GREENS IMMOBILIEN Magazin

Wohnen auf Alexanders Court im Uhlenhorst
11 Eigentumswohnungen - Moderne Klassik und zeitgenössisches Design

Peter Leitzen über „Heimat“
Ein philosophischer Antwortversuch

Einfach elektrisierend
Der neue Mercedes-Benz EQC

Theater der Geometrie
Architekt Wolfgang Kamieth im Interview

Zum guten Ton
Eine Erfolgsstory 2018

Ausgabe 02 2018/2019 • www.greens-immobilien.de

Andreas Schmelzer
Geschäftsführer
GREENS GmbH

„Bunt ist meine Lieblingsfarbe“ Walter Gropius

Vor Ihnen liegt die zweite Ausgabe des GREENS Immobilien Magazins des Jahres 2018. Und auch für 2019 haben wir schon eine lange Themenliste. Der Stoff geht uns nicht aus. In dieser Ausgabe ist die Bandbreite der Geschichten und Themen erneut so groß wie der Immobilienmarkt vielfältig ist. Unser Team hatte enorme Freude daran, die Storys für Sie zu entdecken, zu recherchieren, zu schreiben und in Form zu bringen. Dabei geholfen haben uns auch Ihre vielen Reaktionen auf unsere Erstausgabe 1/2018. Viel Positives aber auch kritische Anmerkungen. Wir freuen uns sehr, dass wir so viele Leser erreicht haben. Ein großer Ansporn und eine tolle Bestätigung.

Mit Herz bei der Sache. Warum wir lieben, was wir tun.

Wann hat man schon die Gelegenheit, Baudenkmäler aus privatem Besitz so intensiv kennenzulernen. Da ist ein wunderschönes Jugendstilhaus anno 1917 von dem Mülheimer Architekten Franz Hagen, ein wirkliches Baudenkmal im Dichterviertel. Oder eine Backstein-Villa aus dem Jahre 1923, eine sehr seltene Bauhaus-Ikone. So viel Geschichte für die nun ein neues Kapitel geschrieben werden kann. Wir haben hierzu ein intensives Gespräch mit dem Mülheimer Architekten Wolfgang Kamieth geführt. Und „Alexanders Court, Wohnen im Uhlenhorst“ geht in die entscheidende Runde. Dieses Projekt ist für GREENS, auch im Bereich der Vermarktung, ein Meilenstein. Überhaupt wird der Arbeitsalltag von Immobilienprofis immer vielfältiger und anspruchsvoller. Makler müssen sich, um einen guten Job zu machen, immer mehr spezialisiertes Fachwissen aneignen und zusätzliche Kompetenzen erwerben. Solides Handwerk ist unsere Basis und regelmäßige Fortbildung ist Pflicht! Verfolgen Sie unsere Aktivitäten auch auf unserer Homepage www.greens-immobilien.de und folgen Sie uns auf Facebook. Aktueller geht es nicht.

Und so halten wir es mit Walter Gropius. Denn, was ist bunter als die Häuser, Wohnungen und Gewerbeflächen einer Stadt und die Menschen, die sie planen, bauen, bewohnen oder nutzen.
Zum Thema „Heimat“ schreibt der aufgrund seiner regelmäßigen Veranstaltung „Philosophisches Abendcafe“ bekannt gewordene Peter Leitzen einen Beitrag in dieser Ausgabe. Diese lokale Größe wird auch in den nächsten Magazinen als Kolumnist für uns tätig werden. Vielen Dank, lieber Peter Leitzen, für diese inspirierende Zusammenarbeit.

Nun bleibt mir noch, Ihnen eine gute Zeit zu wünschen. Kommen Sie gut durch die Wintermonate. Wenn es richtig kalt wird, trinken Sie mal einen Tee von GREENS. Tee? Für Alexanders Court haben wir einen wunderbar wohlschmeckenden Tee kreieren lassen, fragen Sie danach bei uns an der Düsseldorfer Straße 15 im Dorf Saarn!

Herzliche Grüße

Andreas Schmelzer
und das Team von Greens

INHALT

MAGAZIN NR. 2

6 **Peter Leitzen über „Heimat“**
Ein philosophischer Antwortversuch

8 **Alexanders Court im Uhlenhorst**
Moderne Klassik und zeitgenössisches Design

12 **Pogge Home Decor**
Lebendige Wohn-Kultur

14 **art of fire DESIGN-FORUM**
Gaskamin - Bequemes und sauberes Feuererlebnis

16 **Wann kommt die virtuelle WEG-Versammlung?**
Wir beraten Sie gerne damit alles WEG-konform abläuft

18 **Der neue Mercedes-Benz EQC**
Elektromobilität in seiner schönsten Form

20 **So geht altersgerechtes Wohnen**
Die Senioren - WG

22 **So geht altersgerechtes Wohnen**
Was ist beim altersgerechten Wohnen noch zu beachten?

24 **So geht altersgerechtes Wohnen**
Betreutes Wohnen

26 **So geht altersgerechtes Wohnen**
Das Mehrgenerationenhaus

28 **Aufgeben ist keine Option**
Sportmodel Gela Allmann über Glück im Unglück

30 **Wie ticken die Geschlechter beim Immobilienkauf?**
Wer trifft beim Immobilienkauf die Entscheidung?

32 **Deutscher Mietmarkt**
Wo es am teuersten und billigsten ist

34 **Theater der Geometrie**
Schönheit unter Schutz. Denkmal-Backsteinvilla

36 **Architekt Wolfgang Kamieth im Interview**
Über die fertige Planung des Innenausbaus der Villa

38 **Lohnt sich die Sanierung vor dem Verkauf?**
Die Preise für Sanierungsarbeiten müssen gut kalkuliert sein

40 **Neuer Job, neue Stadt, neues Haus?**
Was passiert mit der alten Immobilie?

42 **Jugendstilhaus anno 1917**
Eigentlich könnten Sie sofort einziehen

44 **Der Kaufvertrag für die Immobilie - so läuft alles rund**
Wir beraten Sie gerne

46 **Was Sie zum Thema Grundbuch wissen müssen**
Thema Scheidung

INHALT

MAGAZIN NR. 2

48 **Was Sie zum Thema Grundbuch wissen müssen**
Das Erbe

50 **Was Sie zum Thema Grundbuch wissen müssen**
Das Wohnrecht

52 **Wohnmobil-Trend**
Ferienwohnung auf vier Rädern

54 **Wird der Kauf von Immobilien günstiger, wenn die Zinsen steigen?**
Zins-Experte Professor Klaus Fleischer erklärt

56 **Online-Immobilienbewertung**
Das müssen Sie wissen

58 **Bewertungsverfahren im Überblick**
Das Vergleichswertverfahren

60 **Feilschen um jeden Preis?**
Warum ein Profiverhandler unverzichtbar ist

62 **Zum guten Ton**
Eine Erfolgsstory 2018

64 **Was Sie zum Baukindergeld wissen müssen**
Wir beantworten die wichtigsten Fragen

66 **Umzug im Alter**
Was passiert mit meinen Möbeln?

68 **Hilfe, ich habe eine Immobilie geerbt**
Testament, Erbschaftsteuer, verkaufen oder vermieten?

70 **Akustiksession bei GREENS**
Die musikalische Komponente in Jahr 2019

72 **Peter Leitzen**
Vier Jahre - Philosophisches Abend-Café - Ein Rückblick

75 **Impressum**

Peter Leitzen über **„Heimat“**

Peter Leitzen

Heimat
Von Peter Leitzen

Ohne Heimat sein heißt leiden.
Dostojewski

Heimat? Da war ich noch nie!
Motto des Augsburger Friedensfestes 2014

Meine Heimat ist das Meer.
Seefahrer

Wenn man Heimatvertriebene, also Menschen, die ihre Heimat im ehemaligen Osten Deutschlands in Folge des 2. Weltkrieges verloren haben, nach ihrer Bestimmung des Begriffs Heimat fragt, dann bekommt man häufig folgende Antwort: Heimat ist dort, „wo man Wurzeln geschlagen hat“. Heimat also als Ort der Geburt, des Aufwachsens, der Herausbildung von Charakter, Mentalität, und Überzeugungen. Heimat als Verbundenheit mit einer Landschaft und einer eingeübten Lebensweise.
Das ist eine nachvollziehbare, aber vielleicht auch unzulängliche Definition, weil so Heimat zu sehr auf eine geografische Herkunft zentriert und eine rein vergangenheitsorientierte Sichtweise reduziert wird.
Etwas differenzierter und offener ist ein Verständnis von Heimat, das nicht durch den Ort, sondern durch die Art des Lebens beschrieben wird. Heimat ist dann da, „wo man sich nicht erklären muss“ (Herder), weil Menschen ein gemeinsames Grundverständnis haben, das es ihnen erlaubt eine Identität zu entwickeln, in der man gleichzeitig so ist wie alle anderen und wie kein anderer. Heimat wäre dann die Anpassung an und Integration in eine soziale Ordnung und dennoch die Möglichkeit, sich selbst zu verwirklichen. Heimat als Ort der Freiheit, der selbstgewählten Kultur. Hierher würde auch ein Verständnis gehören, das Heimat in der Sprache angesiedelt sieht.
Eine verbindliche Deutung des Begriffs Heimat gibt es nicht, aber eine ständige Diskussion darüber, wie man ihn verstehen sollte.
Das Wort Heimat hat in letzter Zeit eine merkwürdige Renaissance erfahren. Plötzlich taucht der Begriff in der Namensgebung von Ministerien auf. So nennt sich das Bundesinnenministerium „Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat“ und in Nordrhein-Westfalen gibt es ein „Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung“.
Ist Heimat im Zeitalter einer globalisierten Welt nicht doch ein antiquierter Begriff, ein Relikt aus einem Heile-Welt-Denken, eine romantische Verklärung von Erinnerungen, gar der „schönste Begriff für Zurückgebliebenheit“, wie der Schriftsteller M. Walser vermutet? Vielleicht steckt in der Konjunktur des Begriffs Heimat aber doch auch das legitime Bedürfnis nach Sicherheit und Geborgenheit, einer Sehnsucht nach einem Leben, das es gegenwärtig nicht gibt. Wenn die Welt unübersichtlich, unfriedlich, unsozial, ja unmenschlich wird, dann ist Heimat ein Gegenbegriff zu dieser aus den Fugen geratenen Welt. Heimat wird dann zum Inbegriff der Suche nach einem besseren Leben, zur Forderung eines - wie der Philosoph E. Bloch es formuliert hat - „Umbaus der Welt zur Heimat“.

(0) 208-883 555 66 www.greens-immobilien.de Kontakt@greens-immobilien.de

Wohnen auf Alexanders Court im Uhlenhorst

ALEXANDERS COURT
Uhlenhorst

Unverbindliche Objektvisualisierung. Alle Angaben ohne Gewähr.

www.greens-immobilien.de

Alexanders Court
im Uhlenhorst

Unverbindliche Objektvisualisierung. Alle Angaben ohne Gewähr.

Ein Auszug aus dem Interview mit dem Architekten Ansgar Huster:

GREENS: Auf einem ca. 5.000 m² großen Grundstück werden 2 Baukörper mit insgesamt 11 Eigentumswohnungen erstellt.

Ansgar Huster: Eine sehr reizvolle Aufgabe. Immer wenn Andreas Schmelzer auf mich zukommt, weiß ich, dass es sich um eine spannende Aufgabe handeln wird. Das war bei den bisherigen Projekten in Mülheim an der Ruhr schon so, und auch „Alexanders Court" hat sich als eine tolle Herausforderung herauskristallisiert. Meine Vorgaben: klassisch aber auch modern, hell aber nicht kalt, gute Ausstattung aber angenehm wohnlich. Nach einer Planungszeit von 3-4 Wochen hatte ich die beiden Gebäude entworfen. Zwischen den Häusern ein großzügiger Platz zum Verweilen, um den parkähnlichen Charakter zu erhalten. Wichtig war mir kein, wie zur Zeit so üblich, „cooles Design" abzuliefern. Moderne, weiße Architektur muss nicht unweigerlich mit Kälte zu tun haben. Der Stil sollte ähnlich dem Stil der Industriellenvillen sein die einst traditionell am Uhlenhorster Wald gebaut wurden. Die Proportionen sind wichtig, denn nur bei richtigen Proportionen entsteht die gewünschte Wirkung. Es gilt auch: Erkennen, worauf man verzichten kann.

Greens: Sind Sie stolz auf das Ergebnis?

Ansgar Huster: Natürlich! Aber es war ja auch eine tolle Aufgabe. Ein Maklerunternehmen, dass so viel Energie und Leidenschaft in eine Maßnahme steckt ist äußerst ungewöhnlich. Dafür stehe ich immer gerne zur Verfügung.

Unverbindliche Objektvisualisierung. Alle Angaben ohne Gewähr.

Andreas Schmelzer • Verkauf
geprüfter Immobilienbewerter (EIA)

Moderne Klassik und zeitgenössisches Design

in einer Traumlage. Nach klassischen Vorbildern herrschaftlicher Baukunst entsteht am Eingang zum Uhlenhorst ein Ensemble aus zwei repräsentativen Villen mit 11 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen, gelegen in einer privaten Parkanlage.

Fordern Sie unser ausführliches Exposé an. Wir freuen uns auf Sie.

Unverbindliche Objektvisualisierung. Alle Angaben ohne Gewähr.

(0) 208-883 555 66 www.greens-immobilien.de Kontakt@greens-immobilien.de

POGGE HOME DECOR

Lebendige Wohn-Kultur

Lebendige Wohn-Kultur
Pogge Home Decor

Die Kunst der Gestaltung - angekommen in der Gegenwart. Das Unternehmen Pogge ist seit mehr als 65 Jahren die besondere Adresse wenn es um Gestaltung und Einrichtung geht.
Das Traditionsunternehmen besitzt die Individualität eines Familienbetriebes aber die Angebotspalette und Flexibilität eines Großunternehmens und das bereits in der zweiten Generation. Mehr als 60 Mitarbeiter in allen Betriebssparten stehen gemeinsam für Qualität, Pünktlichkeit und Knowhow.

Das Wohnatelier Pogge Home Decor mit Sitz am Kohlenkamp 39 ist der Treffpunkt für lebendige Wohn-Kultur in Mülheim an der Ruhr.

Exklusiv und erlesen
Hier erwartet Sie ein Angebot an exklusiven und hochwertigen Marken, die in großer Auswahl im Showroom präsentiert werden. Hermann-Josef Pogge mit seiner Frau Pascale und das gesamte Team setzen hier auf offene Türen für Design-Interessierte. Und natürlich auf fundierte Beratung.

Vom Fußboden bis zur Decke
- von Kopf bis Fuß
Alle modernen und zeitgemäßen Varianten von Bodenbelägen, eine unendliche Auswahl an Tapeten, die dieser Tage ein spektakuläres Comeback erfahren und natürlich Gardinen und Dekore. Stilrichtungen von klassisch, floral, elegant in Samt und Seide oder moderne Drucke, lassen keine Wünsche offen. Hier hat jeder Stoff seine Wirkung und Anmut.
Diese Passion für Materielauswahl und Schönheit, mit Konzentration auf das Wesentliche, gepaart mit einer beschwingten Leichtigkeit ist auch im Store zu spüren.

Abseits der kurzfristigen Trends ist im Premium-und Luxussegment der Bedarf an Individualisierung deutlich größer ge-

worden. Vielfalt, visionäre und persönlich abgestimmte Konzepte und höchste Qualität: beim Familienunternehmen Pogge wird nichts dem Zufall überlassen. Das gilt sowohl in der Beratung, in der Planung , in der Produktion aber natürlich auch für die finalen Ausfertigung. Bei allen Projekten -ob klein oder groß- gilt es immer nur ein Ziel zu erreichen: die Einrichtungs-Träume der Kunden zu verwirklichen.

Und Raumgestaltung heißt bei Pogge Home Decor mehr als nur Tapetenwechsel. Es werden neue, inspirierende Wohn- und Lebensräume geschaffen. In diesem Sinne werden die Mitarbeiter ständig geschult, neue Materialien und Verfahren kennengelernt und die aktuellen Trends auf internationalen Messen aufgespürt.

Vielfalt erleben, Träume gestalten
Sich komfortable Behaglichkeit schaffen, das häusliche oder berufliche Ambiente ganz nach persönlichen Vorlieben zu gestalten - mit Pogge Home Decor können Sie diese Vorstellung verwirklichen. Von der Decke über die Wand bis zu Fenstern und Böden - Räume werden zum Spiegelbild Ihres individuellen Wohn- und Lebensstils.

Besuchen Sie das Wohnatelier am Kohlenkamp 39 und entdecken Sie auch das große Angebot an Kleinmöbeln, Accessoires und Geschenkartikeln: Schöne warme Plaids, Servietten & Kerzen für jeden Anlass, Tischdecken & Läufer für einen schönen Tisch, ausgefallene Silberteile, Bilderrahmen in vielen Varianten und vieles mehr.

Ein Besuch lohnt sich!

Ein Gaskamin verbindet hochwertige Technik, Flexibilität und Design wie keine andere Kamin-Variante.

Der Gaskamin ist die perfekte Alternative zum Holzkamin, wenn es darum geht in der Stadt oder in Metropolen wie dem Ruhrgebiet einen Kamin zu installieren. Es ist absehbar, dass der Gaskamin zukünftig einen noch größeren Stellenwert einnehmen wird.

Pluspunkt: Bequemlichkeit

Während das Entzünden eines Holzkamins meistens schon ein Event ist – trockenes Holz bereithalten, Kamin und Scheibe reinigen, etc. – greift man beim Gaskamin einfach zur Fernbedienung und schaltet ihn ein. Dadurch wird ein Gaskamin einfach auch öfter genutzt und kommt nicht nur an Festtagen wie Weihnachten zum Einsatz.

Pluspunkt: Flexibilität

Ein Gaskamin ist in vielen Fällen flexibler, z.B. was den Standort angeht. Die Möglichkeiten und Einsatzbereiche bei einer Gaskamininstallation sind schon sehr vielseitig. Orte im Haus oder in der Wohnung an die man zunächst gar nicht gedacht hat, an denen aber ein Kaminfeuer schon sehr schön ist. Neben dem Wohnbereich können dies z.B. der Schlafbereich, die Küche - die ja seit jeher Mittelpunkt des familiären Lebens ist - das Bad oder auch ein privater Spa-Bereich sein. Immer mehr in den Fokus rücken auch überdachte Außenbereiche und Terrassen. Was gibt es Schöneres, als am Abend hier den Tag ausklingen zu lassen?

In Städten und Metropolen löst ein Gaskamin zusätzlich zahlreiche Schwierigkeiten die bei einem Holzkamin auftreten können. Durch enge Bebauung sind Abgassysteme von Holzkaminen oftmals gar nicht zu realisieren. Gesetzliche Vorgaben wie der Abstand zu Fenstern verhindern hier oftmals den Traum vom Kaminfeuer. Gaskamine schaffen hier Abhilfe. Auch die Kombination von Lüftungsanlagen mit Gaskaminen ist viel unproblematischer.

Pluspunkt: Sauberkeit

Ein Gaskamin bietet auch in Sachen Feinstaubdiskussion eine Alternative zum Holzkamin, denn hier bleibt nicht nur die Kaminscheibe sauber. Da bei der Gasverbrennung kein Feinstaub entsteht, sind die Geräte auch bei allen künftigen Umweltauflagen auf der sicheren Seite. Gaskaminbetreiber müssen nicht mit Filternachrüstung oder anderen Überraschungen durch den Gesetzgeber rechnen.

Von den vielen Pluspunkten überzeugt ist neben zahlreichen Kunden nicht zuletzt auch die Greens GmbH. Das Unternehmen legt im Bereich Leben und Wohnen großen Wert auf Qualität und Design und hat daher im Bereich der Gaskamine mit dem art of fire Design-Forum einen kompetenten Partner gefunden. Als eines der aktuellen gemeinsamen Projekte ist hier das Wohnprojekt Alexanders Court in Mülheim zu nennen. Die späteren Eigentümer haben hier die unterschiedlichsten Möglichkeiten. Schön, wenn Profis Hand in Hand arbeiten können und sich ergänzen. Dies bietet den Kunden viele Vorteile.

Für ein Plus an Informationen: Ob Gas- oder Holzkamin, ob Außenfeuer oder Freiluftküche – art of fire Design-Forum ist der kompetente Partner vor Ort für alle Fragen rund um ihren Kamin.
www.artoffire-designforum.de

art of fire
DESIGN-FORUM

Foto © art of fire DESIGN-FORUM

Foto © art of fire DESIGN-FORUM

(0) 208-883 555 66 www.greens-immobilien.de Kontakt@greens-immobilien.de

Foto: © rawpixel.com

Wann kommt die virtuelle WEG-Versammlung?

Bin ich hier im falschen Raum gelandet? Das hat sich sicherlich schon der eine oder andere Wohnungseigentümer gedacht, der bei der WEG-Versammlung statt vollen Stuhlreihen bloß gähnende Leere vorfand. Warum kann die Eigentümerversammlung also nicht einfach online stattfinden? Ob 360-Grad-Rundgang oder Smart Home: Die Digitalisierung macht für Eigentümer vieles einfacher. Doch wenn es um die virtuelle WEG-Versammlung geht, ist das Recht scheinbar noch nicht so weit.

WEG Gesetz sieht keine virtuellen Versammlungen vor

Eigentümerversammlungen sind häufig nur dünn besucht. Schließlich vermieten viele Eigentümer Ihre Wohnungen und leben gar nicht in derselben Stadt. Und auch für Eigennutzer ist die Versammlung oftmals schwer im ohnehin schon vollen Terminkalender unterzubringen. Eine virtuelle Versammlung, bei der alle Beteiligten ganz einfach per Videokonferenz teilnehmen können, würde vieles vereinfachen. Doch im WEG-Gesetz aus dem Jahr 1951 ist das nicht vorgesehen. Das Gesetz spricht von „erschienenen stimmberechtigten Eigentümern", was allgemeinhin als „körperlich anwesend" übersetzt wird.

Die virtuelle Versammlung in die Gemeinschaftsordnung aufnehmen

Allerdings liegt es in der Hand der einzelnen WEGs, zu entscheiden, dass Eigentümer auch virtuell erscheinen können. Dazu muss die virtuelle Versammlung mit der Zustimmung aller Mitglieder in der Gemeinschaftsordnung verankert werden. Ansonsten haben dort getroffene Beschlüsse nur wenig Bestand, wenn sich ein Eigentümer beschwert.

Experten raten dazu, auch bei einer virtuellen Versammlung die wichtigsten Kriterien einer herkömmlichen Eigentümerversammlung zu erfüllen. Das heißt, sie muss für jedes Mitglied der WEG frei zugänglich und nicht öffentlich sein, sowie einen freien Meinungsaustausch und eine ordnungsgemäße Beschlussfreiheit ermöglichen.

Virtuelle und physische Versammlung kombinieren

Vergleicht man die verschiedenen Möglichkeiten, eine virtuelle Versammlung durchzuführen, erscheint eine Videokonferenz hier die beste zu sein. Sie gewährleistet, dass nachvollziehbar ist, wer teilnimmt und ist nicht öffentlich, sondern nur per Einladung zugänglich. Es empfiehlt sich allerdings, die Videokonferenz mit einer physischen Versammlung zu kombinieren. Nur so ist gewährleistet, dass auch Wohnungseigentümer, die nicht über die entsprechende Technik verfügen, an der Konferenz teilnehmen können.

Findet die herkömmliche Eigentümerversammlung in einem Raum mit Internetverbindung und Bildschirm statt, können alle Eigentümer selbst entscheiden, welche Art der Teilnahme sie präferieren. Auch in anderen Bereichen der WEG-Verwaltung bieten sich digitale Lösungen an. So ist die Terminfindung beispielsweise wesentlich einfacher, wenn alle Eigentümer online auswählen können, welche Termine ihnen passen. So steht der nächsten Hauptversammlung nichts mehr im Wege.

Sie möchten Ihre Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gerne verkaufen? Wir beraten Sie gerne, damit alles WEG-konform abläuft.

EINFACH ELEKTRISIEREND: DER NEUE MERCEDES-BENZ EQC

Elektromobilität in seiner schönsten Form

Wenn Qualität und Klasse auf Innovation treffen, kann nur eins entstehen: Einzigartiges. Der neue EQC läutet eine neue Ära ein – eine Ära, die ihresgleichen sucht.

Mit Fahrzeugen ist es wie mit einer Immobilie: Man muss sich von Beginn an darin zuhause fühlen. Sicherheit und Komfort sind dabei entscheidend, aber auch Effizienz und der Gedanke der Nachhaltigkeit spielen eine immer zentralere Rolle. Der neue Mercedes-Benz EQC verkörpert all das und zeigt Elektromobilität in seiner bislang schönsten Form.
Mit seinem nahtlosen, klaren Design und markentypischen Farbakzenten gilt der EQC als Vorreiter einer avantgardistischen Elektro-Ästhetik und vertritt zugleich die Designsprache des progressiven Luxus. Serienmäßige MULTIBEAM LED Scheinwerfer unterstreichen die Hightech-Anmutung mit hybridblauen Zierlinien und einem EQ spezifischen Leuchtdesign. Hinzu kommt die hohe Fahrdynamik dank zweier Elektromotoren an Vorder- und Hinterachse mit insgesamt 300 Kilowatt Leistung. Nahezu geräuschlos, sorgen sie für ein spürbar entspannteres Fahren. Damit Letzteres effizient, sicher und vorausschauend erfolgt, ist der EQC mit dem „ECO Assistent" ausgestattet: Das innovative Assistenzsystem unterstützt den Fahrer umfassend, unter anderem durch Hinweise, wann er den Fuß vom Gas nehmen kann, etwa weil ein Geschwindigkeitslimit folgt, sowie durch innovative Funktionen wie Segeln und Rekuperation (technischer Vorgang zur Energierückgewinnung).

Revolution im Cockpit
Fortschritt findet auch im Cockpit statt: Der EQC erhält das wegweisende Multimediasystem MBUX (Mercedes-Benz User Experience), das ein völlig neues Bedienerlebnis schafft. Es ist verständnisvoll, lernfähig und berührungsempfindlich wie nie zuvor. Dafür sorgen vor allem die künstliche Intelligenz von MBUX, ein natürliches, intuitives Sprachbediensystem sowie das auf Handschrift reagierende Touchpad. Ergänzt um zahlreiche EQ spezifische Inhalte wie die Anzeige von Reichweite, Ladezustand und Energiefluss unterstreicht MBUX das große Komfortversprechen des neuen EQC.

Energie im Fluss
EQ steht „Electric Intelligence" – die Möglichkeiten, den EQC mit Energie zu versorgen, sind damit mehr als durchdacht. Um die innovative Hochvolt-Lithium-Ionen-Batterie aufzuladen, bietet Mercedes-Benz eine Ladeinfrastruktur, die optimal an die individuellen Bedürfnisse angepasst ist – mit maximaler Flexibilität: So lässt sich der EQC an einer herkömmlichen Haushaltssteckdose ebenso aufladen wie an einer Mercedes-Benz Wallbox für zu Hause, die dreimal so schnell lädt. Zukunftsweisende Immobilienprojekte wie das Bauvorhaben „Alexanders Court – Wohnen im Uhlenhorst" von Greens greifen die zeitsparende und damit komfortsteigernde Ladetechnik bereits auf und statten Garagen (bei Alexanders Court die Tiefgarage) von Beginn an mit diesen Wallboxen aus. Darüber hinaus sorgen öffentliche Ladestationen sowie das High-Power-Charging-Netzwerk IONITY, das Schnellladestationen entlang aller wichtigen Hauptverkehrsachsen Europas bietet und zu dem EQC Fahrer exklusiven Zugang erhalten, ebenfalls für neue Energie. Für ein weiteres Plus an Komfort steht dabei Mercedes me Charge: Mittels Smartphone-App kann sich der Fahrer über diesen Dienst die genaue Position von umliegenden Ladestationen, die aktuelle Verfügbarkeit und den jeweiligen Preis anzeigen lassen.

Ende 2019 bei LUEG erhältlich, steht der neue EQC somit schon jetzt für intelligente Elektromobilität, attraktives Design, außergewöhnlichen Fahrspaß, hohe Alltagstauglichkeit und ein Maximum an Sicherheit. Einsteigen und sich – auch unterwegs – zuhause fühlen. Gibt es etwas Schöneres?

www.lueg.de

Bilderquellen: Daimler AG

(0) 208-883 555 66 www.greens-immobilien.de Kontakt@greens-immobilien.de

So geht altersgerechtes Wohnen

Wohngemeinschaften, wie wir sie von jungen Studenten kennen, werden auch bei älteren Menschen immer beliebter. Denn keine andere Wohnform bietet so viel Geselligkeit und Freiheit zugleich. Gerade wenn das Älterwerden uns einzuschränken beginnt, kann das Leben in einer Senioren- oder Plus-WG der eigenen Autonomie neue Türen öffnen.

Von Nele Klockmann

Im Laufe des Lebens durchwandern wir viele verschiedene Lebensphasen. Eine jede hat ihre Berechtigung und kann Chancen bieten. Aber gerade die Phasen, in denen wir uns ganz neu orientieren müssen, verlangen uns zunächst einmal einiges ab. So wie nicht jeder junge Mensch direkt nach dem Schulabschluss weiß, welche Berufsausbildung er beginnen möchte, so sind auch mit dem Renteneintritt oftmals große Unsicherheiten verbunden. In der Regel ist in solchen Phasen auch die eigene Wohnsituation zu überdenken.

Hier können die „Alten“ von den Jungen lernen und sich deren Taktiken zunutze machen. Für junge Leute ist es die natürlichste Sache der Welt, sich zusammenzuschließen und Wohnungen zu teilen. Nämlich nicht nur Neuorientierung gelingt in Gemeinschaft besser, auch in finanzieller und emotionaler Hinsicht bietet die „WG“ eine Menge Vorteile.

In der Wohngemeinschaft können neben Freud und Leid auch Kosten und Haushaltsaufgaben geteilt werden. Sich gegenseitig im Alltag zu unterstützen, ein offenes Ohr füreinander zu haben, sich mit Tipps und Tricks weiterzuhelfen und mit einem selbstgebackenen Geburtstagskuchen überrascht zu werden – all das gibt es in einer guten WG gratis dazu. Für ältere Menschen ist auch das Sicherheitsgefühl nicht zu unterschätzen, das automatisch entsteht, wenn wir mit anderen unter einem Dach leben: Im medizinischen Notfall ist immer jemand zur Stelle, der helfen kann.

Wer im Alter Eigenheim und Einsamkeit gegen eine Wohngemeinschaft tauschen möchte, hat verschiedene Möglichkeiten. Die klassische Senioren-WG ist eine dem Seniorenheim ähnliche Wohnform, meist mit Rund-um-die-Uhr-Betreuung. Wird eine umfassende medizinische Betreuung benötigt, ist man in einer Senioren-WG gut aufgehoben und versorgt, kann sich aber gleichzeitig kleine Freiräume erhalten. Sind noch keine größeren gesundheitlichen Probleme vorhanden und man kommt ohne externe Hilfe aus, bietet sich eine sogenannte Plus-WG an. Das „Plus“ steht dabei für das Alter der Bewohner, das bei 50 Jahren und aufwärts liegt.

Eine Wohngemeinschaft, in der sich Menschen ab 50 zusammentun, bringt sofort Abwechslung ins Leben. Das Miteinander macht unternehmungslustiger und mutiger. Ob in Sachen Sport, Natur oder Kultur, gemeinsam traut man sich, noch einmal so richtig durchzustarten. Das macht Spaß und hält fit, denn körperliche Aktivitäten und zwischenmenschliche Begegnungen stärken sowohl die physische als auch die psychische Gesundheit.

Die Nachfrage an Plus-WGs ist inzwischen stark gestiegen. Auf mehreren Online-Portalen wie WG-Gesucht.de, pluswgs.de, wohnen-im-alter.de aber auch auf immobilienscout24.de suchen Menschen ab 50 nach WG-Zimmern oder -Mitbewohnern. Nicht für alle ist das Modell der geteilten Wohnung das optimale. Wer beispielsweise bereits längere Zeit allein gelebt hat, fühlt sich vielleicht in einer Hausgemeinschaft mit mehr Rückzugsmöglichkeiten wohler. Auch hierfür finden sich auf den Internet-Plattformen interessante Angebote.

Womöglich ist auch Ihr Eigenheim, das Sie sich allein kaum noch leisten können, wie geschaffen dafür, es mit ein oder zwei neuen Mitbewohnern zu teilen und zu einem lebhafteren und unbesorgteren Ort zu machen. Vier Hände schaffen mehr als zwei, bei der Gartenarbeit und beim Hausputz. Sich plötzlich den Badezimmerschrank und die Herdplatten teilen zu müssen, kann sich erst einmal etwas seltsam anfühlen sein. Aber nach einer kurzen Umgewöhnungsphase und spätestens, wenn der gemeinsame Kaffeeklatsch zum liebgewonnenen Ritual geworden ist, möchte man seine Mitbewohner nicht mehr missen.

Sie überlegen, in eine Alters-WG zu ziehen und wissen nicht, was Sie mit Ihrem Eigenheim machen sollen? Wir beraten Sie gerne zu Ihren Möglichkeiten.

Foto: © Halfpoint

So geht altersgerechtes Wohnen

Mit steigendem Alter verändern sich die Ansprüche ans eigene Zuhause. Waren Ihnen mit 30 noch ein großer Garten und genügend Kinderzimmer wichtig, freuen Sie sich mit 70 vermutlich eher darüber, wenige Treppen steigen zu müssen und den Supermarkt direkt um die Ecke zu haben. Doch was ist beim altersgerechten Wohnen noch zu beachten?

Von Johanna Böhnke

Die Kinder sind aus dem Haus, die Pflege des Gartens wird zusehends anstrengender und beim Gedanken an den nächsten Fensterputz graust es Ihnen schon jetzt – In einer solchen Situation entscheiden sich viele Senioren, das Einfamilienhaus gegen eine Seniorenwohnung zu tauschen. Mittlerweile haben viele Baufirmen den entstehenden Markt für sich erkannt und bieten speziell für Senioren angepasste Wohnungen. Dabei ist nicht nur die richtige Ausstattung, sondern auch die Umgebung entscheidend.

Was den Schnitt dieser Wohnungen betrifft, so wurde lange Zeit sogar falsch gedacht. Denn nicht jeder Rentner ist bereits pflegedürftig. Zwar wünschen sich viele Senioren in Ihrer neuen Wohnung weniger Räume und vor allem nur eine Etage. Das heißt jedoch nicht, dass die vorhandenen Zimmer klein und eng sein sollten. Genügend Platz und Freiraum ist auch im Alter noch wichtig.

Trotzdem sollten Sie, auch wenn Sie jetzt noch fit sind, bei der Wahl Ihres Alterssitzes an die Zukunft denken. Ein enger Flur und hohe Türschwellen sind heute vielleicht noch kein Problem – in zehn Jahren kann das schon ganz anders aussehen. Damit dann nicht noch ein Umzug nötig wird, ist es ratsam schon frühzeitig auf Barrierefreiheit zu setzen. Das bedeutet zum Beispiel, dass alle Gänge weit genug sind, um mit einem Rollstuhl durchfahren zu werden und dass der Boden möglichst eben ist. Bodengleiche Duschen sollten in einer Seniorenwohnung ebenso Standard sein wie breite Türrahmen, leicht zu öffnende Fenster und eine Zentralheizung mit Temperaturregulation.

Neben der Ausstattung der Wohnung ist außerdem die Umgebung nicht zu unterschätzen. Der abgeschiedene Altersitz auf dem Land mag eine romantische Vorstellung sein. In der Realität ist eine gute Infrastruktur jedoch ein Muss. Lebensmittelgeschäfte und Ärzte sollten wenn möglich fußläufig erreichbar sein und auch das nächste Krankenhaus darf nicht allzu weit entfernt sein. Denn wenn ein Notfall eintritt, dann zählt oft jede Minute. Muss der Krankenwagen erst aus der nächstgrößeren Stadt anrücken, kann es im Falle eines Herzinfarkts oder Schlaganfalls bei der Ankunft schon zu spät sein. Wenn Sie alleine wohnen, dann empfiehlt es sich außerdem, einen Notrufknopf in Ihrer Wohnung einzubauen, über den der Notdienst schnell alarmiert wird.

Eine Seniorenwohnung muss übrigens nicht zwangsläufig im Erdgeschoss liegen. Wenn Sie mit einem Aufzug erreichbar ist, reicht das vollkommen aus. Idealerweise gibt es im Haus mehrere Fahrstühle. Dann besteht kein Problem, falls einer davon einmal ausfällt. Sollte es im Eingangsbereich trotzdem ein paar Treppenstufen geben, ist es wichtig, dass es hierfür zusätzlich noch eine Rampe gibt.

Wenn Sie sich für eine Wohnung in einem Wohnhaus speziell für Senioren entscheiden, wird auf all diese Punkte bereits geachtet sein. So müssen Sie sich selbst nicht um einen barrierefreien Umbau kümmern, sondern können entspannt in die neue Immobilie ziehen. Bei Seniorenwohnungen lässt sich zwischen frei finanzierten und staatlich geförderten Immobilien unterscheiden. Die staatliche Förderung setzt in einigen Bundesländern eine Alters- und Gehaltsgrenze voraus. So soll gewährleistet werden, dass die Wohnungen tatsächlich an Bedürftige vergeben werden.

Wollen Sie Ihre Immobilie verkaufen und in eine seniorengerechte Wohnung umziehen? Wir unterstützen Sie gerne beim Start in den neuen Lebensabschnitt.

Foto: © KatarzynaBialasiewicz KatarzynaBialasiewicz

So geht altersgerechtes Wohnen

Die Vorstellung in ein Altenheim zu ziehen und dort - zugespitzt gesagt - auf den Tod zu warten, schreckt viele Senioren davon ab, sich näher mit dem Thema Wohnen im Alter auseinanderzusetzen. Dabei heißt Betreutes Wohnen nicht immer Altenheim und nicht jedes Altenheim bedeutet die Aufgabe aller Freiheiten. In einer guten Einrichtung für Betreutes Wohnen können Sie weiterhin selbstständig leben und sich gleichzeitig auf die Unterstützung von geschultem Pflegepersonal verlassen.

Der Begriff „Betreutes Wohnen“ ist in Deutschland rechtlich nicht geschützt. Daher fallen hierunter viele Konzepte. Bei der Auswahl der richtigen Unterbringung sollten Sie deshalb unbedingt die Seriosität und die gebotenen Leistungen genauestens prüfen. Schließlich sind die meisten Angebote nicht unbedingt günstig und auf einen weiteren Umzug haben Sie sicherlich auch keine Lust.

Unter dem „Betreuten Wohnen“ im engeren Sinne versteht sich eine eigene Wohnung auf dem Gelände oder im Gebäude eines Pflegeheims oder in einer speziell auf betreutes Wohnen ausgerichteten Wohnanlage, sodass sämtliche Betreuungsleistungen jederzeit verfügbar sind und auf den individuellen Pflegebedarf angepasst werden können. Ebenfalls als „Betreutes Wohnen“ bezeichnet wird häufig auch das sogenannte „Service Wohnen“. Hier leben Sie in einer Seniorenwohnung oder in Ihrem barrierefrei umgebauten Eigenheim und beziehen zusätzliche Serviceleistungen wie den Menüservice, eine Haushaltshilfe und regelmäßige Besuche einer Pflegekraft.

Kosten und Leistungen

Die Kosten des Betreuten Wohnens hängen zum einen davon ab, ob Sie Ihre Wohnung in der Anlage kaufen oder Mieten und zum anderen davon, welche Pflegeleistungen Sie in Anspruch nehmen. Die Kosten für Wohnungen in Anlagen für Betreutes Wohnen liegen meist etwas über dem Immobilienpreisspiegel einer Region. Die Kosten für die Betreuung müssen zusätzlich gezahlt werden. In der Regel werden für Wohnung und Betreuung separate Verträge abgeschlossen. Wenn Sie Ihre Wohnung mieten, sollten Sie dabei auf ein lebenslanges Wohnrecht achten. Beim Vertrag über die Betreuung ist es wichtig, dass alle gegebenen Leistungen genau aufgelistet werden und die Option diese Leistungen auf einen veränderten Pflegebedarf anzupassen besteht. Wenn bei Ihnen ein anerkannter Pflegegrad festgestellt wurde, so übernimmt die Pflegekasse die Kosten für die Pflegeleistungen.

Das Betreute Wohnen ist also vor allem für Senioren interessant, die in Ihrer Eigenständigkeit bereits eingeschränkt sind oder durch den Verlauf einer Krankheit mit weiteren Einschränkungen zu rechnen haben. Wenn Sie bisher noch fit sind und keine Anzeichen für eine zukünftige Pflegebedürftigkeit bestehen, empfiehlt es sich eher in eine Seniorenwohnung zu ziehen, in der Sie in einem akuten Fall ebenfalls Pflegeleistungen beantragen können.

Sie wollen Ihr aktuelles Haus verkaufen und wissen nicht, welche Art des altersgerechten Wohnens zu Ihnen passt? Wir beraten sie gerne.

Foto: © IgorVetushko

So geht altersgerechtes Wohnen

Jung und alt unter einem Dach: Einst eine häufig gewählte Wohnform, heutzutage eher selten. Doch das scheint sich zu ändern. Mehrgenerationenhäuser werden immer beliebter. Schließlich bietet das Zusammenleben von Großeltern, Erwachsenen und Kindern einige Vorteile. Auch wer nicht die Möglichkeit hat, mit der eigenen Familie zusammenzuziehen, muss auf diese nicht verzichten.

Wie funktioniert ein Mehrgenerationenhaus?

Für das Zusammenleben im Mehrgenerationenhaus gibt es keine festen Regeln. Es gibt Wohnprojekte, in denen jede Partei eine eigene, klar abgegrenzte Wohnung hat - teilweise sind diese sogar auf mehrere Häuser verteilt. In anderen Projekten hingegen haben die Bewohner ihre eigenen Zimmer und Rückzugsmöglichkeiten, teilen sich jedoch, ähnlich wie in einer WG, die Küche und andere Gemeinschaftsräume. Orte, an denen die verschiedenen Bewohner zusammenkommen können, sind in jedem Fall wichtig. Nur so entsteht eine Gemeinschaft, die vom Zusammenleben profitiert.

Denn jede Generation hat der anderen etwas zu geben. Während die Senioren mit den Kindern spielen oder Hausaufgaben machen, können die Eltern arbeiten oder andere Dinge erledigen. Dafür helfen Sie den Senioren, indem sie sie zum Beispiel zum Arzt fahren oder für sie einkaufen gehen.

Wie finde ich ein Mehrgenerationenprojekt?

Senioren und Familien können sich entweder einem bestehenden Projekt anschließen oder passende Räumlichkeiten suchen. Eine Übersicht über Wohnprojekte finden Sie zum Beispiel auf speziell darauf ausgerichteten Portalen im Internet. Aber auch auf den gängigen Immobilien- und WG-Suche-Portalen können Sie fündig werden.

Wenn Sie auf der Suche nach einer passenden Immobilie sind, ist es ratsam, sich an einen Makler zu wenden. Schließlich gibt es hier vieles zu beachten. Ist genügend Platz für alle Parteien vorhanden? Sind die Wohnräume für Senioren barrierefrei? Gibt es abschließbare Wohneinheiten? Wollen Sie ein größeres Projekt ins Leben rufen, ist es außerdem sinnvoll, einen Verein zu gründen.

Passt ein Mehrgenerationenhaus zu mir?

Weiter oben haben wir bereits über die Vorteile des Mehrgenerationenhauses geredet. Wenn Sie die Gesellschaft anderer Menschen schätzen und gerne Teil einer Gemeinschaft sein wollen, ist das Leben in einem Mehrgenerationenhaus eine interessante Option. Haben Sie jedoch lieber Ihre Ruhe und sind von Kinderlachen und -geschrei schnell genervt, ist diese Wohnform vermutlich nicht für Sie geeignet.

Viele Generationenprojekte verfolgen zudem auch sonst einen bestimmten Lebensstil und achten zum Beispiel besonders auf Nachhaltigkeit oder Religion. Hier ist es wichtig, im Blick zu haben, ob der Lebensstil der Gemeinschaft zum eigenen Lebensstil passt.

Überlegen Sie, ob das Leben in einem Generationsprojekt für Sie interessant sein könnte oder interessieren sich generell für das Thema „Wohnen im Alter“? Kontaktieren Sie uns jetzt. Wir beraten Sie gerne zu Ihren Möglichkeiten.

Foto: © Martin Erd

Foto: © Martin Erd

Aufgeben ist keine Option

Fern von zu Hause stürzte Gela Allmann bei einem Shooting in Island 800 Meter in die Tiefe. Sie hatte Glück im Unglück und konnte nach ihrer Reha ihrer Leidenschaft nachzugehen: dem Bergsport. Zu gemütlich macht es sich das Sportmodel also nicht. Trotzdem genießt Gela Allmann ihr Zuhause, legt bei der Einrichtung viel Wert auf Nachhaltigkeit und träumt von einem Eigentumshaus in den Alpen.

Interview von Julia Ceitlina

Hallo Frau Allmann, wie wohnen Sie derzeit?

Gela Allmann: Mit meinem Partner und meinem kleinen 4-jährigen Sohn in einem wunderschönen Häuschen mit Garten direkt in den Alpen, richtig schön idyllisch. Vorher habe ich zehn Jahre in der Stadt München gelebt.

Kommt es für Sie in Frage, sich eine Eigentumsimmobilie anzueignen?

Unbedingt! Ganz dringend sogar. Ich hatte schon einmal eine Eigentumsimmobilie und musste sie abgeben nach der Trennung mit meinem damaligen Partner. Aber derzeit sieht die Situation sehr schlecht aus in Oberbayern und es gibt hier einfach nichts.

Was ist Ihnen bei der Einrichtung wichtig?

Unsere Einrichtung sind viele nachhaltige Produkte und viele selbst geschreinerte Produkte. Viel aus Holz und vom Schreiner. Ich mag es nicht, fertige Dinge zu kaufen.

Was bedeutet Zuhause für Sie, wenn Sie ständig unterwegs sind?

Es gibt für mich nichts Schöneres, als nach Hause zu kommen. Es ist ganz wichtig, einen Ort zu haben, an dem man sich wirklich wohlfühlt und wo man Kraft tanken kann. Es muss ruhig und weich sein. Dann fühle ich mich wohl.

2014 hatten Sie einen schweren Schicksalsschlag erlitten als sie 800 Meter in die Tiefe stürzten. Trotzdem haben Sie dabei Ihr Ziel nicht aus den Augen verloren, wo viele Menschen wahrscheinlich aufgegeben hätten. Was hat Sie angetrieben?

Der Anspruch, den ich an mich selber habe, ist es, mich nicht hängen zu lassen. Es ist mein Leben und ich will daraus das Bestmögliche herausholen. Und das ist genau das, was es verbindet und was mich noch angetrieben hat neben meinem Willen, den ich als Sportlerin hatte. Wenn ich etwas anpacke, dann packe ich es mit 110% an. Wenn ich das nämlich nicht tue, werde ich es später nur bereuen. Zudem hatte ich einfach ein unglaublich starkes Umfeld. Meine Familie und mein damaliger Freund haben mich sehr unterstützt. Außerdem hatte ich unglaublich gute Physiotherapeuten und Ärzte. Volles Potenzial kann man nämlich nur erreichen, wenn man nicht alleine ist.

Ein anderer Punkt, den ich gerne ansprechen würde, ist die Dankbarkeit, die man hat, wenn man dem Tod wirklich ins Auge gesehen hat. Danach ist man einfach unglaublich dankbar, dass du noch leben darfst. Dann hast du jeden Tag eine ganz andere Wertschätzung und bist auch gewillt nochmal alles zu geben und du weißt: Schlimmer geht‘s immer. Oft haben wir nicht so einen Antrieb im Leben. Wir vergleichen uns oft mit anderen und schauen auf die, die noch besser sind als wir. Ich glaube, man muss sich vor Augen halten, dass es Millionen von Menschen gibt, denen es viel schlechter geht. In der Reha habe ich zum Beispiel viele Menschen kennengelernt, denen es noch schlechter ging. Daraus entsteht eine große Dankbarkeit, die einen dazu antreibt, das Beste aus dem Leben zu machen.

Hatten Sie keine Angst, dass so etwas noch einmal passieren kann?

Ich habe auf jeden Fall eine große Entwicklung gemacht. Ich liebe immer noch die Berge und den Bergsport, aber ich kann nicht mehr Wettkampf laufen. Früher ging es mir hauptsächlich darum, möglichst schnell auf dem Gipfel zu sein. Ich bin immer noch gerne draußen, aber ich habe den Beruf gewechselt. Vorher war ich eher nur als Model und Moderatorin unterwegs, jetzt ist mein Hauptstandbein hauptsächlich das Halten von Vorträgen. Weil das, was ich erlebt habe, einzigartig ist und ich das Gelernte, das für mich Reflektierte, weitergeben will. Ich glaube, dass es für jeden Menschen eine Bereicherung ist.

Haben Ihre Erlebnisse Sie denn nicht traumatisiert?

Ich habe absolut auch ein Trauma mit davon getragen. Beispielsweise habe ich Angst vor Kontrollverlust. Das hat aber nicht nur mit den Bergen was zu tun, sondern kann mir im alltäglichen Leben auch passieren. Da sind ganz verschiedene Situationen, wo ich genau an diese Todesangstsituation denken muss, die mich zum einen auch unglaublich bereichert hat und andererseits sehr schrecklich war.

Wie motivieren Sie sich?

Ich muss mich überhaupt nicht motivieren. Ich bin jeden Tag motiviert, aber vielleicht kommt es auch aus diesem Gefühl heraus, dass man merkt, dass das Leben endlich und sehr kostbar ist. Ich glaube, das Gefühl haben meistens ältere Leute. Mein Vater ist 86. Der weiß, dass jeder Tag wirklich ein Geschenk ist und dass man jeden Tag maximal nutzen sollte. Dass ich das so früh erleben konnte, ist für mich ein Geschenk. Und abends denke ich manchmal zurück und reflektiere, was an meinem Tag gut war. Daher mache ich alles gerne. Manchmal ist es halt nur schwer, alles unter einen Hut zu kriegen und sich mit Job, Kind und Haus, Zeit für Sport freizuschaufeln.

Warum haben Sie sich für Ihren Beruf entschieden?

Es gibt für mich keine andere Option, als genau das zu machen, was ich gerade tue. Ich weiß, dass ich wirklich was Einzigartiges erlebt habe und ich möchte gerne meine ganzen Reflektionen und Gedanken, die im Nachgang entstanden sind, teilen und weitergeben.

(0) 208-883 555 66 www.greens-immobilien.de Kontakt@greens-immobilien.de

Foto: © gpointstudio

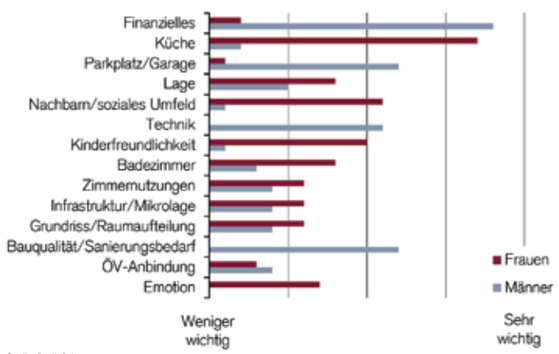
Wie ticken die Geschlechter beim Immobilienkauf ?

Dass Männer und Frauen nicht vom selben Planeten stammen, ist eine schlimme Floskel. Wenn es allerdings um Immobilien geht, steckt in dem Klischee viel Wahres drin. Zumindest, wenn man der Studie des Schweizer Kreditunternehmen „Credit Suisse" Glauben schenkt. Wer trifft beim Immobilienkauf die Entscheidungen? Frau oder Mann? Lesen Sie einfach weiter...

Nach vielen gemeinsamen Jahren in einer Mietwohnung haben sich Lisa und Hannes nun endlich entschieden: Sie wollen ein Eigentumshaus kaufen. So weit so gut. Doch bevor der Traum verwirklicht werden kann, müssen noch einige Schritte getan werden: die passende Immobilie muss gefunden werden. Wer hat bei der Suche eigentlich das Sagen? Die Credit Suisse Bank befragte in einer nicht repräsentativen Studie Immobilienvermittler zum Entscheidungsverhalten von Männern und Frauen. Demnach sind alte Geschlechterrollen offenbar immer noch präsent. Frauen scheinen eher intuitiv an die Sache heranzugehen, während Männer pragmatisch sind.

Frauen legen Wert auf Nachbarschaft, Männer auf Bauqualität

Laut der Studie interessieren sich Frauen insbesondere für die Nachbarschaft, für die Küche und ob die Immobilie kindgerecht ist.



Quelle: Credit Suisse

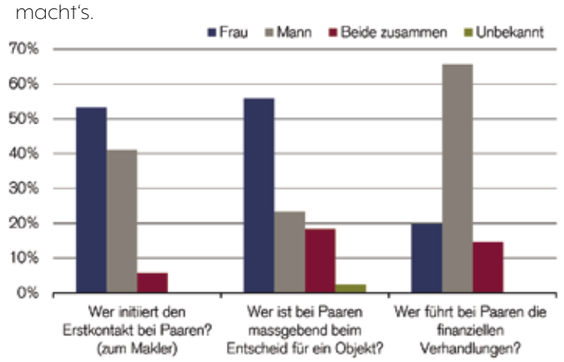
Während sich das weibliche Geschlecht bei der Entscheidungsfindung vor allem von Emotionen leiten lässt, ist bei den Männern die Logik der treibende Motor. Zu den wichtigen Kriterien zählen für Männer neben der Haustechnik und der Bauqualität auch ein privater Parkplatz. Quadratisch, praktisch–gut, also.

Finanzen sind Männersache

Das letzte Wort bei der Entscheidungsfindung hat mit 56 Prozent maßgeblich die Frau. Um die finanziellen Angelegenheiten kümmern sich aber häufiger die Männer. Sie führen die Verhandlungen über den Preis und nehmen den Erstkontakt mit der Bank auf (52 Prozent). Nur 28 Prozent der Frauen gehen diesen Schritt.

Fazit:

Männer und Frauen haben bei der Suche nach dem gemeinsamen Nest zwar oft unterschiedliche Ansichten, ergänzen sich allerdings auch gut. Was dem einen Geschlecht dem Klischee nach an Feingefühl fehlt, wird vom anderen offenbar komplementiert. Schließlich gehört zur Kaufentscheidung auch eine gesunde Portion Pragmatismus. Die Mischung macht's.



Quelle: Credit Suisse

Sind Sie auch auf der Suche nach Ihrer Traumimmobilie oder wollen Ihr eigenes Objekt verkaufen? Gerne stehen wir Ihnen beratend zur Seite.

Foto: © Lusihhhhhgn

Deutscher Mietmarkt: Wo es am teuersten und billigsten ist

Die gute Nachricht vorweg: Die Mietpreise in Deutschland steigen nicht so exorbitant, wie oft behauptet, stagnieren tun sie jedoch trotzdem nicht. Zumindest im deutschlandweiten Schnitt. Das zeigt der gerade vorgestellte Wohn-Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland. Im Detail betrachtet zeigt sich jedoch, dass in einigen Metropolen und Regionen der Zenit bereits erreicht ist.

Deutschlands teuerste Stadt, München, zählt leider nicht dazu. Bei den ohnehin kaum bezahlbaren Preisen, war es schwer zu glauben, dass das Wachstum sich noch beschleunigt. Doch genau das ist passiert. Anders in Berlin: Die Wachstumsrate liegt hier auf etwa dem Niveau des Vorjahrs. Allerdings bedeutet auch das schnell wachsende Mieten. Grund dafür ist die Wohnraumknappheit. Jedes Jahr steigt die Einwohnerzahl der Hauptstadt weiter. Im europäischen Hauptstadtvergleich – und auch im Vergleich mit anderen deutschen Städten – bleibt Berlin jedoch noch vergleichsweise günstig. Berlin ist noch immer nicht in der Top Ten der teuersten Städte und Regionen Deutschlands. Diese Liste wird weiterhin von München angeführt. Neben großen Metropolen sind hier vor allem auch beliebte Ferieninseln vertreten. Geht es um Neubauten mit mittlerem Wohnwert, ist Sylt Spitzenreiter.

Es gibt jedoch auch Metropolen, in denen die Preise stagnieren. Das heißt, die Wachstumsrate liegt hier bei 0 Prozent. Dazu zählen Köln, Frankfurt am Main und Düsseldorf. Die Mietpreise hier sind bereits sehr hoch – der Zenit scheint erreicht zu sein. Wir können also auf die Entwicklung in den nächsten Jahren gespannt sein. Denn dass ein Abfall der Mietpreise in den Großstädten ebenfalls möglich ist, beweist dieses Jahr schon der Stadtstaatbremen. Die Bremer zahlten 2018 demnach rund fünf Prozent weniger Miete als noch 2017.

In vielen Kleinstädten mit bis zu 50.000 Einwohnern lässt sich hingegen ein ansteigendes Mietpreiswachstum beobachten. „Nachdem im vergangenen Jahr die Preise in den Kleinstädten fast stagnierten oder nur in geringem Maße gestiegen sind, sind jetzt deutliche Nachholeffekte zu beobachten“, erläuterte IVD-Präsident Schick bei der Präsentation des Wohn-Preisspiegels.

Durchschnittlich zahlt man in Deutschland knapp über 9 Euro pro Quadratmeter. Sehr viel günstigere Mieten hat unter anderem das Bundesland Rheinland-Pfalz zu verzeichnen. Im pfälzischen Dierdorf lassen sich die größten Schnäppchen machen. Hier zahlt man für eine Bestandswohnung mit mittlerem Wohnwert nur 3,50 Euro pro Quadratmeter.

Woran liegt es aber, dass die Mietpreise insgesamt steigen? Allein mit der Inflation lässt sich das nicht erklären, wie die Studie des IVD zeigt
Dies wird deutlich, wenn man die Entwicklung der Mietpreise mit dem Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamts vergleicht. Spätestens seit 2010 ist die Mietpreisdynamik wesentlich höher als die allgemeine Inflation.

Der IVD-Präsident sieht die Gründe hierfür im nur schleppend laufenden Wohnungsbau. „Der Wohnungsbau in Deutschland kommt der Nachfrage noch immer nicht hinterher. Dabei würden mehr Wohnungen die Märkte entlasten und einen wirksamen Schutz vor starken Mietanstiegen bieten“, erklärte Schick.

Sie wollen wissen, ob sich die Vermietung Ihrer Immobilie lohnt? Wir sind bestens über die Miet- und Kaufpreise in der Region informiert und beraten Sie gerne zu Ihren Möglichkeiten.

THEATER DER GEOMETRIE

Mülheim an der Ruhr - Mitte

Bauhaus-Denkmal in bester Lage

Diese in den 20er Jahren (1923) erbaute, zweigeschossige Backsteinvilla ist „in den strengen Formen der Bauhausarchitektur errichtet". Zudem ist sie ein „wesentlicher Bestandteil der Wohnhausarchitektur in Mülheim an der Ruhr". Das Gebäude ist erhaltenswert aus wissenschaftlichen, besonderes aus architektur-und stadtbaugeschichtlichen Gründen. So zu lesen unter der Denkmal-nummer 220 in der Denkmal-Liste der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Architektur in Ihrer schönsten und reinsten Form. Ein seltenes Original.

Auf dem ca. 1244 m² großen Grundstück steht diese 3geschossige Villa mit insgesamt ca. 244 m² Wohnfläche. Das Gebäude erscheint nach außen hin geschlossen und wirkt von innen kompakt. „Architektur beginnt, wenn zwei Backsteine sorgfältig zusammengesetzt werden", sagte auch Ludwig Mies van der Rohe (*27.03.1886), der spätere Bauhaus-Direktor. Die Fassade der Villa wird mit kohlegebrannten rotbunten Ziegel eingekleidete. Die Gebäudehülle gewinnt dadurch stark an Lebendigkeit und Textur. Insgesamt erscheint das „Landhaus in Backstein" als blockhaft geschlossener Körper, dessen Massivität durch die Struktur der Steine aber abgeschwächt wird. Es herrscht das „Prinzip der Einfachheit", oder, um auch mit Ludwig Mies van der Rohe zu schließen: „Weniger ist mehr."

Keine Angst vor Ikonen.

Wenn Sie dieses Haus sehen, spüren und besitzen wollen, können wir sofort für Sie tätig werden. Selbst eine fertige Planung für den Innenausbau, erstellt durch den Mülheimer Architekten Kamieth liegt schon vor und kann umgesetzt werden. Sprechen Sie uns an.

(0) 208-883 555 66 www.greens-immobilien.de Kontakt@greens-immobilien.de

WOLFGANG KAMIETH

Wolfgang Kamieth
Architekten BDA DWB

www.architekt-kamieth.de

Nahaufnahme

In diesem Jahr haben wir das große Glück, mit vielen kreativen und schöpferischen Köpfen gemeinschaftlich außergewöhnliche und herausfordernde Projekte zu begehen. So erreichte uns vor einigen Wochen der Anruf einer Hauseigentümerin, die eigentlich, aus ihrer Sicht, ein trauriges Anliegen hatte. Endlich habe Sie ein traumhaftes Haus in Mülheim an der Ruhr kaufen können, aber, ihr verantwortungsvoller Beruf hatte kein Einsehen. Eine wichtige Position erfordert einen Umzug in ein anderes Land, sofort. Und das Traumhaus? Sucht nun einen neuen Eigentümer!

So haben wir die beachtliche Backsteinvilla kennengelernt. Und mit diesem wunderbaren Haus, welches ca. 1923 erbaut wurde und in der Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr geführt ist, ist auch der Mülheimer Architekt Wolfgang Kamieth in unser berufliches Leben getreten.

So hat das Greens Immobilien Magazin-Team mal wieder die Fototaschen gepackt, den Bleistift angespitzt, den Smart aus der Garage geholt und sich auf den Weg gemacht, um den Architekten Wolfgang Kamieth, seine Frau Annette Kamieth (Farbberatung) und das gesamte Büro mit Sitz in einem außergewöhnlich schönen Fachwerkhaus kennenzulernen.

Auf dem Dudel 22
Wenn man das kleine feine Haus betritt, spürt man die warme Persönlichkeit des kreativen Ehepaares Kamieth. Ein Ort, der individuelle Persönlichkeit ausstrahlt und dennoch auf eine subtile Art modern ist.
Wir treffen Herrn Kamieth in der oberen Etage des Hauses, wo der Architekt, seine Frau und zwei weitere Mitarbeiter tätig sind. Nach der überaus freundlichen Begrüßung sind wir sehr schnell mitten im Thema: Leidenschaft Architektur

Greens: Diese Haus ist wirklich wunderschön. Fachwerk in seiner besten Art. Haben Sie das Haus selbst saniert?

Kamieth: Ja. Wir wussten immer, dass wir in einem Fachwerkhaus, oder einem Haus mit Geschichte und Tradition leben und arbeiten wollen. Jahrelang haben wir nach einem geeigneten Objekt gesucht und dann hat sich die Lösung direkt vor der eigenen Haustür (wir haben damals auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelebt und gearbeitet) ergeben. Wir konnten dieses alte Schifferhaus aus dem Jahre 1784 im Jahr 1988 erwerben. Früher hat hier ein Schmiedemeister und natürlich Schiffer mit ihren Familien gelebt. Und nun leben und arbeiten wir hier und können uns nicht vorstellen, dieses Kleinod je wieder zu verlassen. Auch unsere Hundedame Bella fühlt sich hier sehr wohl. An einem solchen Ort, der

schon 1784 seinen Ursprung nahm und seinen Bewohnern als Schmiede und Heimat diente, da fühlt man die Geschichte. Uns interessiert das Spannungsfeld zwischen Modernität und Tradition.

Greens: 2015 hat die NRZ einen ausführlichen Bericht veröffentlicht. In diesem Artikel haben Sie einen schönen, sehr grundsätzlichen Ausspruch zum Thema Fachwerkhaus getätigt.
„Das unser Haus so viele Menschen anspricht und auch die meisten Kinder ein Fachwerkhaus malen, ist nicht verwunderlich. Denn Fachwerkhäuser entsprechen mit ihrer ganzen Gliederung und Maßstäblichkeit der Urform des menschlichen Wohnens."

Greens: Auch das ist eine Liebeserklärung an Ihr Haus, oder?

Kamieth: Ich bin ein Fan historischer Bausubstanz. Und das schon seit meiner Anfangszeit als damals noch angestellter Architekt. Aber dieses Haus war, keine Liebe auf den ersten Blick, denn wir, meine Frau und ich, ahnten beim Kauf, wieviel Arbeit, Schweiß und Kapital hier reinfließen würde. Und das ist ja auch so eingetreten. Wir mussten dieses Haus in enger Abstimmung mit den Denkmalschützern von der Haustür bis zu den Dachziegeln völlig neu aufbauen, weil gut 70 Prozent des Eichenholzfachwerks morsch waren.

Greens: Die Lage ist ja auch ein Traum.

Kamieth: Ja, grundsätzlich sind hier in Mülheim alle Objekte in direkter Ruhrlage äußerst gefragt und begehrt. Natürlich ist hier aber immer viel Betrieb. Nach diesem Jahrhundertsommer sind wir über etwas ruhigere Zeiten sehr froh. Zumal ja auch viele kulturelle und kulinarische Veranstaltungen quasi direkt vor unserer Haustür stattfinden.

Greens: Könnten Sie mir kurz Ihren beruflichen Werdegang schildern?

Kamieth: Studium an der Universität Siegen, abgeschlossen 1976. Im Anschluss war ich ca. 7 Jahre bei einer großen Wohnungsbaugesellschaft als angestellter Architekt beschäftigt. Eines meiner Aufgabengebiete war die Sanierung größerer Arbeitersiedlungen. Dabei ging es auch grundsätzlich um die Frage, ob man diese erhalten solle oder durch Neubauten ersetzt. Auch hat man zu dieser Zeit erkannt, wie wichtig die Farbgestaltung der Siedlungshäuser und der gesamten Wohnanlagen ist.

Greens: Das Thema Farbgestaltung ist bis heute ein Schwerpunkt Ihrer Tätigkeit als Architekt.

Kamieth: Ja, Farbgestaltung ist ein enorm wichtiges Element. Gerade, wenn die Architektur sich zurücknimmt, und mich zieht es ja eher zu einer reduzierten Bauausführung, gewinnt Farbe an Bedeutung. Hier ist meine Frau der Profi. Sie arbeitet Hauptberuflich als Farbberaterin.

Greens: Seit 1983 sind Sie selbständig?

Kamieth: Ja, seit 1983 bin ich hier in Mülheim selbständig. Ich hatte und habe immer sehr gute und interessante Aufträge. Auch die Sanierung und Modernisierung im Rahmen des Denkmalschutzes gehörte immer zu meinen Schwerpunkten. Aber Neues und Innovatives reizt natürlich. Und, ganz wichtig, im Mittelpunkt steht immer der Mensch (als Mensch und Auftraggeber). Ich war übrigens der 2. Architekt in Mülheim an der Ruhr der mit CAD gearbeitet hat! Ausstattung und gute Mitarbeiter sind sehr wichtig.

Greens: Der Anlass für diese Gespräch ist unser „gemeinsames" Objekt. Hier haben Sie eine komplette Sanierungsmaßnahme geplant. Unser Titel für die Neuvermarktung der Immobilie lautet „Theater der Geometrie". Es handelt sich um Denkmal-Backsteinvilla ca. aus dem Jahre 1923. In der Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr steht wie folgt: „...in den strengen Formen der Bauhausarchitektur errichtet".
Greens: Ein seltenes Original?

Kamieth: Ja, ein sehr spannendes Objekt. Hoffentlich findet sich schnell ein Käufer, der zu schätzen weiß, dass es sich hier um ein wirklich sehr gut erhaltenes Exemplar aus dieser Zeit handelt. Gerne würde ich das Objekt weiter betreuen und zu Ende führen, was ich angefangen habe.

Greens: Noch ein paar Fragen mit der Bitte um spontane Antworten:

Wo möchten Sie leben: hier
Lieblingsgestalt in der Geschichte: Leonardo Da Vinci
Lieblingsmaler: Dali
Lieblingskomponist / Musik: Beatles, John Lennon und Paul McCartney
Lieblingsbeschäftigung: Architektur
Lieblingsfarbe: alle (je nach Zusammenhang)
Was verabscheuen Sie: Unpünktlichkeit
Welche Reform bewundern am meisten: Bauhaus
Ihr Motto: die Richtung ist immer nach vorne. Ich bin, glaube ich, ein Optimist.
Aber man sollte immer selbstkritisch sein, sich selbst überdenken.

Greens: Und gib es eine Leidenschaft neben der Architektur?
Kamieth: Ehrlich? Ich glaube nicht.
Ich habe so gut wie keine Freizeit – Na und? Ich habe nicht den Eindruck, dass das, was ich mache, Arbeit ist.

Vielen Dank für dieses erfrischende Gespräch.

Foto: © Detailfoto

Lohnt sich die Sanierung vor dem Verkauf?

Die letzte Sanierung Ihrer Immobilie ist schon länger her? Ein feuchter Keller, schlecht isolierte Fenster und vergilbte Tapeten sorgen für Probleme und senken den Verkaufspreis. Doch lohnt es sich, deshalb noch einmal zu investieren, um den Wert der Immobilie so zu erhöhen?

Von Johanna Böhnke

Alte Tapeten, ungestrichene Wände und ein Fußboden, der eine Erneuerung vertragen könnte, zählen zu den „dekorativen" Renovierungsarbeiten. Sie sind nicht zwingend notwendig, verbessern jedoch den ersten Eindruck. Eine Immobilie, die sich in einem gepflegten Zustand befindet, wirkt insgesamt hochwertiger. Solche dekorativen Renovierungen sind nicht teuer, können preislich am Ende aber dennoch einen großen Unterschied machen.

Schwerwiegender sind Mängel, die die Wohnqualität reduzieren. Heizsysteme und Isolierungen etwa sollten auf dem neusten Stand sein. Diese Sanierungsarbeiten sind zeitintensiver und teurer. Sie schrecken viele Käufer, die schnell in ihr neues Zuhause einziehen wollen deshalb ab. Gleichzeitig verursachen Sie aber auch für den Eigentümer höhere Kosten. Lohnt es sich also überhaupt, größere Summen in die Sanierung zu investieren?

Die Preise für Sanierungsarbeiten müssen gut kalkuliert sein

Vereinfacht gesprochen lässt sich sagen: Die Renovierung oder Sanierung einer Immobilie lohnt sich dann, wenn die dadurch entstehende Wertsteigerung höher ist als die entstehenden Kosten. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Kosten für alle anstehenden Veränderungen gut kalkulieren. Für die meisten Eigentümer ist es schwierig einzuschätzen wie hoch die Wertsteigerung nach der Renovierung sein wird. Es bietet sich daher an, diese Schätzung einem Experten zu überlassen. So vermeiden Sie das Risiko, am Ende viel Geld für die Renovierung auszugeben, das Sie durch den Verkauf nicht wieder reinbekommen.

Grundsätzlich spricht man in der Immobilienbranche von einer einfachen, normalen und gehobenen Ausstattung. Bei der einfachen Ausstattung ist es zum Beispiel möglich, dass Bodenbelege fehlen, Küche und Bad nicht verfließt sind und die Wohnung auch nicht über eine Zentralheizung verfügt. Eine normale Ausstattung sollte alle nötigen Eigenschaften mitbringen, damit der neue Besitzer die Immobilie sofort beziehen kann. Anders als bei der hochwertigen Ausstattung müssen diese jedoch nicht zwanghaft modern sein und den neusten Wohnstandards entsprechen. Erfahrungswerten zufolge bringt die Aufstockung von einer normalen Ausstattung auf eine gehobene Ausstattung eine Werterhöhung von ca. 15 bis 20 Prozent. Eine einfache Ausstattung hingegen verringert den Preis gegenüber einer normalen Ausstattung um ca. 15 Prozent. Diese Werte dienen jedoch nur zur Orientierung und ersetzen keine professionelle Werteinschätzung.

Große Erfolge durch Renovierung möglich

Zwar ist eine gute Kalkulation unumgänglich, im Regelfall lässt sich jedoch damit rechnen, dass die Verschönerungsarbeiten sich für den Eigentümer lohnen. Gerade für Immobilien mit einer einfachen Ausstattung finden sich sonst unter Umständen keine Interessenten oder nur solche, die gezielt auf der Suche nach schlecht verkäuflichen Schnäppchen sind, die sie selbst günstig renovieren können. Die meisten Käufer hingegen schätzen die anfallenden Sanierungskosten höher ein als sie tatsächlich sind und befürchten so, einen zu hohen Preis für die Immobilie zu zahlen. Häufig kommt es daher vor, dass Eigentümer, die ihre Immobilie zunächst unsaniert anbieten und nicht loswerden nach der Sanierung eine positive Überraschung erleben. Die Immobilie verkauft sich dann nicht nur wesentlich schneller, sondern auch zu einem deutlich höheren Preis.

Sie sind sich noch unsicher, welche Renovierungsarbeiten sich bei Ihrer Immobilie lohnen? Dann kontaktieren Sie uns. Wir beraten Sie gerne.

Foto: © SvetaZi

Neuer Job, neue Stadt, neues Haus?

Wer als Immobilieneigentümer wegen eines beruflichen Wechsels in eine andere Stadt ziehen muss, hat meistens Stress pur. Was passiert mit der alten Immobilie und wie findet man auf die Schnelle ein neues Zuhause in der Nähe des zukünftigen Arbeitsplatzes? Ein Immobilienexperte vor Ort kann in so einem Fall am besten helfen. Bei einem Profimakler können Sie meist einen Suchauftrag abgeben und werden exklusiv informiert, wenn passende Immobilien reinkommen.

Von Julia Ceitlina

Das Szenario: Sie haben eine Jobzusage bei einem Unternehmen bekommen, wo Sie schon immer arbeiten wollten. Allerdings: Der neue Arbeitsplatz befindet sich in einer Stadt am anderen Ende Deutschlands. Druck kommt auf, denn Sie hängen zwischen den Stühlen. Die alte Immobilie muss möglichst schnell entweder verkauft oder vermietet werden. Aber bevor das angegangen werden kann, sollte sicher gestellt sein, dass am neuen Ort schon eine neue Immobilie gefunden ist. Das ist aus der Entfernung gar nicht so einfach. Am besten lösen Sie das, wenn Sie Immobilienmakler in die Spur schicken, etwas für Sie zu finden. Bei den meisten Profimaklern ist das auf der Webseite problemlos möglich. Stellen Sie dort einen Suchauftrag ein und erhalten Sie Immobilienangebote, bevor sie in den Portalen eingestellt werden. Denn dort zu suchen, ist derzeit meist hoffnungslos. Exklusive Angebote von Maklern erhöhen die Chance, schnell eine neue Adresse zu finden.

Vermieten oder Verkaufen?

Und die alte Immobilie? Nicht jeder Eigentümer, der wegzieht, will seinen Besitz auch für immer loswerden. Vielleicht will sich der Eigentümer ein Türchen offen halten für eine mögliche Rückkehr. In den meisten Fällen lässt sich aber der Verkauf oder die Vermietung nicht vermeiden, insbesondere dann, wenn an neuer Adresse eine Immobilie finanziert werden muss und Eigenkapital benötigt wird.

Auch hier kann ein lokaler Experte Ihnen helfen. Denn die schnelle Vermarktung der alten Immobilie verschafft Ihnen Luft und Zeit, sich auf den Umzug zu konzentrieren.

Inserieren und Vermarkten

Ob Verkaufen oder Vermieten — in beiden Fällen muss ein Preis ermittelt werden, der marktgerecht ist und zu einer kurzen Vermarktungsdauer führt. Die Verhandlungen überlassen Sie am besten einem erfahrenen Immobilienmakler. Er wird Ihnen nicht nur dabei helfen, das Objekt schnell zu vermarkten, sondern auch den besten Preis für Sie erzielen. Und bei der Vermietung? Hier wäre zu klären, ob Sie Ihr Zuhause dem Nachmieter mit oder ohne Mobiliar überlassen möchten und vor allem auch, welche Vorteile das für Sie haben wird.

Zeitmanagement

Wenn es um so einen wichtigen Schritt wie den Umzug geht, ist Zeitmanagement das A und O. Wenn Sie Ihre Immobilie vermarkten, kann das Timing zu einer heiklen Angelegenheit werden. Die Immobilie ist womöglich schon verkauft, aber in ihr neues Heim kann womöglich noch nicht eingezogen werden. Auch hier kann Ihnen ein Makler bei der Vermittlung und Sonderregelungen helfen. Wenn der neue Besitzer nicht sofort einziehen muss, kann vielleicht eine Übergangsphase definiert werden, in der Sie noch in der alten Immobilie wohnen bleiben können. Das sollte am besten schon im Kaufvertrag rechtssicher verankert werden.

Sie stehen aktuell kurz vor dem Umzug in eine andere Stadt und wissen nicht was Sie mit Ihrer Immobilie machen sollen?

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause?

Gerne helfen wir Ihnen dabei.

(0) 208-883 555 66 www.greens-immobilien.de Kontakt@greens-immobilien.de

GUTBÜRGERLICH
Mülheim an der Ruhr - Dichterviertel

Jugendstilhaus anno 1917

Architekt Franz Hagen (1871-1953)

Wir freuen uns sehr, dieses wunderschöne und seltene Baudenkmal in unserem Angebot zu haben.

Das Wohngebäude ist in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragen. Es wird dort wie folgt beschrieben: 2-geschossiges Jugendstilhaus mit hohem Fachwerkgiebel, Putz-Klinker-Fassade in abwechslungsreicher Dekorationsornamentik der Gründerzeit, wertvolle Jugendstil-Eingangstür.
Das Gebäude und die Nebengebäude der Straße bilden ein Baudenkmal im Ensemble, ein einheitlicher um 1900 erbauter Straßenzug im Übergangsstil von Historismus zu Jugendstil.

Beim Betrachten dieser Bilder erkennt man wie außergewöhnlich dieses Stadthaus wirklich ist. Der Zustand ist, außen wie innen, hervorragend. Eigentlich könnten Sie sofort einziehen! Lassen Sie sich von uns verführen. Geschichte pur, ohne Kompromiss.

Fordern Sie einfach unser Expose an. Wir freuen uns auf Sie.

Andrea Schmelzer • Verkauf
geprüfte Immobilienmaklerin (EIA/IHK)

(0) 208-883 555 66 www.greens-immobilien.de Kontakt@greens-immobilien.de

Foto: © motortion

Der Kaufvertrag für die Immobilie – so läuft alles rund

Um eine Immobilientransaktion korrekt unter Dach und Fach zu bringen, muss einiges bedacht werden. Wenn Sie sich über den Kaufvertrag Gedanken machen, haben Sie die Verhandlungen vermutlich bereits hinter sich und stehen kurz vor dem Notartermin. Doch auf welche Vereinbarungen und Details im Vertrag müssen Sie achten, damit Ihnen keine Nachteile entstehen?

Der Kaufvertrag bildet die Basis für die Abwicklung einer jeden Immobilientransaktion. Wenn ein Haus oder eine Wohnung den Besitzer wechselt, treffen Käufer und Verkäufer eine verbindliche Vereinbarung, die zudem notariell beglaubigt werden muss. Die Gebühr, die der Notar hierfür erhebt, orientiert sich am Wert der Immobilie und beläuft sich auf circa 1,5 Prozent des Kaufpreises. Im Normalfall wird sie vom Erwerber getragen.

Der Notar ist gegenüber beiden Parteien zur Neutralität verpflichtet und steht sowohl Käufer als auch Verkäufer beratend zur Seite. Der Vertragsentwurf sollte beiden Vertragspartnern mindestens zwei Wochen vor dem Notartermin vorliegen, sodass die Möglichkeit einer kritischen Überprüfung, gegebenenfalls durch einen Anwalt, besteht.

Bei Kaufverträgen handelt es sich meist um standardisierte Kontrakte. Neben den nötigen Angaben zum Verkäufer und Käufer, wie unter anderem deren Bankverbindungen, müssen eine Grundstücksbeschreibung (Flurkarte) sowie ein aktueller Grundbuchauszug enthalten sein.

Handelt es sich um eine gebrauchte Immobilie, wird zumeist die Klausel „Gekauft wie gesehen“ aufgenommen. Im Gegensatz zu Neubauten, die bei Kaufvertragsunterzeichnung mitunter noch von einem Bauträger errichtet werden und dem Käufer eine fünfjährige Gewährleistung auf das Bauwerk garantieren, besteht bei der Veräußerung einer Gebrauchtimmobilie keine Gewährleistungspflicht. Stattdessen werden etwaige Mängel bei Gebäuden aus zweiter Hand explizit in den Kaufvertrag aufgenommen, um die Verkäufer zusätzlich abzusichern.

Im Kaufvertrag werden außerdem die terminlichen Vorgaben fixiert, die mit der Immobilien-Übertragung verbunden sind. Häufig übernimmt der Erwerber vom Vorbesitzer zusätzliche Gegenstände wie Kücheneinrichtung, Gartenmöbel oder Heizöl, das noch im Tank bevorratet wird. Auch diese Sondervereinbarungen sollten Eingang in den Kaufvertrag finden. Bei der Berechnung der Grunderwerbssteuer bleiben die Sonderposten jedoch außen vor.

Haben Sie Fragen zu den korrekten Vertragsinhalten für den Verkauf Ihrer Immobilie? Wir beraten Sie gerne!

(0) 208-883 555 66 www.greens-immobilien.de Kontakt@greens-immobilien.de

Foto: © Mukhina1

Was Sie zum Thema Grundbuch wissen müssen — Teil 1: Scheidung

Jeder der eine Immobilie besitzt, muss im Grundbuch eingetragen sein. Allerdings wissen die wenigsten Hauseigentümer, warum die Einträge so wichtig sind. Fehlinformationen können nämlich verheerende Folgen nach sich ziehen. Daher ist es wichtig diese zu verstehen und richtig zu nutzen um später keine bösen Überraschungen zu erleben. In unserer 3-teiligen Serie zum Grundbuchauszug, haben wir alles Wissenswerte für Sie zusammengefasst.

Von Johanna Böhnke

Folgendes Szenario: Ein frisch verheiratetes Pärchen kauft sich eine Eigentumsimmobilie. Laut Gesetz müssen sich die neuen Eigentümer nach der notariellen Beurkundung vom Kaufvertrag auch in das Grundbuch eintragen lassen. Doch wer gilt eigentlich bei einem Ehepaar als Hausbesitzer? Spätestens im Falle einer Scheidung wird diese Eintragung nämlich bedeutend. Anwälte empfehlen grundsätzlich, dass sich beide Partner als Eigentümer eintragen lassen.

Dabei bedeutet die gemeinsame Eintragung nicht immer eine 50/50-Verteilung des Eigentums. In unserem Szenario hat die Ehefrau gerade eine hohe Summe von ihren Großeltern geerbt, die zu großen Teilen zur Finanzierung des Hauses genutzt wird. Ihr Ehemann beteiligt sich lediglich mit einem kleinen Beitrag. Die beiden entscheiden sich trotzdem dafür, zu gleichen Teilen als Besitzer ins Grundbuch eingetragen zu werden. Dass sie sich jemals scheiden lassen, halten sie zu diesem Zeitpunkt für unmöglich.

Die Scheidung

12 Jahre später ist es dann doch so weit. Die Ehe kriselt und es kommt zur Scheidung. Die Ehefrau möchte zusammen mit der gemeinsamen Tochter im Eigenheim wohnen bleiben und dieses übernehmen. Ihr Ex-Partner soll als Besitzer aus dem Grundbuch ausgetragen werden. Obwohl Sie beim Kauf des Hauses mehr gezahlt hat, stehen ihm nun 50 Prozent des Hauswertes zu.

Die Übertragung

Um den aktuellen Wert des Hauses zu ermitteln, beauftragen die beiden einen Gutachter. Der stellt fest, dass der Hauswert mittlerweile gestiegen ist. Der Wertausgleich, den die Frau ihrem Ex-Partner zahlen muss ist dementsprechend hoch. Für die Ehefrau ist das sehr ärgerlich. Sie bereut beim Hauskauf nicht auf unterschiedliche Eigentumsverhältnisse bestanden zu haben.

Eine 2/3-tel Lösung wäre für sie am günstigsten ausgefallen. Denn auch wenn sie sich von vornherein als Alleineigentümerin eintragen lassen hätte, hätte sie ihrem Mann einen fünfzigprozentigen Zugewinnausgleich zahlen müssen. Einen Ehevertrag haben die beiden wie die meisten Paare in Deutschland nämlich nicht abgeschlossen.

Der Verkauf

Die Ehefrau kalkuliert ihre Möglichkeiten durch und stellt fest, dass sie sich die Unterhaltungskosten für das Haus nicht alleine leisten kann, wenn sie ihren Ex-Mann gleichzeitig mit einer so hohen Summe auszahlen muss. Die beiden überlegen, welche anderen Möglichkeiten sie haben. Eine Teilung der Immobilie in zwei eigenständige Wohneinheiten, von denen jeder eine behält, ist durch den Schnitt des Hauses nicht möglich.

Die beiden überlegen kurz, die Immobilie zu vermieten und sich die Mieteinnahmen zu teilen, entscheiden sich dann jedoch dafür, das Haus zu verkaufen und so weitere Streitigkeiten zu verhindern. Für den Verkauf der Immobilie engagieren die beiden einen Makler, der ihnen bei der Suche nach einem neuen Besitzer hilft und es schafft einen Preis auszuhandeln, der noch über der Werteinschätzung des Gutachters liegt. Der Gewinn wird zwischen den beiden Ex-Partnern aufgeteilt.

Die Änderung des Grundbucheintrags

Die beiden setzen mit dem neuen Eigentümer einen Kaufvertrag auf, den sie sich notariell beurkunden lassen. Anschließend wird eine Grundbuchänderung beantragt und die beiden werden als Eigentümer ausgetragen. Bei der neuen Käuferin handelt es sich um eine alleinerziehende Mutter mit zwei fast erwachsenen Kindern. Sie wird alleine ins Grundbuch eingetragen und hat nicht zu befürchten, im Falle einer Scheidung das Haus zu verlieren.

Sie sind sich nicht sicher, ob Sie ihr Haus nach einer Trennung verkaufen sollen? Wir beraten Sie gerne zu Ihren Möglichkeiten.

Foto: © sasun1990

Was Sie zum Thema Grundbuch wissen müssen – Teil 2: Erbe

Jeder der eine Immobilie besitzt, muss im Grundbuch eingetragen sein. Allerdings wissen die wenigsten Hauseigentümer, warum die Einträge so wichtig sind. Fehlinformationen können nämlich verheerende Folgen nach sich ziehen. Daher ist es wichtig diese zu verstehen und richtig zu nutzen um später keine bösen Überraschungen zu erleben. In unserer 3-teiligen Serie zum Grundbuchauszug, haben wir alles Wissenswerte für Sie zusammengefasst.

Von Johanna Böhnke

Der erste Teil dieser Reihe hat sich mit dem Fall der Scheidung beschäftigt. Am Ende musste das getrennte Paar das Haus verkaufen. Erworben hat es eine alleinstehende Frau mit zwei fast erwachsenen Kindern. Springen wir nun ein paar Jahre in die Zukunft: Die neue Eigentümerin ist verstorben und ein Testament hat sie nicht aufgesetzt. Da sie unverheiratet blieb erben ihre Kinder zu gleichen Teilen. Das gilt auch für die Immobilie. Während nun die Tochter gerne in das Haus ihrer Mutter einziehen möchte, will ihr Bruder seinen Anteil lieber verkaufen.

Die Erbengemeinschaft

Nun möchte man glauben, der Sohn kann seiner Schwester seinen Anteil ganz einfach verkaufen, doch so simpel ist das nicht. Denn die beiden Erben bilden zunächst eine Erbengemeinschaft, die nur gemeinsam über das Haus verfügen kann. Um das zu ändern, müssen die beiden einen Auflösungsvertrag bzw. Erbauseinandersetzungsvertrag aufsetzen und diesen notariell beglaubigen lassen.

Die Erbauseinandersetzung

In diesem Vertrag wird festgelegt, mit welcher Summe die Erbin des Hauses ihren Bruder auszahlen muss. Hierfür ist es wichtig, den Wert der Immobilie zu kennen. Den lassen die beiden von einem Immobilienexperten ermitteln. Dabei müssen auch alle Schulden bzw. Hypotheken einbezogen werden, die noch abzuzahlen sind. Denn auch das ist im Grundbuch hinterlegt und wird an den neuen Besitzer weitervererbt. Das Haus ist in unserem Beispiel der einzige wertvolle Teil des Erbes, da die Mutter über keine großen Summen an Geld oder andere wertvolle Besitztümer verfügte. Wäre das der Fall gewesen, hätten ihre beiden Erben sich auch dazu entschließen können, die verschiedenen Besitztümer im Erbauseinandersetzungsvertrag untereinander aufzuteilen.

Die Änderung des Grundbucheintrags

Die Tochter kann den angemessenen Betrag aufbringen. Doch bevor sie zur alleinigen Eigentümerin des Hauses wird, muss sie den Grundbucheintrag ändern lassen. Dort ist nach wie vor die verstorbene Mutter als Eigentümerin eingetragen. Um den Grundbucheintrag kostenfrei zu ändern, haben Erben in Deutschland zwei Jahre lang Zeit. Eine spätere Änderung ist möglich, aber kostenpflichtig. Damit diese Änderung vorgenommen werden kann, muss der Erbanspruch nachgewiesen werden. Dafür lassen sich die Erben einen Erbschein ausstellen. In Fällen wo ein Testament vorliegt, gilt auch dieses als Legitimation – vorausgesetzt der Besitzanspruch geht daraus klar hervor. In unserem Szenario wird die neue Besitzerin außerdem den Auflösungsvertrag vorlegen, um sich alleine in das Grundbuch eintragen zu lassen.

Sie haben ein Haus geerbt und wollen es gerne verkaufen? Kontaktieren Sie uns jetzt, wir stehen Ihnen gerne zur Seite.

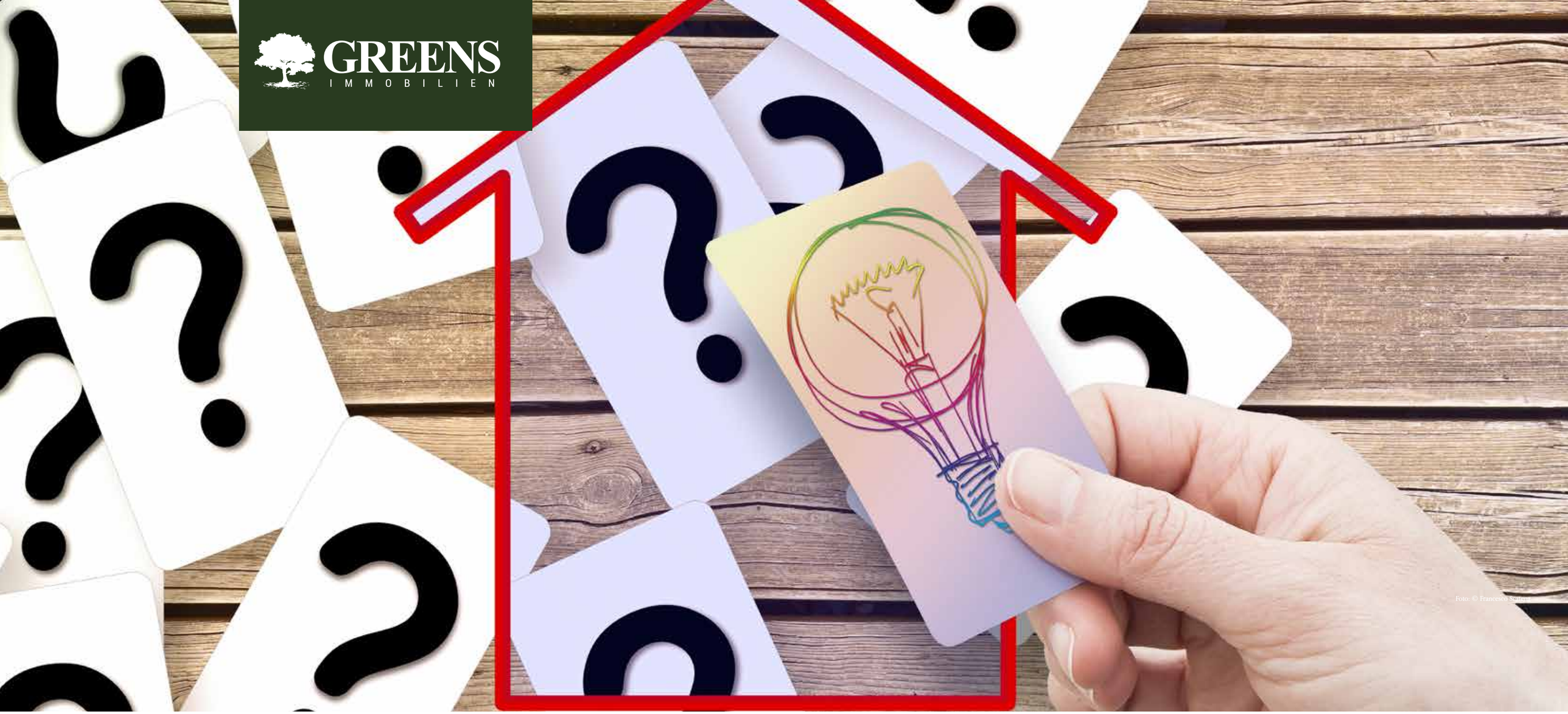


Foto: © Francesco Scatena

Was Sie zum Thema Grundbuch wissen müssen – Teil 3: Wohnrecht

Wer eine Immobilie besitzt, muss im Grundbuch eingetragen sein. Allerdings wissen die wenigsten Hauseigentümer, warum die Einträge so wichtig sind. Fehlinformationen können nämlich verheerende Folgen nach sich ziehen. Daher ist es wichtig diese zu verstehen und richtig zu nutzen um später keine bösen Überraschungen zu erleben. In unserer 3-teiligen Serie zum Grundbuchauszug, haben wir alles Wissenswerte für Sie zusammengefasst.

Von Johanna Böhnke

In den ersten beiden Teilen dieser Reihe haben wir uns bereits mit den Themen Scheidung und Erbe beschäftigt. Für den letzten Teil überspringen wir wieder ein paar Jahre. Die Frau, die das fiktive Haus im letzten Teil geerbt hat, möchte es nun verkaufen. Allerdings möchte sie weiterhin im Haus wohnen können. Auch hier kann ihr ein Grundbucheintrag helfen.

Nießbrauchrecht oder lebenslanges Wohnrecht

Als die Eigentümerin den Verkauf Ihres Hauses plant, denkt sie zunächst daran, sich ein lebenslanges Wohnrecht einräumen zu lassen. Ein Immobilienexperte erklärt ihr die Möglichkeit anstatt eines lebenslangen Wohnrechts ein Nießbrauchrecht zu vereinbaren. Das Nießbrauchrecht schließt nicht nur ein Wohnrecht ein, sondern auch das Recht, weiterhin Nutzen aus der Immobilie zu ziehen. Sollte die Frau einmal pflegebedürftig werden, hat sie so die Möglichkeit das Haus zu vermieten und sich damit das Pflegeheim zu finanzieren. Allerdings wäre sie in diesem Fall auch selbst dafür verantwortlich, die Immobilie weiterhin instand zu halten.

Eintrag in Abteilung II des Grundbuchs

Da sie sich nicht um die Instandhaltung des Hauses kümmern will, entschließt sich die Eigentümerin in Absprache mit den Kaufinteressenten für ein lebenslanges Wohnrecht. Wichtig ist, dass dieses, ebenso wie das Nießbrauchrecht, nicht nur im Kaufvertrag festgehalten, sondern auch im Grundbuch eingetragen wird. Hierzu dient die Abteilung II des Grundbucheintrags, in der Lasten und Beschränkungen des Grundstücks eingetragen werden. Das Wohnrecht wird hier als Grunddienstbarkeit aufgeführt. Der Grundbucheintrag ist wichtig, um das Wohnrecht auch bei einem weiteren Verkauf sicherzustellen. Denn wird es nur im Kaufvertrag festgehalten, besteht die vertragliche Bindung auch nur zwischen dem Wohnrechtnutzer und dem aktuellen Eigentümer.

Das Rückforderungsrecht

Der Immobilienexperte empfiehlt der Verkäuferin außerdem, sich neben dem Wohnrecht auch ein Rückforderungsrecht eintragen zu lassen. Denn da die neuen Eigentümer das Haus über einen Kredit finanzieren, steht das Pfandrecht der Bank noch über Ihrem Wohnrecht. Sollten die neuen Eigentümer insolvent werden und es zu einer Zwangsversteigerung kommen, wäre ihr Wohnrecht damit aufgehoben. Durch das Rückforderungsrecht kann die Immobilie in einem solchen Fall wieder zurück auf die ehemalige Eigentümerin überschrieben werden.

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen, aber weiter darin wohnen bleiben und denken darüber nach, sich ein lebenslanges Wohnrecht eintragen zu lassen? Wir beraten Sie zu Ihren Möglichkeiten.

Foto: © rookelma

Wohnmobil-Trend: Ferienwohnung auf vier Rädern

Eine Ferienwohnung an der Ostsee oder doch lieber in Südfrankreich? Ein Wohnmobil macht beides möglich. Immer mehr Deutsche setzen auf das Wohnmobil, sagt Horst Spiertz. Im Interview verrät der Inhaber des Reisemobil-Handels Auto & Freizeit, warum die Mobile eine Alternative zur Ferienwohnung werden.

Von Johanna Böhnke

Was fasziniert Menschen an Reisemobilen?

Sie geben ein Stück Freiheit. Der Urlaub wird zum kleinen Abenteuer: Sie können ihren Urlaub frei gestalten und das vor allem auch vom Zeitpunkt. Ein Hamburger etwa kann am Freitag spontan entscheiden, am Wochenende an die See zu fahren. Das Reisemobil steht vor der Tür, er muss nur schnell packen und kann losfahren.

Worauf legen Kunden beim Kauf eines Wohnmobils besonders wert?

Besonders wichtig ist es, ein komplett ausgestattetes Fahrzeug zu haben. Das hat sich in den letzten Jahren so entwickelt: Heute muss das Fahrzeug schon mehrere Features haben, damit der Kunde es überhaupt kauft. Es muss alles dabei sein vom Kochbereich bis zur Wellnessdusche. Außerdem sollten der Dusch- und Toilettenbereich getrennt sein und auch auf den Schlafkomfort wird viel Wert gelegt.

Die Ausstattung der Wohnmobile geht bis in den Luxusbereich. Sind sie mittlerweile auch für Leute, die keinen klassischen Campingurlaub wollen eine Alternative zur Ferienwohnung?

Ich würde sagen, ja. Wir vertreiben zwar nicht den absoluten Luxusbereich von 250.000 Euro aufwärts, sondern enden bei einer Preisklasse um die 150.000 Euro, aber schon in diesem Segment sind die Fahrzeuge bis zu neun Meter lang und so aufgebaut, dass sich das Gefühl ergibt, einen Rückzugsort zu haben. Da ist es auch mal möglich, die Tür hinter sich zu schließen.

Was war das außergewöhnlichste Wohnmobil, das sie bisher gesehen haben?

Was mich immer wieder fasziniert sind die Mobilie von Vario. Das ist ein Ausbauer im Luxusbereich, bei dem der Kunde sein Fahrzeug bis ins kleinste Detail individuell ausstatten kann. Die Modelle werden auf einem LKW-Gestell gebaut. Da ist dann unten noch eine Garage für das Cabrio drin. Mich beeindruckt daran, dass diese Fahrzeuge teilweise acht- oder neunhunderttausend Euro kosten und man es trotzdem schafft, sie zu vermarkten.

Sie sind auch im Ausland aktiv. Inwieweit untrescheidet sich der Markt für Wohnmobile in Ländern wie Norwegen oder Korea von dem in Deutschland?

Korea ist ein ganz junger Markt. Da gibt es dieses Camping-Konzept noch gar nicht so lange. Wir sind jetzt seit fünf Jahren dort und zu der Zeit hat man tatsächlich gerade erst mit der Entwicklung von Campingplätzen begonnen. Dort gibt es außerdem keine Reisemobile, sondern nur Wohnwagen. Denn von Deutschland können wir momentan kein Mobil nach Korea einführen, weil die Abgasnorm eine andere ist. Die sind da tatsächlich schon viel weiter. Norwegen ist wiederum ein ganz anderer Markt. Es ist ein sehr reiches Land, deshalb gehen da fast nur Fahrzeuge mit einer Highend-Ausstattung. Der Norweger legt sehr viel Wert auf Luxus und gehobene Qualität.

Wie sieht die Wertentwicklung von Wohnmobilen aus? Lohnt es sich eher ein neues oder ein bereits gebrauchtes Mobil zu kaufen?

Die Wertentwicklung ist bei Reisemobilen zum Glück anders als bei Autos. Das liegt auch an der individuellen Austattung. Wenn Sie ein Wohnmobil nach einem Jahr wieder abgeben wollen, ist der Wertverlust da nicht so dramatisch und das wird mit den Jahren noch deutlich weniger. Wenn Sie nach fünf Jahren ein Wohnmobil zurückgeben wollen oder sich ein neues kaufen, dann stellen Sie fest, dass der Wertverfall total gering ist. Das hat natürlich auch mit dem Markt zu tun. Der Gebrauchtwagenmarkt ist wie leer gefegt und dadurch ist der Wert auch ziemlich stabil. Da lohnt es sich schon, in einen Neuwagen zu investieren.

Sie wollen Ihre Ferienwohnung gerne gegen die Freiheit eines Wohnmobils tauschen? Wir beraten Sie gerne und unterstützen Sie beim Verkauf.

Foto: © scyther5

Wird der Kauf von Immobilien günstiger, wenn die Zinsen wieder steigen?

Die derzeit niedrigen Zinsen für Immobilienkredite machen das Finanzieren von Immobilien günstig. Das regt die Nachfrage an und durch die Verknappung des Angebots steigen die Preise von Immobilien. Im Interview erklärt der Zins-Experte Professor Klaus Fleischer von der Hochschule München, was an den Immobilienmärkten passieren kann, wenn die Zinsen wieder steigen.

Interview von Julia Ceitlina

Herr Professor Fleischer, derzeit sind Kredite einerseits billiger, andererseits sorgt die hohe Nachfrage für einen Mangel an Kaufimmobilien. Ist das aktuelle Zinstief Fluch und Segen für die Immobilienwirtschaft?

Aufgrund des derzeitigen Niedrigzinsniveaus können die Bundesbürger ihr Eigenheim extrem günstig finanzieren. Mitverantwortlich ist nach wie vor die ultralockere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), aber auch ein harter Wettbewerb unter den Anbietern. Der absolute Tiefpunkt der Bauzinsen wurde vor rund 18 Monaten erreicht. Seitdem bewegen sich die Konditionen geringfügig höher. Von einer echten Zinswende kann derzeit noch nicht gesprochen werden. Allerdings gibt es zaghafte Anzeichen, dass es zu einem leichten Aufwärtstrend spätestens dann kommen wird, wenn die EZB ihr Anleihekaufprogramm Ende 2018 aufgibt.

Worauf muss ich achten, wenn ich Eigentum finanziere?

Die günstigen Konditionen bevorzugen Immobilienkäufe. Billige Baudarlehen kompensieren aber bei weitem nicht die Preissteigerungen und verteuerten Gestehungskosten. Ein „Mehr an Haus“ ist nur dann zu vertreten, wenn ausreichende Reserven für Notfälle vorhanden sind und die Zinsbindungen möglichst langfristig, das heißt länger als 15-20 Jahre vertraglich garantiert sind. Um kommenden Zinsrisiken bei einer fälligen Anschlussfinanzierung aus dem Wege zu gehen, bieten sich Volltilgerdarlehen an, bei denen bis zur vollständigen Tilgung die Zinsen festgezurrt sind.

Besteht die Gefahr, dass sich Verbraucher überschätzen?

Die strengen Mindestanforderungen bei der Kreditvergabe durch die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie aber auch bindende Eigenkapitalbestimmungen nach den Basel-Verordnungen bieten einen Verbraucherschutz. Dies zeigt sich auch im Rückgang von Finanzierungen ohne Eigenkapital, sogenannte 100% Finanzierungen.

Wie lange wird das noch so weiter gehen aus Ihrer Sicht?

Die gegenwärtig leichte Korrektur der Zinsen nach oben kann nicht als Ende der „goldenen Ära Bauzinsen“ gewertet werden. Dazu wären verbindliche Ankündigungen seitens der EZB zu mehreren in Erwägung zu ziehenden, schrittweise erfolgenden Leitzinserhöhungen erforderlich, analog zu den Ankündigungen der US-Notenbank (FED). Aber auch die FED beschwichtigt derzeit aufgrund der Verunsicherung der Finanzmärkte und signalisiert eine behutsame Zinspolitik — trotz guter Konjunkturlage in den USA.

Wann kommt eine nachhaltige Zinswende?

Die EZB wird weiter an ihrer Nullzinspolitik festhalten. Ein getrübter Ifo-Geschäftsklimaindex und die relativ geringe Inflationsrate im Euroraum um 1,4 Prozent lassen erste zaghafte Zinsschritte seitens der EZB erst Ende nächsten Jahres erwarten.

Der Markt für Bauzinsen dürfte kommende Zinserhöhungen bereits teilweise vorweg genommen haben. Für dieses Jahr rechne ich weiter mit stabilen Bauzinsen, wobei Seitwärtsbewegungen marktbedingt durchaus vorstellbar sind.

Voraussetzung ist allerdings, dass keine gravierenden geopolitischen Krisen sich entwickeln, die zu wirtschaftlichen Verwerfungen führen könnten.

Vor diesem Hintergrund ist es für Immobilienerwerber zu überlegen, ob die Kosten für ein Forwarddarlehen tragbar sind. Viele Anbieter kommen ihren Kunden entgegen und bieten ohne Aufpreis lange Vorlaufzeiten bis zur Auszahlung der Darlehen an. Es lohnt sich, die Anbieter zu vergleichen, weil die Konditionen zum Teil sehr unterschiedlich sind.

Welche Akzente kann die Bundesbank setzen, um Einfluss auf die Zinspolitik zu nehmen?

Die Auswirkungen auf die Bauzinsen dürfen nicht überschätzt werden. Die Bundesrenditen stellen trendmäßig einen Einflussfaktor dar: Das Zinsniveau für Baudarlehen orientiert sich primär an den Marktgesetzen von Angebot und Nachfrage. Als risikoarmes Ankerprodukt herrscht derzeit zudem ein zunehmender Wettbewerbsdruck unter den Anbietern.

Prof. Dr. Klaus Fleischer

Hochschule München, Of-Counsel Baker Tilly
Langjähriger Verfasser von Zinskommentaren für Immobilienscout24 und PSD-Bank Nürnberg

Die Folge sind sinkende Margen und Hinzukommen neuer Mitbewerber auch aus der FinTech-/PropTech-Welt sowie Vermittlerplattformen.

Der Brexit naht von Monat zu Monat, welche Auswirkungen hat das auf die Geldmärkte? Sind Zinsentwicklungen noch sicher hervorzusagen?

Die Folgen des Brexit sind schwer vorhersehbar. Gegenwärtiger Stand ist, dass eher ein sanfter Brexit kommen wird. Dies wird geringe, kaum merkbare Folgen für die deutschen Bauzinsen haben. Die Anbieter refinanzieren sich primär in Deutschland und nahezu ausschließlich in der Eurowährung. Devisenschwankungen spielen somit keine Rolle.

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Gerne stehen wir Ihnen beratend zur Seite.

Online-Immobilienbewertungen: Das müssen Sie wissen.

Wer seine Immobilie verkaufen möchte, muss wissen, was sie am Markt aktuell wert ist. Online-Immobilienbewertungen können eine erste Orientierung ermöglichen, aber ist das auch der Wert zu der die Immobilien letztendlich verkauft wird? Der Immobiliengutachter Andreas Habath erklärt, worauf es bei der Wertermittlung ankommt und warum es sich lohnt, auf jeden Fall einen Experten zu Rate zu ziehen.

Interview von Jan Kricheldorf

Was gilt es bei Onlinebewertungen zu beachten, wenn man eine Schnellbewertung durchführt?

Als erstes sollte man in Erfahrung bringen, welche Datenbasis und Datenqualität eigentlich dahinter steckt. Also kennt sich der Anbieter in der Region, in der ich meine Immobilie verkaufen möchte, auch wirklich aus, um ein gutes Ergebnis abzugeben? Außerdem sollte man wissen, dass es viele Blickweisen gibt, die aktuelle Lage am Immobilienmarkt einzuschätzen. Alternativ könnte man Immobilieninserate studieren. Es gibt auch Gutachterausschüsse, die den regionalen Immobilienmarkt in Form von Marktberichten abbilden. Für den Eigentümer ist die Onlinebewertung eine von vielen Möglichkeiten, sich eine Orientierung zu verschaffen.

Es gibt ja momentan sehr viele Anbieter, die Bewertungen vornehmen. Wäre es nicht sinnvoll, sich an einen lokalen Experten wie einen Immobilienmakler zu wenden?

Das wäre die erste Option, die ich empfehle, bevor man selbst im Internet forscht. Der Nutzer kann die Qualität der unterschiedlichen Online-Anbieter nicht beurteilen. Daher sollte er oder sie nach einem qualifizierten Experten vor Ort suchen, der einem diese Arbeit abnimmt und auf ein professionelles Level hebt. Was nützt einem ein Orientierungswert, wenn der tatsächliche Kaufpreis etwa 30 bis 40 Prozent davon abweicht? Nach unten oder auch nach oben.

Immobilienmakler kennen ihren lokalen Markt natürlich sehr gut, was sich als Vorteil gegenüber Anbietern rausstellen sollte, die bundesweit aktiv sind, oder?

Richtig. Daher sage ich auch immer, dass es auf die Qualität der Daten ankommt. Was steht dahinter? Der Makler ist derjenige, der transparent agiert und mit dem man sich austauschen kann. Ich kann ihm die Besonderheiten meiner Immobilie nennen und er kann mir von seinen Erfahrung und von seinen letzten Objekten berichten. Daraus den Kaufpreis abzuleiten, halte ich für weitaus sinniger und erfolgversprechender als auf bundesdurchschnittliche Kaufpreisdaten zu setzen.

Welche Faktoren beeinflussen denn den Preis nach oben oder nach unten?

Platz 1 ist natürlich die altbekannte Maklerweisheit: Lage, Lage, Lage.Sagt ja der Name „Immobilie“ bereits. Nur Lage ist halt nicht gleich Lage. Es lässt sich nicht immer unterteilen in einfach, mittel und gut. Es gibt da sehr feine Abstufungen. Wie beispielsweise die Nachbarschaftslage: Wie weit sind Gebäude voneinander entfernt? Es gibt eine Vielzahl von Faktoren, die auf die Bewertung Einfluss nehmen.

Viele fragen ja auch den Preis ab, weil sie selbst verkaufen wollen. Die Preise in den Portalen allerdings sind Preise, die die Angebotslage widerspiegeln, jedoch nicht den Preis, den man tatsächlich erzielt am Ende. Welche Gefahren lauern hier?

Andreas Habath

Immobiliengutachter und Inhaber von
Habath Immobilienbewertung
www.habath.de

Experten wissen, dass man seine eigene Immobilie nicht gut verkaufen kann, weil man nicht objektiv ist und mit dem Preis übertreibt. Wenn man dies unbewusster Weise tut, wird der potenzielle Käufer für die Immobilie überhaupt nicht angesprochen. Der Immobilienverkauf zögert sich hinaus. Und mit jedem zusätzlichen Tag, an dem eine Immobilie auf dem Markt ist, sinkt sie im Wert. Das ist logisch und wurde auch von Studien belegt.

Sie wollen den Wert Ihrer Immobilie von Profis ermitteln lassen? Kontaktieren Sie uns.

Foto: © AndreyPopov

Bewertungsverfahren im Überblick: Das Vergleichswertverfahren

Um den Wert einer Immobilie herauszufinden, gibt es verschiedene Verfahren zur Bewertung. In unserer Reihe stellen wir die wichtigsten vor. Dazu zählt auch das Vergleichswertverfahren. Wir erklären, wie dieses funktioniert und wann es angewandt wird.

Bei einem professionellen Gebäudegutachten wird häufig auf das Vergleichswertverfahren zurückgegriffen, wenn es für die betreffende Immobilienart eine gewisse Anzahl vergleichbarer Objekte gibt. Darunter fallen in der Regel Eigentumswohnungen, unbebaute Grundstücke sowie Reihenhäuser. Von einer Großstadtwohnung finden sich manchmal im gleichen Haus oder in der Straße ähnlich große und vergleichbar geschnittene Wohneinheiten. Dies macht eine preisliche Gegenüberstellung einfach.

Ist keine ausreichende Zahl ähnlicher Objekte hinsichtlich Lage, Größe, Ausstattung, Alter etc. vorhanden, sollte auf dieses Verfahren verzichtet und das Sachwertverfahren angewendet werden. Was es damit auf sich hat, erklären wir in einem späteren Teil unserer Reihe.

Als Grundlage einer vergleichenden Methodik werden die Kaufpreissammlungen des örtlichen Gutachterausschusses herangezogen. Hier werden anonymisiert alle notariell beurkundeten Immobilientransaktionen gesammelt und analysiert.

Eine qualitativ sichere Einschätzung ist allerdings nur bei einer ausreichend großen Zahl vergleichbarer Verkaufsfälle möglich. Alternativ kann die Bodenrichtwertkarte herangezogen werden, die ebenfalls von den Gutachterausschüssen gepflegt wird. Die Übersicht wird aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Hier sind unter anderem die bauliche Nutzung sowie der Grundstückswert in den jeweiligen Lagen der Gemeinde aufgeführt. Mit einem solchen Abgleich ist ebenfalls der Immobilienwert fixierbar.

Außerdem wird der Gebäudeexperte bei der Wertermittlung Zu- und Abschläge einfließen lassen. Ist die Immobilie Umwelteinflüssen ausgesetzt oder liegt an einer viel befahrenen Straße sind dies Malus-Punkte, die ihren Wert mindern.

Wichtig ist dabei zu wissen, dass der Wert einer vermieteten Wohnung, die als Kapitalanlage verkauft werden soll, etwa 20 Prozent niedriger anzusetzen ist, als der einer bezugsfreien. Denn die meisten Interessenten sind auf der Suche nach einer neuen Bleibe zur Selbstnutzung. Wollen sie in eine vermietete Wohnung einziehen, müssen sie eine Eigenzbedarfskündigung gegenüber den Mietern aussprechen. Diese Kündigungsart ist kompliziert und häufig langwierig.

Sie wollen Ihre Immobilie professionell bewerten lassen, wissen aber nicht welches Verfahren sich dafür anbietet? Kontaktieren Sie uns gerne.

Foto: © monkeybusinessimages

Feilschen um jeden Preis? Warum ein Profi-verhandler unverzichtbar ist.

Der Angebotspreis einer Immobilie ist nicht der Preis, zu der die Immobilie am Ende auch verkauft wird. Der Preis ergibt sich aus dem, was Verkäufer und Käufer aushandeln. Wohl dem, der auf einen guten Immobilienmakler vertrauen kann. Denn das optimale Verhandeln liegt nicht jedem. Schnell kommt es zu Emotionen und fadenscheinigen Argumenten. Für den Immobilienmakler hingegen gehört das Verhandeln zum alltäglichen Geschäft. Er bringt jahrelange Erfahrung ein und kann auf Einwände kompetent reagieren. Drei typische Beispiele haben wir Ihnen hier zusammengefasst.

1. Aus dem Garten sollte lieber ein Stellplatz werden

Wer einen Garten besitzt, weiß wieviel Zeit und Aufwand die Pflege so einer Grünanlage kosten kann. Umso schlimmer ist es, wenn ein potentieller Käufer bei der Hausbesichtigung das liebevoll gezüchtete Rosenbeet schlecht redet. „Das Beet ist hässlich, das Ganze sollte lieber zu einem Stellplatz werden." Natürlich kann der Käufer nach dem Kauf tun, was ihm beliebt. Eine solche Bemerkung ist dennoch ungeschickt, wenn sie zum Abbruch der Verhandlung führt. Der Immobilienmakler ist hier als Mittler perfekt. Denn er kann zwischen den Emotionen, Geschmäckern und Perspektiven als neutrale Instanz vermitteln. Können die Vorstellungen des Kaufinteressenten überhaupt umgesetzt werden und wie hoch wäre der Aufwand?

2. Das Bad: Unzufrieden mit den Fliesen

Bei den Fliesen geht es oft um Geschmack. Und den teilen nicht alle. Die Fliesen aus Italien, die der Verkäufer wunderschön findet und mit dem er Urlaubserinnerungen verknüpft, können für eine fremde Person schlicht grässlich wirken. Ähnlich verhält es sich mit dem Zustand von Fliesen. Zum Beispiel, wenn die Fugen nicht mehr picobello sind. Käufer neigen dazu, Mängel überzubewerten. Wenn der Käufer sich aufgrund des Abnutzungszustands neue Fliesen wünscht und behauptet, dass ihn die Verlegung von neuen Fliesen 5.000 Euro kosten würde, kann ein Immobilienmakler aufgrund seiner Erfahrung einerseits einschätzen, ob der Aufwand realisitisch ist. Andererseits wird eine Einigung wahrscheinlicher, wenn die Sanierungsmaßnahme zu einer Wohnwertverbesserung führt. Übernimmt oder beteiligt sich der Verkäufer an einer Sanierung, muss weniger Preis nachgelassen werden. Immobilienmakler können in ihrer Rolle als Vermittler oft eine Win-Win-Situation herstellen.

3. Elektronik

Ein weiterer Grund für Mängel oder Kritik am Objekt ist — man höre und staune — der Sicherungskasten. Häuser aus den 70er oder 80er Jahren verfügen meist nicht über einen Personenschutzschalter, der inzwischen aber seit vielen Jahren vorgeschrieben ist und sich in jedem Sicherungskasten befinden muss.

Wenn Kaufinteressenten darauf aufmerksam werden, wird gerne damit argumentiert, dass alles durch einen Elektriker nachgerüstet werden muss, was ein großer Aufwand sei. Der Immobilienexperte ist auch auf solche Fälle vorbereitet und würde im Vorfeld der Besichtigung einen Elektriker zu Rate ziehen.

Wenn der potentielle Käufer dann also sagt: „Hier muss ja alles komplett neu gemacht werden", kann der Makler ihm ein konkretes Angebot vom Elektriker vorlegen und auch sagen, was konkret gemacht werden muss. In diesem Beispiel würde das Nachrüsten vom Sicherheitsschrank circa 1.000 Euro kosten.

Fazit: Ein Immobilienmakler weiß aus jahrelanger Erfahrung, auf welche Problempunkte ein Kaufinteressent besonders schaut und kann in solchen Fällen die richtigen Worte finden und dafür sorgen, dass beide Parteien am Ende zufrieden sind.

Brauchen Sie Hilfe bei der Einwandanalyse vor dem Verkauf?

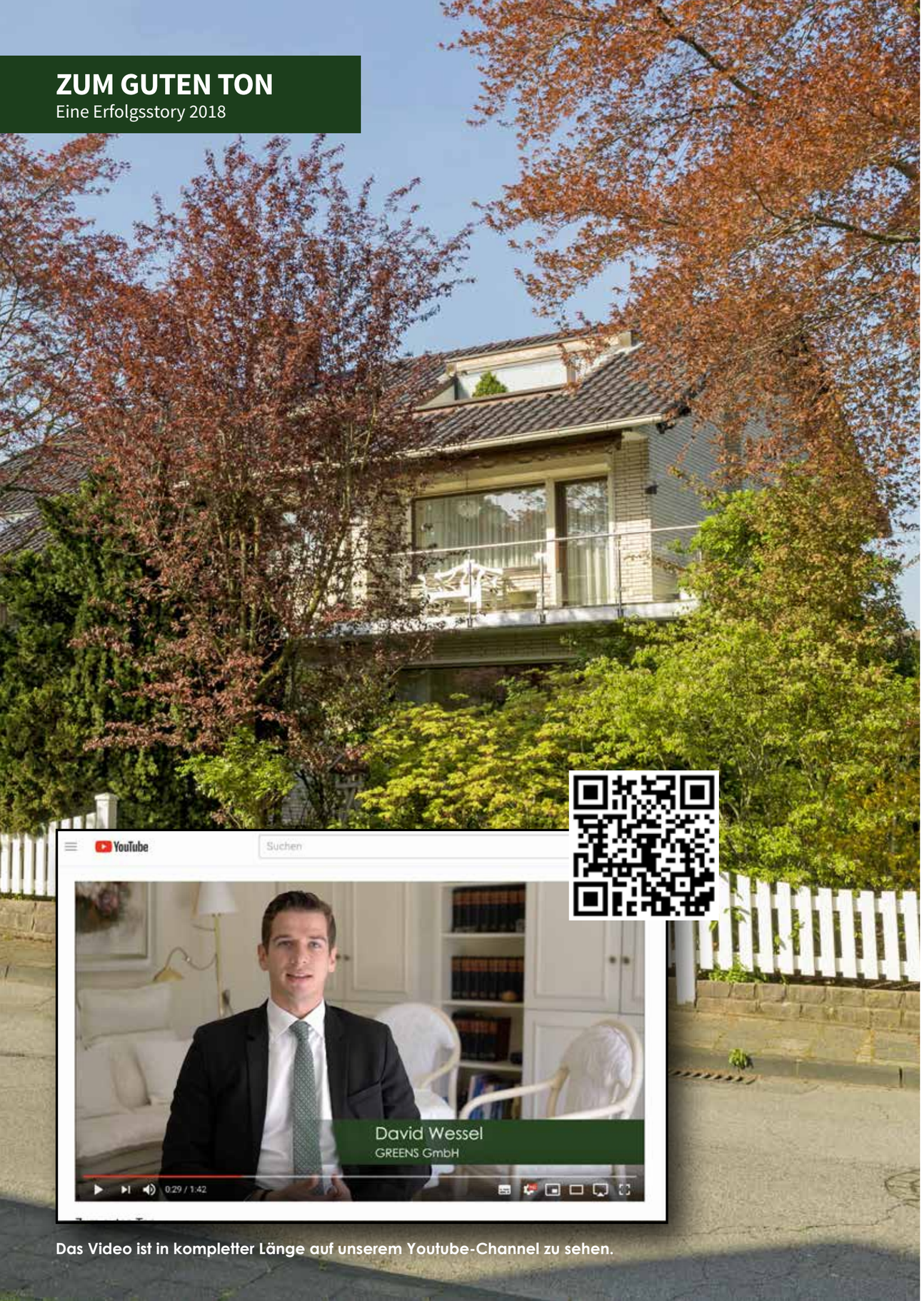
Kennen Sie die Mängel Ihrer Immobilie, auf die Interessenten Sie ansprechen werden?

Möchten Sie einen verhandlungssicheren Partner beim Verkauf Ihrer Immobilie?

Wir unterstützen Sie dabei.

(0) 208-883 555 66 www.greens-immobilien.de Kontakt@greens-immobilien.de

ZUM GUTEN TON
Eine Erfolgsstory 2018



Das Video ist in kompletter Länge auf unserem Youtube-Channel zu sehen.

Zum guten Ton – gut vermarktet, aber wie?
Eine Erfolgsstory 2018

Haben Sie das Vorwort gelesen?
Mit Herz bei der Sache. Warum wir lieben, was wir tun?

Wir lieben Häuser. Und wir haben großen Spaß daran, Häuser und Menschen zusammenzubringen. Wir hören zu, beobachten und entwickeln Ideen. OK, das machen die anderen auch. Und was macht nun den Unterschied? Wir bei GREENS versuchen immer, für jede Immobilie den richtigen Weg einzuschlagen, die Stärken zu stärken, dabei aber immer transparent zu bleiben. Wir arbeiten praxisnah, kompakt und effizient – und wir haben immer noch eine Idee mehr. Wie zum Beispiel einen professionellen Kurzfilm zu der Immobilie „Zum guten Ton", die wir im November 2018 zur Zufriedenheit des Eigentümers verkaufen konnten. Mit diesem Film, der informativ und kurzweilig alle wichtigen und verkaufsrelevanten Daten zusammengefasst hat, konnten wir über youtube und facebook, aber auch auf unserer Homepage und auf den Bildschirmen in unserem Schaufenster, so viele potentiellen Interessenten erreichen wie nie zuvor. Und unser „Schauspieler", der Immobilienmakler David Wessel, hat sich bei seiner Aufgabe sehr wohl gefühlt (und überlegt ernsthaft, nun Schauspieler zu werden). Und das unterstreicht, dass wir als Team jede Aufgabe gemeinsam meistern. Wir haben das Knowhow und die Leidenschaft, Neues auszutesten. Und der Erfolg gibt uns recht. Es kommt eben nicht darauf an gute Ideen zu haben, sondern darauf, diese auch umzusetzen! Und das ist unsere Stärke. Gut ausgebildete Mitarbeiter, die offen für Neues sind und aktiv ins Geschehen eingreifen sind eine wichtige Grundlage für einen guten Außenauftritt. Wir haben die Zeit, die Geduld und die Lust Ideen erfolgreich umzusetzen.
Und das sieht man an unseren Fotos und Exposees, an unserem Ladenlokal an der Düsseldorfer Str. 15 im Dorf Saarn, an der immer aktuellen Homepage mit vielen abwechslungsreichen Beiträgen und an unserem starken persönlichen Auftritt.

David Wessel • Verkauf
Immobilienkaufmann (IHK)
geprüfter Immobilienbewerter (EIA/IHK)

Wir lieben was wir tun!

Foto: © max-kegfire

Was Sie zum Baukindergeld wissen müssen

Lange Zeit wurde über die genaue Umsetzung diskutiert, seit dem 18. September ist es nun endlich da: Das Baukindergeld. Aber wer wird gefördert und wann müssen die entsprechenden Anträge eingereicht werden? Wir beantworten die wichtigsten Fragen.

Wem steht die Förderung zu?

Mit dem Baukindergeld sollen Familien bei der Finanzierung ihres Eigenheims unterstützt werden. Vorrausetzung dafür ist, dass im Haushalt mindestens ein Kind lebt, das zum Zeitpunkt der Antragsstellung bereits geboren ist und das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Der Antragssteller muss Eigentümer oder Miteigentümer der neu erworbenen Immobilie und Kindergeld beziehen.

Auch der Zeitraum, in dem die Wohnung gekauft wurde, ist entscheidend für die Förderung. Der Kaufvertrag oder die Baugenehmigung müssen zwischen dem 1.1.2018 und dem 31.12.2020 unterzeichnet worden sein.

Wer wird nicht gefördert?

Durch das Baukindergeld sollen vor allem Familien mit weniger Einkommen gefördert werden. Deshalb gibt es eine Einkommensgrenze, die bei 75.000 Euro bei einem Kind liegt und sich mit jedem weiteren Kind um 15.000 Euro erhöht. Außerdem dürfen die Antragssteller zum Antragszeitpunkt keine weiteren Immobilien besitzen und die Immobilie mindestens 10 Jahre lang selbst nutzen. Eine Einschränkung in Bezug auf die Wohnfläche, die zeitweise diskutiert wurde, gibt es nicht.

Wie hoch ist die Förderung?

Wie viel eine Familie am Ende erhält, hängt von der Anzahl an Kindern im Haushalt ab. Pro Kind gibt es auf zehn Jahre verteilt eine Förderung von 1.200 Euro im Jahr. Insgesamt werden somit 12.000 Euro pro Kind gefördert. Das hört sich erst mal nicht viel an, ist aber hilfreich bei der Tilgung der Zinsen. Eine maximale Fördersumme pro Familie gibt es nicht. Das Geld wird jährlich am selben Tag ausgezahlt.

Wann und wo muss der Antrag gestellt werden?

Das Baukindergeld wird über das Zuschussportal der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beantragt. Nach dem Einzug haben Familien hierfür drei Monate Zeit. Das gilt selbstverständlich nicht für Anträge, die rückwirkend gestellt werden. Wer in diesem Jahr noch vor dem Stichtag am 18. September in sein neues Zuhause gezogen ist, hat bis zum 31.12.2018 Zeit, die Förderung zu beantragen. Insgesamt können Anträge bis zum 31.12.2018 gestellt werden. Nach der Antragsstellung haben Familien noch einmal drei Monate Zeit, um die erforderlichen Unterlagen einzureichen. Dazu zählen die Einkommensbescheide der letzten zwei Jahre, eine Meldebestätigung und der Grundbuchauszug.

Sie wollen Baukindergeld beantragen und sind sich noch unsicher, was die neue Förderung angeht? Wir beraten Sie gerne zu ihren Möglichkeiten.

(0) 208-883 555 66 www.greens-immobilien.de Kontakt@greens-immobilien.de

Foto: © cookelma

Umzug im Alter: Was passiert mit meinen Möbeln?

Die Schrankwand im Wohnzimmer voller Fotos und Erinnerungen, der große Esstisch in der Küche, an dem Sonntags die ganze Familie zusammenkommt und die geräumige Eck-Couch, auf der Sie so viele Abende verbracht haben: Wenn Sie sich im Alter entscheiden, das eigene Haus gegen eine altersgerechte Wohnung zu tauschen, können Sie die meisten Möbel, die Sie Jahrzehnte lang begleitet haben, nicht mitnehmen. Was aber passiert damit? Wir haben vier Möglichkeiten zusammengefasst und erklären, worauf es dabei ankommt.

Von Johanna Böhnke

Möbel verkaufen, aber richtig

In Ihrem Haus befindet sich sicherlich das eine oder andere Möbelstück, für das Sie beim Verkauf noch viel Geld bekommen können. Mit etwas Glück, können Sie in einem Antiquariat sogar mehr verlangen, als Sie ursprünglich gezahlt haben. Doch den richtigen Käufer zu finden, ist gar nicht so einfach. Online können Sie Ihre Möbel zum Beispiel über eBay Kleinanzeigen verkaufen. Hierfür ist es wichtig sich etwas Zeit zu nehmen: Sie müssen Fotos machen, Ihre Möbel auf der Seite inserieren und warten bis sich ein Käufer findet.

Für die Fotos brauchen Sie keine professionelle Fotokamera: Handyfotos reichen vollkommen aus. Dabei sollten Sie bloß darauf achten, bei gutem Licht zu fotografieren und ihre Möbel möglichst ordentlich und frei von Deko in Szene zu setzen, damit Interessenten genau erkennen, was sie bekommen. Zwar ist es verlockend, einfach alle Möbel als Paket anzubieten und sich so Zeit zu sparen. Tatsächlich finden Sie jedoch leichter Käufer und erzielen einen höheren Prei, wenn Sie alle Möbel einzeln anbieten.

Die Alternative ist ein Trödelhändler. Der kommt zu Ihnen nach Hause und spart Ihnen somit Zeit, wird aber höchstwahrscheinlich versuchen, Sie so weit wie möglich herunterzuhandeln. Informieren Sie sich außerdem unbedingt im Vorab, ob es sich um einen seriösen Händler handelt, schließlich lassen Sie hier einen Fremden in Ihr Haus.

Möbel verschenken, spenden und in guten Händen wissen

Sie wollen selbst keinen Gewinn mehr machen, aber Ihre Schätze trotzdem in guten Händen wissen? Dann bietet es sich an, sie zu verschenken oder zu spenden. Fragen Sie im Bekanntenkreis nach, ob jemand Interesse hat oder wenden Sie sich direkt an eine Spendenorganisation. Informationen über Organisationen in Ihrer Stadt finden Sie zum Beispiel beim DRK oder bei der Agentur für Arbeit. Und auch hier gibt es die Möglichkeit die Möbel online über Plattformen wie eBay Kleinanzeigen einzustellen und zu verschenken. Eine Alternative sind Flohmarkt-Facebook-Gruppen. Die gibt es lokal in den meisten Städten.

Scheuen Sie sich dabei nicht, auch Möbelstücke einzustellen, die nicht mehr im perfekten Zustand sind. Was für Sie wertlos erscheint, kann für andere ein wahrer Schatz sein. Viele junge Leute kaufen gezielt antike Möbel, um sie durch Bastelaktionen aufzuwerten und ihnen einen modernen Flair zu verleihen. Dieser Trend nennt sich „Upcycling“. Um gezielt Leute anzulocken, die sich dafür interessieren, können Sie den Begriff „Upcycling“ direkt in der Beschreibung Ihrer Möbel verwenden.

Win-Win für alle: Entrümplung den neuen Käufern überlassen

Beim Hausverkauf können Sie natürlich auch im Kaufvertrag eine Einigung mit den Käufern treffen: Sie überlassen den neuen Besitzern die Möbel. Die entscheiden nun selbst, welche davon sie behalten wollen. Bei dem Rest kümmern sie sich selbstständig um die Entsorgung. So profitieren beide Seiten: Ihre Käufer erhalten kostenlos neue Möbel und sie selbst haben keinen Stress bei der Entsorgung. Sollten Ihre Möbel in keinem guten Zustand mehr sein, können Sie alternativ auch einen verringerten Kaufpreis anbieten, wenn die neuen Bewohner sich um die Entrümplung kümmern.

Schnell und einfach: Entsorgung durch das Umzugsunternehmen

Machen sie Ihren Umzug nicht alleine, sondern haben dafür ein Unternehmen beauftragt? Dann scheuen Sie sich nicht zu fragen, ob dieses auch die Entsorgung alter Möbel für Sie übernimmt. Viele Umzugsunternehmen bieten diesen Service an und verkaufen Ihre Möbel entweder weiter oder bringen Sie für eine Gebühr zum Recycling-Hof. So sparen sie sich zwar nicht die Entsorgungskosten, können aber direkt alles an einem Tag erledigen und haben selbst keinen Aufwand.

Sie wollen Ihr Haus verkaufen und sind sich noch nicht sicher, was Sie mit Ihren Möbeln machen können? Wir beraten sie gerne über Ihre individuellen Möglichkeiten.

Hilfe, ich habe eine Immobilie geerbt!

Fast jedes zweite Erbe in Deutschland enthält eine Immobilie. Das vererbte Eigenheim ist dabei oft das Zünglein an der Waage, das entscheidet, ob eine Erbschaft wertvoll ist oder nicht. Wer eine Immobilie erbt, kann sich also theoretisch freuen. Praktisch geht das Erbe natürlich meist mit der Trauer um einen geliebten Menschen einher – und mit einer Menge an ungeklärten Fragen und bürokratischem Aufwand. Diese Fragen sollten Sie sich stellen, wenn Sie eine Immobilie erben:
Von Johanna Böhnke

1. Gibt es ein Testament?

Liegt ein Testament vor, vereinfacht das den Erbprozess meist erheblich. Denn dann hat der Vererbende viele wichtige Fragen zur Erbimmobilie schon im Voraus beantwortet. Eventuell ist hier ein Alleinerbe für die Immobilie festgelegt, oder es wurde dem Ehepartner ein lebenslanges Wohnrecht zugesprochen oder sonstige Bedingungen wurden an das Erbe geknüpft.

Ein Testament kann entweder bei einem Notar aufgesetzt werden oder aber handschriftlich verfasst und unterschrieben werden. Erstere Version ist meist rechtssicherer, denn oftmals sind Forderungen, die der Verstorbene ohne rechtliche Beratung aufgeschrieben hat, vor Gericht nur schwer haltbar. So kann eine Immobilie beispielsweise nicht immer vollständig an einen Alleinerben vererbt werden. Denn gibt es weitere Erben, denen ein gesetzlicher Pflichtteil zusteht, muss dieser durch die restlichen Vermögenswerte im Erbe abgedeckt werden.

2. Bin ich Alleinerbe oder Teil einer Erbengemeinschaft?

Gibt es kein Testament, so entscheidet die gesetzliche Erbfolge darüber, wem ein Teil der Immobilie zusteht. Erben ersten Grades sind Kinder und Enkelkinder, Ihnen steht in jedem Fall ein Pflichtteil zu. Auch der Ehepartner wird mit mindestens einem Viertel des Erbes bedacht. Erben der zweiten und dritten Ordnung werden nur berücksichtigt, wenn es keine Erben der ersten Ordnung gibt. Sollten Sie also das einzige Kind Ihres verstorbenen Elternteils sein und selbst keine Kinder haben, so sind Sie Alleinerbe. In den meisten Fällen gibt es nach der gesetzlichen Erbfolgeregelung jedoch mehrere Erben, die dann eine Erbengemeinschaft bilden. Diese Erbengemeinschaft stellt eine juristische Person dar, die Entscheidungen zum Erbe gemeinsam treffen muss. Es kann also nicht ein Erbe entscheiden, seinen Anteil der Immobilie zu verkaufen, während ein anderer seinen Anteil behält. Hierzu muss ein Aufhebungsvertrag aufgesetzt werden, in dem genau festgehalten wird, wem welcher Teil des Erbes zusteht.

3. Muss ich Erbschaftsteuer zahlen?

Diese Frage lässt sich nicht pauschal beantworten. Denn ob und wie viel Erbsteuer Sie zahlen, hängt davon ab, wie viel die Immobilie wert ist, in welchem Verwandtschaftsverhältnis Sie zum Erblasser stehen und wie die Immobilie genutzt wird. Erben Sie von Ihren Eltern, so liegt der Steuerfreibetrag bei 400.000 Euro. Ist Ihre Immobilie weniger Wert, müssen Sie also keine Erbschaftssteuer zahlen. Erben Sie hingegen von Ihren Großeltern, so liegt der Freibetrag bei nur noch 200.000 Euro. Oft lohnt es sich eine unabhängige Bewertung der Immobilie durch einen Immobilienexperten, zum Beispiel einen Makler, einzuholen, denn das Finanzamt orientiert sich bei der Schätzung lediglich am örtlichen Preisspiegel. Individuelle Merkmale der Immobilie, wie etwa ein feuchter Keller oder schlecht isolierte Fenster, werden nicht berücksichtigt. Auch die Höhe der zu zahlenden Steuer ist abhängig vom Immobilienwert.

Eine Befreiung von der Erbschaftssteuer ist übrigens dann möglich, wenn es sich bei dem Verstorbenen entweder um Ihren Ehepartner oder ein Elternteil handelt, das vor dem Tod in der Immobilie gelebt hat. Wenn Sie bereits in der Immobilie wohnen oder unmittelbar nach dem Erbantritt einziehen und mindestens zehn Jahre in der Immobilie wohnen bleiben, so fällt keine Erbschaftssteuer an.

4. Will ich die Immobilie verkaufen, vermieten oder darin einziehen?

Eine geerbte Immobilie geht auch immer mit einer wichtigen Entscheidung einher: Was soll mit dieser Immobilie geschehen. Oftmals ist es schwer einzuschätzen, ob ein Verkauf oder eine Vermietung sich eher anbieten. Auch die Entscheidung, ob Erben selbst in der Immobilie wohnen wollen, ist nicht immer leicht getroffen. Hier ist es ratsam, sich gut mit der Situation auseinanderzusetzen und im Idealfall auf die Beratung eines Experten zurückzugreifen.

Sie haben eine Immobilie geerbt und wissen nicht, wie Sie nun am besten vorgehen sollen? Kontaktieren Sie uns jetzt. Wir beraten Sie gerne.

(0) 208-883 555 66 www.greens-immobilien.de Kontakt@greens-immobilien.de

Denis Schmitz beim Kreativkraftpreis 2017 - Foto: Tamara Ramos

Akustiksession bei GREENS im Jahr 2019

2010 startete die Akustiksession im Café Mocca Nova in der Mülheimer Innenstadt. 8 Jahre sind mittlerweile vergangen. Seitdem gab es 60. Akustiksessions und über 80 Künstler haben den Weg ins kleine Café am Löhberg gefunden. Anfangs waren es lokale Künstler aus Mülheim und Umgebung, aber mit der Zeit hat sich die „Session" im Mocca Nova auch über die Stadtgrenzen hinaus einen Namen gemacht und Künstler aus ganz NRW, Deutschland, Europa und teilweise sogar darüber hinaus, spielten bei der Mocca Nova Akustiksession.

Die Veranstaltungsreihe „Rock n' Ruhr", welche der Mülheimer Veranstalter Maximilian Bischoff mit dem Aufbau der Akustiksession startete, entwickelte sich mit den Jahren zu einem etablierten Konzertformat in der Mülheimer Innenstadt. Mit der Zeit folgten auf kleinere akustische auch größere Veranstaltungsformate im Alten Schilderhaus, dem ehemaligen Tequilas Club (Sandstr.) und Kölner Hof (Altstadt), Kooperationen mit und in der Freilichtbühne (Regler Produktion e.V.) oder zuletzt das große Konzertwochenende zum 50. Jubiläum der Rathsstuben auf dem Rathausmarkt.

Die Liste der Künstler, die in den vergangenen Jahren bei der Akustiksession im Mocca Nova gespielt haben, ist lang. Es gibt kaum Newcomer oder Künstler aus Mülheim und näherer Umgebung, den es nicht mit einer akustischen Show ins Café an den Löhberg gezogen hat. Lokale Größen wie Roxopolis, The Rude Reminders, Philipp Hemmelmann oder PinkePank hatten ihre Anfänge unter anderem bei der „Session", sind damit groß geworden und haben sie groß gemacht. Aber auch überregionale Künstler wie zum Beispiel Alex Amsterdam (Düsseldorf), Florian Franke (Wuppertal), Northalone (Osnabrück), Lucie Licht (Köln), Marla (Heidelberg), David Celia (Toronto, Kanada), Ben Barrit (London, GB) oder Don Alder (Vancouver, Kanada) waren nur eine Handvoll Künstler, die über viele Jahre hinweg bei der Akustiksession gespielt haben.

Und nun startet 2019 eine neue Akustik-Reihe bei GREENS. Wir können es kaum erwarten.

Maximilian Bischoff
Veranstalter

Termin : Akustiksession mit Denis Schmitz am 15.02.2019 bei GREENS

Denis Schmitz „Solo - *Nuances*"

Gitarrenklänge zwischen Jazz, Klassik und Weltmusik

In seinem neuen Programm Nuances mischt der junge Gitarrist Elemente aus Jazz, Klassik sowie Weltmusik und lässt neben seinem Stamminstrument, der 6-saitigen Konzertgitarre, auch der 7-saitigen Gitarre sowie einer eigens für ihn entworfenen Bariton-Gitarre eine tragende Rolle zukommen. Hierbei kreiert er zwischen bezaubernden Melodien und aufbrausender Virtuosität seinen ureigenen Sound. Besonders bei seinen Eigenkompositionen bezieht er neben verschiedenen Spielstilen und Instrumenten eine Vielzahl an Effektgerätschaften mit ein, um seiner künstlerischen Vision Ausdruck zu verleihen und das Publikum jedes Mal aufs Neue in seinen Bann zu ziehen.
Freunde der Gitarrenmusik dürfen sich also auf einen abwechslungsreichen und mitreißenden Konzertabend freuen.

Denis Schmitz wurde 1989 in Essen geboren und erhielt seine gitarristische Ausbildung an der Folkwang Musikschule bei Barbara Habig, Thomas Hanz und Richard Preinbergs.

Denis Schmitz
Gitarrist

Zum Wintersemester 2010 nahm er das Studium der Konzertgitarre bei Professor Gerhard Reichenbach an der Hochschule für Musik und Tanz Köln auf und schloss dies 2014 mit dem Bachelor of Music sowie 2016 mit dem Master of Music mit Bestnote ab.

Weitere Anregungen erhielt er auf Meisterkursen bei Gitarrengrößen wie beispielsweise Roberto Aussel, Marcin Dylla, Aniello Desiderio, Judicael Perroy, Peter Fischer und Markus Wienstroer.

Neben zahlreichen Erfolgen auf Landes- und Bundesebene des Wettbewerbs Jugend Musiziert sowohl an der Konzert- als auch an der E-Gitarre, gehörte er zudem 2014 zu den Preisträgern des renommierten Barmenia Musikpreises der Stadt Wuppertal.

Über seine umfangreiche Konzerttätigkeit hinaus wirkt er regelmäßig als Dozent auf Festivals wie dem „Internationalen Bergischen Gitarrenfestival", dem „Gitarrenfestival Ruhr" und dem „Thüringer Herbstkurs" des BDZ Thüringen.
Seit 2017 arbeitet Denis Schmitz als Gitarrenlehrer an der städtischen Musikschule in Mönchengladbach.

Am 15.02.2019 spielt Denis Schmitz in der GREENS Galerie eine Akustik - session. Besuchen Sie uns.

Peter Leitzen

Vier Jahre • Philosophisches Abend-Café • Ein Rückblick

„Sollen wir es mit einem philosophischen Abend versuchen?“ Das war meine Frage an Jörg Behrenswerth, den Inhaber der Brasserie La Petite Vie in Saarn, nachdem er mir bei einem Cappuccino seine eventgastronomischen Ideen vorgetragen hatte. Es war der Beginn einer erfolgreichen Veranstaltungsreihe, die im Dezember 2014 begann und bis heute fast sechzig Mal stattgefunden hat.
Es war als Versuch gedacht, der aber schnell auf eine große Zustimmung stieß. Inzwischen finden die philosophischen Abende hauptsächlich im Café pottschwarz und der Galerie Greens statt. Kleine Ausflüge gab es ins Arboretum Trautmann, das Café Mocca Nova und in die Cruysen Loft-Lounge. Das Lokal The Hungry Poet ist ein zusätzlich bewährter Ort für philosophische Erörterungen geworden.

Das Konzept der philosophischen Abende ist über den ganzen Zeitraum von vier Jahren dasselbe geblieben. Es geht immer um eine elementare Frage und einen in der Philosophie oder einer benachbarten Wissenschaft auffindbaren Antwortversuch.
Philosophieren wird dabei verstanden als Erörterung grundsätzlicher Fragen nach den Möglichkeiten und Grenzen unserer Erkenntnis, nach der Orientierung unseres Handelns, nach der Begründbarkeit unserer Hoffnungen und dem Wesen des Menschen. Nach einem einführenden Vortrag gibt es für alle ein Thesenpapier, in dem die wichtigsten Nervenpunkte des Referats festgehalten sind. [Die bisher verfassten Thesenpapiere bilden den Kerninhalt dieses kleinen Buches.]
In einer anschließenden Diskussion werden die Abende abgerundet.

Unverändert ist auch der Wunsch geblieben, dass grundsätzliche Gedanken und Gaumengenüsse eine sich gegenseitig verstärkende Wirkung haben können. Feine Getränke, ein einfacher, aber ungemein leckerer Kartoffelsalat mit Wiener Würstchen oder köstliche Pralinen geben einen angenehmen Rahmen dafür ab, dass in einer entspannten und unkonventionellen Weise nachgedacht und diskutiert werden kann.

Das philosophische Abend-Café ist eine Einladung an alle, die im Denken und Diskutieren Orientierung gewinnen wollen. Daher gilt immer der geradezu antielitäre Grundsatz K. R. Poppers: „Alle Menschen sind Philosophen.“

Peter Leitzen

Dieses Buch ist erhältlich bei GREENS, in der Buchhandlung „Hilberath & Lange“ oder direkt beim „Philosophischen Abend-Café“.

Wir können auch Freunde sein...

@greensimmobilien

www.greens-immobilien.de

Das GREENS-TEAM freut sich auf Sie.

IMPRESSUM

Herausgeber des Magazins: GREENS GmbH

Redaktion: GREENS GmbH
Düsseldorfer Straße 15,
45481 Mülheim an der Ruhr

Beiträge von
GREENS GmbH, Autohaus Lueg, art of fire
DESIGN-FORUM, Max Bischoff, Peter Leitzen,
Julia Ceitlina, Johanna Böhnke,
Nele Klockmann, Jan Kricheldorf

Bildnachweise
im jeweiligen Bild markiert

FIND US ON

YouTube

BLOG

WERDEN SIE FAN

GREENS
IMMOBILIEN