

ImmoNürnberg Immobilienmagazin

# INPLACE



CHECKLISTE

## WOHNUNG ALS KAPITALANLAGE

So finden Sie die  
richtige Immobilie

Seite 32

## SOUNDS GOOD: AKUSTIKPANEELLE

Im Interview mit  
WoodUpp

Seite 24

# DER PREIS BLEIBT HEISS

Neue Bodenrichtwerte - wie sich die  
Grundstückspreise in Nürnberg verändern Seite 4

AUSGABE 1 | 2021

# Hallo erstmal!

Wir freuen uns, dass Sie heute die erste Ausgabe unseres Immobilienmagazins in den Händen halten. Die Idee dazu geisterte schon eine ganze Weile in unserem Kopf herum – und jetzt haben wir sie umgesetzt. Das Magazin ist für Eigentümer und Immobiliensuchende geschrieben, die sich Tipps und Inspiration holen möchten. Also nur zu, blättern Sie durch die nächsten Seiten und lehnen Sie sich bei einem Kaffee oder Tee entspannt zurück.

Ihr ImmoNürnberg-Team

## INHALT

### Immobilienmarkt

Neue Bodenrichtwerte 04

### Immobilienverkauf

Der richtige Zeitpunkt 10  
Neuregelung Maklerprovision 40

### Immobilienkauf

Tipps für die Immobiliensuche 18  
Besichtigung mit Plan 20  
Immobilie als Kapitalanlage 30  
Kapitalanlage finden 32

### Neubauprojekte

Schanzäcker52, Nürnberg 16  
AlfredNobel59, Fürth 22  
Hornschuchcampus, Fürth 38

### FAQ


Kauf und Verkauf 36

### Wohnen

WoodUpp Akustikpaneele 24  
Smart Home 12  
Stadtteilportrait: Rennweg 54  
Rezeptidee: Ceviche 56

### ImmoNürnberg

Neuigkeiten von uns 44  
Ferienimmobilie in St. Englmar 46  
Sanierung in Altdorf 50  
Gesucht, gefunden 52  
Tippgeber werden 60



**RICHTIGER  
ZEITPUNKT FÜR DEN  
IMMOVERKAUF** Seite 10



**3 TIPPS FÜR  
BESICHTIGUNGEN**  
Seite 20



**NEUBAUPROJEKTE  
IN NÜRNBERG UND  
FÜRTH** Seite 16, 22 und 38

### INPLACE - was heißt das?

Es ist nicht immer leicht, das "Ding" beim Namen zu nennen. So ging es uns auch bei diesem Magazin. Nach langem Hin und Her, sind wir schließlich auf INPLACE gekommen. Es drückt genau das aus, was wir leisten möchten: "An Ort und Stelle sein" (so die Übersetzung), wenn es für Sie um die wichtige Entscheidung für den Verkauf oder Kauf einer Immobilie geht.

# Der Preis bleibt heiß

"Der Gutachterausschuss der Stadt Nürnberg veröffentlicht neue Bodenrichtwerte" – das ist eine Überschrift, die Sie alle zwei Jahre in der Zeitung finden. Die meisten Menschen werden das als Randnotiz eher überspringen, nicht so die (künftigen) Eigentümer von Immobilien. Für sie ist das eine wichtige Mitteilung, denn die Bodenrichtwerte können die Immobilienpreise erheblich beeinflussen. Wie die Preise gestiegen sind und was das für Verkäufer und Käufer bedeutet.

Um zu verstehen, warum die Nachricht über neue Bodenrichtwerte so wichtig ist, sollte man vorab wissen, wie Immobilienpreise zu Stande kommen. Das hat nichts mit Pi-Mal-Daumen zu tun, sondern basiert auf Berechnungen bei denen zwei Faktoren eine wichtige Rolle spielen: Zum einen der Wert des Grundstücks und zum anderen der Wert der "baulichen Anlage" (z.B. Haus, Wohnung). Ersteres wird vom Bodenrichtwert beeinflusst, denn der sagt aus, wie teuer ein Quadratmeter eines Grundstücks in einem bestimmten Gebiet (einer Zone) durchschnittlich ist.

Die Zonen sind in Nürnberg oftmals nur Straßenblöcke, da z.B. Immobilien am Ring weniger wert sind als solche, die eine Straße davon entfernt liegen. Insgesamt ist Nürnberg in 1.266 Zonen eingeteilt. Ausgerechnet und veröffentlicht wird der

Bodenrichtwert alle zwei Jahre vom sogenannten Gutachterausschuss, den im Prinzip jede Stadt und jeder Landkreis hat. Der Gutachterausschuss erhält dazu automatisch eine Kopie aller Immobilienkaufverträge und wertet diese anonymisiert aus. Zusätzlich zu den Bodenrichtwerten erscheint jährlich der Grundstücksmarktbericht mit weiteren Details zum Immobilienmarkt.

## Ergebnisse aus dem Grundstücksmarktbericht Nürnberg 2020

Da die Bodenrichtwerte die getätigten Verkäufe auswerten, spiegeln sie das tatsächliche Geschehen am Immobilienmarkt sehr gut wider. In Nürnberg wird deutlich, dass die Preise in den letzten beiden Jahren erneut gestiegen sind. Selbst die Corona-Pandemie hat, zumindest 2020, keinen gravierenden Einschnitt am Markt erzeugt.

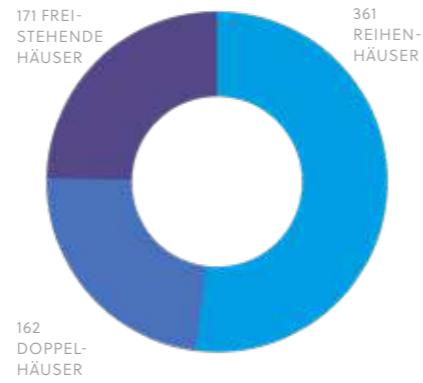
*Die Bodenrichtwerte können kostenpflichtig über die Stadt Nürnberg bestellt werden, ebenso der aktuelle Grundstücksmarktbericht.*



Quellen: Textauszüge: Stadt Nürnberg, 03.05.2021: Nachrichten aus dem Rathaus. Grundstücksmarktbericht 2020 und neue Bodenrichtwertkarte. Online unter [https://www.nuernberg.de/presse/mitteilungen/presse\\_71836.html](https://www.nuernberg.de/presse/mitteilungen/presse_71836.html) [Zugriff am 05.05.2021], Kartengrundlage Bodenrichtwertkarte: Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, Nürnberger Grundstücksmarktbericht 2020 und Bodenrichtwertkarte: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg (<http://gutachterausschuss.nuernberg.de>)

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses, Frank Seidler, bestätigt die anhaltende Tendenz nach oben: „Auch im Jahr 2020 sind die Immobilienpreise in Nürnberg in fast allen Teilmärkten deutlich gestiegen. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen mit bis zweigeschossiger Bauweise erreichten mit plus 25 Prozent in zwei Jahren den größten Zuwachs.“

werden. Hier stiegen die Preise laut Gutachterausschuss um 7% beim



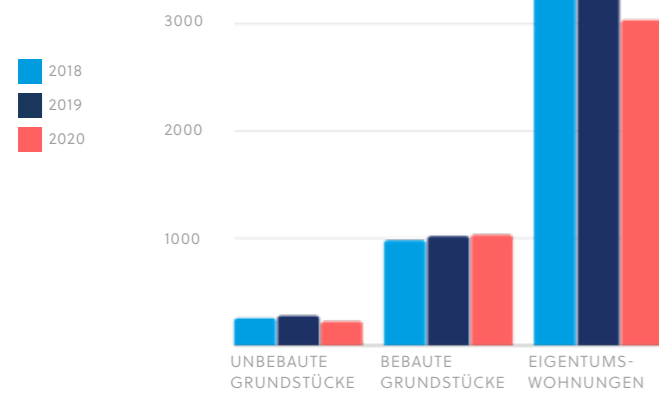
ANZAHL DER VERKÄUFE VON HÄUSERN IN NÜRNBERG (2020)

Neubau und um 11% bei Bestandsimmobilien. Dieses Segment macht auch den großen Teil der Verkäufe aus. Bei den Doppel- und Reihenhäusern seien die Preise um 9% gestiegen, bei freistehenden Häusern um 11%.

Abhängig von Lage, Größe und Ausstattung lagen die Kaufpreise für Reihen- und Doppelhäuser (Bestand) zwischen 360.000 EUR - 750.000 EUR, bei Einfamilienhäusern lag die Preisspanne zwischen 450.000 EUR und 1,5 Mio. EUR – so der Gutachterausschuss. Für alle, die selbst bauen wollten: Auch die Preise für baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen um 12% im Vergleich zum Vorjahr.

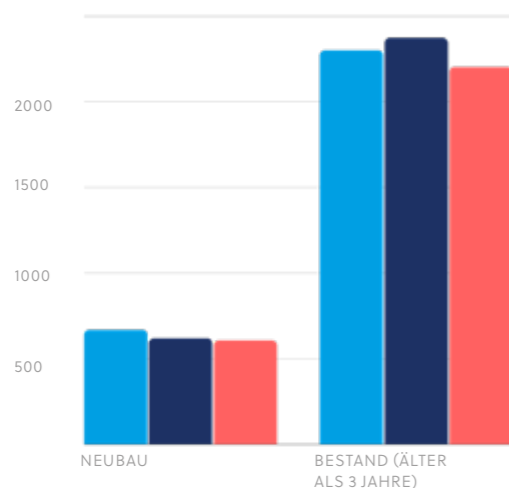
### Was bedeuten die neuen Bodenrichtwerte für Verkäufer und Käufer?

Als Eigentümer profitieren Sie ganz klar vom gestiegenen Preisniveau. Wenn Sie also schon länger über einen Verkauf nachdenken, ist jetzt, nach dem Erscheinen der neuen Bodenrichtwerte, ein guter Zeitpunkt. Denn die neuen Zahlen beeinflussen



ANZAHL DER IMMOBILIENVERKÄUFE IN NÜRNBERG INSGESAMT (2018-2020)

Das geht aus den 4.722 Kaufverträgen von Grundstücken, Häusern und Wohnungen hervor, die 2020 (4.984 in 2019, 4.898 in 2018) ausgewertet worden sind. In Nürnberg sind es vor allem Wohnungen, die verkauft



ANZAHL DER VERKÄUFE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN IN NÜRNBERG (2018-2020)



die Wertermittlung Ihrer Immobilie noch einmal positiv.

Aber auch für Käufer und Suchende gibt es gute Nachrichten. Sie sehen durch den bisher ausgebliebenen "Knick" im Preisniveau, dass Immobilien eine relativ krisensichere Investition sind. Selbst wenn das Preisniveau im Jahr 2021 ein wenig nachgeben sollte (bisher gibt es aber keine Anzeichen), hat sich der Immobilienmarkt in der Vergangenheit immer wieder schnell erholt. Und da Sie mit einem Kauf entweder selbst mietfrei in Ihrer eigenen Immobilie

wohnen oder monatliche Einnahmen durch Ihren Mieter haben, können Sie dem Ganzen relativ sorgenfrei zuschauen.

Darüber hinaus gibt es aktuell sehr viele gute Fördermöglichkeiten, die Ihnen ins Eigenheim verhelfen sollen. Und auch die Regierung möchte Ihnen den Kauf einer Immobilie erleichtern – z.B. durch die Neuregelung der Maklerprovision, die mit dem neuen Gesetz vielerorts eine deutliche Entlastung seitens der Käufer durch die Senkung der Anschaffungsnebenkosten verspricht.

*Mehr zum Thema Maklerprovision auf Seite 40.*

### Was ist meine Immobilie jetzt wert?

Sie denken über einen Immobilienverkauf nach und wollen wissen, was Ihre Immobilie wert ist? Gerne erstellen wir Ihnen eine kostenfreie Wertermittlung. Kontaktieren Sie uns!

3 BEISPIELE

**So wirken sich die neuen Bodenrichtwerte aus**

Vorneweg sei noch kurz erklärt: Nicht nur beim Verkauf von Grundstücken oder Häusern spielt der Bodenrichtwert eine Rolle, sondern auch bei Eigentumswohnungen. Warum? Als Käufer erwerben Sie nicht nur die Wohnung, sondern auch einen Anteil am Grundstück. Abhängig von der Größe der Wohnung und den daraus resultierenden Miteigentumsanteilen ist dieser unterschiedlich hoch. Gehen also die Quadratmeterpreise für das Grundstück nach oben, erhöht sich auch der Wert der Wohnung. Inwieweit die neuen Bodenrichtwerte Einfluss auf den Verkaufspreis nehmen, zeigen wir anhand von drei Beispielen.

*Beispiel 1: Eigentumswohnung in Nürnberg-St. Johannis*

- ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer
- Baujahr 1930, 2020 Sanierung
- Grundstücksgröße 286 m<sup>2</sup>
- Miteigentumsanteile 107,63/1.000

*Beispiel 2: Freistehendes Haus in Nürnberg-Reichelsdorf*

- ca. 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Zimmer
- Baujahr 1996
- Grundstücksgröße 731 m<sup>2</sup>

*Beispiel 3: Eigentumswohnung in Nürnberg-Gaulnhofen*

- ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer
- Baujahr 2007
- Grundstücksgröße 1.199 m<sup>2</sup>
- Miteigentumsanteile 138,47/1.000

Berechnet wird der Grundstückswert wie folgt: Bodenwert in €/m<sup>2</sup> x Grundstücksgröße x Miteigentumsanteile (nur bei Wohnungen). Die Ergebnisse der Berechnung finden Sie unten in der Tabelle.

**Unser Fazit**

Da die tatsächlich getätigten Verkäufe die Grundlage für die Bodenrichtwerte sind, ändern sich diese in Gegenden mit weniger Verkäufen nicht so stark. In unseren Beispielen ist das in St. Johannis so, wo neben vielen Mietwohnungen nur sehr wenige Eigentumswohnungen den Besitzer gewechselt haben. Anders dagegen in Gaulnhofen, wo in den letzten beiden Jahren auffallend viele Reihenhäuser und Wohnungen verkauft wurden. In diesem Gebiet erfolgt gerade ein Generationenwechsel, was einen Preisanstieg um ca. 20% zur Folge hatte. Ähnlich verhält es sich in Reichelsdorf. Es kommt also immer auf die Betrachtung des individuellen Gebiets an.

	BEISPIEL 1	BEISPIEL 2	BEISPIEL 3
STICHTAG 31.12.2018	2.200 €/m <sup>2</sup> x 286 m <sup>2</sup> x 107,63/1.000 = 67.720,80 €	520 €/m <sup>2</sup> x 731 m <sup>2</sup> = 380.120,00 €	520 €/m <sup>2</sup> x 1.199 m <sup>2</sup> x 138,47/1.000 = 86.333,28 €
STICHTAG 31.12.2020	2.300 €/m <sup>2</sup> x 286 m <sup>2</sup> x 107,63/1.000 = 70.831,90 €	650 €/m <sup>2</sup> x 731 m <sup>2</sup> = 475.150,00 €	640 €/m <sup>2</sup> x 1.199 m <sup>2</sup> x 138,47/1.000 = 106.256,34 €
STEIGERUNG	ca. 3.111 €	ca. 95.030 €	ca. 19.923 €

BERECHNUNG GRUNDSTÜCKSWERTE (VERGLEICH 2018 MIT 2020)

Der richtige Zeitpunkt

# Ich verkaufe, *ich verkaufe nicht*

Natürlich sollte man den Zeitpunkt für den Immobilienverkauf nicht einem Zählreim und einem Gänseblümchen überlassen. Aber es ist auch nicht immer leicht, den richtigen Moment für den Verkauf abzu-  
passen. Welche Faktoren eine Rolle spielen, verraten wir Ihnen jetzt!

## Richtige Motivation

Grundsätzlich müssen Sie erst einmal sicher sein, Ihre Immobilie verkaufen zu wollen. Das kann aus unterschiedlichen Gründen der Fall sein – beispielsweise, da die Kinder aus dem Haus sind und der viele Platz nicht mehr benötigt wird, weil die bisherige Eigentumswohnung mit Kind 2 doch langsam zu klein wird oder es Sie beruflich in eine andere Stadt zieht. Die richtige Motivation ist wichtig, um das Thema Immobilienverkauf mit dem nötigen Tatendrang anzugehen.

## Fristen beachten

Neben den eigenen Motiven wird der ideale Verkaufszeitpunkt davon beeinflusst, wie lange Sie Eigentümer der Immobilie waren – Stichwort Veräußerungsgewinn und Spekulationsfrist. Grundsätzlich sind private

Veräußerungsgeschäfte, also auch Ihr Immobilienverkauf, steuerpflichtig (§23 Einkommensteuergesetz). Das bedeutet, dass Sie den Gewinn aus dem Immobilienverkauf versteuern müssen, wenn Sie Ihre Immobilie weniger als 10 Jahre besessen haben bzw. nicht mindestens 3 Jahre selbst darin gewohnt haben. Die genauen Details und Ausnahmeregelungen erklärt Ihnen ein Steuerberater.

## Laufender Kredit

Das wird wichtig, falls Sie Ihre eigene Immobilie finanziert und das Darlehen noch nicht komplett getilgt haben. Das ist an sich kein Problem, da der Kredit dann mit der Kaufpreiszahlung abgelöst wird. Allerdings kann diese Ablöse mit Kosten für Sie verbunden sein: Banken haben bei einer vorzeitigen Ablösung unter Umständen Anspruch auf eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung. Das ist quasi der Ausgleich für die entgangenen Zinsen. Auf Rückfrage berechnet Ihnen Ihre Bank diese Kosten vorab oder Sie nutzen einen der vielen Online-Rechner zum Thema.

## Gute Fördermöglichkeiten

Nicht nur aus Ihrer Sicht muss der Zeitpunkt passen, sondern auch aus der des Käufers. Ganz allgemein betrachtet sind das für ihn Zeiträume mit niedrigen Zinsen für Darlehen und hohen Förderungen für Immobilienkäufe. Zulagen, beispielsweise von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), machen vielen Immobiliensuchenden die Entscheidung etwas leichter.

## Richtige Jahreszeit

Ganz pauschal gesagt: In großen Städten wie Nürnberg gibt es immer eine Nachfrage nach Immobilien. Ganz egal, ob Haus oder Eigentumswohnung. Aber es gibt Monate, in denen die Nachfrage nach Immobilien niedriger ist als in anderen. Dazu gehören beispielsweise November und Dezember. In der Vorweihnachtszeit will man sich ungern mit Immobiliensuche und Umzug beschäftigen. Auch in den Sommermonaten, und speziell in den großen Ferien, sind Sonne, Strand und Meer interessanter als Beschlussammlungen, Baubeschreibungen und Kaufverträge. Daher sollten Sie Ihren

Verkauf tendenziell in den anderen Monaten starten bzw. sich nicht wundern, wenn es in der Jahresmitte oder am -ende etwas ruhiger wird.

## Gute Marktlage

Wenn Sie die Nachrichten in der Zeitung oder online verfolgen, werden Sie ein gutes Gefühl für den Markt bekommen. Überschriften wie "Grundstückspreise gestiegen" oder "Nachfrage so hoch wie nie" sind aus Sicht von Eigentümern gute Meldungen.

Sie sehen, es gibt nicht ein, sondern mehrere Anzeichen, an denen Sie einen guten Zeitpunkt für Ihren Immobilienverkauf erkennen. Wenn Sie jetzt "ja" zum Verkauf sagen, erstellen wir Ihnen gerne eine kostenfreie und unverbindliche Immobilienbewertung als ersten Schritt. Kontaktieren Sie uns telefonisch – oder nutzen Sie das praktische Online-Tool unter [www.immonuernberg.de](http://www.immonuernberg.de).



# Smart Home

Was es bringt und wie es funktioniert

Smart Home ist ein Begriff, der uns seit einigen Jahren bereits im Zusammenhang mit dem eigenen Zuhause begegnet. Und spätestens seitdem sich *Alexa* einen Platz in vielen Wohnzimmern erkämpft hat, rückt das Thema immer mehr in den Fokus. Im Prinzip geht es um eine Technik, die das Leben in den eigenen vier Wänden erleichtern und nebenbei noch Kosten sparen soll. Doch wie genau funktioniert das?

Smart Home bügelt weder Ihre Wäsche noch erledigt es Einkäufe für Sie. Noch nicht. Bis es aber soweit ist, zeigen wir Ihnen fünf Anwendungsbereiche, mit denen Sie Ihren Alltag jetzt schon komfortabler gestalten können.

## 1. Heizungsregulierung

Das ist vor allem praktisch, wenn Sie verreist sind und ein paar Stunden vor Ihrer Rückkehr die Heizungen wieder nach oben drehen. So kommen Sie in ein angenehm warmes Haus, ohne tagelang Energie verbraucht zu haben.

## 2. Szenen-Programmierung

Im Smart-Home-System können Sie mehrere Arbeitsschritte zusammenfassen. So wird z.B. im „Guten-Morgen-Programm“ 30 Minuten vor dem Aufstehen die Fußbodenheizung im Bad aktiviert und mit dem Weckerklingeln gehen alle Jalousien hoch.

## 3. Wetteranpassung

Sie wollen nicht, dass sich Ihre Wohnung im Sommer überhitzt? Sie

können das Smart-Home-System mit einer Wetterstation koppeln und wenn es zu warm wird, schließt das System auch in Ihrer Abwesenheit automatisch die Jalousien und öffnet diese wieder, wenn die Sonne „ums Eck“ ist.

## 4. Überwachung

Bei einer längeren Abwesenheit wie Ihrem Jahresurlaub können Sie mit Lichtwechsel und Jalousien-Bewegungen eine Anwesenheit simulieren. Und wenn doch jemand versucht, einzubrechen, werden Sie vom System benachrichtigt und können die Polizei rufen.

## 5. Statusübersicht

„Haben wir auch alle Fenster geschlossen?“ – wer kennt diese Frage auf dem Weg ins verlängerte Wochenende nicht. Anstatt umzudrehen oder mit einem schlechten Gefühl weiterzufahren, werfen Sie einen kurzen Blick auf die Statusanzeige auf Ihrem Handy. Gute Reise!

5 smarte Einsatzbereiche

## SMART HOME

### Benutzerfreundlichkeit und Sicherheit

Die Vorteile eines Smart-Home-Systems sind nicht von der Hand zu weisen, es gibt aber auch Nachteile.

Ein System, das über ein Mobiltelefon steuerbar ist, kann z.B. von Computerhackern geknackt werden. Je nachdem, was Sie alles eingebunden haben, ist damit eine ungewollte Steuerung möglich.

Das ist besonders unangenehm, wenn auch Kameras integriert sind oder Sie die Haustüre über das System öffnen. Unterm Strich muss daher jeder selbst entscheiden, ob er dieses Risiko eingehen will.

In punkto Benutzerfreundlichkeit muss eine gewisse Offenheit bzw. Affinität vorhanden sein. Das Gute ist: Es gibt Smart-Home-Lösungen, bei denen es für alle Funktionen noch ganz „normale“ Schalter gibt. So kann jeder Bewohner, ob jung oder alt, ob Smart-Home-Sympathisant oder Schalter-Freund genau das nutzen, was er möchte.

### Welche Smart-Home-Systeme gibt es?

Wie weitreichend Smart Home in Ihrem Zuhause eingebunden sein soll, entscheiden Sie frei nach Ihren Vorstellungen. Soll es nur die Sprachsteuerung für eine Wohnzimmerlampe sein oder möchten Sie eine

### Vor- und Nachteile Smart Home



Nachricht auf das Handy bekommen, wenn der Ofen in der Küche mit dem Vorheizen fertig ist? Die Smart-Home-Systeme können Sie ganz individuell anpassen und für sich selbst das Beste herausholen. Wenn Sie Ihr Zuhause smarter machen wollen, gibt es 3 Möglichkeiten für die Integration eines Smart-Home-Systems:

#### 1. Eigenes System mit Server

Diese Lösung ist der „Goldrand“, der aber wegen des hohen Aufwands meist nur bei Neubauprojekten in Frage kommt. Hierbei wird neben der herkömmlichen Stromleitung noch ein zusätzliches Kabel verlegt (grün, KNX), über das dann alle einzubindenden Geräte und Bedienelemente mit dem zentralen Server verbunden werden. Die Kosten für ein solches Komplettsystem liegen schnell bei über 10.000 EUR.

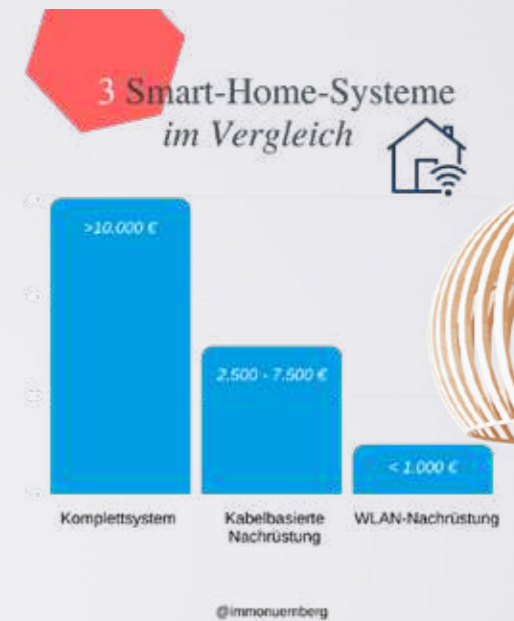
#### 2. Externe Geräte

Die einfachste Lösung ist die Verbindung der gewünschten Geräte

mittels WLAN mit einem zentralen Server. Das bieten mittlerweile viele Hersteller an, so z.B. Telekom, innoogy und Bosch. Dabei kaufen Sie ein Paket mit einem zentralen Empfänger und z.B. neuen Thermostaten für die Heizungen und Zwischensteckern für die vorhandenen Steckdosen. Diese Smart-Home-Lösung ist begrenzt in der Erweiterbarkeit und auf stabiles WLAN angewiesen. Die Kosten starten schon bei deutlich unter 1.000 EUR.

#### 3. Integrierte „Nachrüstlösung“

Hierbei nutzen Sie die vorhandenen Stromleitungen. Dazu wird der Sicherungskasten erweitert und Empfangs-Elemente z.B. vom Her-



steller digitalSTROM eingebaut. In der Steckdose oder dem Lichtschalter, der smart gemacht werden soll, wird in die Verkabelung ebenfalls ein Element eingesetzt. Diese Arbeiten müssen von einem Elektriker ausgeführt werden. Die Kosten liegen je nach Aufwand zwischen 2.500 EUR und 7.500 EUR.

### Aus unserer Praxis

Die digitalStrom-Lösung haben wir in unserer letzten Sanierungswohnung in Nürnberg-St. Johannis eingesetzt – u.a. lassen sich Heizkörper, die Fußbodenheizung im Bad und alle Außenjalousien mit dem Tablet oder Smartphone steuern. Gleichzeitig ist alles noch mit klassischen Schaltern bedienbar. Wir sind überzeugt von dem System – und geben unsere Erfahrung gerne weiter!



Neubau in Nürnberg-Gostenhof

# Wohnen im *In-Viertel*

Gostenhof – jung, hip und eine der beliebtesten Wohngegenden in Nürnberg. Genau hier entsteht ein Neubauprojekt des Bayerischen Immobilienkontor (BAYIKO) mit insgesamt 55 Einheiten, darunter Microapartments für Anleger und Penthaus-Wohnungen für exklusives Wohnen in Innenstadtnähe.

Das Neubauprojekt grenzt an den ehemaligen Rangierbahnhof in Nürnberg, wo der neue Hauptsitz des Marktforschungsunternehmens GfK entstanden und bereits ein weiteres Büroquartier in Planung ist. Die Nachbarschaft entwickelt sich also immer weiter – und das Neubauprojekt *Schanzäcker52* wird diese aktiv mitgestalten.

## Modernes Wohnen

Die Wohnungen werden hochwertig ausgestattet, u.a. mit Markensanitärgegenständen, Eichenparkett und Fußbodenheizung. Einige Apartments werden komplett möbliert bzw. teilmöbliert mit Einbauküche angeboten. Ein großes Plus für eine spätere Vermietung. Parkmöglichkeiten gibt es in der Tiefgarage (inkl. Schnellladestationen). Von dort aus

bringt ein Aufzug die Bewohner in ihre Wohnetage. Im Sinne des nachhaltigen Bauens werden alle Voraussetzungen der EnEV2016 erfüllt.

## Für Anleger mit Mietpool-Service

Eine sehr komfortable Möglichkeit das Thema Vermietung zu händeln, ist der Mietpool-Service des BAYIKO. Erst- und Folgevermietungen werden übernommen, ebenso die Koordination von Abnahmen bzw. Übergaben und die Betriebskostenabrechnung. Mietpool bedeutet, dass die Mieteinnahmen aller Eigentümer gesammelt und abzüglich der Vermietungs- und Verwaltungskosten anteilig an die einzelnen Eigentümer ausgeschüttet werden. Die Kosten werden damit verteilt und Leerstand abgedeckt.

## Kurze Wege ins Zentrum

In nur 10 Gehminuten sind Sie mitten im Geschehen der Nürnberger Innenstadt oder Sie statten den Restaurants, Cafés und Kneipen in der direkten Nachbarschaft einen Besuch ab. Genau das macht das Lebensgefühl in Gostenhof aus – es ist immer was los und immer etwas geboten.



BAY  
IKO



zentrale Wohnlage  
attraktive Rendite  
teilweise möbliert  
Balkon bzw. Loggia



90443  
Nürnberg



ca. 24-156m<sup>2</sup>



1-4



ab 173.232

# 6 Tipps für die *Immosuche*

Viele unserer Käufer erzählen, dass sie viele Monate oder sogar einige Jahre auf der Suche nach ihrem Traumobjekt waren. Doch was kann man tun, wenn die klassischen Online-Immobilienbörsen oder Zeitungen nichts neues hergeben? Das sind unsere 6 Tipps!

## Tipp 1: Ebay-Kleinanzeigen

Die Verkaufsplattform ist längst nicht mehr nur da, um ungenutzte Möbel loszuwerden, sondern ist mittlerweile eines der größten Immobilienportale für Privatverkäufer. Hier können Sie nach Häusern und Eigentumswohnungen suchen und auch kostenfreie Suchanzeigen erstellen.

## Tipp 2: Facebook-Gruppen

Auch in den sozialen Netzwerken werden häufig Immobilien inseriert, allen voran in verschiedensten Facebook-Gruppen. Suchen Sie beispielsweise nach „Immobilien + Ihre Stadt“, „Haus + Ihre Stadt“ oder „Schwar-

zes Brett + Ihre Stadt“ und treten Sie passenden Gruppen bei. Empfehlenswerte Gruppe in Nürnberg sind z.B. "Immobilien-Markt Nürnberg und Umgebung" und "Immobilien der Metropolregion Nürnberg". Hier können Sie Immobilienangebote lesen oder Ihr Gesuch posten.

## Tipp 3: Immobiliengesuch am schwarzen Brett

Hängen bzw. legen Sie einen aussagekräftigen „Wir suchen“-Steckbrief z.B. in lokalen Geschäften und bei Dienstleistern in Ihrer Wunschlage aus.



©immonuernberg



## Suchkunde werden

Sie suchen nach einer Immobilie in Nürnberg, Fürth, Erlangen oder der Region? Dann setzen Sie sich doch gleich auf unsere Suchkundenliste unter: [www.immonuernberg.de](http://www.immonuernberg.de)

## Tipp 4: Immobiliengesuch in lokaler Tageszeitung

Insbesondere wer auf der Suche nach einem Haus ist, kann mit einem eigenen Inserat in der Zeitung Glück haben. Viele Hausverkäufer sind klassische Zeitungsleser, daher ist es einen Versuch wert. Schalten Sie am besten in der Wochenendausgabe Ihre Suchanzeige, weil die Auflagen und damit die Zahl der Zeitungsleser um einiges höher sind. **Tipp für Ihr Gesuch:** Halten Sie sich möglichst kurz (Sie zahlen pro Zeichen) und konzentrieren Sie sich auf die wesentlichen W-Fragen: Wer? Was? Wo? Wie groß? Wie kostspielig? Im besten Fall geben Sie eine Telefonnummer mit an, damit Sie direkt und ohne Umwege kontaktiert werden.

## Tipp 5: Familie, Freunde und Bekannte

Reden Sie mit jedem (wirklich jedem) über Ihre Immobiliensuche. Vielleicht kennt jemand jemanden, der wieder jemanden kennt. Viele Immobilien werden z.B. auch innerhalb der Nachbarschaft verkauft.

*Viele Zeitungen haben auch eigene Immobilienportale wie die Nürnberger Nachrichten: [immo.nordbayern.de](http://immo.nordbayern.de)*

## Tipp 6: Suchkunde bei lokalen Maklern

Viele Makler führen eine Suchkundenliste. Lassen Sie sich darauf vermerken – am besten per E-Mail mit einer kurzen Info, wonach Sie suchen. Oftmals erhalten Sie dann Angebote, bevor diese auf den Markt kommen.

# Besichtigung mit Plan

Bei der Auswahl der passenden Immobilie geht es meistens um eine der größten Entscheidungen des Lebens – zumindest in finanzieller Hinsicht. Dabei ist es egal, ob Sie für sich selbst suchen oder eine Kapitalanlage zur Vermietung erwerben möchten. Eine Besichtigung stellt die Weichen für oder gegen eine Immobilie. Doch worauf sollten Sie bei einer Besichtigung alles achten?

Wenn der Tag der Besichtigung gekommen ist, nehmen Sie zwei Dinge in Augenschein: Die Immobilie selbst und die Lage. Das Haus kann schließlich noch so schön sein, wenn es sich

an einer Hauptverkehrsstraße befindet oder die Wohnung über einer lauten Bar liegt, kann das ein Ausschlusskriterium sein.

## Ist das Haus "gut in Schuss"?

Wer einen Neubau kauft, muss sich mit dem Thema Sanierung erst einmal nicht beschäftigen. Bei Bestandsimmobilien ist das schon anders. Nutzen Sie einen Besichtigungstermin, um sich ein Bild über den Zustand des (Mehrfamilien-) Hauses zu machen. Gibt es z.B. Risse in der Fassade, lockere Dachziegel oder sind alte Fenster verbaut? Auch der Keller

gibt viel über den Zustand des Hauses preis (Stichwort Schimmel). Und prüfen Sie, aus welchem Jahr die Elektroleitungen stammen. Auch das kann teuer werden, wenn Sie die alten Leitungen komplett erneuern müssen. Fragen Sie beim Eigentümer bzw. dem Makler nach, was zuletzt saniert wurde

### Checkliste für Ihre nächste Besichtigung

Lage	Immobilie
✓ Nähe zur Arbeit/Schule/Kita	✓ gepflegtes Erscheinungsbild
✓ Anbindung an öffentlichen Nahverkehr	✓ Schnitt und Größe gemäß eigener Vorstellungen
✓ Nähe zu Supermärkten, Restaurants, Apotheken, Parks etc.	✓ Lautstärke bei geöffnetem Fenster, auf dem Balkon / der Terrasse
✓ Verkehrslage vor Ort	✓ Sonnenverlauf / Helligkeit
✓ Parkmöglichkeiten	✓ Geruch (vor allem im Keller)
✓ Bebauungspläne / Baumaßnahmen (Bekanntmachungen Stadt bzw. Gemeinde)	✓ positiver Gesamteindruck

@immonuernberg

– und was möglicherweise ansteht. Bei Wohnungen geben Ihnen zusätzlich die Beschlussammlung bzw. die Hausverwaltung Auskunft über vergangene und künftige Maßnahmen. Prüfen Sie in dem Zusammenhang auch die Höhe der Instandhaltungsrücklage. Das sind die Ersparnisse der Gemeinschaft für genau solche Sanierungen. Sind diese hoch genug, um die zu erwartenden Kosten zu decken oder müssen Sie in Form einer Sonderumlage noch zusätzlich Geld investieren?

Bei einem Haus können Sie den Sanierungsbedarf lediglich beim Eigentümer bzw. dem Makler erfragen. Zusätzlich empfiehlt es sich, bei einer Folgebesichtigung einen Sachverständigen oder zumindest einen erfahrenen Handwerker hinzuzuziehen.

## Wieso, warum, weshalb?

Bei Besichtigungen macht es Sinn, den Eigentümer mit Fragen zu löchern. Er ist der Experte für die Immobilie. Erfolgt der Verkauf über einen Makler, muss er sprichwörtlich „Rede und Antwort“ stehen bzw. beim Eigentümer die notwendigen Informationen einholen. Wichtig

## Der Eigentümer ist der Experte für die Immobilie. Scheuen Sie keine Frage!

sind auch Fragen links und rechts vom Weg, z.B. zur Nachbarschaft, zu möglichen Pflichten (Hausordnung, Wegerechte) und Insider-Infos zur Lage. Fragen Sie den Eigentümer auch ruhig, wo er offene Baustellen sieht. „Was würden Sie ändern?“ – wenn seine Antworten nur Kleinigkeiten sind, wird die Immobilie in einem guten Zustand sein. Sagt er Dinge wie „Die Elektrik verbessern, da öfter mal die Sicherung rausfliegt“, sollten Sie hellhörig werden.

Beim entspannten Plaudern können Sie viel über eine Immobilie in Erfahrung bringen. Nutzen Sie diese Chance!



Neubau im Fürther Norden

# Zuhause im *grünen Stadeln*

Gute Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar und den grünen Regnitzgrund ganz in der Nähe – in Fürth-Stadeln kann man einige Haken an die Wohnlage setzen. In dem nördlich gelegenen Ortsteil von Fürth entsteht das Neubauprojekt *AlfredNobel59* des Bayerischen Immobilien Kontor (BAYIKO) mit insgesamt 66 Einheiten – vom möblierten 1-Zimmer-Apartment bis zur großzügigen 4-Zimmer-Wohnung.

Das Neubauprojekt entsteht auf einem ehemaligen Gewerbegelande, direkt angrenzend an Wiesen und Felder. Das W-förmige Gebäude umrahmt den begrünten Innenhof, in den die Balkone bzw. Terrassen zeigen.

## Hochwertige Ausstattung

Ob Fußbodenheizung, Parkettboden oder Marken sanitärgegenstände – die Wohnungen erfüllen alle Anforderungen an ein modernes Zuhause. Dazu gehört auch eine energieeffi-

ziente Bauweise nach EnEV16. Alle Etagen sind von der Tiefgarage aus bequem über einen Aufzug erreichbar.

## Komplettpaket für Anleger

Um eine Vermietung zu erleichtern, werden einige Apartments komplett möbliert bzw. teilmöbliert mit Einbauküche angeboten. Außerdem können Anleger den Mietpool-Service des BAYIKO nutzen und sich entspannt zurücklehnen. Von der Mietersuche, über den Mietvertrag bis zur Betriebskostenabrechnung wird alles für Sie übernommen.

## Zuhause in Fürth-Stadeln

Stadeln liegt nördlich der Fürther Innenstadt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit der S-Bahn (Fürth-Vach) gut ans Zentrum bzw. Erlangen und Nürnberg angebunden. Im Ortsteil selbst gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Bäcker und vieles mehr, was für das tägliche Leben wichtig ist.



BAY  
IKO



grünes Wohnumfeld  
attraktive Kapitalanlage  
möblierte Apartments  
Balkon bzw. Loggia



90765  
Fürth



ca. 27-147 m<sup>2</sup>



1-4



ab 194.044

WoodUpp Akupanel

# Sounds good!

Sie sehen nicht nur gut aus, sondern verbessern auch das akustische Wohlbefinden in einem Raum: die schallabsorbierenden Akustikplatten von WoodUpp. Ob an der Wand im Wohnzimmer oder an der Decke eines Meetingraums im Büro – die Akupanel sind flexibel einsetzbar und in vielen verschiedenen Farben erhältlich. Im Interview sprechen wir mit WoodUpp über ihr Produkt, wie es funktioniert und wie wichtig das Thema Nachhaltigkeit für das Unternehmen mit dänischen Wurzeln ist.

AKUPANEL EICHE RUSTIKAL NATUR

*Wie genau reduzieren die Akustikplatten störenden Schall im Raum?*

**WoodUpp:** Die Akupanel sind so aufgebaut, dass sie die Akustik in einem Raum erheblich verbessern. Der akustische Filz unserer Paneele absorbiert die Schallwellen, wenn sie auf die Platten treffen. Darüber hinaus reduziert das Akupanel aber auch noch auf andere Weise den Schall. Die Lamellen, die auf dem akustischen Filz befestigt sind, brechen die Schallwellen, wenn sie auf eine unebene Oberfläche treffen. Infolgedessen verlieren die Schallwellen Energie, da sie in kleinere Schallwellen gebrochen werden. Dadurch wird der Schall noch stärker reduziert.

*Eignen sich die Akustikplatten auch für ein Musikzimmer – inwieweit beeinflussen die Panels das Klangerlebnis?*

**WoodUpp:** Für ein perfektes Klangerlebnis in einem Musikzimmer empfehlen wir, die Paneele auf eine 45mm starke Lattung zu montieren und zusätzlich den Zwischenraum mit Mineralwolle auszulegen. Dadurch erhält man die Schallklasse A – die beste, die erreicht werden kann. Unsere Paneele finden immer mehr Zuspruch bei Musikliebhabern im privaten Bereich, aber vor allem

auch bei den Profimusikern, DJs sowie Ton- und Aufnahmestudios. Bei denen geht es in erster Linie nicht um Optik, sondern nur um die Akustik.

*Angenommen, die Akupanel werden nur als optisches Highlight angebracht – wirkt sich das auf ohnehin ruhige Wohnräume in irgendeiner Form aus?*

**WoodUpp:** Die Akupanel haben immer eine positive Auswirkung auf die Akustik, ob beabsichtigt oder nicht. Werden diese direkt an die Wand montiert, erhält man Schallschutzklasse D, was sehr gut ist. Der

**"Die Akupanel haben immer eine positive Auswirkung auf die Akustik."**

Hauptunterschied zwischen der Installation mit Mineralwolle und der ohne besteht darin, dass die Klasse D in Bezug

auf die Tonhöhen in tiefen Frequenzen nicht so effektiv ist wie die der Klangklasse A.

*Wer nach Akustikplatten bzw. -paneelen sucht, findet verschiedenste Anbieter und Möglichkeiten. Was macht eure Akupanel aus?*

**WoodUpp:** Unsere Akupanel zeichnen sich durch eine konstant hochwertige Qualität aus. Diese können wir gewährleisten, weil wir in unserer eigenen Produktion in Dänemark unsere hohen Standards konstant kontrollieren. Außerdem achten wir sehr darauf, dass unsere Produkte

Mehr Infos unter:  
[www.woodupp.de](http://www.woodupp.de)

nachhaltig sind. Das verwendete Holz stammt aus nachhaltiger Forstwirtschaft. Wir wollen sicherstellen, dass der Wald mehr Bäume reproduzieren kann, als wir verwenden. Dabei liegt uns natürlich auch am Herzen, dass unser Lieferant gute Arbeitsbedingungen schafft und ebenso die Wildtiere respektiert. Der Akustikfilz wird aus recycelten PET-Materialien hergestellt. So verwandeln wir Plastikflaschen in etwas Sinnvolles. Unsere Kunden dürfen sich außerdem über einen sehr persönlichen und sehr schnellen Kundensupport freuen. Wir stehen alle mit Leidenschaft und Freude hinter der Marke WoodUpp und unseren Produkten – und das färbt auch auf die Kunden ab.

*Wie findet man heraus, wo die Akustikplatten am besten im Raum angebracht werden sollten?*

**WoodUpp:** Kurz gesagt: Die Akustikplatten werden am besten auf den Oberflächen montiert, auf die der Schall schnell trifft. Gewöhnlich ist dies die Decke oder eine große Wand im Raum. Das bedeutet, man muss versuchen herauszufinden, wo der Schall typischerweise im Raum entsteht. Außerdem sollte man wissen, auf welche Oberflächen er mit hoher Wahrscheinlichkeit zuerst trifft. Dies kann z.B. direkt hinter dem Fernseher oder nahe an der Couch oder dem Esszimmertisch-Bereich sein. Denn auf diesen Oberflächen platziert man am sinnvollsten die schalldämmenden Materialien, die den Sound absorbieren. Damit wird dieser gestoppt

und infolgedessen nicht mehr in den Raum zurück reflektiert. Der wichtigste Faktor bei der Schalldämmung ist jedoch nicht der Platzierungsort, sondern wie viel schalldämmendes Material eingesetzt wird.

*Gutes Stichwort: Wie viele Akupanel benötigt man für eine gute Raumakustik, z.B. in einem 30 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer?*

**WoodUpp:** Wir empfehlen immer ungefähr 25% der Bodenfläche eines Raums mit akustischem Material zu verkleiden, um eine gute Raumakustik zu erzielen. Zur Berechnung

**"Das verwendete Holz stammt aus nachhaltiger Forstwirtschaft."**

kann diese Formel verwendet werden: Menge an akustischen Paneelen, um eine gute Akustik zu

erzielen =  $(\text{Bodenfläche} \times 0,25) / 1,44$ . Das bedeutet für ein 30 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer sieht die Berechnung wie folgt aus:  $(30 \times 0,25) / 1,44 = 5,2$ . In diesem Fall werden insgesamt 5,2 Akustikplatten im Wohnzimmer benötigt, um eine gute akustische Umgebung zu erzeugen. Jetzt brauchen wir nur noch auf die nächste Zahl auf- oder abrunden, da wir nur ganze Paneele anbieten.

*Was gehört zu den außergewöhnlichsten Orten, in denen eure Akupanel verbaut worden sind?*

**WoodUpp:** Grundsätzlich finden wir jedes Projekt spannend, denn die Paneele sind unglaublich vielseitig einsetzbar, das beweisen uns unsere Kunden täglich aufs Neue. Die Paneele lassen viel Raum für eigene Kreativität.



AKUPANEL EICHE KLASSISCH



AKUPANEL EICHE KLASSISCH



AKUPANEL EICHE RUSTIKAL GRAU



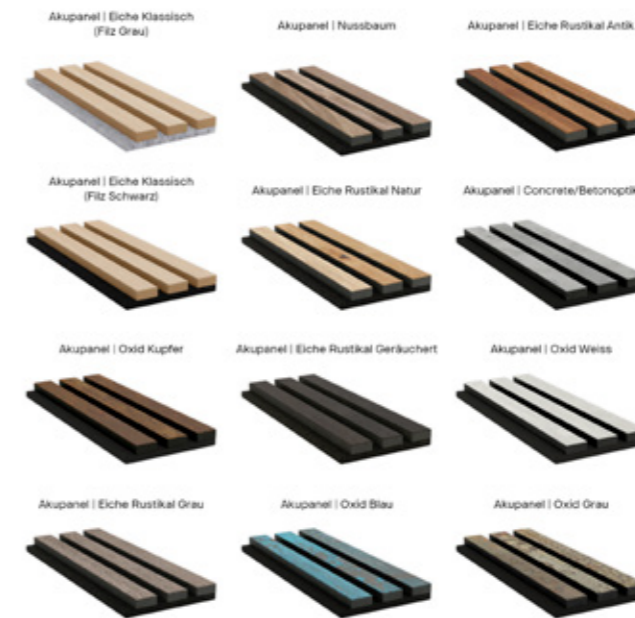
AKUPANEL EICHE RUSTIKAL NATUR



PROJEKT "8 KANTEN", AKUPANEL EICHE KLASSISCH

WoodUpp hat mal einen ganzen Konferenzraum mit 500 Akupanel ausgestattet. Das Projekt "8 Kanten", welches wir auch in unseren WoodUpp-Stories auf unserer Website präsentieren. Dieser riesige Meetingssaal in Odense, in Dänemark, wurde komplett an den Wänden und der Decke mit unseren Paneelen verkleidet, um eine gute Akustik zu schaffen. Das war ein super tolles und spannendes Projekt für uns.

*Sind weitere Farbvarianten geplant?*  
**WoodUpp:** Wir sind dabei, eine komplett weiße Version zu entwickeln. Das bedeutet, der Akustikfilz ist ebenso Weiß, wie die Lamellen selbst. Einen genauen Zeitpunkt für den Launch dieses Modells haben wir



**WOODUPP**

aber noch nicht. Kurzfristig werden wir unser schwarzes Modell erneuern. Aktuell haben wir super viele Ideen, was Materialien und Eigenschaften des Panels angeht – daher können sich alle auf eine spannende Zukunft mit uns freuen.

*Das machen wir, vielen Dank für das Interview!*

*Unentschlossen bei der Farbauswahl? Einfach WoodUpp-Muster online bestellen!*

### Extra Tipp: WoodUpp - Visualisierer

Sie wollen wissen, wie die Akupanel bei Ihnen zu Hause aussehen? Mit dem WoodUpp-Visualisierer können Sie ein Bild z.B. Ihres Wohnzimmers hochladen, ein Akupanel auswählen und direkt sehen, wie es wirkt. Mehr dazu auf [www.woodupp.de](http://www.woodupp.de).

# Immobilie als Kapitalanlage

Soll ich oder soll ich nicht? Insbesondere für Immobilieneinsteiger ist die Antwort auf diese Frage nicht einfach. Der Kauf einer Immobilie ist ein großer Schritt – und oft schwingen Empfehlungen, gut gemeinte Ratschläge oder gar Ängste von Familie und Freunden mit: „Ich würde in Aktien investieren“, „Die Immobilienblase platzt bald“ oder „So viel würde ich nicht für eine Wohnung ausgeben“.

Unterm Strich können wir alle nicht in die Zukunft blicken. Eines ist aber Fakt: Gewohnt werden muss immer. Egal, wie sich der Immobilienmarkt entwickelt, haben Sie mit einem Haus oder einer Wohnung etwas „greifbares“ in der Hand. Das sind weitere Vorteile einer Kapitalanlage:

## Der Mieter baut Ihr Vermögen mit auf

Sie investieren in der Regel nicht nur Ihr eigenes Geld, sondern finanzieren einen Teil des Kaufpreises über eine Bank. Bei der Tilgung dieses Kredits hilft der Mieter kräftig mit und baut damit Ihr Vermögen aktiv mit auf.

## (In vielen Fällen) sehr gute Rendite

Bei einer normalen Vermietung erwirtschaften Sie mit einer Immobilie eine vergleichsweise gute Rendite, üblicherweise 3-5% (Neubau 2-2,5%). Natürlich gibt es andere Anlageformen mit höherer Rendite, bei diesen ist dann aber meist

das Risiko höher.

## Zusätzlicher Gewinn durch Wertentwicklung

Der Immobilienmarkt ist in Bewegung. Es kann also gut sein, dass sich die Immobilie im Wert positiv entwickelt – insbesondere in gefragten Lagen.

## Mögliche Steuereinsparungen

Wenn Sie einen Gewinn erwirtschaften, möchte das Finanzamt auch seinen Anteil davon abhaben. Bei Mieteinnahmen haben Sie aber viele Möglichkeiten, wie Sie etwas bei der Steuer gegenrechnen können (z.B. Saniierungsmaßnahmen). Sprechen Sie am besten mit Ihrem Steuerberater.





## 5-Punkte-Check

# Kapitalanlage finden

Immobilien sind begehrte Kapitalanlagen, da diese z.B. im Vergleich zu Aktien sehr wertstabil sind und trotzdem gute Renditen versprechen. Es handelt sich dabei meist um eher langfristige Anlagen mit hohen Anschaffungskosten, daher sollten Sie sich vor einer Investition sehr genau informieren, wann sich eine Immobilie als Kapitalanlage für Sie lohnt. Wir geben Ihnen 5 Punkte mit an die Hand, die bei der Auswahl helfen können.

### 1. Gute Vermietbarkeit

Das Geld verdienen Sie mit der Vermietung der Immobilie. Daher sollten Sie bei der Auswahl darauf achten, dass es sich um eine gefragte Größe in einer guten Lage handelt. Eine Wohnung mit 5 Zimmern im Erdgeschoss an einer Hauptstraße wird sicherlich weniger nachgefragt als eine 2-Zimmer-Wohnung in einer ruhigen Seitenstraße. Sie sollten dabei auch nicht jedem Trend folgen: Aktuell werden in größeren Städten z.B. viele 1-Zimmer-Apartments angeboten. Die Zahl der Studenten und Wochenendpendler ist allerdings begrenzt, daher könnte dieses Markt-

segment bald gesättigt sein. Für Sie geht es immer darum, Leerstand und lange Zeiten zur Suche eines Mieters zu vermeiden.

### 2. Passende Mieteinnahmen

In den meisten Fällen werden Sie selbst eine Finanzierung nutzen, um den Kaufpreis der Immobilie zu begleichen. Achten Sie bei der Auswahl daher darauf, dass das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Mieteinnahmen passt. Ein gutes Verhältnis erkennen Sie daran, dass Ihre monatlichen Kosten ziemlich genau von den Mieteinnahmen gedeckt werden. Sprich, die Mieteinnahmen (Kaltmiete) sollten ungefähr so hoch sein, dass damit die nicht umlagefähigen Betriebskosten (z.B. Verwaltervergütung und Instandhaltungsrücklage) sowie die monatliche Kredittilgung abgedeckt sind.

### 3. Attraktive Rendite

Im direkten Zusammenhang mit den passenden Mieteinnahmen steht auch das Erkennungsmerkmal „gute Rendite“. Jetzt ist nur die Frage, was denn eine gute Rendite ist. Bis vor

zehn Jahren hätte man auf 5% oder mehr gehofft, aktuell sind auch 2,5% jährliche Rendite im Vergleich zu anderen Anlageformen gut.

### 4. Umfeld mit Potenzial

Dies ist ein Punkt, den Sie nicht fest in die Bewertung einer Kapitalanlage einplanen sollten, der sich aber sehr positiv auf das Gesamtinvestment auswirkt: Die Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Diese hängt zum einen ganz allgemein von der Wirtschaft ab und zum anderen von der Ent-

wicklung im direkten Umfeld der Immobilie. Das kann ein neuer U-Bahn-Anschluss sein, die Bebauung einer Brachfläche mit neuen Wohnungen oder die Niederlassung einer großen Firma in der Nähe. All das steigert (fast automatisch) auch die Attraktivität Ihrer Immobilie. Achten Sie daher bei der Auswahl mit darauf, ob sich im Umfeld etwas bewegt bzw.

### 5. Investitionsmöglichkeit in der Immobilie

Es gibt genügend Kapitalanleger, die Neubauimmobilien bevorzugen, da Sie damit für viele Jahre „Ruhe“ haben und sich nicht um Instandhaltungen kümmern müssen. Da Sie die Einnahmen der Vermietung versteuern müssen, hilft es jedoch, etwas zum Gegenrechnen in der Steuererklärung zu haben. Dies können u.a. energetische Sanierungsmaßnahmen sein oder ganz allgemein Handwerkerleistungen. Außerdem ist der Kaufpreis bei Bestandsimmobilien entsprechend niedriger – vor allem, wenn renovierungsbedarf besteht.

Lassen Sie sich davon nicht abschrecken, sondern nutzen Sie diese Entwicklungsmöglichkeit. Ein neuer Parkettboden oder der Einbau einer Küche hebt die Attraktivität der Wohnung, bringt oftmals eine höhere Miete und Sie können die Ausgaben steuerlich geltend machen. Ganz nebenbei erhöhen die Investitionen in die eigene Immobilie oft den Wert noch direkt mit.

Daran erkennen Sie  
eine gute Kapitalanlage

5 Punkte



wicklung im direkten Umfeld der Immobilie. Das kann ein neuer U-Bahn-Anschluss sein, die Bebauung einer Brachfläche mit neuen Wohnungen oder die Niederlassung einer großen Firma in der Nähe. All das steigert (fast automatisch) auch die Attraktivität Ihrer Immobilie. Achten Sie daher bei der Auswahl mit darauf, ob sich im Umfeld etwas bewegt bzw.

## KAPITALANLAGE

### 5-Punkte-Check an einem Beispiel

Theorie schön und gut. Jetzt wollen wir das Ganze an einem Beispiel verdeutlichen, genauer gesagt an einer Eigentumswohnung in Nürnberg-Wetzendorf. Kurz zu den Rahmendaten der Wohnung:

- 3 Zimmer, ca. 102 m<sup>2</sup>
- separate Küche
- Balkon zum Innenhof
- Badezimmer mit Wanne
- leicht renovierungsbedürftig
- Kaufpreis 349.000 EUR
- guter Schnitt (drei nahezu gleich große Zimmer)

#### *Gute Vermietbarkeit*

Es muss eine grundsätzliche Nachfrage nach dem jeweiligen Wohnungstyp geben. Eine Wohnung wie hier mit 3 Zimmern und knapp über 100 m<sup>2</sup> ist als Mietwohnung selten auf dem Markt, wird aber von vielen Familien gesucht. Daher ist eine gute Vermietbarkeit gegeben. Die Nähe zu Erholungsflächen (Wetzendorfer Landgraben, Knoblauchsland), Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Rewe und Lidl) und eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel helfen auch.

#### *Passende Mieteinnahmen*

Die monatlichen Mieteinnahmen werden, basierend auf dem aktuellen Nürnberger Mietenspiegel, bei etwas über 1.000 EUR (Kaltmiete) liegen. Mit dieser Miethöhe lässt sich ein

Kredit zur Finanzierung des Wohnungskaufs relativ gut tilgen.

#### *Gute Rendite*

Die Rendite der Wohnung wird bei ca. 3% liegen. Das ist für die aktuellen Verhältnisse am Immobilienmarkt eine solide Höhe und liegt auch deutlich über dem Neubau-Rendite-niveau.

#### *Umfeld mit Potenzial*

Wie im Leitartikel beschrieben, beeinflusst der Bodenrichtwert den Wert einer Immobilie. Der Bodenrichtwert wiederum hängt stark von den Verkäufen im Umfeld ab. Daher hilft es für die Wertentwicklung der Immobilie, wenn im direkten Umfeld viel verkauft wird. Bei unserer Beispielimmobilie ist das Potenzial sehr groß, da durch das Großprojekt "Neue Mitte Thon" sehr viele Verkäufe in den nächsten Jahren erfolgen werden. Zusätzlich erhöht sich durch diese modernen Neubauten mit Einzelhandel, Ärzten, usw. auch der Wohnwert im gesamten Umfeld.

#### *Investitionsmöglichkeiten*

Mit einem überschaubaren Budget erhöht man den Wert dieser Wohnung, z.B. durch neue Fußböden. Diese Ausgaben können Sie bei einer Vermietung steuerlich geltend machen und müssen daher Ihre Mieteinnahmen nicht komplett versteuern. Somit bleibt mehr für Sie übrig und gleichzeitig profitieren Sie noch vom Werterhalt bzw. der Verbesserung der Wohnung.



EIGENTUMSWOHNUNG IN NÜRNBERG-WETZENDORF



WOHNZIMMER (VIRTUELLES HOMESTAGING)



FLUR UND ESSBEREICH

# Häufige Fragen



## 01 Kann ich einen Mietvertrag befristen?

Grundsätzlich ja, allerdings müssen Vermieter einen zulässigen Grund für die befristete Vermietung schriftlich mitteilen. Zulässige Gründe sind u.a. die geplante Überlassung an Angehörige oder einen zur Dienstleistung Verpflichteten (z.B. Hausmeister).

## 02 Falsche Kellerzuordnung - was tun?

Im Idealfall wird das über die Hausverwaltung geregelt, wobei sie dazu rechtlich nicht verpflichtet ist. Für sie ist es aber am leichtesten, diesen Punkt im Rahmen einer Eigentümerversammlung zu klären und in der Beschlussammlung zu fixieren.

## 03 Wer zahlt den Makler?

Mit dem neuen Gesetz zur Verteilung der Maklerprovision, das am 23. Dezember 2020 in Kraft getreten ist, haben sich die Spielregeln geändert. Wurde bislang ein Großteil der Provision vom Käufer getragen, teilen sich jetzt Verkäufer und Käufer die Maklergebühren i.d.R. zu gleichen Teilen. Mehr dazu auf Seite 40.

## 04 Rendite - ab wann lohnt der Immokauf?

Die meisten Kapitalanleger zielen auf 5% Rendite ab, das ist jedoch am aktuellen Markt mit Wohnimmobilien nur schwer zu erreichen. Daher sind oftmals auch Renditen zwischen 3% und 4% gerne gesehen, beim Neubau eher 2% - 2,5%.

## 05 Was ist die Instandhaltungsrücklage?

Das ist angespartes Geld der Eigentümergemeinschaft, das auf einem eigenen Konto bei der Hausverwaltung liegt. Es wird dazu verwendet, Reparaturen am Gemeinschaftseigentum vornehmen zu können, ohne jedes Mal eine Sonderumlage zu beschließen.

## 06 Was ist das Hausgeld?

Das ist die meist monatliche Zahlung an die Hausverwaltung einer Eigentumswohnung. Die Höhe wird im Wirtschaftsplan festgelegt und beinhaltet die Betriebskosten (z.B. Kosten für Heizung und Warmwasser) und zusätzliche Kosten wie die Verwaltungergebühren, die Instandhaltungsrücklage und Kontoführungsgebühren.

## 07 Welche Nebenkosten fallen beim Hauskauf an?

Neben dem Kaufpreis kommen die Anschaffungsnebenkosten beim Hauskauf auf Sie zu. Im Normalfall setzen sie sich aus den folgenden drei Posten zusammen: Grunderwerbsteuer (in Bayern 3,5% vom Kaufpreis), Notar- und Gerichtskosten (ca. 1,75% vom Kaufpreis) und ggf. die Maklerprovision.

Neubau nahe Fürther Innenstadt

# Investment in *zentraler Lage*

Etwa 10 Gehminuten vom Fürther Zentrum entfernt, zwischen den Fürther U-Bahn-Stationen Stadtgrenze und Jakobinenstraße entsteht das Neubauprojekt *Hornschuchcampus* des Bayerischen Immobilienkontor (BAYIKO). Die insgesamt 226 Eigentumswohnungen arrangieren sich um einen begrünten Innenhof und reichen vom möblierten 1-Zimmer-Apartment bis zur 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon oder Dachterrasse mit Blick über die Dächer Fürths.

Das Neubauprojekt entsteht in zwei Bauabschnitten auf einem weitestgehend unbebauten Grundstück entlang der Hornschuchpromenade, Ihrem direkten Weg in die Fürther Innenstadt.

## Gut ausgestattet

Die Wohnungen erfüllen moderne Wohnstandards – u.a. mit Fußbodenheizung, Parkettboden und bodentiefen Fenstern, die viel Licht hereinlassen. Von der Tiefgarage bis nach

ganz oben ins 5. bzw. 6. Obergeschoss fährt ein Aufzug. Weitere Stellplätze wird es im benachbarten Parkhaus geben.

## Vermietung und Verwaltung aus einer Hand

Als Kapitalanleger müssen Sie sich um nichts kümmern. Sie können alles ganz bequem über den Mietpool-Service des BAYIKO abwickeln: Mietersuche, Abrechnung, Übergabe und vieles mehr. Damit sparen Sie sich Zeit und reduzieren das Leerstandsrisiko.

## Innenstadtnah in Fürth

Ob Supermärkte, Restaurants, Apotheken oder Shoppingmöglichkeiten – alles ist auf kurzen Wegen direkt zu Fuß erreichbar oder mit der U-Bahn. Auch der weitläufige Stadtpark und der Wiesengrund liegen nur ein paar Minuten von diesem Neubauprojekt entfernt – der perfekte Ort, um in der Sonne zu spazieren und frische Luft zu schnappen.



BAY  
IKO



zentrumsnah  
attraktive Rendite  
Mietpool-Service  
teilw. möbliert



90762  
Fürth



ca. 24-95m<sup>2</sup>



1-3



ab 191.707



# Neuregelung Maklerprovision

Was das für Eigentümer und Käufer bedeutet

Die Diskussion um die Höhe der Maklerprovision ist ein „Dauerbrenner“. Ein Grund sind die stark gestiegenen Immobilienpreise, die es für viele Menschen immer schwieriger machen, sich die eigenen vier Wände leisten zu können. Wenn dann neben dem eigentlichen Kaufpreis auch bei den Anschaffungsnebenkosten noch hohe Beträge fällig werden, rückt das Ziel der eigenen Immobilie in immer weitere Ferne. Daher griff im letzten Jahr die Bundesregierung ein.

Bis Dezember 2020 waren die Provisionssätze für Immobilienmakler beim Verkauf von Wohnungen und Häusern nicht einheitlich geregelt, vielmehr galten „ortsübliche“ Provisionssätze. In Bayern war es zum Beispiel üblich, dass Verkäufer und Käufer nach der Beurkundung beim Notar jeweils 3,57% des Kaufpreises inkl. 19% Mehrwertsteuer bezahlten. In Berlin hingegen zahlte nur der Käufer – dann aber die kompletten 7,14%. Man konnte auch bei uns in Nürnberg in den letzten Jahren beobachten, dass viele Makler und große Maklerketten mit "0% Provision für den Eigentümer" Werbung gemacht haben, um Objekte zu akquirieren. Die auf der einen Seite entgangene Provision wurde der schwächeren Seite, nämlich den Käufern, zumindest teilweise auferlegt. Zusammen mit der Grunderwerbsteuer und den Notar- und Gerichtskosten kamen so schnell 10% oder mehr zusammen, die für die Käufer zusätzlich zum Kaufpreis fällig wurden.

## Was beinhaltet die Neuregelung?

Die Neuregelung, die am 23. Dezember 2020 in Kraft getreten ist, beinhaltet 3 wichtige Punkte:

1. Maklerverträge müssen nun immer mindestens in Textform abgeschlossen werden. Der klassische Handschlag oder konkludentes (schlüssiges) Handeln reichen nicht mehr aus.
2. Wenn der Makler Verträge mit dem Käufer und gleichzeitig dem Verkäufer hat, muss die Provision für beide Seiten gleich hoch sein.
3. Besteht nur ein Vertrag mit einer Seite, aber es wird Provision von beiden Seiten verlangt, darf diese maximal gleich hoch sein und ist erst fällig, wenn die Partei mit dem Vertrag nachweisbar bezahlt hat.

*Wichtige Erleichterung für viele Immobilienkäufer.*



Der dritte Punkt ist dabei der wichtigste, da dieser in der Praxis wirklich relevant ist. Der Regelfall sieht jetzt so aus: Der Eigentümer einer Immobilie schließt mit dem Makler einen Vertrag ab. Darin ist eine Provision für den Verkäufer in Höhe von zum Beispiel 2,38% inkl. 19% MwSt. vom Kaufpreis festgelegt. Der Makler inseriert nun die Immobilie und führt Interessententermine durch. Im Inserat ist eine Provision für den Käufer in Höhe von 2,38% inkl. 19% MwSt. angegeben. Dies ist der maximale Betrag, da die Provision für die Partei ohne Vertrag nicht höher sein darf. Der Käufer, der in der Regel keinen eigenen Maklervertrag abgeschlossen hat, muss die Provision auch erst dann bezahlen, wenn der Makler die Zahlung des Verkäufers nachgewiesen hat. Dazu wird er z.B. einen Kontoauszug zur Rechnung beifügen.

Dies schützt die Käufer davor, wieder einseitig belastet zu werden.

Die Höhe der Provision ist nicht gedeckelt. In Nürnberg und der Region pendelt sich die Höhe der Provision augenscheinlich im Bereich von 2,38% - 3,57% (inkl. 19% MwSt.) je Seite ein. Unterm Strich ist die Provisionsteilung nur fair, da die Dienstleistung des Maklers beide

Parteien in Anspruch nehmen. Dem Verkäufer wird die Last dieser umfassenden Aufgabe abgenommen und der Käufer wird ausführlich beraten und bei einer seiner größten Entscheidungen im Leben begleitet.

### Chance für Käufer und Verkäufer

Was die Neuregelung mit sich bringt, ist ein steigender Anspruch an den Makler. Zählte für viele Eigentümer bislang eher die 0%-Provision, ist es jetzt die Qualität des Maklers – und davon profitieren Eigentümer und Käufer gleichermaßen. Käufer wollen schließlich (schon lange nicht mehr) nur den Makler, der die Tür aufsperrt und Eigentümer möchten das Optimum für Ihren Verkauf erzielen. Da reichen schiefe Handybilder und lieblose Exposés einfach nicht aus.

## MAKLERSUCHE

### Wie finde ich den passenden Makler?

In Nürnberg und der Region ist die Dichte an Immobilienmaklern hoch. Daher ist es keine leichte Entscheidung, wem Sie Ihre Immobilie anvertrauen möchten. Unsere 5 Tipps sollen Ihnen die Suche erleichtern – damit Sie am Ende die richtige Wahl für sich treffen.

#### 01 Der Makler ermittelt den Preis fachkundig.

Der Verkaufspreis ist kein grober Schätzwert auf einem Stück Papier, sondern der Makler kann Ihnen plausibel aufzeigen, wie der Verkaufspreis zustande gekommen ist.

#### 02 Der Makler ist gut ausgebildet und erfahren.

Der Makler verfügt über eine Ausbildung und mehrjährige Erfahrung im Immobilienverkauf. Ein Blick auf die Website kann helfen, mehr über ihn und seinen bisherigen Werdegang zu erfahren.

#### 03 Der Makler präsentiert Immobilien ansprechend

Werfen Sie einen Blick auf andere Angebote und Referenzen des Maklers – Ihre Immobilie wird sich hier einreihen. Überzeugt Sie die Präsentation der Immobilien? Professionelle Bilder sind da ein guter Anhaltspunkt.

#### 04 Der Makler wird von anderen gut bewertet.

Prüfen Sie, welche Erfahrungen andere Eigentümer mit dem Makler gemacht haben. Auf Google oder in den Immobilienbörsen finden Sie die Bewertungen von Verkäufern und Immobiliensuchenden.

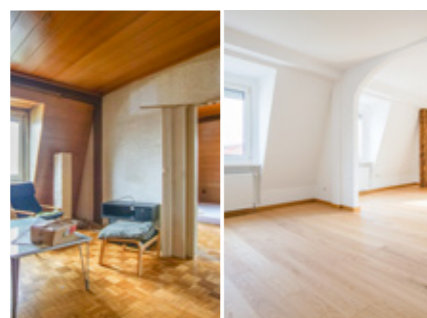
#### 05 Der Makler nimmt sich Zeit für Fragen.

Fragen Sie ihn z.B. nach dem konkreten Ablauf des Verkaufs. Bei einem persönlichen Gespräch lässt sich so auch schnell erkennen, ob die „Chemie stimmt“.



# Neuigkeiten von uns

In diesem Jahr feiern wir 3 Jahre ImmoNürnberg – und in dieser Zeit haben wir einige Eigentümer beim Verkauf oder der Vermietung Ihrer Immobilie begleitet. Auch das Thema Sanierung kam nicht zu kurz: Vier eigene Sanierungsprojekte, davon 2020/21 eine Wohnung in Nürnberg-St. Johannis und eine Ferienimmobilie im Bayerischen Wald, haben wir erfolgreich abgeschlossen. Und wir sind auch 2021 wieder auf der Suche nach sanierungsbedürftigen Wohnungen.



## Fix&Flip in St. Johannis

Was für eine Verwandlung: Diese 3-Zimmer-Wohnung haben wir aus dem Dornröschenschlaf geholt und komplett saniert. Inklusiv Grundrissanpassungen und Wohlfühl-details wie Smart Home. Insgesamt dauerte die Sanierung drei Monate.



## Ausgezeichnete Arbeit

Wir haben uns für den Makler-Kompass 2021 qualifiziert – ein deutschlandweiter Maklervergleich des Wirtschaftsmagazins Capital. Nach vier Kriterien (u.a. Qualifikation, Service) werden die Makler bewertet und die Besten vrs. 10/2021 ausgezeichnet.



## Weiß auf Schwarz

So ist unser Logo auf dem neuen Firmenauto von Fliesen Wehle, einem geschätzten Partner aus unserem Handwerkernetzwerk, zu sehen. Als Profi-Makler für Sanierungsimmobilien arbeiten wir eng zusammen – und das zeigen wir gerne!

## SOZIALES ENGAGEMENT

### Sie bewerten uns, wir spenden

Bewertungen sind für uns ein wichtiger Baustein, um als Makler in der Region gesehen zu werden. Daher freuen wir uns immer über ehrliches Feedback unserer Kunden. Das hilft nicht nur uns, sondern auch anderen Eigentümern und Immobiliensuchenden.

Wir haben uns viele Gedanken über ein „Dankeschön“ für erhaltene Bewertungen gemacht. Letztlich haben wir uns entschieden, damit etwas Gutes zu tun. Für jede Bewertung, die

bei uns eingeht, spenden wir 25 Euro an den [Tierschutzverein Noris e.V.](#) aus Nürnberg. Bislang sind bereits einige hundert Euro zusammengekommen.

Noris e.V. engagiert sich auf vielen Wegen für den Tierschutz – von der Tierrettung und -vermittlung, über die Beratung von Tierhaltern, der Aufklärung in Schulen und Kindergärten bis zum politischen Tierschutz. All das verlangt viel Energie und Herzblut ab. Und das möchten wir gerne unterstützen!



Mitglied im IVD

## WIR SIND DABEI!

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) ist ein Berufsverband für Service-dienstleister in der Immobilienwirtschaft wie z.B. Makler oder Hausverwalter. Der IVD ist dabei nicht nur der Interessensvertreter, sondern setzt sich auch ganz aktiv für bessere Rahmenbedingungen für Marktteilnehmer und Verbraucher ein. Nur mit entsprechender Ausbildung oder vorheriger Prüfung werden Makler Mitglied im IVD. Das sichert die hohen Qualitätsstandards der Mitglieder – zu denen wir uns jetzt auch zählen dürfen.

## Sanierungsprojekt

# Griß eich!

Das zweite große Sanierungsprojekt 2020/21 führte uns in den Bayerischen Wald, genauer gesagt nach Sankt Englmar. Die Gemeinde im Landkreis Straubing-Bogen ist ein beliebtes Ski- und Wintersportgebiet, hat aber auch im Sommer viel zu bieten. Ob Waldwipfelweg, Kletterwald, Reiten, Mountainbiken oder Erlebnisparks – die Region ist mit ihren vielen Freizeitmöglichkeiten ein Magnet für Urlauber und Tagesausflügler. Saniert haben wir eine Ferienwohnung mit zwei Zimmern und einem herrlichen Sonnenbalkon.

FERIENWOHNUNG AM PREDIGTSTUHL, SANKT ENGLMAR

Warum kauft ein Nürnberger Makler eine Ferienwohnung im Bayerischen Wald? Zum einen hatten wir dank einer unserer Kunden die Chance dazu und zum anderen ist der Kauf einer Ferienimmobilie eine gute Investition, wenn man die Besonderheiten kennt. Denn ganz so einfach wie bei einer klassischen Vermietung ist es nicht.

### Ferienimmobilie als Kapitalanlage

Da die Rendite bei einer Vermietung z.B. über Airbnb sehr hoch ist, hat das besonders in großen Städten wie Berlin so überhandgenommen, dass dem ein Riegel

vorgeschoben wurde. Überall dort, wo Wohnraumknappheit festgestellt wurde (u.a. auch in Nürnberg) gibt es sogenannte Zweckentfremdungsverbote. Diese verbieten die dauerhafte Vermietung (maximal 60 Tage im Jahr) von normalen Wohnungen als Ferienwohnungen. Für eine richtige Ferienwohnung brauchen Sie also eine Immobilie, die auch als solches zugelassen ist. Unsere Wohnung liegt in einem "Freizeit- und Erholungsgebiet", in dem sogar ausschließlich Hotels und Ferienwohnungen zulässig sind. Die große Herausforderung, die bleibt, ist das tägliche Geschäft. Bei einer normalen Vermietung suchen Sie

einmal einen Mieter und das war's. Für eine Ferienwohnung müssen Sie relativ aufwändiges Marketing betreiben und dafür sorgen, dass diese immer passend gereinigt wird und ausgestattet ist. Zudem bleibt das zeitweise Leerstandsrisiko. Belohnt werden der Mehraufwand und das Risiko mit einer hohen Rendite.

### Urlaubsregion mit Potenzial

Die schönste Wohnung am falschen Ort hilft Ihnen leider nichts. Daher ist bei der Investition in eine Ferienimmobilie ganz besonders wichtig, dass diese an einem bei Touristen beliebten Ort liegt. Bei

unserer Wohnung in St. Englmar ist das der Fall. Sie befindet sich in einer Hotelanlage am Predigtstuhl, einem Wintersport-Hotspot der Gemeinde. Das Hotelgelände ist sehr weitläufig und teilt sich auf mehrere Häuser auf. Der Großteil der Zimmer gehört zum Hotel, der andere Teil sind private Apartments, so wie unseres. Der große Vorteil: Sowohl die Hotel- als auch die Ferienwohnungsgäste können alle Annehmlichkeiten wie Hallen- und Freibad, Sauna und Fitnesscenter kostenfrei nutzen. Ein großes Plus bei der Vermietung der Wohnung.

### Leerstandsrisiko und hoher Aufwand werden mit einer vergleichsweise hohen Rendite ausgeglichen.

immobilie ganz besonders wichtig, dass diese an einem bei Touristen beliebten Ort liegt. Bei

unserer Wohnung in St. Englmar ist das der Fall. Sie befindet sich in einer Hotelanlage am Predigtstuhl, einem Wintersport-Hotspot der Gemeinde. Das Hotelgelände ist sehr weitläufig und teilt sich auf mehrere Häuser auf. Der Großteil der Zimmer gehört zum Hotel, der andere Teil sind private Apartments, so wie unseres. Der große Vorteil: Sowohl die Hotel- als auch die Ferienwohnungsgäste können alle Annehmlichkeiten wie Hallen- und Freibad, Sauna und Fitnesscenter kostenfrei nutzen. Ein großes Plus bei der Vermietung der Wohnung.





SCHLAFZIMMER - VORHER



SCHLAFZIMMER - NACHHER



WOHNEN / KOCHEN / ESSEN - VORHER



WOHNEN / KOCHEN / ESSEN - NACHHER

### Von Grund auf neu

Den ehemaligen 70er-Jahre-Chic der Ferienwohnung haben wir Ende letzten Jahres komplett umgekrempelt. Die bisherigen Möbel mussten weichen, ebenso die Bodenbeläge und ein Teil der Sanitärgegenstände. Moderne Fliesen, ein warmer (und pflegeleichter) Vinylboden und neue Möbel sind stattdessen eingezogen. Die Einbauküche haben wir zugunsten von mehr Arbeitsfläche und einem Küchentresen erweitert. Beim morgendlichen Kaffee kann man von hier aus wunderbar den Ausblick genießen.

Bei der Ausstattung der Wohnung war es uns wichtig, einen echten Wohlfühlort zu schaffen. Einige Details:

- voll ausgestattete Küche mit Geschirrspüler und Ofen
- Schlafzimmer mit Doppelbett, offenem Kleiderschrank und Leseecke
- Smart TV und DVD-Player
- Couch mit Schlaffunktion
- Bad mit Rainshower-Dusche
- Balkon mit Esstisch und Loungeecke

Der Clou ist und bleibt der Balkon. Angrenzend an den Wohnbereich ist er im Sommer der perfekte Ort zum Entspannen. Bei schönem Wetter werden Gäste mit einem Blick bis in die Alpen belohnt.



BALKON



BALKON

### Lust auf Urlaub im Bayerischen Wald?

Werden Sie unsere Gäste und buchen Sie eine Auszeit vom Alltag – ob für ein paar Tage oder gleich zwei Wochen. Mehr Infos zur Ferienwohnung (Ausstattung, Preise und Verfügbarkeit) finden Sie online unter:

[www.fewo-ganzoben.de](http://www.fewo-ganzoben.de)

## Sanierungsberatung

# "Wärmstens zu empfehlen"

Ein weiteres Sanierungsprojekt, das uns begleitete, war eine Maisonette-Wohnung in Altdorf. Wir haben die Wohnung an einen Kapitalanleger verkauft, der diese vermieten wollte. Voraussetzung für den Kauf war, dass wir die Renovierung der 80er-Jahre-Wohnung begleiten.

### Was war zu tun?

Mit einem vorher gemeinsam festgelegten Budget sollte die Wohnung für die künftigen Mieter deutlich modernisiert werden. Hauptaufgabe war die Neugestaltung des Bades. Daneben sind in der Küche Fliesen und im Rest der Wohnung hochwertiges Parkett verlegt worden, die Wendeltreppe wurde ausgetauscht und es wurden neue Türen eingesetzt. Zur Abrundung gab es neue Steckdosen und Lichtschalter sowie einen frischen Anstrich.

### Ihr Profi für Sanierungsimmobilien

Gerne beraten wir Sie zum Thema Sanierung vor dem Verkauf – und übernehmen auf Wunsch die Koordinierung.

### Was waren die Besonderheiten?

Die größte Herausforderung war die Koordinierung der Arbeiten in Corona-Zeiten. So waren z.B. immer so wenig Handwerker wie möglich gleichzeitig in der Wohnung. Leider sind aber auch fest eingeplante Betriebe kurzfristig

wegen Personalausfällen abgesprungen, sodass wir dafür Ersatz finden mussten. So hat es z.B. erst im dritten Ansatz mit einem Fliesenleger geklappt.

### Wie ist das Fazit?

Erwartungsgemäß gab es durch die Sanierung einen Wow-Effekt. Sowohl die neuen Mieter als auch der Eigentümer waren mit dem Ergebnis mehr als zufrieden – und würden uns jederzeit "wärmstens empfehlen", wie es in seiner abschließenden Bewertung heißt.



WOHNZIMMER - NACHHER



WOHNZIMMER - VORHER



BADEZIMMER - VORHER



BADEZIMMER - NACHHER

# Gesucht, gefunden

## REFERENZEN

### Verkauf und Vermietung

In den letzten Monaten konnten wir wieder viele Schlüssel an glückliche Käufer und Mieter übergeben. Von der 2-Zimmer-Wohnung bis zum Einfamilienhaus waren ganz unterschiedliche Immobilien dabei. Hier ein kleiner Einblick.

»Wir haben uns jederzeit  
in besten Händen  
gefühlt.«

DODY S., KÄUFER  
EIGENTUMSWOHNUNG  
IN NÜRNBERG

»Very professional,  
took his time to explain  
everything in detail.«

LORENA R., MIETERIN  
3-ZIMMER-WOHNUNG  
IN NÜRNBERG

»Von Anfang an eine  
sehr offene und ehrliche  
Betreuung.«

BRUNO A., KÄUFER  
EIGENTUMSWOHNUNG  
IN ZIRNDORF

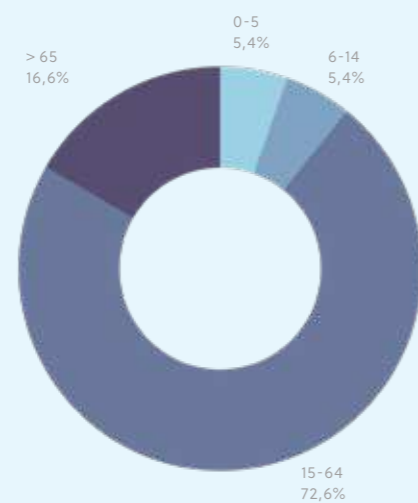
Stadtteilportrait

# Wohnen im Rennweg

Wo verbringt man wohl – neben dem eigenen Zuhause – die meiste Zeit? Richtig, in der Arbeit. Unser Büro liegt (aktuell noch) im schönen Nürnberger Stadtteil Rennweg, der bekannt ist für seine Restaurants, Cafés sowie die Nähe zum Stadtpark und zum Wöhrder See. Grund für uns, den Stadtteil einmal näher zu beleuchten!



VERTEILUNG EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER UND MEHRFAMILIENHÄUSER



ALTERSSTRUKTUR



90489  
Nürnberg



11.782  
Einwohner



DURCHSCHNITTL. WOHNUNGS-MIETPREISE (MARKTNAVIGATOR IMMOBILIENSCOUT24)



Viele Studenten und junge Familien | Kurze Wege in die Innenstadt | Joggen um den Wöhrder See | "Eis im Glück" am Fenitzer Platz | Metropolis Filmtheater | Mexikanisches Essen (z.B. Taquerila & Bar, El Mexicano) | Alles in der Nähe - Sulzbacher Straße (Supermarkt, Einzelhändler, Bäcker, Apotheken, Blumenladen etc.) | Viele Restaurants und Cafés - auch "to go"



# Hola Ceviche!

Nationalgericht aus Peru

Wer kennt das nicht – aus dem Urlaub bringt man nicht nur Souvenirs mit nach Hause, sondern oft auch die Einflüsse der dortigen Küche. In dieser Rubrik finden Sie Rezepte aus aller Welt zum Nachkochen am heimischen Herd. Heute begeben wir uns nach Peru – hier und in vielen lateinamerikanischen Ländern kommt die Ceviche traditionell mit fangfrischem Fisch zum Mittagessen auf die Teller. Mariniert wird der Fisch in Limettensaft, was die Ceviche vor allem im Sommer zu einem erfrischenden Gericht macht. Rezept-Varianten gibt es unzählige – das ist unsere.

## Zutaten

500g Fischfilet (Sushi-Qualität, z.B. Kabeljau, Wolfsbarsch oder Lachs)  
2 kleine, rote Zwiebeln  
3-4 Limetten (125ml Limettensaft)  
1 rote Chilischote  
1 Bund Koriander (alternativ Petersilie)  
Salz

## Zubereitung

**Schritt 1:** Messbecher mit 200ml Wasser füllen und 1TL Salz zugeben. Zwiebeln in dünne Ringe schneiden (oder hobeln) und in das Salzwasser geben. 30 Min. ziehen lassen. Die Zwiebeln verlieren so an Schärfe und werden weicher.

**Schritt 2:** Fischfilet (entgrätet) in ca. 1cm große Stücke schneiden und in ein flaches Gefäß geben. Das ist wichtig, damit alle Fischstücke später gut mariniert werden.

**Schritt 3:** Limetten auspressen und 125ml Saft abmessen. Mit 1TL Salz verrühren und über den Fisch geben. Das Ganze etwa 15 Min. marinieren.

**Schritt 4:** Chili längs halbieren, Kerne entfernen und in feine Streifen schneiden. Koriander waschen, trocken tupfen und grob hacken.

**Schritt 5:** Zwiebeln in ein Sieb geben und abtropfen lassen. Zusammen mit der Chili und dem Koriander über den Fisch geben. Alles gut vermengen. Kurz ziehen lassen und anrichten. Guten Appetit!

## Beilage

Dazu werden z.B. gekochte (Süß-) Kartoffelscheiben oder Maiskolben gereicht – oder einfach ein frisches Baguette.

*Tipp: Hochwertigen Fisch gibt es z.B. bei "Fisch Halbmaier" im Stadtteil Rennweg, Bismarckstraße 11*

SCHWIERIGKEIT



KOCHZEIT

25 Min.

PERSONEN

3-4

VORBEREITUNG

30 Min.

Vorschau

# Bis *bald!*

Wir hoffen, dass Ihnen unser erstes INPLACE-Immobilienmagazin gefallen hat. Wir stehen fast schon wieder in den Startlöchern für die zweite Ausgabe, die im Herbst 2021 erscheinen wird. Freuen Sie sich auf neue, spannende Beiträge rund um das Thema Immobilien. Vielleicht gehören Sie beim nächsten Mal auch wieder zu unseren Lesern – wir würden uns freuen!

Ihr ImmoNürnberg-Team



VERKAUFEN ODER  
VERMIETEN?

CHECKLISTE:  
UNTERLAGEN FÜR DEN  
IMMOKAUF

NEUBAUPROJEKTE  
IN NÜRNBERG UND  
FÜRTH

# Tippgeber werden

IMMONÜRNBERG

## Wir belohnen Empfehlungen!

Jemand aus Ihrem Bekannten- oder Freundeskreis möchte eine Immobilie in Nürnberg, Fürth, Erlangen oder der Region verkaufen? Dann wandeln Sie dieses Wissen direkt in bares Geld um – ImmoNürnberg honoriert Ihre Empfehlung mit 1.000 EUR. Tippgeber kann dabei jeder sein, außer der Eigentümer (Vertragspartner) selbst. So geht`s:

### Schritt 1: Kontaktaufnahme

Ist der Eigentümer einverstanden, schicken Sie uns eine E-Mail mit seinen Kontaktdaten oder geben Sie ihm direkt unsere Telefonnummer bzw. E-Mail-Adresse.

### Schritt 2: Maklerauftrag

Stimmt die Chemie und der Eigentümer beauftragt uns mit dem Verkauf, beginnen wir mit der Vermarktung seiner Immobilie.

### Schritt 3: Verkauf

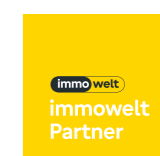
Sobald ein Käufer gefunden ist und der Notartermin erfolgreich war, erhalten Sie Ihre Tippgeber-Prämie.



MITGLIED IM



PARTNER VON



TOP BEWERTETER IMMOBILIENMAKLER





---

### Herausgeber

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH  
Fichtestraße 45  
90489 Nürnberg  
Tel.: 0911 / 517 999 00  
E-Mail: kontakt@immonuernberg.de  
www.immonuernberg.de

### Konzept / Redaktion / Grafik / Inhaltlich Verantwortlich

Tina Ebermann  
Geschäftsführerin ImmoNürnberg

### Druck

WIRmachenDRUCK GmbH  
Mühlbachstraße 7  
71522 Backnang

**Veröffentlichung:** 05/2021

**Erscheinungsweise:** halbjährlich

**Erstauflage:** 100 + Online-Ausgabe

### Bildnachweise:

ImmoNürnberg, Fotos: David Rasche  
Bilddatenbanken: freepik.com, shutterstock.com  
Bayerisches Immobilien Kontor GmbH  
R. Ulrich & Co. GmbH (WoodUpp)

