentum keinen Schaden nimmt; er ist auch dazu verpflichtet, die vermieteten Räume von Mängeln aller Art freizuhalten – und zwar unabhängig davon, ob er dafür verantwortlich ist. Dazu ist er auf die Information des Mieters, die sogenannte Mängelanzeige, angewiesen, die es ihm erlaubt, den Schaden zu prüfen (vor Gericht ist der Mieter in der Beweispflicht). Fehlt die konkrete Beschreibung über Art und Umfang

des Mangels oder wird dieser nicht unverzüglich angezeigt, verliert der Mieter das Recht auf Mietminderung und kann dem Vermieter gegenüber schadenersatzpflichtig werden.

Ist formal nichts zu beanstanden, sollte der Vermieter als Nächstes prüfen, ob die Mietminderung berechtigt ist. Das Problem dabei: Die Rechtslage ist nicht immer eindeutig. Im Zweifelsfall ist juristische Beratung unabdingbar. Grundsätzlich gilt: Voraussetzung für eine Mietminderung ist eine erhebliche Einschränkung beim Gebrauch des Wohnraums wie ein Wasserschaden, Heizungsausfall oder Schimmelbefall. Technische Anlagen, wie Heizung, Fahrstuhl oder Durchlauferhitzer, müssen funktionieren. Gehen sie kaputt und werden nicht wieder instandgesetzt, hat der Mieter Anspruch auf eine Mietminderung. Fällt die Heizung im Winter ganz aus, kann er sogar fristlos kündigen, informiert der Mieterverein München.

Anders sieht es bei Bagatellschäden aus wie tropfenden Wasserhähnen oder klemmenden Rollläden. Mietminderungsberechtigt ist der Mieter selbstverständlich auch nicht, wenn er den Mangel selbst verursacht hat, wenn also zum Beispiel der Schimmelbefall durch unsachgemäßes Heizen und Lüften verursacht wurde. Auch wenn der Mangel bei Abschluss des Mietvertrages bekannt war und vom Mieter ohne Vorbehalt akzeptiert wurde, ist er später nicht zu einer Mietminderung berechtigt.

Auch bei einer energetischen Sanierung (Wärmedämmung, Heizungs- oder Fensteraustausch) ist eine Mietminderung zumindest in den ersten drei Monaten ausgeschlossen (§ 536 BGB).

Ein großer Zankapfel ist das Thema Baulärm. Hierzu fällt der BGH im April 2020 ein Grundsatzurteil (Az. VIII ZR 31/18). Demnach müssen nachteilige Veränderungen in der Umgebung, auf die der Vermieter keinen Einfluss hat, vom Mieter hingenommen werden. Eine Mietminderung kommt nur im Einzelfall bei massiver Lärmbelastung in Betracht.

Stellt sich heraus, dass eine Mietminderung nicht gerechtfertigt ist, muss der Vermieter schriftlich widersprechen und seinen Widerspruch begründen. Kommt es zu keiner Einigung, kann er die Nachzahlung der geminderten Miete vor Gericht einfordern. Ist die Mietminderung unberechtigt und handelt es sich um Zahlungsverzug, ist nach zwei Monaten nicht oder nur teilweise gezahlter Miete eine fristlose Kündigung möglich.

Ein großer Streitpunkt vor Gericht ist die angemessene Höhe der Mietminderung. Mietminderungstabellen (zum Beispiel unter mietrecht.com) bieten eine erste Orientierung, doch die Gerichtsurteile, auf denen sie basieren, beziehen sich auf Einzelfälle und sind nicht verallgemeinerbar.

Unser Rat: Vor allem anderen gilt es, ruhig zu bleiben und das Gespräch mit dem Mieter zu suchen. Riskieren Sie keinen langwierigen Prozess für einen Mangel, der womöglich schnell aus der Welt geschafft werden kann.

Quellen: mietrecht.com, objego.de, immowelt.de, fr.de, anwalt.org, kgk-kanzlei.de, allianz.de, deutschesmietrecht.de, Mieterverein München, gesetze-im-internet.de

Das Maklertreffen in Ulm



Erfolge feiern für anhaltende Motivation

Ulm

Regelmäßige Veranstaltungen wie der Maklertag am 31. Januar im Stadthaus Ulm dienen dem fortlaufenden Informations- und Wissenstransfer sowie einer intensiven Kontaktförderung.

Hier werden zudem die Erfolge der besten Franchisenehmer:innen und Immobilienmakler:innen gebührend gefeiert sowie spannende Fachvorträge zu diversen aktuellen Themen, die den Immobilienmarkt betreffen, gehalten.

Das RE/MAX Team Bayreuth (siehe Deckblatt) war zu sechst stark vertreten und konnte sogar eine Urkunde für den besten "Rookie Makler", der an neue Makler Talente im Netzwerk vergeben wird, mit Torsten Lentz nach Hause nehmen.

Netzwerken für eine starke Gemeinschaft

Ulm

Wenn Sie sich für RE/MAX Germany entscheiden, entscheiden Sie sich für ein Franchisesystem mit einer global vernetzten Community. Netzwerken steht bei RE/MAX Germany ganz weit oben – getreu dem Motto: „Menschen machen am liebsten Geschäfte mit Menschen, die sie kennen und mögen.“

Auf den zahlreichen nationalen, europäischen und internationalen Kongressen wird die RE/MAX Kultur erlebbar und es findet ein guter Austausch zwischen Unternehmern und Immobilienmaklern statt sowie nachhaltige Synergien.

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 Bayreuth - Hochfranken
Jörg Tovarek
Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth



RE/MAX