



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



Liebe Leserinnen und Leser,

kaufen oder doch lieber mieten? Wenn Sie sich diese Frage auch stellen, gibt Ihnen unser Leitartikel möglicherweise wertvolle Tipps, die für Sie passende und richtige Entscheidung zu treffen.

Ob Eigenheim oder Mietwohnung - den Balkon oder die Terrasse können wir in jedem Fall verschönern. Die aktuellen Trends zur Gestaltung finden Sie auf Seite 2. Viel Spaß beim Umsetzen,

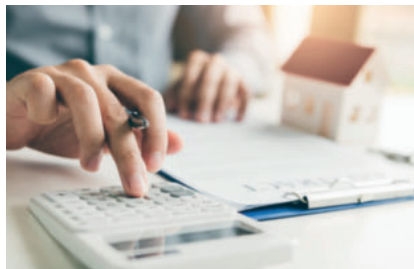
Ihr RE/MAX Bayreuth Team

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

<https://remax-bayreuth.de/>
T 0921 / 800 25 115
E jana.seidel@remax.de

Kauf oder Miete?

Auf den Blickwinkel kommt es an.



Das liebe Geld ist zwar ein wichtiger, aber nicht der einzige Faktor, wenn es darum geht, sich zwischen Immobilienbesitz und Mietwohnung zu entscheiden. Foto: iStock, wutwhanfot

Der Immobilienmarkt befindet sich ständig in Bewegung. Spätestens seitdem die Kreditzinsen spürbar angestiegen sind und politische wie wirtschaftliche Rahmenbedingungen schwieriger werden, rückt auch die Frage, ob sich ein Immobilienkauf lohnt, wieder in den Fokus und erfordert eine Neubewertung.

Regelmäßig erscheinen in den deutschen Medien Schlagzeilen mit den neuesten Untersuchungen und Zahlen sowie passenden Experteninterviews zum Thema „Kaufen oder mieten“. Diese zuweilen recht spektakulär präsentierten Erkenntnisse haben meist zwei Gemeinsamkeiten: Sie beruhen auf aktuellen Statistiken und münden nicht selten in einer konkreten Empfehlung oder implizieren zumindest, welche der beiden Optionen denn nun die bessere sei.

Von derlei Aussagen sollte man sich nicht zu sehr beeindrucken lassen. Selbst wenn alle Zahlen stimmen, lassen sie doch einen Interpretationsspielraum. Und auch wenn sie absolut logisch und naheliegend – also nach unserem Empfinden „wahr“ – sind, so handelt es sich dabei doch lediglich um Momentaufnahmen. Eine große deutsche Boulevardzeitung titelte bei-

spielsweise vor kurzem, dass im Jahr 2024 mieten „fast überall billiger“ sei als kaufen – was sich vor zwei Jahren noch genau andersherum dargestellt habe.

Es ist natürlich sinnvoll, sich über die aktuelle Entwicklung zu informieren. Oder auch Trends zu beobachten und zu berücksichtigen. Doch wer möchte schon potenziell langfristige Entscheidungen vorrangig darauf basieren lassen?

Der „Postbank-Wohnatlas“ kommt in seiner Prognose bis 2035 bereits deutlich differenzierter zu dem Schluss, dass eine pauschale Empfehlung zu Kauf oder Miete nicht seriös möglich sei, zumal viel von der Lage der Immobilie und zahlreichen weiteren Faktoren abhängt. Dazu gehören auch die jeweiligen persönlichen Umstände.

Ein erster möglicher Schritt, den jeder selbst tun kann, um die individuellen Optionen anhand konkreter Zahlen abzuschätzen, ist die Nutzung eines der vielen im Netz verfügbaren „Mieten-Kaufen-Rechner“ (auch: Baufinanzierungsrechner). Diese werden beispielsweise von „test.de“ oder „immowelt.de“ angeboten.

Generell gilt: Je höher die Zinsen, desto wichtiger ist Eigenkapital, um die Kreditsumme möglichst gering zu halten. Früher wurden 20 Prozent empfohlen, mittlerweile gilt das bereits als grenzwertig und die Tendenz geht eher in Richtung 25 bis 30 Prozent der Kreditsumme, was aufgrund von Inflation, Zinshöhe und schwierigerer Wirtschaftslage auch ratsam scheint. Es ist hilfreich, mehrere Szenarien mit unterschiedlicher Zinshöhe durchzurechnen und dabei eine möglichst lange Zins-

bindung des Kredits anzustreben, um das Risiko für unerwünschte zukünftige Überraschungen zu minimieren.

Neben solchen kalkulierbaren Rahmenbedingungen gibt es aber auch individuelle Faktoren, die sich einer Berechnung oder pauschalen Empfehlung hartnäckig entziehen, aber dennoch nicht ignoriert werden dürfen.

Faktoren, die als nachteilig oder belastend empfunden werden können, sind etwa:

- die langfristige Festlegung durch den Kauf, sowohl finanziell als auch örtlich.
- Trotz Eigenkapital ist eine hohe Ver-

schuldung erforderlich.

- Kreditabzahlung, Instandhaltungs- & Nebenkosten sind höher als Miete.
- Das Lebensrisiko (z. B. Arbeitsplatzverlust, Krankheit) ist folgenschwerer bzw. muss zusätzlich versichert werden.

Auf der anderen Seite stehen u.a. folgende erhebliche Vorzüge:

- langfristig berechenbare finanzielle Belastung.
- keine Sorgen wegen Mietpreisexplosion oder Wohnungskündigung.
- risikoarmer Vermögensaufbau durch die Immobilie.
- mietfreies Wohnen im Alter.

- Besitz vermittelt Sicherheit und Unabhängigkeit.
- Immobilie kann nach eigenen Wünschen gestaltet und vererbt werden.

Fazit: Das Thema „Kaufen oder mieten“ ist komplex und undifferenzierte Ratschläge sind daher mit Vorsicht zu genießen. Eine seriöse Beratung erkennt man daran, dass sie sich auf kalkulierbare Faktoren beschränkt, abweichende individuelle Aspekte akzeptiert und sich mit pauschalen Empfehlungen zurückhält.

Quellen: wiwo.de, test.de, immowelt.de, haufe.de, focus.de, zdf.de, bild.de, postbank.de

Rucolasalat mit Erdbeeren.

Scharf-würzig trifft fruchtig-süß.



Rucola putzen, waschen und trocken schütteln. Gurke waschen, längs halbieren und in etwas dickere Scheiben schneiden. Die gewaschenen Erdbeeren vierteln oder achteln. Falls Walnusskerne verwendet werden, diese grob hacken. Kichererbsen abgießen, abspülen und abtropfen lassen.

Brötchen in sehr dünne Scheiben schneiden. 3 EL Öl in einer Pfanne erhitzen und die Scheiben darin knusprig anrösten. Herausnehmen und direkt mit Salz bestreuen.

Für die Vinaigrette Schalotte schälen und fein würfeln. Senf, Essig und Honig verrühren, 3 EL Öl zufügen und unterrühren. Schalotten zugeben und alles mit Salz und Pfeffer abschmecken.

Alle Salatzutaten mit der Vinaigrette vermengen. Parmesan über den Salat hobeln und Brotchips darauf verteilen.

Guten Appetit!



Zutaten:

- 200 g Rucola
- ½ Salatgurke
- 300 g Erdbeeren
- 40 g Sonnenblumen- oder Walnusskerne
- 200 g Kichererbsen (Dose)
- 50 g Parmesan, gerieben
- 1 Brötchen
- 1 Schalotte
- 6 EL Olivenöl
- 1 TL Dijonsenf
- 1 TL Honig, flüssig
- 2 EL Himbeeressig
- n. Bed. Pfeffer und Salz

Für 4 Personen.



Bequem, nachhaltig und formschön.

Das sind die diesjährigen Gartenmöbeltrends.

Rund statt eckig, ausladende Essgruppen, Rope Design und „Green Living“: Im Mai startet endlich wieder die Outdoorsaison! Wir verraten Ihnen einige der inspirierenden und vielseitigen Trends für das Gartenglück 2024.

Draußen essen: Große Essgruppen mit ausziehbaren Tischen und bequemer, wetterfester Polsterung ergänzen die weiterhin angesagte Outdoorküche perfekt. Zum Kochen und Genießen unter freiem Himmel eignen sich auch kleine, kompakte Lösungen wie erweiterte Grillstationen, Smoker oder sogenannte Fire Kitchens mit Grill und Feu-

erschale. Wer italienisches Flair liebt, bevorzugt vielleicht einen Pizzaofen als Herzstück für gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Draußen wohnen: Vor allem gemütlich soll es sein! Bequeme wetterfeste Loungemöbel, Sofas mit weichen Kissen und flauschige Decken laden zum Verweilen und Entspannen ein. Dekorative wetterfeste Teppiche ergänzen das Bild der Outdoorwohnlandschaft. Ein weiterer Trend lautet rund statt eckig: Die aktuellen Gartenmöbel zeigen sich mit zunehmend organisch-schwungvollen Formen und Silhouetten von ihrer weichen Seite. Hierzu passen

kuschlig ausgepolsterte Hängesessel, zum Beispiel aus Polyrattan oder auch aus Makramee im lässigen Boho-Style.

„Green Living“ und Rope Design: Nach wie vor stehen natürliche und beständige Materialien im Fokus: Widerstandsfähige Holzarten wie Teak oder Akazie stehen für Nachhaltigkeit und organische Ästhetik. Beliebt sind auch langlebige und hochwertige Allwettermöbel aus Aluminium oder aus dem bereits erwähnten Polyrattan. Besonders gefragt ist das leichte und strapazierfähige Rope (gefärbtes Schiffsseil aus Polypropylen), das durch sein charakteristisches Seilgeflecht stilvoll und elegant wirkt.

Modular und multifunktional: Nicht nur formschön, sondern auch praktisch sind die modularen Lounge- und Gartenmöbel, da sie sich optimal an die jeweiligen Platzverhältnisse anpassen. So entstehen zum Beispiel flexibel nutzbare Sofa-Oasen mit dekorativ geformten Kernelementen, die beliebig durch weitere Sitzelemente erweitert werden können. Platzsparend sind auch mul-

tifunktionale Möbel, so wird aus einem Gartensofa mit wenigen Handgriffen eine bequeme Sonnenliege.

Grün ist Trumpf. Der Trend „Green Living“ zeigt sich auch in der Farbpalette für die diesjährigen Gartenmöbel und Accessoires: Von der Natur inspirierte Grüntöne wie Waldgrün fügen sich ebenso dezent wie charmant in die

Garten- oder Terrassenlandschaft ein. Weiterhin angesagt sind auch dezente und zeitlose Farben wie Beige, Weiß, Schwarz und Grau. Wer es etwas fröhlicher und lebendiger mag, sorgt für bunten Kissen und Deko-Elementen für leuchtende Farbtupfer. Wir wünschen Ihnen schöne Stunden in Ihrer Garten-Wohnwelt!

Cannabis ist jetzt couchgerecht.

Wie wirkt sich die gesetzliche Freigabe im Mietrecht aus?

Seit 1. April 2024 ist der Anbau, Besitz und Konsum von Cannabis in Deutschland legal. Was bedeutet das für Mieter, Nachbarn und Vermieter? Welche Auflagen gibt es – nicht zuletzt, um Kinder und Jugendliche zu schützen?

Drohten bislang selbst beim Anbau zu medizinischen Zwecken Haft- und Geldstrafen, gehört der häusliche Rausch jetzt zum Grundrecht des Mieters auf freie Entfaltung seiner Persönlichkeit. Jede volljährige Person darf bis zu drei weibliche Cannabispflanzen in der Wohnung, auf dem Balkon oder im Garten anbauen (die durchschnittliche Ernte pro Pflanze beträgt 20 bis 30 Gramm Marihuana). Darüber hinaus dürfen nun bis zu 50 Gramm getrocknetes Marihuana pro Kopf zuhause aufbewahrt werden. Auch das Kiffen im Wohnbereich ist erlaubt – ebenso wie das Zigarettenrauchen zählt es im Allgemeinen zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung.

Solange der Mieter sich an die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzen hält (was in der Praxis schwer nachzuweisen ist), können Vermieter den Konsum des Rauschmittels also nicht verbieten, unter gewissen Umständen jedoch einschränken. „Ausnahmen sind vielleicht dann gegeben, wenn der Mieter exzessiv raucht und dadurch eine extreme Beeinträchtigung der Nachbarn im Mietgebrauch verursacht wird“, erklärt Fachanwalt Alexander Brederick. Denn neben dem Recht auf freie Entfaltung gibt es im Mietrecht auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme: Wird der Nachbar durch den Geruch der Pflanzen oder des Cannabiskonsums auf Balkon oder Terrasse stark beeinträchtigt, muss der Raucher sich einschränken.

So können im Mietvertrag, ebenso wie beim Zigarettenrauchen, bestimmte Uhrzeiten vereinbart werden. Bei starker Geruchsbelästigung ist auch eine Mietminderung gerechtfertigt.

Schäden an der Wohnung vermeiden. Der Eigentümerverband Haus & Grund Stuttgart weist im Gespräch mit den Stuttgarter Nachrichten darauf hin, Schäden an der Wohnung durch intensive Beleuchtung, Belüftung oder Bewässerung der angebauten Pflanzen zu vermeiden. Schäden, die durch intensives Rauchen entstehen (wie stark vergilbte Tapeten), muss der Mieter beim Auszug beseitigen.

Kinder und Jugendliche schützen. Wer Cannabis anbauen möchte, muss den Jugendschutz wahren. Laut Bundesministerium für Gesundheit sind Cannabispflanzen in abschließbaren Schränken oder Räumen aufzubewahren, wenn Kinder oder Jugendliche zum Haushalt gehören. Der Anbau im Garten oder auf dem Balkon ist dann also nicht möglich. Wer wissentlich Cannabis an Minderjährige weitergibt, riskiert eine Mindesthaftstrafe von einem Jahr (§ 29a Abs. 1 Nr. 1 BtMG). Auch der Konsum in unmittelbarer Nähe von Kindern und Jugendlichen ist verboten. Das gilt auch für alle zur Wohnung oder zum Haus gehörigen Freiflächen und Spielplätze.

Wer sichergehen möchte oder den Aufwand eigener Züchtung scheut, kann Mitglied eines Anbauvereins werden. Das dort gezogene Gras darf ab Juli an die Vereinsmitglieder abgegeben werden. Eingeschränkt ist die Abgabe an Volljährige bis 21 Jahre: Sie dürfen pro Monat höchstens 30 Gramm Cannabis über die Anbauvereinbarungen beziehen, mit einem THC-

Gehalt von höchstens zehn Prozent.

Gesundheitliche Aspekte. Viele Patienten mit chronischen Schmerzen in Deutschland warten schon lange auf die Freigabe von Cannabis, zumal das nicht halluzinogene Cannabidiol (CBD) nachweislich schmerzlindernde, entzündungshemmende und angstlösende Eigenschaften besitzt. Cannabis enthält jedoch meist einen Anteil des psychoaktiven Tetrahydrocannabinols (THC), dessen Wirkung umstritten ist, zumal sie sowohl von der Form der Einnahme als auch vom jeweiligen Konsumenten abhängt. In der Regel wirkt THC, als Joint geraucht, berauschend und entspannend, es kann aber auch Übelkeit, Schwindel und Angstgefühle auslösen. Die Techniker Krankenkasse (TK) weist auf die etwaigen Folgen eines fortgesetzten Konsums hin: Wer regelmäßig und intensiv Cannabis mit hohem THC-Gehalt zu sich nimmt, habe demnach ein erhöhtes Risiko, eine psychische Störung zu entwickeln oder an einer Psychose zu erkranken.

Für Heranwachsende können die etwaigen Folgen noch prekärer sein, da die Hirnentwicklung erst mit Mitte 20 abgeschlossen ist. „Wird das Gehirn regelmäßig mit THC geflutet, kann dies die Reifeprozesse und damit verbunden die Persönlichkeitsentwicklung stören“, warnt die TK. Neurobiologen wie Professor Martin Korte erkennen eine Störung der Gedächtnis- und Aufmerksamkeitsfunktionen. Ob junge Menschen gefährdet sind, hängt nicht zuletzt von der genetischen Veranlagung ab.

Quellen: juris.bundesgerichtshof.de, JuraForum.de, dejure.org, anwalt.de, immonewsfeed.de, hausundgrund-vertrag.de, kanzlei-franz.com, forum-nachhaltigeimmobilien.com



Luxuriöses Reihenendhaus

Nürnberg - Fischbach

Zum Verkauf steht ein modernes und hochwertig ausgestattetes Reihenendhaus in Nürnberg-Fischbach. Das im Jahr 2022 erbaute Haus verfügt über eine Wohnfläche von 153m² auf drei Etagen und ist in einem neuwertigen Zustand.

Durch Großzügigkeit, Lichtfülle und repräsentatives Ambiente erfüllt dieses Objekt außergewöhnliche Ansprüche. Die Immobilie zeichnet sich durch eine geschmackvolle, hochwertige Ausstattungsqualität aus und bietet insgesamt 5 Zimmer und 2 moderne Badezimmer.

Ihr Ansprechpartner: Thilo Homberger



Gewerbeimmobilie in Top Lage

Bayreuth

Sie suchen nach einem erstklassigen Standort für Ihr Unternehmen? Diese Gewerbefläche bietet alles, was Sie brauchen, um erfolgreich zu sein.

Die Immobilie hat eine Gesamtfläche von ca. 61,96 m² und bietet zwei Schaufenster sowie einen Lagerraum und Stellplatz in der Tiefgarage. Die Bayreuther Universität in der Umgebung sorgt für stetigen Fußgängerverkehr und potenzielle Kund:innen.

Ihr Ansprechpartner: Torsten Lentz

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 -
Hochfranken
Jörg Tovarek
Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

