



Immobilien News

Ausgabe 03/2018



RE/MAX Immocenter

Immobilien-galerie GmbH

Kapellengasse 4 89077 Ulm

Tel.: 0731 – 409 88-0 Fax: 0731 – 409 88 18 Mail: ric@remax.de

www.remax-ulm.de

Einfach noch eins drauf setzen

100 Tausend Dächer Initiative gegen Wohnungsnot in Ballungszentren



Attraktiven neuen und bezahlbaren Wohnraum in Wachstumsregionen schaffen: Das ist das Ziel der bundesweiten 100 Tausend Dächer Initiative, initiiert u.a. vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW). Mehr als eine Million zusätzliche Wohnungen sollen durch Dachaufstockung in dicht besiedelten Gebieten entstehen.

Wie allgemein bekannt ist, mangelt es in Deutschland an bezahlbarem Wohnraum. Laut einer Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) fehlen in Deutschland bis 2020 jährlich 385.000 neue Wohnungen. Angesichts der stetig steigenden Nachfrage ist der Wohnungsmarkt vor allem in

Ballungsräumen, Groß- und Universitätsstädten sehr angespannt. Zumal nicht einmal 30 Prozent des gesamten bundesdeutschen Gebäudebestandes sich in den Ballungszentren befindet.

Zwar ist die Zahl sowohl der fertiggestellten Wohnungen als auch der Baugenehmigungen in Deutschland in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Doch das reicht noch lange nicht, findet Studienautor Michael Voigtländer. „Wir gehen nicht davon aus, dass die Bautätigkeit in den A-Städten das erforderliche Niveau an Baufertigstellungen erreichen wird.“ Damit sind vor allem Metropolen wie Berlin, Frankfurt, Stuttgart oder München gemeint. Logische Folge des Missverhältnisses von Angebot und Nachfrage: Die Immobilienpreise steigen weiter.

Über eine Million zusätzliche Wohnungen

Um diesem Trend entgegenzuwirken, wollen der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), der Bundesverband der Gipsindustrie e.V. (GIPS) und der FMI Fachverband Mineralwolleindustrie e.V. (FMI) nun hoch hinaus: Insgesamt sollen über eine Million zusätzliche Wohnungen entstehen, indem man in dicht besiedelten Gebieten einfach noch „eins draufsetzt“ - ein Stockwerk nämlich.

Die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Vorteile leuchten ein: Aufstockungen bestehender Gebäude können dazu beitragen, kostengünstigen Wohnraum vor allem im innerstädtischen Bereich zu schaffen, zumal keine Grundstückskosten anfallen. Energetisch optimiert, verbessern sie außerdem die Energieeffizienz des gesamten Hauses, tragen also zum Klimaschutz bei. Ein weiterer Umweltaspekt: Grünflächen bleiben unversiegelt, da kein zusätzliches Bauland benötigt wird.

Politische Unterstützung gefordert

Das Potenzial ist groß, doch die strengen Auflagen zu Abstandsflächen und Ausgleichsmaßnahmen, zu Stellplatzpflichten und zum Brandschutz sind nicht gerade dazu angetan, Bauherren zu ermutigen. Insofern handelt es sich bei „100 Tausend Dächer“ um eine politische Initiative, die auf Unterstützung der Politik auf kommunaler, Landes- und Bundesebene drängt. Hauseigentümer brauchen flexiblere baurechtliche Regelungen und wirtschaftlich günstige Rahmenbedingungen, um dazu ermuntert zu werden, Wohnraum durch Aufstockungen und Dachausbauten zu schaffen. „Es braucht wirtschaftliche Anreize, damit der mit Dachaufstockungen verbundene Mehraufwand bei der Planung und Ausführung zumindest teilweise kompensiert werden kann“, so die Initiatoren.

Quellen: web.gdw.de, verbaende.com, bbu.de, vermietet-ratgeber.de

Auszeichnung Bellevue

Europas größtes Immobilien-Magazin **Bellevue** hat unser RE/MAX-Immocenter Ulm mit dem Qualitätssiegel

Bellevue Best Property Agents 2018 ausgezeichnet.

Wir freuen uns, zu den weltweit besten Immobilienmaklern zu gehören!



Das Qualitätssiegel in der Immobilienbranche:

RE/MAX Immocenter immobilien-galerie GmbH aus Ulm

als »BELLEVUE BEST PROPERTY AGENT 2018« ausgezeichnet

Was macht einen guten Immobilienmakler aus? Seriosität, Marktkenntnis, Fachwissen, attraktive Angebote, objektive Beratung und guter Service auch nach dem Kauf.

Seit 2006 zeichnet Europas größtes Immobilienmagazin BELLEVUE jedes Jahr empfehlenswerte Immobilienunternehmen aus Deutschland und aller Welt als BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS aus. Zu

den besten Immobilienunternehmen, die das begehrte Siegel in diesem Jahr, dem bereits dreizehnten seit

Bestehen der Auszeichnung, erhalten haben, gehört die Firma **RE/MAX Immocenter immobilien-galerie GmbH** aus Ulm.

Als einziges unabhängiges Qualitätssiegel in der Branche der Immobiliendienstleister genießt die Auszeichnung BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS ein beachtliches Renommee – national und international.

Eine sechsköpfige Jury aus namhaften Profis der Immobilienwirtschaft und BELLEVUE-Redakteuren prüft

jedes Jahr neu, welche Unternehmen die Bewertungskriterien erfüllen, das Siegel verdienen und ausgezeichnet werden.

Karin Tittel, RE/MAX ImmoCenter immobilien-galerie GmbH: »Wir freuen uns sehr über diese Auszeichnung

und sind auch stolz darauf, dass unsere Arbeit auf diese Weise so prominent gewürdigt wird. Es ist eine ehrenvolle Anerkennung für unsere langjährige Arbeit, unsere breite Kompetenz und unseren besonderen

Kundenservice.«

Kontakt:

RE/MAX ImmoCenter immobilien-galerie GmbH

Kapellengasse 4, 89077 Ulm, Deutschland

Tel.: 0731-40988-0, E-Mail: ric@remax.de, www.remax-ulm.de

Über planet c GmbH / BELLEVUE:

Als Experte für Content Marketing ist planet c, ein Tochterunternehmen der HANDELSBLATT MEDIA GROUP, einer der

führenden Partner für journalistische Unternehmensmedien. Seit 1990 gibt planet c Europas größtes Immobilienmagazin BELLEVUE

heraus und betreibt das gleichnamige Immobilienportal bellevue.de. planet c entwirft zielgerechte Content-Strategien, entwickelt

innovative Medien, produziert hochwertige Inhalte und sorgt für deren wirkungsvolle Verbreitung und erfolgreiche Vermarktung.

Kontakt: planet c GmbH / BELLEVUE • Dorotheenstraße 64 • 22301 Hamburg • Ansprechpartner: Jens Borgwardt

Tel. +49(0)40 / 696 595-250 • E-Mail: j.borgwardt@planetc.co • www.bellevue.de • www.planetc.co

Multifunktionale Raumklimasysteme

Heizen, kühlen und lüften wohngesund und nachhaltig – ganz ohne Klimaanlage.

Angenehme Strahlungswärme, sparsamer Energieverbrauch und ein gesundes Raumklima: Deckenheizungen wurden in den letzten Jahren immer beliebter. Jetzt ist eine neue Generation der Raumklimasysteme auf dem Markt, die noch viel mehr kann: Multifunktionale Raumklimasysteme heizen, kühlen und lüften wohngesund und nachhaltig – ganz ohne Klimaanlage.

Angenehme Strahlungswärme, sparsamer Energieverbrauch und ein gesundes Raumklima: Die Nachfrage nach Deckenheizungen stieg in den letzten Jahren. Jetzt gibt es - auch für die Altbausanierung - eine **neue Generation, die noch viel mehr kann: Multifunktionale Raumklimasysteme heizen, kühlen und lüften wohngesund und nachhaltig – ganz ohne Klimaanlage.**

Warme Luft steigt nach oben, lautet ein physikalischer Grundsatz. Doch moderne Heizsysteme stellen dieses Prinzip auf den Kopf. Wie kann das gehen?

Im Gegensatz zu herkömmlichen Heizungen, welche die Raumluft erwärmen und sie dann mittels Umwälzung im Raum verteilen, basiert die Raumklimadecke auf dem Prinzip des Wärmewellenaustauschs zwischen warmen und kalten Flächen. Die Wärmestrahlung der Decke verteilt sich gleichmäßig horizontal und vertikal im Raum und wird von kühleren Körpern wie Fußböden, Wänden und Einrichtungsgegenständen aufgenommen.

Während Heizkörper und Fußbodenheizungen überwiegend die Raumluft heizen, die daraufhin aufsteigt, sich an Decke, Wänden und Fenstern abkühlt und wieder zu Boden strömt, strahlt die Flächenheizung ihre Wärme gleichmäßig in jeden Winkel des Raums und überträgt sie direkt an Boden Wände und Möbel. Die Luft wird dabei also nicht direkt beheizt und damit auch nicht umgewälzt. Da kein Luftstrom entsteht, bleiben Staub und Milben am Boden und die Raumluft sauber und gesund.

Behagliches Raumklima

Der menschliche Körper empfindet die gleichmäßige Wärmestrahlung als sehr angenehm, denn Räume mit warmen Oberflächen und frischer Luft sind behaglicher als Räume mit kalten Oberflächen und staubig-trockener Heizungsluft. Da die Luft nicht direkt geheizt wird, fühlt sich die Raumtemperatur wärmer an, als sie tatsächlich ist. Deshalb kann sie um 2 bis 3 °C niedriger sein als bei einer herkömmlichen Heizung üblich. (1 °C weniger Heizwärme reduziert den Energieaufwand um etwa 6 Prozent). Durch die niedrige Vorlauftemperatur von etwa 28 bis 35 °C ist die Raumklimadecke sehr gut zur Nutzung alternativer Energiequellen geeignet, doch auch konservative Heizsysteme profitieren von der niedrigen Betriebstemperatur.

Das Profilsystem als Trockenbauvariante besteht aus einer beheizbaren Unterkonstruktion, die einfach an die Zimmerdecke montiert werden kann. Dabei wird die vollständige Fläche der Raumdecke genutzt, die Raumhöhe aber nur geringfügig, nämlich um etwa 3 bis 4 cm, reduziert. Hässliche Heizkörper entfallen, was die Gestaltung des Raums erleichtert.

Auch dem Vergleich mit der Fußbodenheizung hält die Raumklimadecke mehr als Stand: Mit etwa rund fünf Minuten Ansprechzeit sind die Räume schneller warm und der Hausstaub bleibt am Boden liegen.

Kühlen ohne Klimaanlage

Beim Kühlen des Raumes funktioniert die thermische Speicherfähigkeit genau umgekehrt: Das in diesem Falle kalte Wasser, das durch die Decke geleitet wird, kühlt Fußboden, Wände und Möbel gleichmäßig ab und nimmt die Wärmestrahlung aus dem Raum – und spart die Klimaanlage.

Herzstück des von der Innovationsgemeinschaft Raumklimasysteme (IGR) entwickelten und patentierten Systems ist ein Metallprofil mit Nut. Die Rohrregister zum Heizen und Kühlen werden einfach in die Nut eingedrückt und abschließend verplankt.

Die Raumklimadecke gibt es für Massiv- und Trockenbau. Sie ist auch im Altbau problemlos zu installieren. Das beheizbare Profilsystem wird individuell zugeschnitten. Daher passt es sich auch an verwinkelte Grundriss und Dachschrägen an. Auch für spezielle architektonische Anforderungen wie Dachausbau und abgehängten Decken ist es verwend- und in kurzer Zeit montierbar.

Auch eine kontrollierte Wohnraumlüftung ist integrierbar: hierzu werden in die Hohlkanäle der Raumklimadecke Lüftungsrohre installiert. Die Audiovariante sorgt mit **integrierbaren Akustikelementen** für eine **angenehme Raumakustik**.

Gesunde Rote-Beete-Suppe

Zutaten für 4 Portionen:

2 Zwiebeln
400 g Rote Bete
150 g Kartoffeln
25 g Butter
1 l Gemüsebrühe
Salz, Pfeffer
100 ml Schlagsahne
4 TL Sahnemeerrettich

Schnittlauch (fein geschnitten) zum Garnieren

Die Rote-Bete-Suppe ist farbenfroh, lecker und sehr gesund. Genießen Sie die rote Rübe, bevor ihre Saison zu Ende geht. Die Zubereitung geht ganz leicht: Zwiebeln hacken, rote Bete schälen und grob würfeln. Kartoffeln waschen, schälen und würfeln. Butter in einem Topf erhitzen, Zwiebeln, Rote Bete und Kartoffeln darin bei mittlerer Hitze 5 Minuten andünsten.

Gemüsebrühe angießen und aufkochen, bei mittlerer Hitze 40 Minuten kochen. Mit dem Schneidstab fein pürieren und mit Salz und Pfeffer würzen.

Durch ein Sieb geben, Schlagsahne dazugeben und erneut aufkochen. Suppe in vier Teller verteilen und mit je 1 Teelöffel Sahnemeerrettich und fein geschnittenem Schnittlauch garnieren. Guten Appetit!

Aus Alt mach Neu

Wie weit geht die Duldungspflicht bei Modernisierung?

Der Mieter ist nach § 555 d verpflichtet, eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden, insofern sie für ihn keine unzumutbare Härte darstellt. Doch auch diese Duldungspflicht hat Grenzen, wie ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) aufzeigt: Ist die Modernisierungsmaßnahme so weitreichend, dass sie den Charakter der Mietsache grundlegend verändert, hat der Mieter das Recht, sie abzulehnen.



§ 555 b definiert Modernisierungsmaßnahmen als über reine Erhaltungsmaßnahmen hinausgehende bauliche Veränderungen, die Energie einsparen und den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, so dass "die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden".

Im aktuellen Streitfall sollten sich die Arbeiten aber nicht darauf beschränken, den aktuellen Bestand zu verbessern: Die Vermieterin eines älteren Reihenhauses verklagte ihre Mieter, weil diese die ihnen angekündigten Baumaßnahmen nicht dulden wollten.

Diese geplanten Maßnahmen umfassten unter anderem die Wärmedämmung an Fassade, Dach und Bodenplatte, den Austausch von Fenstern und Türen, die Veränderung des Zuschnitts von Wohnräumen, den Bau eines Wintergartens mit Durchbruch zu einer neuen Wohnküche, den Ausbau des Spitzbodens und den Bau einer Terrasse sowie den Abriss eines Anbaus. Die Kaltmiete sollte sich infolge der Maßnahmen von 463,62 Euro auf 2.149,99 Euro monatlich erhöhen. Die Mieter forderten die Abweisung der Klage - mit Erfolg.

Maßnahmen zu weitreichend

In diesem Fall handele es sich nicht mehr um eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555 a Nr. 4 und 5 BGB, die der Mieter gesetzlich dulden muss, entschied der BGH (*BGH, Beschluss vom 21. November 2017, Az. VIII ZR 28/17*). Denn eine Modernisierungsmaßnahme darf die Mietsache nicht so stark verändern, dass etwas Neues entsteht.

Die von der Klägerin angekündigten Maßnahmen seien aber so weitreichend, dass sich der Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde und beschränkten sich nicht darauf, den Bestand zu verbessern, befand der BGH. Die Richter bezogen sich dabei vor allem auf die Grundrissänderung und den Anbau neuer Räume, Terrasse und Wintergarten. Bei solch weitreichenden Maßnahmen kann nicht mehr von einer „nachhaltigen Erhöhung des Wohnwerts der Mietsache“ (§ 555 b Nr. 4 BGB) oder einer „dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse“ (§ 555 b Nr. 5 BGB) gesprochen werden.

Regularien bei Modernisierung

Grundsätzlich jedoch muss ein Mieter eine Modernisierungsmaßnahme dulden. Vorausgesetzt, der Vermieter kündigt die Maßnahme drei Monate im Voraus schriftlich an.

Diese Ankündigung muss neben Beginn und voraussichtlicher Dauer der Arbeiten auch Angaben über Art und Umfang der geplanten Maßnahme enthalten. Der Mieter muss auch über die zu erwartende Erhöhung von Miete und gegebenenfalls Betriebskosten informiert werden. Außerdem muss der Vermieter darauf hinweisen, dass der Mieter (schriftlich und fristgerecht) eine besondere Härte geltend machen kann, wenn die voraussichtliche Mieterhöhung für ihn nicht tragbar ist.

Quellen: dejure.org, bgb.kommentar.de, haufe.de, immobilienzeitung.de

Traumberuf Immobilienmakler?



Starten Sie ganz neu durch!

Wir bieten:

fundierte Ausbildung,
eine weltweit erfolgreiche Marke,
überdurchschnittlichen Verdienst.

Karriere-Stammtisch
immer am ersten Dienstag im Monat
um 19.00 Uhr.
Wir freuen uns auf Sie!

RE/MAX
Die Immobilienmakler!

Immocenter Ulm
Kapellengasse 4
Tel. 0731 40 988-0

Unsere Immobilie des Monats:



1-oder 2 FH mit grandiosem Ausblick

Wohnfläche ca. 200 m²
Grundstück ca. 748 m²
Baujahr 1980
Erdöl-Zentralheizung

Das 1 bzw. 2-Familienhaus befindet sich, sehr ruhig gelegen, im Wohngebiet Höhenblick in Munderkingen.

Die Hanglage ermöglicht einen grandiosen Ausblick vom breiten und komplett überdachten Balkon aus über ganz Munderkingen bis in die Alpen!

Das Haus ist 2012 komplett renoviert worden. Es gibt eine neue, energiesparende Heizanlage mit Abgasrückgewinnung, neue Leitungen, neue Bäder, neue Bodenbeläge und frisch verputzte Wände.

Im EG erreicht man über den großzügigen Flur das ca. 36 m² große, mit Panoramafenstern versehene Wohnzimmer, das mit Laminatboden belegt ist. Ebenfalls über den Flur gelangt man in das Esszimmer mit offenem Kochbereich.

Zwei Schlafzimmer, das Gäste-WC und ein weiß gefliestes Bad, das mit Wanne, separater Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist, sind auch auf dieser Ebene untergebracht.

Der Südbalkon ist sowohl vom Schlafzimmer aus als auch vom Wohnzimmer und dem Esszimmer aus zu erreichen.

Im UG befinden sich drei weitere Räume, die als Schlafzimmer oder auch als separate Wohnung mit eigenem Eingang genutzt werden können. Ein Bad mit Dusche, Waschbecken und Waschbecken steht auch hier zur Verfügung.

Der Heizraum, ein Abstellraum und die Öltanks befinden sich im hinteren Teil des UG.

Die extra breite Garage bietet zusätzlich Stauraum.

Im Garten wachsen verschiedene Obstbäume und sind große Beete für den eigenen Gemüseanbau angelegt.

Das Haus ist im Moment noch vermietet.

Kaufpreis: 399.000 €

Angaben zur EnEV: Energieausweis: bedarfsorientiert, 133,80 kWh/(m²/a), Erdöl

Informationen bei: Karin Tittel, 0731 – 409 88 23 oder www.remax-ulm.de

Wir sind bestrebt, Ihnen den bestmöglichen Service zu bieten.

Falls Sie eine Immobilie suchen oder verkaufen möchten, sind Sie bei uns in den besten Händen.

Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche und Vorstellungen - und genießen Sie Ihre Freizeit. Um den Rest kümmern wir uns für Sie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!