



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

freuen Sie sich auch in dieser Ausgabe der aktuellen ImmoAktuell auf spannende Themen wie beispielsweise Einblicke in die Preisentwicklung für Immobilien für Käufer/innen und Mietende. Hätten Sie gedacht, dass die deutschen Immobilienpreise in Europa auf Platz 2 der teuersten Länder liegen?

Auch das Thema Datenschutz spielt weiterhin eine große Rolle. Lesen Sie, was Sie beachten müssen, wenn Sie bewohnte Mieträume im Exposé online stellen möchten.

Wir wünschen viel Freude beim Lesen!

Sie möchten selbst kaufen oder verkaufen? Dann melden Sie sich gerne - unsere Kolleginnen und Kollegen am Standort Bayreuth und Bad Steben sind gerne für Sie da!

Ihr RE/MAX Bayreuth -
Hochfranken Team

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

www.remax-bayreuth.de
T 0921 80025 115
E mail@remax.de

„Auf breiter Front im Plus“. Deutschland nach Österreich teuerstes Pflaster.



Für Wohnungskäufer ist München die zweitteuerste Stadt in Europa. Mieter zahlen deutschlandweit mit 21 Euro pro Quadratmeter die höchsten Preise. Im europäischen Vergleich liegt die bayerische Landeshauptstadt im oberen Mittelfeld nach London (34 Euro), Dublin, Paris und Barcelona. Foto: Nikada

Für Wohnungskäufer ist Deutschland das zweitteuerste Pflaster in Europa, München nach Paris die zweitteuerste Stadt. Das ergab der aktuelle Property Index 2024* der Unternehmensberatung Deloitte. Fazit der Studie: In weiten Teilen Europas scheint sich der Immobilienmarkt zu stabilisieren, die Preise steigen. Für Käufer und Mieter jedenfalls bleibt Wohnen sehr kostspielig.

„Wohnen positioniert sich für den Neustart“, titelt die Immobilien Zeitung (IZ) optimistisch. Die Trendwende sei eingeläutet, die Talsohle durchschritten. Erstmals seit rund zwei Jahren liegen die deutschen Wohnimmobilienpreise im zweiten Quartal wieder auf breiter Front im Plus und übertreffen dabei auch die aktuellen Inflationsraten, konstatierte der German Real Estate Index (GREIX) im August. Gründe für den „Neuanfang“ und steigende Kaufpreise seien die wiedergewonnene Zinssicherheit (die EZB hat den Einlagenzins erneut um 0,25 Prozentpunkte auf 3,5 Prozent gesenkt) sowie das Abflauen von Risikofaktoren wie steigenden Energie- und Rohstoffpreisen.

Eine „vorsichtige Normalisierung“ der Marktbedingungen in den meisten europäischen Ländern sieht auch Michael Müller, Partner und Sektorleiter Real Estate bei Deloitte. „Diese Erholung wirkt jedoch in unterschiedlichem Maße und Tempo auf die einzelnen Regionen, was die weiterhin uneinheitliche Entwicklung in Europa erklärt“, so Müller.

Nicht nur in Deutschland, auch in Frankreich (auf Platz zwei und drei nach Österreich und vor den Niederlanden im Preisranking) waren die Verkaufspreise für Wohnimmobilien (neu bzw. im Bestand) 2023 im Vergleich zum Vorjahr um über zwei Prozent gesunken, in Großbritannien, Norwegen und Dänemark waren es mehr als drei Prozent. In Italien zahlte man im Durchschnitt sogar zehn Prozent weniger. Zugelegt hingegen haben die Kaufpreise in Teilen von Ost- und Südeuropa, Spitzenreiter ist Ungarn (+13,3 Prozent), gefolgt von Polen (+12,2), Tschechien (+9,3), Slowenien (+8,8) und Bosnien-Herzegowina (+6,3). Stark gestiegen sind die Preise auch in Portugal (+11,5 Prozent) und Griechenland (+10).

Verglichen mit durchschnittlich 4.700 Euro pro Quadratmeter für eine neue Wohnung in Deutschland und 4.920 Euro in Österreich muten Neubau-Quadratmeterpreise von 1.500 Euro in Griechenland oder Rumänien, 2.200 Euro in Polen, 2.600 Euro in Slowenien, Kroatien und Ungarn oder 2.800 Euro in Spanien günstig an. In Relation zur Kaufkraft der Einheimischen gesehen ergibt sich jedoch ein anderes Bild. So legen die Tschechen zum Beispiel im Durchschnitt 13 Jahresgehälter für eine Eigentumswohnung hin.

Am Durchschnittseinkommen gemessen kommen die Dänen am günstigsten weg, sie zahlen nur 4,7 Jahresgehälter für eine 70-Quadratmeter-Neubauwohnung bei einem Quadratmeterpreis von knapp 3.000 Euro. Nach dem Preissturz in Italien ist man auch dort mit fünf Jahresgehältern dabei.

Preisranking der europäischen Städte.

Von den 69 in der Deloitte-Studie untersuchten europäischen Großstädten ist Paris 2023 unangefochtener Spitzenreiter. Mit 14.900 Euro pro Quadratmeter betragen die Preise in der Hauptstadt das Vierfache des Durchschnittspreises in Frankreich. Fast bescheiden wirkt im Vergleich die zweitplatzierte Stadt München mit 10.900 Euro (232 Prozent über dem Bundesdurchschnitt, weit vor Frankfurt am Main, Berlin und Hamburg). Im Vorjahr 2022 lag der Durchschnitts-

Quadratmeterpreis in der bayerischen Hauptstadt noch bei 11.400 Euro.

In Berlin stagnierten die Angebotspreise, während die Transaktionspreise anderer europäischer Hauptstädte zum Teil zweistellig stiegen. Die stärkste Preiszunahme verzeichnete Budapest mit 13,9 Prozent, gefolgt von Warschau (+12,7), Lissabon (+12,1) und Athen (+12).

Mieten in deutschen Metropolen weiter gestiegen.

Wichtig ist auch ein Blick auf den deutschen Mietmarkt, zumal Deutschland mit unter 50 Prozent die geringste Eigentumsquote in Europa hat. In den untersuchten Großstädten München, Frankfurt am Main, Berlin und Hamburg stiegen die Mieten in ähnlicher Größenordnung wie im Vorjahr 2022. Aufgrund der angestiegenen Finanzierungskosten waren Investoren und

Projektentwickler nach wie vor zurückhaltend. Vor allem deshalb mangelte es weiterhin an bezahlbarem Wohnraum. Eine besondere Belastung neben den hohen Nettomieten waren die weiter gestiegenen Energiekosten, auch wenn der Anstieg weniger drastisch war als der durch die Energiekrise bedingte Preissprung von 2021 auf 2022.

*Der Deloitte Property Index, eine der umfassendsten Untersuchungen der Wohnimmobilienmärkte in Europa, analysierte in seiner aktuellen 13. Auflage die Daten von 24 Ländern und 69 Großstädten in Europa für 2024. Die Studie ermöglicht einen direkten Vergleich der Wohnimmobilienpreise.

Quellen: Deloitte Property Index 2024, www2.deloitte.com; Immobilien Zeitung (IZ), Ausgabe 34/2024; haufe.de; immowelt.de

Apfelrosen aus Blätterteig.

Ein absoluter Gaumenschmaus.



Bild: iStock
Ljudmila Chernetskaya

Und so geht es: Aprikosenkonfitüre mit braunem Zucker, 3 EL Wasser und Zimt verrühren. Äpfel halbieren, entkernen und in sehr dünne Scheiben schneiden. Apfelscheiben auf zwei Teller verteilen und bei 300 Watt etwa drei Minuten in die Mikrowelle stellen, damit sie weich werden. Teller mit Frischhaltefolie abdecken und ein Küchentuch darüberlegen. Die Mulden eines Muffinblechs mit Förmchen auslegen oder gut einfetten.

Blätterteig ausrollen und mit einem Pizzaschneider über die kurze Seite sechs Streifen schneiden. Jeden Streifen vollständig mit dem Apfel-Zimt-Mus bestreichen. Fünf oder sechs Apfelscheiben auf den oberen Rand der Streifen legen, sodass sie noch etwas überstehen. Die untere Hälfte des Streifens nach oben klappen und etwas andrücken. Jetzt den Streifen von der kurzen Seite her aufrollen. (Tipp: Nicht zu eng aufrollen, da die Apfelscheiben brechen könnten. Am besten eine Hand an den Apfelscheiben behalten, damit diese beim Rollen nicht nach oben herausrutschen.)

Ofen auf 200 Grad (Umluft: 180 Grad) vorheizen. Die aufgerollte Apfelrose in die Mulde eines Muffinblechs setzen. So mit allen weiteren Streifen fortfahren, bis alle zwölf Mulden des



Zutaten

Zutaten für 12 Stück:

- 80 g Aprikosenkonfitüre
- 2 EL brauner Zucker
- 1 Prise Zimt
- 3 mittelgroße rote Äpfel (ca. 450 g)
- 2 Pck. gekühlter Blätterteig
- evtl. etwas Butter für die Form
- Puderzucker zum Bestäuben



Muffinblechs befüllt sind. Apfelrosen im vorgeheizten Ofen ca. 30 bis 35 Minuten backen. Sollten die Ränder der Apfelscheiben zu dunkel werden, decken Sie das Blech mit einem Stück Alufolie ab. Anschließend auskühlen lassen und vor dem Servieren eventuell mit etwas Puderzucker bestäuben.

Guten Appetit!

Platz da für die Königin!

Für Beetrosen beginnt im Oktober die beste Pflanzzeit.

Aufgrund der Schönheit ihrer Blüten und ihres Duftes gilt die Rose als Königin der Blumen. Falls die dornige Majestät im nächsten Jahr eines Ihrer Beete zieren soll, warten Sie nicht bis zum Frühjahr, denn im

Herbst eingesetzte Rosen blühen früher und prächtiger.

Wenn Sie die Pracht Ihrer Beetrosen im Frühsommer genießen möchten, sollten Sie im Oktober oder November

zum Spaten greifen, damit die Rosen Zeit genug haben, sich auf den Winter vorzubereiten. Dazu ziehen die Pflanzen alle Nährstoffe, die sie für die Überwinterung benötigen, aus dem Boden und speichern sie bis zum Frühjahr.

Baumschulen und Gartencenter bieten jetzt wurzelnackte Rosen an, die frisch vom Feld stammen und nicht, wie es bei Frühjahrssortimenten oft der Fall ist, in Kühlhäusern überwintert haben. Ein weiteres Plus: Im Herbst sind noch alle Sorten verfügbar.

So pflanzen Sie richtig.

Die Rose liebt einen sonnigen, luftigen Standort. Zugluft hingegen und Hitzestau, etwa vor einer Südwand, nimmt sie eher übel. Als Tiefwurzler bevorzugt die Schöne einen gut belüfteten, lehmig-sandigen Boden. Stellen Sie die Pflanzen gleich nach dem Kauf und vor dem Einsetzen für etwa acht Stunden in einen Kübel mit Wasser. Achten Sie dabei darauf, dass nur die Wurzeln mit Wasser bedeckt sind, nicht die Veredelungsstelle (ein kleiner

Wulst zwischen Wurzeln und Trieben).

Schneiden Sie die Wurzeln leicht an und kürzen Sie die Triebe bis auf etwa fünf Augen (das sind noch unausgebildete Knospen, aus denen sich neue Seitentriebe entwickeln können). Bereiten Sie der Blumenkönigin ein großzügiges Erdbett von 40 bis 50 Zentimetern Tiefe, sodass ihre Wurzeln nicht abknicken und genügend Platz haben. Um Rosenmüdigkeit zu vermeiden, wählen Sie möglichst einen Standort, an dem in den letzten Jahren keine Artgenossen gestanden haben.

Achten Sie beim Einpflanzen darauf, dass sich die Veredelungsstelle etwa fünf Zentimeter unter der Erdoberfläche befindet, damit sie vor Frost und Austrocknung geschützt ist, und füllen

Sie Rosenerde aus dem Gartencenter ein. Gießen Sie die Rose kräftig an, damit sich mögliche Hohlräume im Boden mit Erde füllen.

Häufeln Sie die Rose zuletzt mit Gartenerde an, sodass nur noch die Triebspitzen heraus schauen. Das reduziert die Verdunstung und schützt die Pflanze vor Frost. Zum Schutz vor Eis und Schnee können Sie die Erde noch mit Fichtenzweigen oder Vlies abdecken.

Wichtig: Verwenden Sie bei der Pflanzung keinen Dünger. „Ihre Majestät“ sollte eine Saison lang selbst auf Nahrungssuche gehen und dabei möglichst viele feine neue Wurzeln bilden. Bekommt sie zu früh zusätzliches „Futter“, wird sie träge und wächst nicht so gut an.

Achtung Datenschutz!

Wohnraumfotos nur mit Einwilligung des Mieters.

In diesem Fall ging es gut aus für den Makler, doch ein aktuelles Urteil des Landgerichts Frankenthal (Pfalz) macht noch einmal deutlich: Wohnraumfotos im Online-Exposé müssen freigegeben sein. Ohne Einwilligung der Bewohner drohen Schadenersatzansprüche nach der Datenschutz-Grundverordnung.

Wer eine Wohnung oder ein Haus neu vermieten oder verkaufen möchte, braucht aussagekräftige Fotos, die einen ansprechenden ersten Eindruck des Objekts vermitteln. Doch was tun, wenn die Immobilie vermietet ist?

Im aktuellen Rechtsstreit hatten die Bewohner einer Doppelhaushälfte bei Speyer in einen Termin mit Mitarbeitern des mit dem Verkauf der Immobilie beauftragten Maklerbüros eingewilligt. Bei der Terminabsprache wurde klar kommuniziert, dass Aufnahmen der von dem Mieterehepaar bewohnten Räume gemacht werden sollten.

Nachdem die Bilder schließlich auf einem Immobilien-Online-Portal erschienen waren, wurden die Mieter von verschiedenen Personen auf die Fotos von ihren Räumlichkeiten angesprochen. Dies führte dazu, dass sie sich beobachtet („demaskiert“) und in ihrer privaten Wohnsphäre verletzt fühlten und auf Schadenersatz bzw. Schmerzensgeld

gemäß Art. 82 Abs. 1 DSGVO klagten.

Klage wurde abgewiesen.

Das Landgericht Frankenthal (Pfalz) wies in seinem Urteil vom 04.06.2024 (Az. 3 O 300/23) die Klage jedoch ab mit der Begründung, dass die Mieter durch die Terminvereinbarung nicht nur der Anfertigung, sondern implizit auch der Veröffentlichung der Aufnahmen ihrer Wohnräume zugestimmt hätten: „Gleichfalls haben die Kläger angegeben, dass es klar gewesen sei, dass die Fotos für den Hausverkauf gedacht waren. Insofern haben die Kläger ihre Einwilligung auch in dem Wissen abgegeben, dass die Lichtbildaufnahmen Dritten im Rahmen des Verkaufs der streitgegenständlichen Immobilie (...) zugänglich gemacht werden, was insofern auch der allgemeinen Lebenserfahrung entspricht“, heißt es in dem Urteil wörtlich.

Der beklagte Makler hatte die Fotos nach einem Hinweis des von den Klägern beauftragten Anwalts sofort aus dem Internetportal entfernt. Er erklärte, dass sämtliche Aufnahmen gelöscht worden seien und keine Kopien existierten. Einen weiteren Auskunftsanspruch der Kläger (gemäß § 362 BGB) wies das Gericht zurück.

Die Richter befanden außerdem, dass die Kläger keinen schlüssigen und

konkreten Nachweis für den ihnen entstandenen Schaden (die Beeinträchtigung ihrer psychischen Befindlichkeit) erbracht hätten. Die empfundene Demaskierung und ein diffuses Gefühl des Beobachtetseins aufgrund der Datenschutzverletzung reichten nach Auffassung des Gerichts nicht aus.

Verstoßen hatte der Makler allerdings gegen Art. 7 Abs. 3 Satz 3 DSGVO, wonach er verpflichtet gewesen wäre, die Mieter auf ihr Recht, ihre Einwilligung in die Datenverarbeitung zu widerrufen, hinzuweisen. Doch werde die Einwilligung auch ohne diesen Hinweis nicht unwirksam, befand das Gericht.

So wies das Landgericht die Klage der Mieter zwar in vollem Umfang ab, machte in seinem Urteil jedoch deutlich, dass Vermieter ebenso wie von ihnen beauftragte Makler die (möglichst schriftliche) Einwilligung der Mieter benötigen, um Fotos der von ihnen bewohnten Räume in einem Exposé veröffentlichen zu dürfen. Die Rechte des Mieters haben Vorrang vor dem Interesse des Vermieters an aktuellen Bildern. Ohne Einwilligung der Bewohner drohen Schadenersatzansprüche auf Grundlage der DSGVO.

Quellen: landesrecht.rlp.de, lgft.justiz.rlp.de, dsgvo-gesetz.de, rsw.beck.de, vermietet.de, mieterverein-muenchen.de



Helle Gewerbefläche in zentraler Lage

Bad Lobenstein

Sie träumen vom eigenen Geschäft? Dann ist dies Ihre Möglichkeit, diesen Traum zu verwirklichen!

Die gepflegte Gewerbefläche bietet ausreichend Raum für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten wie beispielsweise Kosmetik, Ladenfläche, Nagelstudio, Imbiss, Arztpraxis und, und, und!

Ihr Ansprechpartner: Daniele Anzalone



Reihenmittelhaus mit Garten und Balkon

Sennfeld / Schweinfurt

Sie träumen vom Wohnen in ländlicher Umgebung mit top Stadtbinding? Dann sehen Sie sich unser Reihenmittelhaus im beschaulichen Sennfeld genauer an!

Diese Immobilie bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und vor allem eins: viel Wohnraum für Sie und Ihre Familie!

Ihre Ansprechpartnerin: Jana Seidel

Träumen auch Sie von einer Immobilienkarriere?

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Talenten!



Auch Quereinsteiger/innen mit Engagement, Herz und Verkaufstalent sind bei uns sehr willkommen!

Darauf können Sie sich freuen:

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

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

Mehr Infos unter: www.remax-bayreuth.de/karriere