



Liebe Leserin, lieber Leser,

sicherlich wundern Sie sich, warum Sie heute erstmalig den IMMO-KOMPASS in den Händen halten. Der IMMO-KOMPASS soll Sie künftig über aktuelle Marktbedingungen, Trends und sonstige Themen rund um die Immobilien auf dem Laufenden halten. Nehmen Sie sich die Zeit und tauchen ein in die spannende Welt der Immobilien.

Seit 2010 vermitteln wir Wohn- und Gewerbeimmobilien im Oberland, zwischen Isar und Loisach und drumherum. Wir unterstützen Sie nicht nur beim Verkauf und der Vermietung Ihrer Immobilie – bei uns bekommen Sie auch eine fundierte Wertermittlung oder einen Energieausweis. Neben einer 360° Präsentation Ihrer Räume erstellen wir auch Objektaufnahmen aus der Vogelperspektive. Auch Reparaturen aller Art erledigen wir entweder selbst oder wir empfehlen Ihnen regionale und solide Handwerker.

Mein Team und ich wünschen viel Spaß beim Lesen.

Ihre Luise Krinner

Heilbrunner Immobilien-Service
Luise Krinner
Birkenallee 6 | 83670 Bad Heilbrunn
Telefon: 08046 1880999
Telefax: 08046 189867
E-Mail: info@heilbrunner-immo.de
Webseite: www.heilbrunner-immo.de

Eine Million Denkmäler

Eigentümer von Denkmalgebäuden haben viele Vorteile: Ihre Gebäude bilden stadtplanerisch einen Schwerpunkt, sind in ihrem Bestand geschützt und der Erhalt wird gefördert. In Deutschland gibt es rund eine Million Denkmäler. Dabei handelt es sich

in 63 Prozent der Fälle um Baudenkmäler. 2016 waren mindestens 36.000 Personen mit denkmalpflegerischen Aufgaben betraut und sorgten dafür, dass die Vielzahl an Denkmälern erhalten und für nachkommende Generationen erlebbar bleibt.

Klein- und Mittelstädte im Trend

Wo wollen die Menschen in Deutschland wohnen

Eine Analyse der Bertelsmann Stiftung untersucht aktuelle Trends des Wanderungsgeschehens – von den Metropolen bis zu den ländlichen Räumen. Danach liegt das Leben in der Stadt im Trend. Die Menschen zieht es aber nicht nur in die Millionen-Metropolen wie Berlin, Hamburg, München oder Köln. Vor allem Mittel- und Kleinstädte wie Bad Neustadt an der Saale oder Aurich in Ostfriesland sind die Gewinner des aktuellen Trends. Neben kleineren Städten an den Rändern der Metropolen zählen aber auch

Kommunen in ländlichen Räumen dazu. Der „Überschwappeffekt“ der Großstädte führt dazu, dass die großen Großstädte zunehmend Bevölkerung an ihr direktes Umland verlieren. Die Gründe für Bevölkerungsbewegungen innerhalb Deutschlands sind vielfältig. Eine Rolle spielen die Arbeitsplatzsituation, der Preis für Wohnraum und die jeweilige Lebensphase der Menschen. Die zentrale Voraussetzung für die Attraktivität einer Stadt ist eine moderne und funktionierende Infrastruktur.



Entscheidend für die Attraktivität einer Stadt sind die sie umgebende Landschaft, Infrastruktur, Lebensqualität und das Arbeitsangebot. (Foto: Matthäus Krinner)

Energiewende im Gebäudebestand kommt nicht voran

Aus dem dena-Gebäudereport 2018 geht hervor, dass der Energieverbrauch von Gebäuden zwischen 2010 und 2016 stagnierte. Der positive Abwärtstrend der Jahre 2002 bis 2010, in denen der Verbrauch um 20 Prozent zurückging, scheint vorbei zu sein. Dabei soll der Gebäudebestand in Deutschland bis 2050 nahezu klimaneutral sein, damit die international vereinbarten Klimaziele erreicht werden können. Eine gezielte Förderung ist notwendig, denn Immobilieneigentümer investieren nur, wenn es sich lohnt. Wegen der niedrigen

Energiepreise der vergangenen Jahre, stellten sich Sanierungen oft als nicht so dringend dar. Doch die Preise für Strom und Erdöl steigen jetzt wieder. Energetische Sanierungsmaßnahmen sind in Wohnungseigentümergeinschaften deutlich zurück gegangen, berichtet auch der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter. Als Gründe werden die ausgelastete Bauwirtschaft, die Zurückhaltung vieler Wohnungseigentümer und die Unwägbarkeiten im Mietrecht, beispielsweise bei der Modernisierungsumlage, genannt.



Sanierungen lohnen sich nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Energieeinsparung, sondern bieten den Bewohnern auch eine höhere Lebensqualität.

Vermeiden Sie Risiken beim Immobilienverkauf

Immobilienverkäufer haben die Pflicht, dem Käufer alle für den Wert relevanten Informationen zu geben. Gravierende Mängel dürfen nicht verschwiegen werden, anderenfalls besteht das Recht, den Vertrag aufzulösen. Auch die Rechtsverhältnisse

zum Beispiel über Mietverträge, Wohn-, Wege- oder Vorkaufsrechte müssen offen gelegt werden. Ein Haftungsausschluss im Vertrag mindert zwar die Risiken, gilt jedoch nur für Mängel, die beide Vertragsparteien nicht erkennen konnten.



Datenschutz-Grundverordnung gilt auch für private Vermieter

Seit dem 25. Mai 2018 ist die Datenschutz-Grundverordnung in Kraft. Spätestens seit diesem Tag war eine emsige Betriebsamkeit in Unternehmen, Organisationen und Vereinen zu beobachten. Einige Datenschutzbeauftragte in Betrieben waren dabei über eifrig, andere eher gelassen. Die Gefahr für Betroffene geht allerdings weniger von Behörden aus, die bei Verstößen rechtliche Maßnahmen einleiten und ihren Spielraum für Geldbußen von bis zu 20 Millionen Euro ausnutzen können, sondern von spezialisierten Anwälten oder Vereinen, die kleinste Verstöße abmahnen, hohe Gebühren fordern und Verdross bereiten. Private Vermieter sollten sich unbedingt dagegen wappnen.

Breite Preisspanne bei Feriendomizilen

Wer sich nach dem Urlaub im eigenen Land fragt, ob nicht ein eigenes Feriendomizil reizvoll wäre, braucht zuerst einen guten Überblick. Eine Kaufpreisanalyse des Internetportals von immowelt.de zeigt die beliebtesten Ferienregionen Deutschlands auf. Danach sind Wohnungen auf den Nordseeinseln am teuersten. Die Quadratmeterpreise liegen auf Sylt und Norderney nahe an der 8.000-Euro-Marke. Preiswerter sind Nordseegemeinden auf dem Festland. Zwischen Nord- und Ostsee gibt es große Preisunterschiede. Auf Usedom und Rügen liegen die Preise zwischen 3.700 Euro in Heringsdorf und 2.080 Euro in Göhren. Auch die Alpen sind beliebt und dementsprechend teuer. Höchste Kaufpreise zahlt man am Tegernsee mit 6.720 Euro und in Garmisch-Partenkirchen mit 4.390 Euro. Am Bodensee liegen die Immobilienpreise in Konstanz, Lindau und Überlingen über der 4.000-Euro-Marke.

Impressum:

DIV Deutscher ImmobilienberaterVerbund GmbH,
Mittelstraße 18, 31275 Lehrte,
E-Mail: zentrale@div-immobilien.de

Quelle Text/Bild:

Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel,
Sanierung_pixabay, Holzhaus_pixabay, business-3167295_1920_pixabay.jpg, Fotos: Matthäus Krinner

Layout/Satz: © DIV 2018, Frank Meyer

Redaktion: Luise Krinner, Carsten Bucksch, Frank Meyer

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Kurz notiert

Neue Vergabepaxis von bundeseigenen Immobilien

Der überhitzte Immobilienmarkt kann nur durch viele aufeinander abgestimmte Maßnahmen entspannt werden, eine davon ist die gezielte Verstärkung des Wohnungsbaus. Die Wohnungswirtschaft begrüßt daher, dass sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben von der Vergabepaxis nach Höchstpreisgebot löst und den Kommunen ermöglicht, bundeseigene Grundstücke vergünstigt zu erwerben. Die Weiterveräußerung an private Dritte kann zu gleichen Bedingungen erfolgen, wenn die Kommune damit öffentliche Aufgaben erfüllt, oder sie kann verbilligt erfolgen, wenn die Grundstücke dem sozialen Wohnungsbau dienen sollen.

Amtsauskunft muss richtig sein

Die Amtspflicht zu richtiger Auskunft besteht grundsätzlich gegenüber jedem – auch gegenüber einem Dritten, der im Interesse eines Auftraggebers handelt. Im konkreten Fall hatte ein Bezirksschornsteinfeger grünes Licht für die Errichtung eines Schornsteins gegeben und nach der Errichtung festgestellt, dass der erforderliche Abstand zum Nachbargebäude nicht eingehalten wurde. Der BGH stellte klar: Der Schornsteinfeger hat seine Amtspflicht verletzt. Darauf konnte sich auch der Generalunternehmer berufen, der die Auskunft einholte und dem der Schaden entstanden war, weil er seiner Auftraggeberin einen neuen genehmigungsfähigen Schornstein liefern musste (BGH, 26.04.2018, III ZR 367/16).

Keine Ruhe auf dem Land

Wer auf das Land zieht, will dem hektischen Stadtleben entfliehen. Das mag auch oft zutreffen, ist aber keineswegs sicher, denn der Lärmschutz für Wohnen im Außenbereich ist niedriger als im Innenbereich. Laut Baugesetzbuch dient der Außenbereich keinesfalls primär dem Genuss ungestörter Wohnruhe, sondern vor allem der Realisierung verschiedener Nutzungen. Eigentümer müssen im Außenbereich mehr Lärm hinnehmen, als beispielsweise im städtischen Bereich (OVG Niedersachsen, 06.04.2018, 1 ME 21/18).

Jedes Gebäude ist Teil der Kreislaufwirtschaft

Die Kreislaufwirtschaft ist ein Zukunftsmodell



In einer endlichen Welt hat die Wegwerfwirtschaft keine Zukunft. Energie- und Materialkreisläufe müssen durch ein regeneratives, zirkulares System optimiert werden.

Das europäische Interreg-Projekt MOVECO schafft mit einer neuen Onlineplattform den dafür nötigen virtuellen Marktplatz und bietet Vernetzungsmög-

lichkeiten, zunächst im Donauraum. „Was der Abfall des einen ist, kann zum Rohstoff des anderen werden“, lautet eine Kernaussage. Derzeit geht es vorrangig um die Organisation und Kooperation der beteiligten Länder, Produkthersteller und Forschungseinrichtungen. Das Modell betrifft jedoch die täglichen Entscheidungen jedes einzelnen privaten Haushalts und jedes Bauherrn. Wie wichtig ein Umdenken ist, machen die Zahlen des Statistischen Bundesamtes deutlich: Das Abfallaufkommen ist im Jahr 2016 um 2,3 Prozent auf 411,5 Millionen Tonnen gestiegen. Davon machen die Bau- und Abbruchabfälle etwas mehr als die Hälfte aus. Sie stiegen im Vorjahresvergleich sogar um 6,6 Prozent oder 13,8 Millionen Tonnen.

Messeauftritt in Wolfratshausen (Iloga)

Im Frühjahr 2018 waren wir zum ersten Mal auf der Iloga mit einem Stand vertreten. Zusammen mit Frau Andrea Dangers (Homstaging München) und Christine Sperling (Preis- und Leistungsvergleich für Versicherungen und Finanzierungen) haben wir interessierte Besucher umfassend beraten können. Herr Raimund Wurzel (Gründer von DIV, Trainer, Dozent und Autor) hatte uns

ebenso am Stand unterstützt. Zudem hielt er den Vortrag: „15 Tipps für den privaten Immobilienverkauf“. Den zweiten Vortrag „Leibrente, daheim ist es am schönsten“ referierte Herr Ingo Daber. Während den Beratungsgesprächen hatten die Kinder viel Freude am Malwettbewerb „Mein Traumhaus“. Die fünf Sieger konnten ihre Preise einige Wochen später bei Frau Sperling abholen.



Brigitte Schmiedel (Büro), Christine Sperling (Versicherung + Finanzen), Luise und Florian Krimmer.



Malwettbewerb „Mein Traumhaus“



Werbemaskottchen „Rudi“ (Rund um die Immobilie)

HEILBRUNNER

IMMOBILIEN-SERVICE

Leben zwischen Isar und Loisach

Wir vermitteln Werte.

Dieser Aufgabe sind wir uns bewusst.

Eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen bedeutet für die meisten Menschen einen Schritt in einen neuen Lebensabschnitt. Sie auf diesem Weg ein Stück zu begleiten, sehen wir als unsere Aufgabe.

Der Heilbrunner Immobilien Service hat sich in den letzten Jahren zu einem ganzheitlichen Berater im Bereich Immobilien entwickelt. 2011 gründete Luise Krinner als Inhaberin ihr Immobilienbüro unter dem Namen „Heilbrunner Wohnbörse“.

Seit Anfang 2016 kennen unsere Kunden uns unter „Heilbrunner Immobilien-Service“. Heute stehen wir unseren Kunden mit einem ganzen Team von Experten rund um die Themen von Immobilien zur Verfügung. Mit unserer Partnerschaft zu DIV – Deutscher ImmobilienberaterVerbund können wir heute unsere Leistungen bundesweit anbieten. Von der herkömmlichen Immobilienvermittlung bis hin zu Unternehmensverkäufen, sind wir Ihr Partner deutschlandweit.

Bei unserer Arbeit haben wir es mit der wahrscheinlich für Sie wertvollsten

Kapitalanlage zu tun – darüber sind wir uns bewusst. Deshalb stehen wir mit unseren Markt- und Fachkenntnissen in der Pflicht, diesen Kapitaltransfer äußerst sorgfältig und sensibel zu behandeln. Dabei gibt es keine guten oder schlechten Immobilien, es gibt auch keine teuren und keine günstigen.

Jede Immobilie ist genauso gut, wie sie zum jeweiligen Interessenten passt. Und genau diesen Kunden für Sie zu finden, ist unsere Hauptaufgabe. Egal ob Vermietung oder Verkauf, Hauskaufberatung oder Immobilienverrentung – als erfahrene Immobilienexperten und Mitglied von DIV Deutscher ImmobilienberaterVerbund, überlassen wir nichts dem Zufall.

Unser deutschlandweites Netzwerk und unsere Marketingstrategien führen Sie und uns zum gewünschten Erfolg.

Gerne beraten wir Sie in einem persönlichen Gespräch in unserem neuen Kunden Büro. Ihr Heilbrunner Immobilien-Service.

Herzlich, Ihre Luise Krinner



WERDEGANG – HEILBRUNNER IMMOBILIEN-SERVICE

2010	Fernstudium zur Haus- und Grundstücksverwalterin (GA)	2015	Fachkurs zur EnergieWert Expertin (Sprengnetter Akademie)
2010 – 2011	Ausbildung Immobilienmaklerin und Immobilien- und Grundstücksbewertung, jeweils mit IHK-Zertifikat, Feldkirchen-Westerham	2016	Heilbrunner Wohnbörse firmierte um in Heilbrunner Immobilien-Service
2011	Eröffnung Immobilienbüro „Heilbrunner Wohnbörse“ in der Birkenallee 6, Bad Heilbrunn	seit 2016	Weiterbildung zur Sachverständigen für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)
2014	Fachkurs zur Markt-Wert-Maklerin (Sprengnetter Akademie)	2016	Partner von DIV (Deutscher ImmobilienBeraterVerbund ist ein Netzwerk von Immobilienmaklern mit über 50 Standorten bundesweit, www.div-immobilien.de)
		2018	Fertigstellung neues Kundenbüro

Wir sind Partner von:

DIV Deutscher ImmobilienberaterVerbund
Dem deutschlandweiten Netzwerk von Immobilienprofis.
www.div-immobilien.de

