



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



Ihr Team für Immobilien

Gemeinsam als erfahrenes Immobilienmakler Team, sind wir bestrebt unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten. Falls Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchten, mieten oder vermieten möchten, sind Sie bei uns in den besten Händen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche und Vorstellungen und genießen Sie Ihre Freizeit. Um den Rest kümmern wir uns für Sie.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Ihr RE/MAX Team
Freundliche Spezialisten

RE/MAX Immobilien
Hauptstraße 12 | Kaiserstraße 6
79761 Waldshut-Tiengen

<http://www.remax-waldshut.de>
T +49 (0) 7741 55 56

„Und wenn wir alle zusammenziehen?“

Senioren-WGs sind stark im Kommen.



2030 wird jeder vierte Deutsche über 65 Jahre alt sein. Angesichts des demografischen Wandels boomen alternative Wohn- und Lebenskonzepte, denn die jungen Alten von heute und morgen bleiben länger fit und möchten sich aktiv in eine Gemeinschaft einbringen.

Keiner will alt sein, doch jeder will alt werden – ein Paradoxon, das für die heutigen Senioren immer mehr zur Realität wird. Denn die Menschen leben länger und es geht ihnen dabei auch immer länger gut, das ergab die Berliner Altersstudie II (BASE II): Die zum Zeitpunkt der Studie 75-Jährigen erwiesen sich als geistig und körperlich fitter als ihre Altersgenossen vor 20 Jahren. Auch Wohlbefinden und Zufriedenheit sind gestiegen, ergab die Studie von 2015 im Vergleich zur Altersstudie I (BASE) von 1990 bis 1993. Die verbesserte körperliche Gesundheit führt zu einer höheren Selbstständigkeit.

Dies gilt erst recht für die Generation der Babyboomer, die nun allmählich in die Jahre kommt: Im Jahr 2030 wird jeder vierte Deutsche über 65 Jahre alt sein, und viele dieser jung gebliebenen

Alten denken nicht daran, einmal ins Heim zu gehen. Statt auf Standardversorgung setzen sie auf individuelle Lebensgestaltung, die Nachfrage nach neuen, selbstbestimmten Wohnformen in Senioren-WGs oder Mehrgenerationenhäusern bis hin zu Wohndörfern für Senioren wächst stetig.

Mit den modernen Wohn- und Lebenskonzepten der Generation 60 plus beschäftigt sich die auf Umfragen beruhende forsa-Studie „Wohnen im Alter“ im Auftrag von Vivir, einer Firma, die sozialverträgliche Mehrgenerationen-Wohnparks entwickelt, im Rahmen des Projekts „Vivienda“. Auf die Frage, welche Aspekte im Alter wichtig sind, gaben 88 Prozent der Studienteilnehmer an, dass sie ihr Leben genießen möchten. 64 Prozent möchten neue Hobbys entdecken, 58 Prozent wollen neue Freundschaften schließen und sich in eine Gemeinschaft einbringen, in der man sich gegenseitig im Alltag unterstützt, anstatt in fortgeschrittenem Alter zu vereinsamen.

Diese kontaktfreudigen Senioren sind auch bereit, bestimmte Dinge mit anderen zu teilen: 77 Prozent der Teilnehmer würden den Garten mit anderen teilen, 65 Prozent den Sport- und Fitnessraum, 44 Prozent die Waschmaschine und immerhin 37 Prozent das Auto. Ein großer Vorteil, denn gemeinsame Anschaffungen bringen Ersparnis und gleichen die Mehrkosten für Gemeinschaftsräume und -flächen in Senioren-WGs aus.

Neben dem Leben in Gemeinschaft stehen gemeinsame Aktivitäten und gewisse Serviceleistungen für die jungen

Alten im Zentrum eines nicht nur längeren, sondern auch besseren Lebens. Dazu gehören Angebote im Sport- und Freizeitbereich sowie Veranstaltungen, Vorträge und Happenings.

Hoch im Kurs stehen bei den Befragten auch Aspekte wie Sicherheit und Komfort. Dazu zählt eine gute Infrastruktur, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten in erreichbarer Nähe sowie Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Grundstein einer selbstbestimmten Lebensführung sind für 90 Prozent der Studienteilnehmer eine altersgerechte Ausstattung, Barrierefreiheit sowie individuelle Serviceleistungen. Wenn die Gebrechen zunehmen, kann die WG einen ambulanten Pflegedienst zur Unterstützung engagieren.

„Ich habe gesehen, wie man vereinigen kann, wenn der Partner stirbt. Und da habe ich beschlossen: So will ich es nicht“, sagt die 67-jährige Gisela Punke in einem Gespräch mit dem Deutschlandfunk. Seit acht Jahren lebt sie mit ihrem Mann in dem Wohnprojekt „Gaga“ in Stade. „GaGa“ steht für „Ganz anders Gemeinsam altern“. Gisela Punke und ihr Mann gehören zu den Initiatoren des Hauses. In 15 Wohnungen leben 20 Bewohnerinnen und Bewohner im Alter zwischen 54 und 84 Jahren. Alle leben autark, doch es gibt auch einen Gemeinschaftsraum. Die gemeinsamen Aktivitäten reichen von der Doppelkopfrunde bis hin zum Nachbarschaftscafé.

„Es gibt kleinere Projekte, wo sich 50 Menschen zusammentun, es gibt ge-

nerationenübergreifende Projekte am Stadtrand mit viel Grün, es gibt Varianten mit viel Privatheit“, erklärt Stadtplanerin Birgit Kasper, Vorstandsmitglied im bundesweiten Forum Gemeinschaftliches Wohnen e. V. „Andere überlegen neue Grundrissprojekte zwischen WG und Privatheit, sie teilen Autos, Werkstatt, Lastenfahrräder. Das Wichtigste ist: eine eigene Haltung dazu zu finden, Leute, die passen – und die passende Rechtsform.“

Einen Überblick über die vielfältigen Projekte und Angebote gibt es unter www.neue-wohnformen.de.

Quellen: vivienda.de, mobil-bleiben.de, wohnen-im-alter.de, stmas.bayern.de, neue-wohnformen.de, sueddeutsche.de, zdf.de, gesundheitsstadt-berlin.de, immonewsfeed.de

Osterbrot mit Quark.

Der Hefezopf wird mit Quark schön locker.



Und so geht's: Das Mehl in eine große Schüssel geben und mit der Trockenhefe mischen. Zucker, Salz, Zitronenschale und das Ei dazugeben. Die Margarine in einem kleinen Topf zusammen mit der Milch erwärmen, bis die Margarine geschmolzen ist. Den Topf vom Herd nehmen und den Quark hineinrühren, bis eine cremige Masse entstanden ist. Die lauwarmer Quark-Margarine-Mischung in die Schüssel zu den restlichen Zutaten geben und alles mit dem Knethaken des Handrührgeräts oder

der Küchenmaschine zu einem glatten Teig verkneten. Die Schüssel mit einem feuchten Tuch abdecken und an einem warmen Ort so lange gehen lassen, bis sich das Volumen des Teiges verdoppelt hat (ca. 45 bis 60 Minuten, je nach Wärme).

Den Teig aus der Schüssel lösen und auf einer leicht bemehlten Arbeitsfläche nochmals durchkneten. Anschließend in drei gleich große Stücke teilen und diese zu langen, etwa vier Zentimeter dicken Rollen formen. Die Rollen zu einem Zopf flechten.

Den Zopf auf ein mit Backpapier belegtes Blech oder in eine lange Kastenform (45 Zentimeter) legen. Mit einem feuchten Tuch bedeckt nochmals 15 Minuten gehen lassen.

In der Zwischenzeit den Backofen auf 200 Grad (Umluft 180 Grad) vorheizen. Vor dem Backen den Zopf mit dem mit



Zutaten

- 500 g Mehl
 - 1 Pck. Trockenhefe
 - 125 g Zucker
 - 1 Prise Salz
 - 1 TL geriebene Biozitrone-schale
 - 1 Ei
 - 75 g Margarine
 - 100 ml Milch
 - 250 g Magerquark
 - 1 Eigelb
 - 1 EL Milch
- Nach Belieben: gehobelter Mandeln oder Hagelzucker

1 EL Milch verrührten Eigelb bestreichen. Nach Belieben mit Hagelzucker oder gehobelten Mandeln bestreuen und für 30 bis 40 Minuten backen (Stäbchenprobe machen, braucht in der Kastenform etwas länger!). Sollte der Zopf nach 15 Minuten bereits recht braun sein, mit Alufolie bedeckt fertig backen.

Tipp: Der Zopf schmeckt natürlich auch mit Rosinen sehr gut.

Es gibt bereits viel zu tun!

Der April ist ein wichtiger Monat für den Garten.

Alles neu macht der Mai? Stimmt, doch die beste Zeit für die Vorbereitung und eine Neugestaltung des Gartens ist im April. Jetzt können Sie Gehölze pflanzen, auch Blütensträucher wie Rhododendren sowie immergrüne und empfindliche Pflanzen können jetzt gepflanzt oder

umgesetzt werden. Ein radikaler Schnitt von Gehölzen ist allerdings ebenso wie das Fällen von Bäumen zum Schutz brütender Vögel verboten.

Im launischen Monat April bietet sich, wenn die strengen Fröste vorbei sind, auch die Gelegenheit, Ziersträucher,

die im Sommer und im Herbst blühen, noch einmal zurückzuschneiden. Dabei werden die Triebe 15 bis 20 Zentimeter über dem Boden abgeknipst. Die Frühjahrsblüher können Sie nach der Blüte beschneiden.

Jetzt empfiehlt es sich auch, neue Stauden zu pflanzen. Dazu sollten Sie den Boden gut vorbereiten. Zur Düngung bringen Sie ausreichend Kompost auf den vorab aufgelockerten Boden auf und arbeiten ihn oberflächlich in den Boden ein. Dann setzen Sie die Pflanzen ein und wässern sie gut. Unkraut hat keine Chance, wenn Sie eine Mulchschicht aufbringen. Hornmehl ist eine gute Grunddüngung für nährstoffbedürftige Beetstauden, Rosen und Rhododendren.

Wenn die Forsythienblüte beginnt, können Sträucher und weichholzige Pflanzen wie die Rose beschnitten werden. Der April ist auch ein guter Pflanzmonat für die stolze Blumenkönigin. Zuvor sollten Sie der edlen Dame für mindestens zwölf Stunden ein Wasserbad gönnen.

Für Blumenzwiebeln und -knollen, die wie die frostharten Lilien oder die Zigeunerblume im Sommer blühen, ist Pflanzzeit von März bis Mai. Pflanzen Sie die empfindlichen Dahlien jedoch erst nach den Eisheiligen. Wer sich

schon früher an der Pracht ihrer Blüte erfreuen möchte, kann sie an einem hellen und kühlen Platz im Haus vorziehen. Mitte Mai können die Dahlien dann samt Topfballen ins Beet umziehen.

Bodendecker wie die immergrüne Waldsteinie oder der Ysander sind nicht nur dekorativ, sie lassen auch dem Unkraut keine Chance. Damit sich der Pflanzenteppich schnell schließt, sollten Sie die Bodendecker dicht pflanzen und zusätzlich mit Rindenmulch umgeben.

Mietpreisbremse bei Neuvermietung.

„Umfassende Modernisierung“ muss Neubaustandard haben.



Wohnungseigentümer, die nach einer umfassenden Modernisierung neu vermieten, müssen sich nicht an die Mietpreisbremse halten. Doch was genau ist unter einer umfassenden Modernisierung zu verstehen? Um die hierüber bestehenden Differenzen zu beseitigen, hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit dem Thema beschäftigt und im November 2020 ein klärendes Urteil gesprochen.

Nach § 556f Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) greift die Mietpreisbremse nicht bei der ersten Vermietung einer Wohnung nach einer umfassenden Modernisierung. Den Maßstab hierfür hat der BGH in puncto Kosten und Qualität hoch angelegt: Eine Modernisierung gilt als umfassend, wenn die Investition mindestens ein Drittel der Neubaukosten beträgt (ohne Grundstückskosten und unter Berücksichtigung regionaler Umstände) und wenn sie, was Umfang und Ergebnis betrifft, den Wohnstandard eines Neubaus bietet (vgl. Urteil vom 11.11.2020, Az.: VIII ZR 369/18).

Im verhandelten Fall ging es um eine 86 Quadratmeter große Wohnung in Berlin. Im Jahr 2016 wurde sie neu vermietet zu einem Quadratmeterpreis von 13,99 Euro. Die Mieter informierten sich und

kamen zu dem Schluss, dass nach Maßgabe der Mietpreisbremse, die einen Aufschlag von zehn Prozent bei Neuvermietungen erlaubt, damals lediglich 9,61 Euro angemessen und zulässig gewesen wären. Also verklagten sie die Vermieterin auf Rückzahlung der zu viel geleisteten Miete. Die Vermieterin widersprach dem und berief sich darauf, dass die Mietpreisbremse nach einer umfassenden Modernisierung nicht greift.

Die Eigentümerin hatte nämlich nach Auszug der Vormieter vielfältige Verbesserungen in Angriff genommen: Die Wohnung erhielt eine Einbauküche, die sanitären Anlagen im Bad wurden erneuert, Bad und Küche bekamen neue Fliesen und die anderen Räume einen Parkettfußboden. Die bis dato offen liegenden Heizungsrohre wurden in den Fußboden verlegt und die gesamte Elektrik der Wohnung wurde erneuert. Insgesamt steckte die Vermieterin 58.500 Euro in die Renovierung.

Dem Landgericht Berlin reichte das aus, um eine Ausnahme von der Mietpreisbremse zu begründen, zumal die Renovierungskosten sich auf ein Drittel der Neubaukosten beliefen. Die Mieter gingen jedoch in Revision und so landete der Fall schließlich beim Bundesgerichtshof. Hier waren die Richter anderer Ansicht. Sie beauftragten das Landgericht mit einer Revision des Falles, bei der noch einmal gründlich nachgerechnet werden sollte: Zwar deutete der finanzielle Aufwand auf den Tatbestand einer „umfassenden Modernisierung“ hin. Doch zählen für die Vorgabe von einem Drittel der Neubaukosten

laut BGH nur Investitionen, die für Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b BGB angefallen sind. Hier werden neben Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache erhöhen und die Wohnverhältnisse verbessern, vor allem energetische Modernisierungen aufgeführt – reine Erhaltungsmaßnahmen sind nicht anrechenbar. Auch Kosten für die Erneuerung alter Einrichtungsgegenstände, die zwar abgenutzt, aber noch funktionsfähig sind, zählen nicht. Solche Maßnahmen wiederum werden unter dem Begriff „modernisierende Instandhaltungen“ subsumiert.

Die Bundesrichter fokussierten bei ihrem Urteil den qualitativen Umfang der Modernisierung. Um eine Ausnahme von der Mietpreisbremse zu rechtfertigen, müsse die Wohnung nach der Modernisierung in wesentlichen Teilen den Standard eines Neubaus bieten. Zu den relevanten Maßnahmen zählen hierbei neue Fenster und Fußböden, Elektroinstallationen und Sanitäranlagen, während zum Beispiel das Verlegen eines sichtbaren Heizungsrohrs in den Fußboden eher zu den grundlegenden Wohnstandards gehört.

„Mit dem Urteil ist klar: Eine Ausnahme von der Mietpreisbremse wegen Modernisierung wird in der Praxis nur in wenigen Fällen in Frage kommen. Sie erfordert praktisch eine Kernsanierung der Wohnung“, kommentiert Haus & Grund Rheinland Westfalen e. V. das Urteil des BGH.

Quellen: bgb.kommentar.de, dejure.org, gesetz-im-internet.de, haufe.de, ratgeber-immowelt.de, hausundgrund-verband.de, mietrecht.org.