

JUNI 2021

WOHNEN + LEBEN

IM DUISBURGER SÜDEN

das ASSVOR ImmoMagazin



AUS 60ER-JAHRE-HAUS WIRD LOFTFEELING
EIN VORHER-NACHHER-VERGLEICH

AKTUELLE BODENRICHTWERTE + PREISE
FÜR DEN DUISBURGER SÜDEN

HAUS GEGEN WOHNUNG TAUSCHEN
IMMOBILIENTAUSCH - WIE GEHT DAS?

**03 | VORWORT
EIN BESONDERES JAHR IST VERGANGEN**

**04 | SERVICE
WISSENSWERTES & AKTUELLE INFORMATIONEN**

**06 | DER VORHER-NACHHER-VERGLEICH
AUS 60ER-JAHRE-HAUS WIRD LOFTFEELING**



**10 | AKTUELLE BODENRICHTWERTE
FÜR DEN DUISBURGER SÜDEN**



**11 | STEIGENDE PREISE FÜR WOHNEN TROTZ CORONA
EINE EINSCHÄTZUNG VON MARCUS KRÜLL**

**12 | PREISE HÄUSER + WOHNUNGEN
DIE PREISE FÜR WOHNIMMOBILIEN**

**14 | SCHEIDUNGSIMMOBILIE
WELCHE MÖGLICHKEITEN DER TEILUNG GIBT ES?**

**16 | KAISERSWERther IMMOBILIENFORUM
WAS PASSIERT EIGENTLICH IM IMMOBILIENFORUM?**

**17 | DIE NEUREGELUNG DES MAKLERHONORARS
WAS NUN GILT**



**18 | HAUS GEGEN WOHNUNG TAUSCHEN
IMMOBILIENTAUSCH - WIE GEHT DAS?**



**19 | TAUSCHBÖRSE
AKTUELLE TAUSCHIMMOBILIEN FÜR SIE**

**20 | TOP-IMMOBILIE IM JUNI 2021
AKTUELLES ANGEBOT**

Impressum **WOHNEN + LEBEN im Düsseldorfer Norden, das ASSVOR ImmoMagazin** | Herausgeber: ASSVOR GmbH, Arnheimer Str. 19, 40489 Düsseldorf | Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf HRB 50286 | Geschäftsführer: Marcus Krüll, Steuernummer: 105/826/1539 | Verantwortlich im Sinne des Mediengesetzes: Marcus Krüll | Die Veröffentlichung, Vervielfältigung, Verbreitung, auch auszugsweise, sind ohne vorherige Genehmigung der ASSVOR GmbH nicht gestattet. Alle Rechte vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr. | Bildnachweise: S. 1 © ASSVOR GmbH; S. 2 © ASSVOR GmbH; © Adobe Stock (Bild-Nr. 355906263, InsideCreativeHouse; Bild-Nr. 245925188, Bernardbodo); S. 3 © ASSVOR GmbH; S. 4 © Adobe Stock (Bild-Nr. 234919559, Bernardbodo; Bild-Nr. 251506407, InsideCreativeHouse); S. 5 © www.pexels.com; © Adobe Stock (Bild-Nr. 283255773, miss_mafalda); S. 6 © ASSVOR GmbH; S. 7 © ASSVOR GmbH; © plan-id; S. 8 © ASSVOR GmbH; S. 9 © ASSVOR GmbH; © eckey-syndikus GmbH; S. 10-13 © ASSVOR GmbH; S. 14-15 © Adobe Stock (Bild-Nr. 261677077, Inga); S. 15 © shutterstock (Bild-Nr. 1222180102, Indypendenz); S. 17 © Adobe Stock (Bild-Nr. 355906263, InsideCreativeHouse); S. 18 © Adobe Stock (Bild-Nr. 245925188, Bernardbodo; Bild-Nr. 268695905, Nattakorn); S. 19 © Adobe Stock (Bild-Nr. 245925188, Bernardbodo); S. 20 © ASSVOR GmbH | Druck: Druckerei CLASEN, Düsseldorf-Lohausen | Lektorat: Anne Fries | Lektorat & Übersetzungen, Düsseldorf | Umschlagfoto - VORHER-NACHHER-VERGLEICH

VORWORT

Liebe Leserin, lieber Leser,

was war das für ein besonderes Jahr seit dem Erscheinen unseres letzten Magazins. Ich hoffe sehr, dass Sie die letzten Monate gesund überstanden haben und auch in Ihrem Familien- und Bekanntenkreis keine schweren Covid-19-Krankheitsverläufe erleben mussten.

Für das ASSVOR Team waren die letzten Monate nicht nur aufgrund der Pandemie besonders. Neben den belastenden Nachrichten, die einen täglich erreichten, veränderte sich auch der Immobilienmarkt stark. Die Nachfrage nach Immobilien stieg erneut immens an. Mehr dazu erfahren Sie in unserem Marktbericht ab Seite 10 hier im Heft. Mit dem Ins-Leben-Rufen unserer Tauschbörse möchten wir daher allen leidgeplagten Immobiliensuchenden ein weiteres Angebot zu den öffentlich beworbenen Objekten bieten. Was sich hinter der Tauschbörse verbirgt, können Sie auf Seite 18 und 19 lesen.

Unsere Firma ist Anfang 2021 in unser neues Büro auf der Arnheimer Straße 19 gezogen. Gerne hätten wir das KAISERSWERther IMMOBILIENFORUM auch mit Ihnen gemeinsam eingeweiht. Der regelmäßige, persönliche Kontakt mit Ihnen fehlt uns sehr. Wir hoffen, dass die aktuellen Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie erfolgreich verlaufen und wir Sie bald wieder in unseren Geschäftsräumen begrüßen dürfen.

Bis dahin wünsche ich Ihnen Gesundheit und alles Gute!

Ihr

Marcus Krüll

Geschäftsführer ASSVOR GmbH



ANDERS WOHNEN MIT CO-HOUSING

LEBEN IN EINER GEMEINSCHAFT

Wer selbstbestimmt in seinen eigenen vier Wänden leben, jedoch nicht auf die Vorzüge des Lebens in einer Gemeinschaft verzichten möchte, für den kommt das Wohn- und Lebensmodell des Co-Housings in Frage. Eine Co-Housing-Siedlung zeichnet sich dadurch aus, dass die Bewohner in privaten Wohnungen oder Häusern wohnen und sich weitere Bereiche und Flächen gemeinschaftlich teilen. Zu den gemeinschaftlich genutzten Bereichen gehören zum Beispiel eine Küche oder ein Speisesaal, aber auch weitere und größere Gemeinschaftseinrichtungen wie eine Werkstatt oder ein Kindergarten, Büros, eine Bibliothek oder ein Heimkino.

Einer der wichtigsten Leitgedanken des Co-Housings beruht auf dem sozialen Miteinander, dem Austausch und der Nachbarschaftshilfe. Co-Housing-Siedlungen bzw. -Grundstücke werden oftmals von Interessenten gemeinsam erworben, geplant und bewirtschaftet. Die ersten Co-Housing-Wohnprojekte entstanden in Dänemark in den 60er Jahren. Auch in Deutschland entstehen immer mehr Wohnprojekte, wie das Co-Housing, aber auch Mehrgenerationenhäuser, Ökodörfer oder sogenannte Transition-Towns.

Neben einem starken sozialen Austausch bringen Co-Housing-Siedlungen auch weitere Vorteile mit sich. Bewohner profitieren von finanziellen Ersparnissen durch die gemeinsame Anschaffung von Geräten, Materialien u. Ä. oder durch Mengenrabatte. Ebenso werden bei der Planung und Bewirtschaftung der Siedlungen Aspekte der Nachhaltigkeit, des Umweltschutzes und der Energieeffizienz bedacht, zum Beispiel durch gemeinschaftlich genutzte Autos. Vor allem Menschen, die gerne gemeinsame Entscheidungen treffen, sich aktiv in der Gemeinschaft einsetzen und den sozialen Austausch suchen, finden hier einen passenden Lebensort.



BAU-FÖRDERPROGRAMME

ÄNDERUNGEN DER ENERGETISCHEN FÖRDERPROGRAMME



Alle bisherigen Bau-Förderprogramme werden ab dem 1. Juli 2021 in der BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) zusammengefasst.

Ist das erworbene Haus älter als fünf Jahre (es gilt das Datum des Bauantrages), können die neuen Förderungen in Anspruch genommen werden. Neu dabei ist, dass es nicht mehr viele verschiedene Anträge gibt, sondern nur noch einen für alle Programme. Der Schwerpunkt der neuen Förderungen

liegt dabei auf den regenerativen Energiequellen. Neu ist daher auch die Effizienzhaus-EE-Klasse (EE steht für erneuerbare Energien), bei der mindestens 55 Prozent des Gebäudeenergiebedarfs über erneuerbare Energien gedeckt werden müssen.

Ebenfalls neu ist, dass es die Wahl zwischen Kredit mit Tilgungszuschuss und einem reinen Zuschuss gibt und auch der Umbau zu Smart Homes gefördert werden kann.

Einige Einzelmaßnahmen können bereits seit Anfang des Jahres beim BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) beantragt werden, der Startschuss für die Förderungen für umfassende Sanierungsmaßnahmen von Wohngebäuden fällt am 1. Juli 2021.

ERBSCHAFT

IMMOBILIE GEERBT - UND NUN?

Die Nachricht zu erhalten, eine Immobilie geerbt zu haben, lässt bei Ihnen sicher einige Fragen auftreten: „Und was nun? Was muss ich alles beachten? Was mache ich mit der Immobilie? Möchte ich die Immobilie selbst nutzen oder verkaufe ich sie? Und kann ich das überhaupt alleine entscheiden?“ Viele Fragezeichen – kein Wunder: Immobilien gehören zu den bedeutendsten Vermögenswerten einer Erbschaft, und da ist Sorgfalt gefragt.

Erfahren Sie, welche Möglichkeiten Sie mit einer geerbten Immobilie haben, welche Gesetze und Fristen es einzuhalten gilt oder welche Option der Nutzung einer Wohnung oder eines Hauses die vorteilhafteste für Sie ist.

Wir haben für Sie einen 32-seitigen Ratgeber zum Thema ERBIMMOBILIE mit Expertenwissen zusammengestellt. Diese können Sie kostenfrei anfordern unter www.erbschaft.assvor.de.



ENERGIEEFFIZIENZ

TIPPS ZUR DACHBEGRUNUNG



Ein Garten auf dem Dach ist ein interessanter Bestandteil des ökologischen Bauens. Denn eine Dachbegrünung aus Pflanzen und Sträuchern bildet bedeutende Biotope und verbessert die Luftqualität. Zudem werden Temperaturveränderungen ausgeglichen und die Langlebigkeit des Daches wird durch die grüne Dachbedeckung verlängert, indem zum Beispiel Regen teilweise vom Dach zurückgehalten wird. Doch um ein blühendes und gut funktionierendes grünes Dach zu errichten, müssen einige wichtige Aspekte berücksichtigt werden.

Um die Dachbauteile, die unter der Begrünung liegen, vor Witterungseinflüssen zu schützen, ist es wichtig, eine Dachhaut sowie einen Durchwurzelungsschutz auszulegen. Dies ist notwendig, um das Regenwasser abzuleiten und das Dach vor treibenden Pflanzenwurzeln zu schützen. Dafür bietet der Handel spezielle Folien, die auch ökologisch unschädlich sind. Auch muss der Mutterboden mit wichtigen Nährstoffen und mineralischen Leichtzuschlägen versorgt werden. Verfügt das Dach über keine Dränschicht, ist darauf zu achten, dass die Menge des Mutterbodens oben höher ist als unten. Dies bewirkt, dass die Dränwirkung des Substrates am unteren Teil des Daches erhöht wird.

Je nach Dachneigung und Vegetation sind unterschiedliche Substratdicken empfehlenswert. Hat ein Dach eine Neigung von mehr als 5 Prozent und zeichnet es sich durch eine Extensivbegrünung aus, sollte die Substratstärke 15 Zentimeter betragen. Damit die Pflanzen nicht austrocknen, sollte Wert auf eine möglichst dichte Vegetation gelegt werden. Ist aus bauphysikalischen Gründen lediglich eine Substratstärke von 3 bis 8 Zentimetern erlaubt, eignen sich Moose und Sedumarten gut für die Bepflanzung. Ein Gemisch aus Wildgräsern und -kräutern passt gut zu einer Substratstärke zwischen 12 und 15 Zentimetern.





AUS 60ER-JAHRE-HAUS WIRD LOFTFEELING

DER VORHER-NACHHER-VERGLEICH – MODERNISIERUNG EINES EINFAMILIENHAUSES IM ZENTRUM VON KAISERSWERTH

Nur die wenigsten Neubaufans können sich ein Leben in einem älteren Haus vorstellen. Doch fast jeder Immobilie kann mit einer durchdachten Sanierung zu neuem Glanz verholfen werden. Das Potential dieses Hauses aus den 60er Jahren hat dann allerdings sogar uns überrascht. Daher freuen wir uns sehr, dass wir Ihnen das Ergebnis der Modernisierung hier zeigen dürfen:

Mit viel Phantasie, Durchhaltevermögen und der Hilfe einer kreativen Architektin und eines engagierten Möbelschreiners entstand aus der bereits ungewöhnlichen Architektur des Walmdachhauses ein modernes Traumhaus. Das perfekte Zuhause für eine vierköpfige Familie, die viel Platz und auch Raum für zukünftige Lebensphasen benötigt.



LOFTCHARAKTER IM ESSBEREICH

Idee: *plan-id - Köln*

Mit dem Aufbrechen der Geschossdecke zwischen Erdgeschoss und erstem Obergeschoss erschuf die Innenarchitektin einen offenen und lichtdurchfluteten Ess- und Lebensbereich. Die doppelte Raumhöhe an der Rückseite des Hauses ermöglicht einen leichteren Lichteinfall auch in die Tiefen des Raumes. Dank dieser Veränderung im Grundriss der zweiten Etage strahlen Essbereich und Küche zu jeder Jahreszeit im Tageslicht.

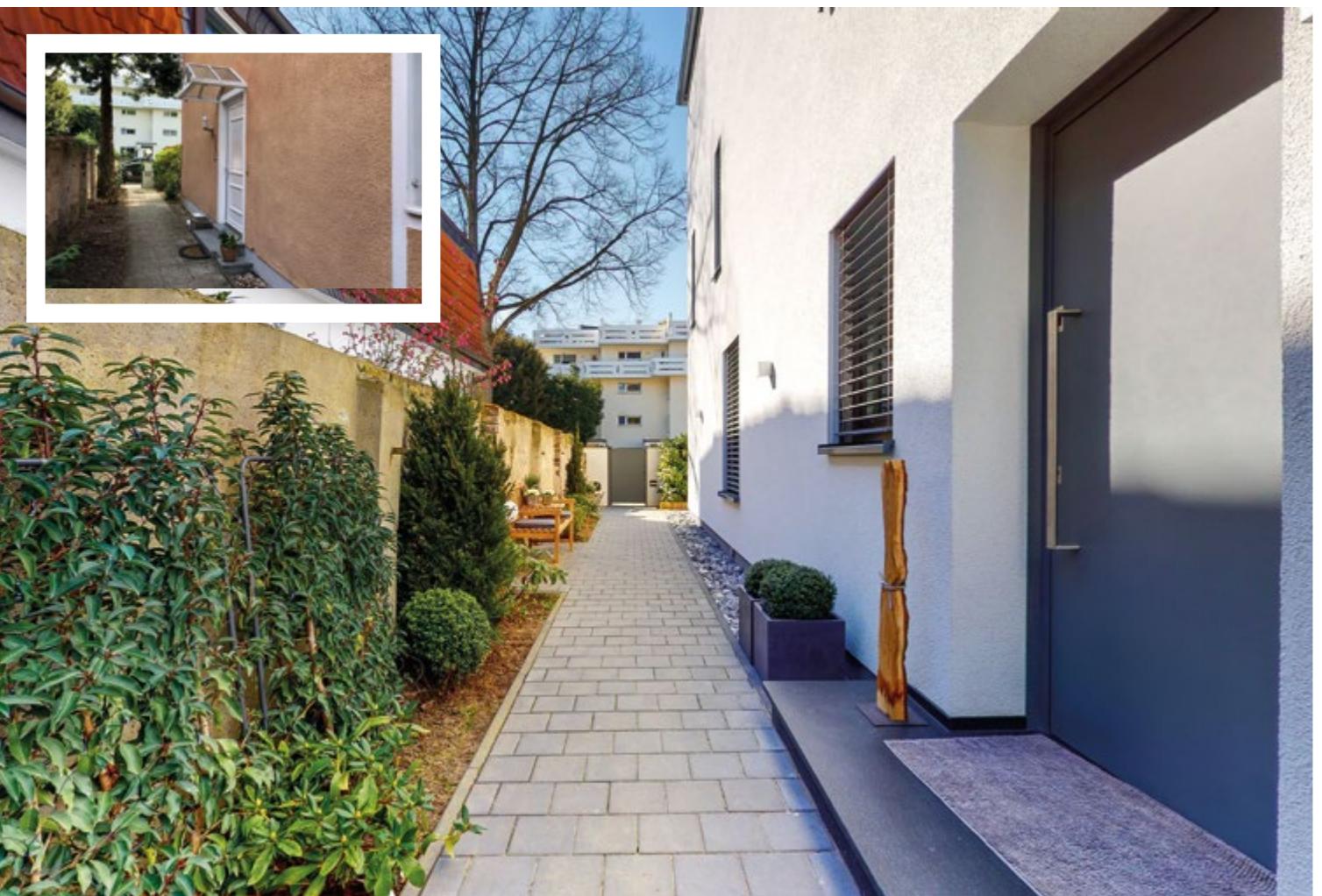
Auf der neu entstandenen Galerie im Obergeschoss konnte zusätzlicher Platz für ein Homeoffice geschaffen werden.





Im Erdgeschoss wurden die Fenster durch bodentiefe Fenstertüren ersetzt und das Wohnzimmer wurde mit der offenen Küche verbunden.

Der Eingangsbereich und der Garten waren von einer roten Backsteinmauer mit Patina umgeben, die erhalten werden konnte und die sich zurückhaltend in die Gestaltung einfügt.



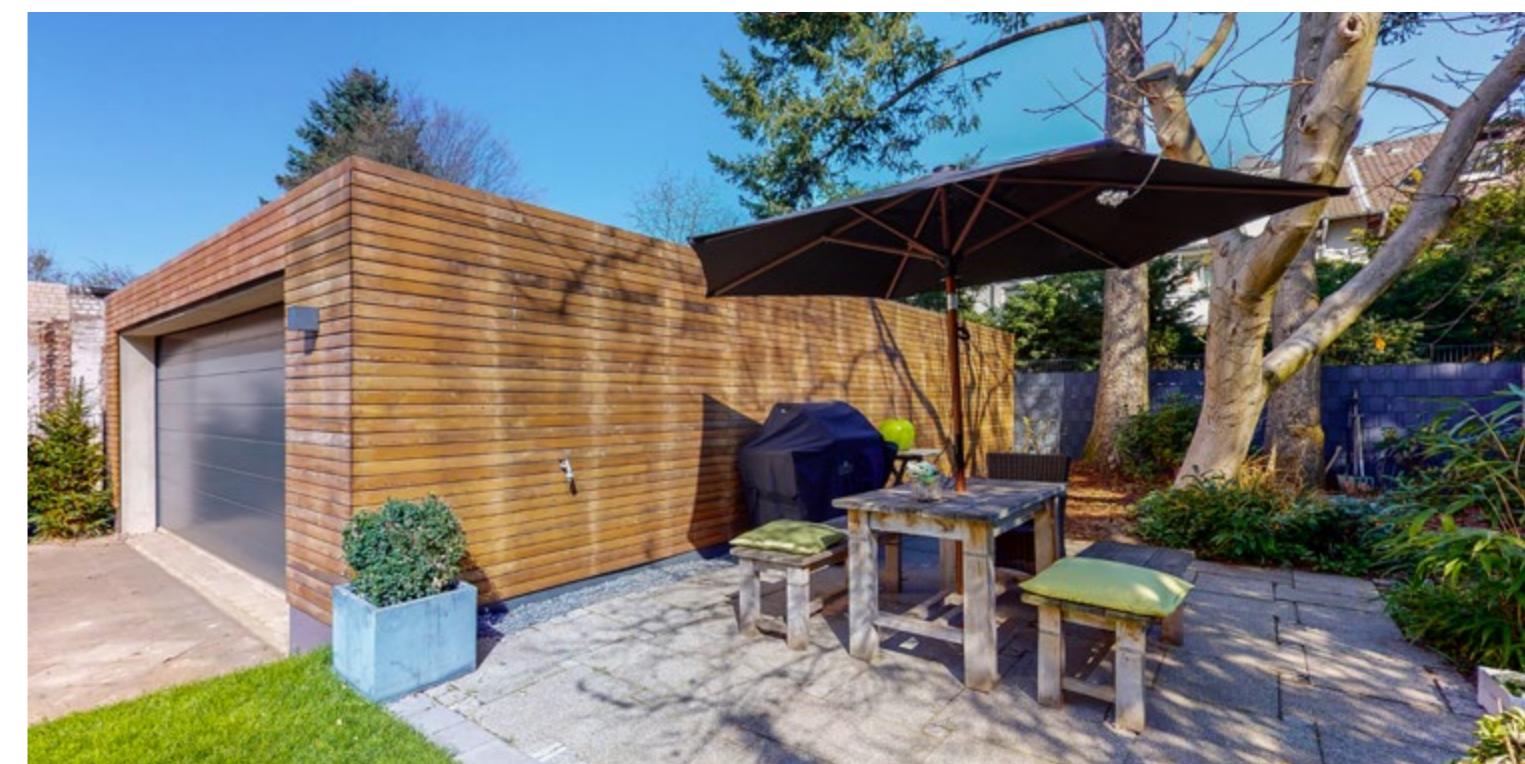
DIE VERKLEIDUNG DER GARAGENFASSADE

Ausführung: **möbelwerkstätten eckey+syndikus GmbH - Castrop-Rauxel**

Um die Dachrinne und das Fallrohr der Garage gleich mit zu verkleiden, wurde eine Unterkonstruktion angefertigt, die ca. 250 Millimeter Wandabstand überbrückt und gleichzeitig die Fassade begradiert.

Auf dieser Unterkonstruktion wurde eine schwarze Spannbahn befestigt, die ein gleichmäßiges Fugenbild ohne Durchsicht auf den Hintergrund ermöglicht. Als Sichtfläche wurden Rhombusprofile aus Lärche verarbeitet.

Die Eckausbildung wurde auf Gehrung gearbeitet und als Anschluss zum Pflaster und zum Erdreich sind wasser- und verrottungsfeste Compactplatten im Farbton „Basaltgrau“ verarbeitet.



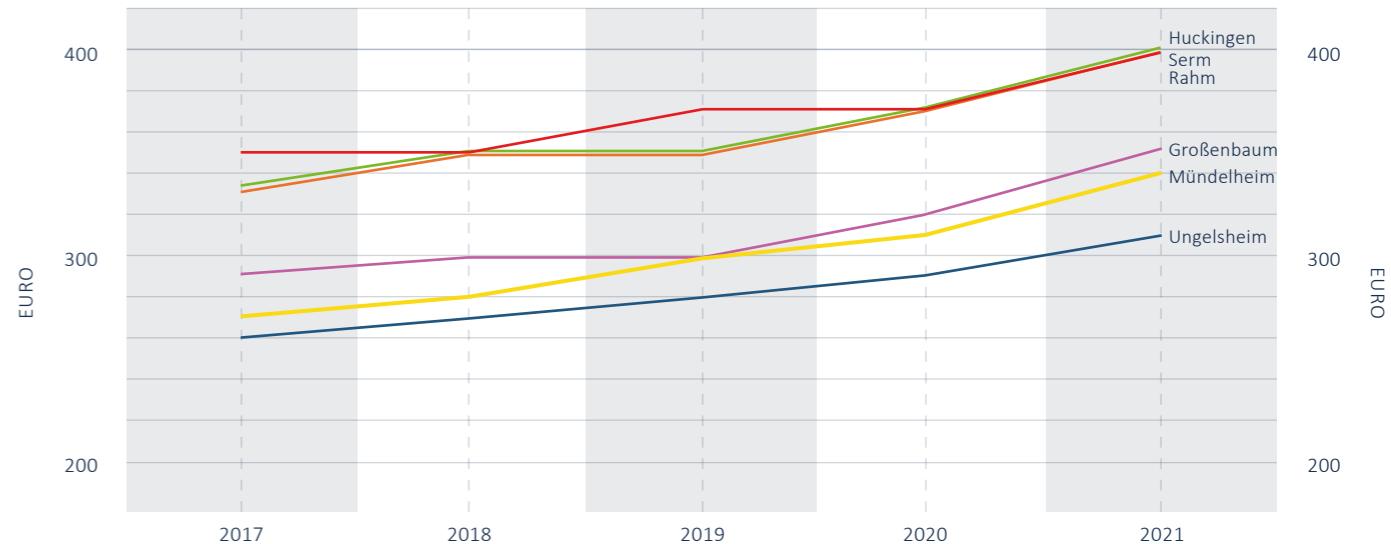
AKTUELLE BODENRICHTWERTE FÜR DEN DUISBURGER SÜDEN



BODENRICHTWERTE IN EURO

Jahr	Hückingen	Rahm	Serm	Großenbaum	Mündelheim	Ungelsheim
2017	330	350	330	290	270	260
2018	350	350	350	300	280	270
2019	350	370	350	300	300	280
2020	370	370	370	320	310	290
2021	400	400	400	350	340	310
Steigerung über 5 Jahre	21%	14%	21%	21%	26%	19%

Stand März 2021 Quelle: Gutachterausschuss NRW



STEIGENDE PREISE FÜR WOHNEN TROTZ CORONA

EINE EINSCHÄTZUNG VON MARCUS KRÜLL

Zu Beginn der Corona-Krise in 2020 gab es für Wohnimmobilien kurzfristig eine Nachfragedelle. Aber nur kurz. Danach konnten wir wieder deutlich steigende Preise feststellen.

Anders als zunächst erwartet ist in unserem Verkaufsgebiet bisher kein signifikanter Anstieg von Notverkäufen zu beobachten. Wer nicht verkaufen muss, behält seine Immobilie. Es gilt abzuwarten, welche Auswirkungen das Ende des Insolvenzschutzes im Frühjahr 2021 auf den Markt haben wird.

Das Homeoffice hat sich gut etabliert. Viele Firmen werden auch nach Corona ihren Mitarbeitern verstärkt die Möglichkeit anbieten, zu Hause zu arbeiten. Das führt ebenfalls zu mehr Nachfrage nach Häusern oder größeren Wohnungen.

Oftmals wollen sogar beide Partner ein eigenes Homeoffice zuhause einrichten.

Auch das historisch niedrige Zinsniveau ist nach wie vor ein Kaufpreistreiber. Allerdings sind die Banken vorsichtiger in der Vergabe der Kredite geworden und fordern deutlich mehr Eigenkapital.

Sollte sich im Laufe der nächsten Monate die Lage aufgrund der Pandemie nicht dramatisch verschärfen, werden wir in Düsseldorf und den angrenzenden Regionen mit weiter steigenden Preisen rechnen müssen. Dennoch sollte der Käufer kritisch prüfen, wo und zu welchem Preis er kauft und nicht panisch werden. Nach wie vor gilt: Lage, Lage, Lage.

PREISE HÄUSER

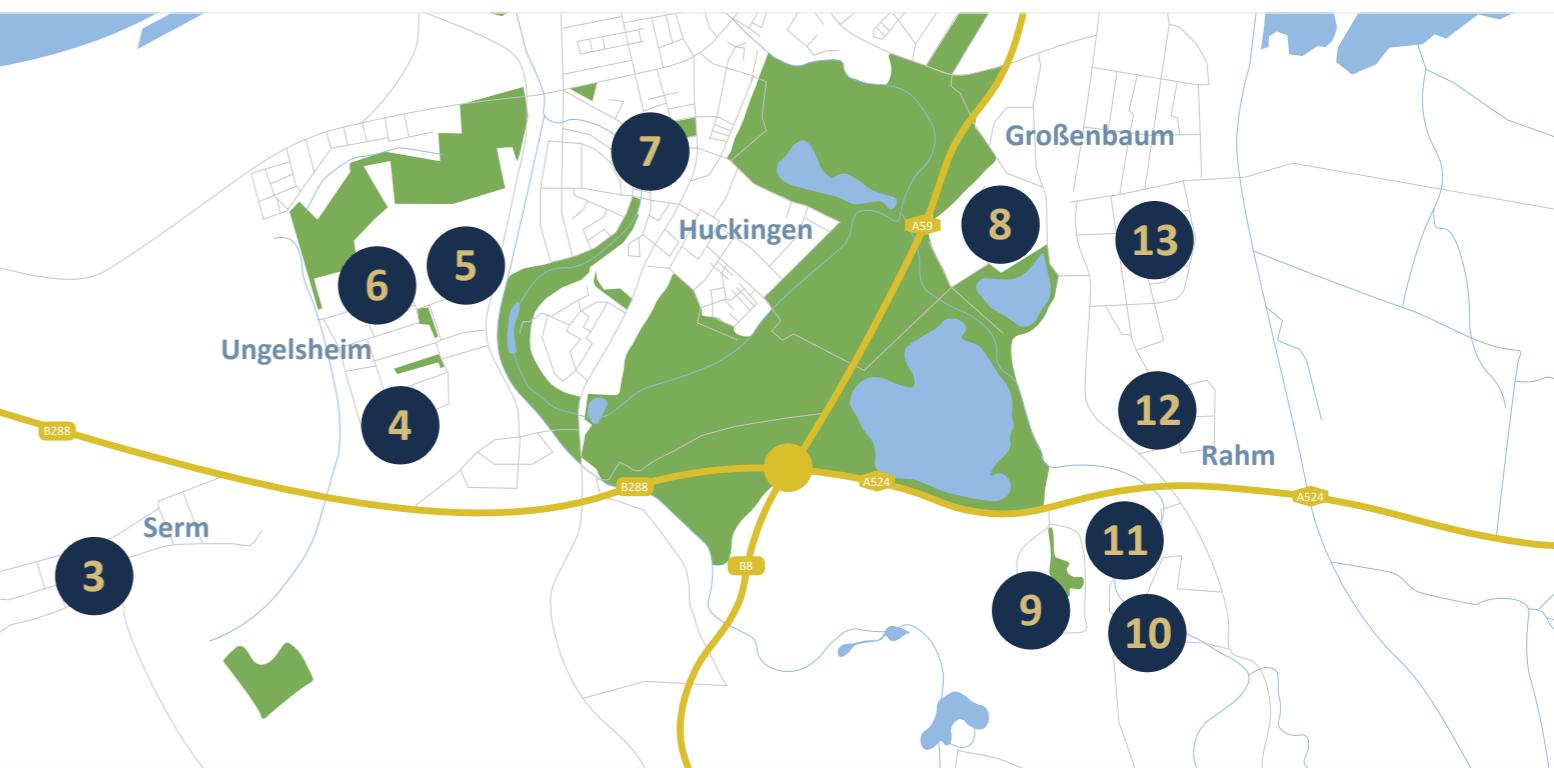
DIE PREISE FÜR WOHNIMMOBILIEN IM DUISBURGER SÜDEN



Stadtteil	Bereich	m²-Preis Q1 2021	m²-Preis Q1 2020	m²-Preis Jahr 2016	Veränderung Vorjahr	Veränderung 5 Jahre
1	Mündelheim Nord	2.520 €	2.250 €	1.775 €	12 %	42 %
2	Mündelheim Süd	2.996 €	2.675 €	2.110 €	12 %	42 %
3	Serm	3.534 €	3.154 €	2.489 €	12 %	42 %
4	Ungelsheim im Bereich Am Heidberg	3.882 €	3.465 €	2.734 €	12 %	42 %
5	Ungelsheim im Bereich Blankenburger Straße	3.296 €	2.942 €	2.321 €	12 %	42 %
6	Ungelsheim im Bereich Harzburger Straße	3.081 €	2.751 €	2.170 €	12 %	42 %
7	Hückingen	3.954 €	3.529 €	2.785 €	12 %	42 %
8	Großenbaum Westlich der Schienen	3.661 €	3.268 €	2.578 €	12 %	42 %
9	Rahm im Bereich Heltorfer Straße	4.337 €	3.872 €	3.055 €	12 %	42 %
10	Rahm im Bereich Am Rahmer Bach	4.024 €	3.592 €	2.834 €	12 %	42 %
11	Rahm im Bereich Angermunder Straße	3.723 €	3.323 €	2.622 €	12 %	42 %
12	Rahm im Bereich Reiserweg	3.447 €	3.077 €	2.428 €	12 %	42 %
13	Großenbaum Östlich der Schienen	3.397 €	3.032 €	2.393 €	12 %	42 %

PREISE WOHNUNGEN

DIE PREISE FÜR WOHNIMMOBILIEN IM DUISBURGER SÜDEN



Stadtteil	im Bereich	m²-Preis Q1 2021	m²-Preis Q1 2020	m²-Preis Jahr 2016	Veränderung Vorjahr	Veränderung 5 Jahre
1	Mündelheim Nord	2.329 €	2.038 €	1.489 €	14 %	56 %
2	Mündelheim Süd	2.094 €	1.832 €	1.337 €	14 %	57 %
3	Serm	1.959 €	1.713 €	1.251 €	14 %	57 %
4	Ungelsheim im Bereich Am Heidberg	2.324 €	2.034 €	1.485 €	14 %	56 %
5	Ungelsheim im Bereich Blankenburger Straße	2.234 €	1.955 €	1.427 €	14 %	57 %
6	Ungelsheim im Bereich Harzburger Straße	2.786 €	2.438 €	1.781 €	14 %	56 %
7	Hückingen	2.717 €	2.378 €	1.737 €	14 %	56 %
8	Großenbaum Westlich der Schienen	2.558 €	2.239 €	1.635 €	14 %	56 %
9	Rahm im Bereich Heltorfer Straße	2.418 €	2.117 €	1.546 €	14 %	56 %
10	Rahm im Bereich Am Rahmer Bach	2.282 €	1.997 €	1.458 €	14 %	57 %
11	Rahm im Bereich Angermunder Straße	Es liegen keine Werte vor.				
12	Rahm im Bereich Reiserweg	Es liegen keine Werte vor.				
13	Großenbaum Östlich der Schienen	Es liegen keine Werte vor.				

SCHEIDUNGSIMMOBILIE

WELCHE MÖGLICHKEITEN DER TEILUNG GIBT ES?

Die Teilung einer Immobilie während einer Scheidung stellt die Ehepartner vor schwierige Fragen – und das in einer emotional angespannten Lebensphase. Welche Möglichkeiten der Teilung gibt es und mit welchen Problemen müssen Sie rechnen? Um in dieser Situation den Überblick zu behalten, hilft Ihnen unsere Checkliste.

Für die Teilung einer Scheidungsmobilie gibt es im Wesentlichen folgende Optionen: a) das Paar verkauft die Immobilie, b) das Paar behält die Immobilie als gemeinsames Eigentum, c) einer der Partner erwirbt die Immobilie vollständig und übernimmt sie oder d) die Immobilie wird als Vorerbe bzw. Schenkung auf ein oder mehrere Kinder übertragen. In der Praxis gibt es jedoch bei jeder dieser Möglichkeiten mindestens einen Haken.

VERKAUF

Ein Verkauf ist in der Regel sinnvoll, da die Schulden, die zur Finanzierung der Immobilie aufgenommen wurden, getilgt werden können. Beide Partner erhalten ihren Teil des Verkaufserlöses als Grundlage für einen Neustart.

Kleiner Nachteil: Bei einer Rückzahlung von Krediten vor Ablauf der Zinsbindung verlangt die Bank eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung; lebte das Paar vor dem Verkauf weniger als zehn Jahre in der Immobilie, kann die Spekulationssteuer anfallen.

Gefahr: Einigt sich das Paar nicht auf einen Verkauf, weil beispielsweise einer der Partner die Immobilie weiter nutzen möchte, droht eine Teilungsversteigerung, die sich in der Regel negativ auf den Verkaufserlös auswirkt.

VERMIETUNG

Eine Vermietung ist sinnvoll, wenn die Immobilie in der Familie bleiben soll, damit zum Beispiel später die Kinder sie erben und darin leben können.

Kleiner Nachteil: Wer vermietet, muss sich aber auch weiterhin um die Immobilie kümmern, Reparaturen und Verwaltung können viel Zeit und Geld kosten.

Gefahr: Vermietung lohnt sich in der Regel nur, wenn sich durch die Mieteinnahmen mindestens der Immobilienkredit tilgen lässt und beide Partner sich einig sind, wie die Verantwortung für die Immobilie aufgeteilt wird.

WEITERNUTZUNG

Der in der Immobilie verbleibende Partner zahlt Miete an den anderen oder die Miete wird mit fälligen Unterhaltszahlungen verrechnet.

Nachteil: Ist die Immobilie noch nicht abbezahlt, haften weiterhin beide Partner für die Rückzahlung der Kredite – aus Sicht der Bank werden die Schulden jedoch nicht geteilt, das heißt: Falls einer der Partner zahlungsunfähig wird, holt sich die Bank die gesamte Restschuld beim anderen.

Gefahr: Ist die Rückzahlung der Kredite nicht mehr gesichert, droht der Verlust bzw. die Zwangsversteigerung der Immobilie – verbunden mit herben finanziellen Einbußen.

ÜBERNAHME DURCH EINEN DER PARTNER

Nachteil: Der Partner, der die Immobilie übernimmt, muss seinen Ex-Partner auszahlen und gleichzeitig die Wohn- und Instandhaltungskosten tragen sowie laufende Kredite allein zurückzahlen.

Gefahr: Das führt häufig zu einer finanziellen Überforderung.

Eine Schenkung der Immobilie an das Kind oder die Kinder kann eine weitere Lösung sein. Jedoch drohen hier die gleichen Risiken, wenn die Immobilie noch nicht abbezahlt ist und gegenseitige Ansprüche auf Unterhalt und Zugewinnausgleich bestehen.

RATGEBER
**SO FINDEN SIE DEN RICHTIGEN WEG
IM UMGANG MIT DER
GEMEINSAMEN IMMOBILIE.**

Wenn eine Ehe scheitert, muss die Nutzung einer Immobilie komplett neu definiert werden. Das hat finanzielle und private Konsequenzen, bei denen viele Punkte beachtet werden müssen.

Sparen Sie Nerven und Zeit. Rüsten Sie sich mit aktuellem Expertenwissen und vermeiden Sie so die häufigsten Fehler.

Auf unserer Website können Sie unter www.scheidung.assvor.de unseren 24-seitigen Ratgeber zum Thema „**Immobilie in der Scheidung**“ unverbindlich erhalten.

Ratgeber

Immobilie in der Scheidung
So finden Sie den richtigen Weg im Umgang mit der gemeinsamen Immobilie.



ASSVOR
Assessorium

**KOSTENLOSER
DOWNLOAD**
unter:
www.scheidung.assvor.de



KAISSERSWERTER IMMOBILIENFORUM

WAS PASSIERT EIGENTLICH IM IMMOBILIENFORUM?

Für den Begriff Forum gibt es im Duden mehrere Bedeutungen. Das Forum wird als „geeigneter Personenkreis, der eine sachverständige Erörterung von Problemen oder Fragen garantiert“ beschrieben.

Eine weitere Bedeutung ist „Plattform, geeigneter Ort für etwas“. Und genau das ist es, was wir mit dem KAISSERSWERTER IMMOBILIENFORUM erreichen wollten. Ein Ort für alle Themen rund um die Immobilie.

Das KAISSERSWERTER IMMOBILIENFORUM befindet sich auf der Arnheimer Straße 19 gegenüber der ESSO Tankstelle, unmittelbar am großen, öffentlichen Parkplatz.



Sie finden das KAISSERSWERTER IMMOBILIENFORUM auf der Arnheimer Straße 19 unmittelbar am großen, öffentlichen Parkplatz gegenüber der ESSO-Tankstelle.

Ebenso werden hier – sobald es die Einschränkungen aufgrund von Corona wieder zulassen – regelmäßig Veranstaltungen mit eigenen oder geladenen Experten und Juristen stattfinden.

Geplante Themen sind beispielsweise die energetische Sanierung, der altersgerechte Umbau von Haus und Wohnung, Erben und Vererben, Verkaufsstrategien für Privatverkäufer, Baufinanzierungen, Marktanalysen, Mietrecht und vieles mehr.

Aber auch für kulturelle Veranstaltungen mit bis zu 50 Gästen bietet das Immobilienforum Platz und soll ein Ort der Begegnung sein.

Unser Anspruch war immer mehr zu sein als nur Immobilienmakler. Mit dem Immobilienforum sind wir unserem Ziel ein Stück näher gekommen und geben unseren Kunden auch die Möglichkeit, hinter die Kulissen zu schauen. Denn nichts ist wichtiger als Transparenz und Vertrauen.

Schauen Sie einfach bei uns rein, wir nehmen uns gerne Zeit für Sie. Und wenn Sie möchten, probieren sie eine unserer Kaffeespezialitäten oder Kaltgetränke. Wir freuen uns auf Sie!

Ihr **ASSVOR** Team

DIE NEUREGELUNG DES MAKLERHONORARS

WAS IST NEU, WAS HAT SICH GEÄNDERT?

Am 23. Dezember 2020 trat das neue Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten in Kraft. Seit diesem Tag darf dem Käufer eines Einfamilienhauses oder einer Wohnung nicht mehr eine höhere Provision berechnet werden, als der Verkäufer dem Immobilienmakler zu zahlen hat.

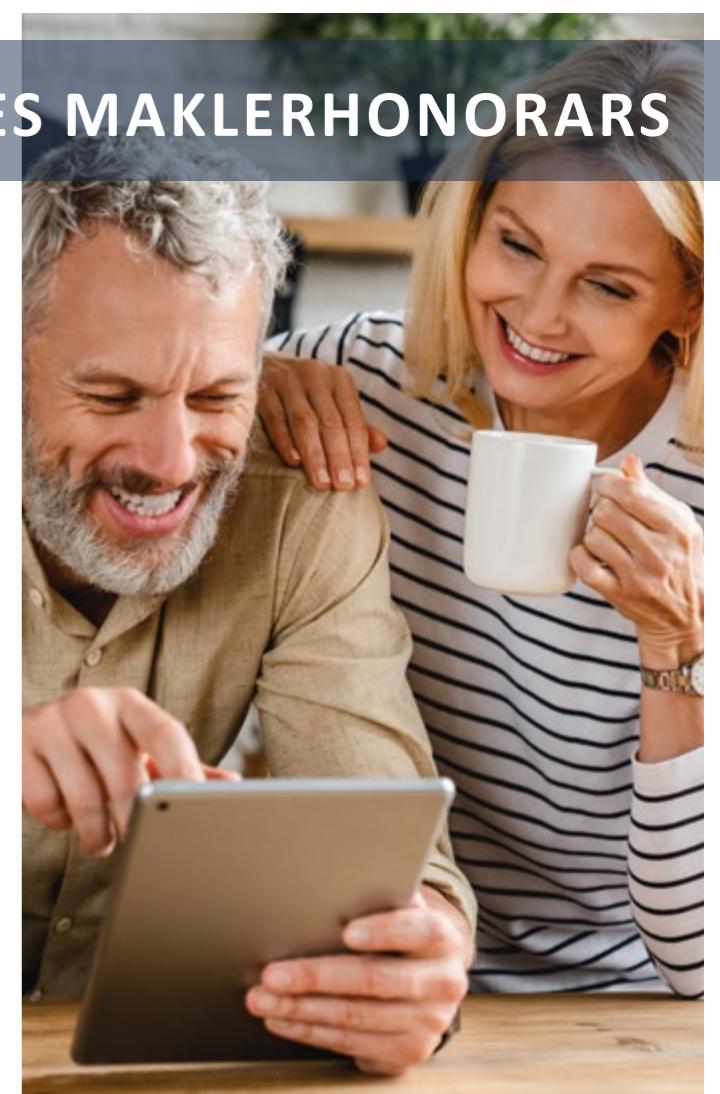
Dort, wo bisher auch schon beide Parteien den Makler bezahlt haben, ändert sich an den Kosten erst einmal nichts. In einigen Bundesländern oder Metropolregionen war es aber bisher üblich, dass nur die Käuferpartei eine Courtage an den Makler entrichten musste. Dies ist nun nicht mehr zulässig.

VERTRAG IN TEXTFORM NOTWENDIG

Was ebenfalls neu ist: Der Käufer muss eine Provision nur dann zahlen, wenn ein Maklervertrag in Textform vorliegt. Bisher kam ein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten bereits durch konkudentes Handeln zustande, indem der Makler ein Exposé mit Provisionshinweis an den Kaufinteressenten handelt und dieser die Leistungen des Maklers in Anspruch nahm. Das allein reicht seit dem 23. Dezember 2020 nicht mehr aus. Der Kaufinteressent muss in Textform bestätigen, dass er mit der Provisionsforderung des Maklers einverstanden ist.

MEHR TRANSPARENZ

Durch die neue Regelung muss das Thema Maklerhonorar spätestens jetzt offen angesprochen werden. Vermutlich wird es eine Tendenz geben, dass die Verkäufer als Auftraggeber allein den Makler bezahlen, die Kosten aber im Verkaufspreis einpreisen.



Unseriöse Makler, die sich als Trittbrettfahrer an am Markt befindlichen Verkaufsobjekten als Nachweismakler hängen, dürften damit der Vergangenheit angehören.

Ausführliche Informationen zur Neuregelung des Maklerhonorars finden Sie auch im Internet unter:

www.provision.assvor.de

HAUS GEGEN WOHNUNG TAUSCHEN

IMMOBILIENTAUSCH - WIE GEHT DAS?

Haben Sie schon einmal vom Immobilientausch gehört? Hierbei wird ein Haus gegen eine Wohnung getauscht oder eben eine Wohnung gegen ein Haus. Doch woher kommt die Idee, zwei Immobilien miteinander zu tauschen? Als Immobilienmakler kennen wir sehr viele Immobilien, die eigentlich zum Verkauf stehen, aber dennoch nicht zum Verkauf angeboten werden. Warum ist das so?

IST DAS HAUS ZU GROSS GEWORDEN?

Insbesondere ältere Hausbesitzer würden lieber heute als morgen ihr Haus verkaufen, sofern sie eine altersgerechte Immobilie finden. Entweder weil das Haus zu groß geworden ist oder die vielen Treppen eine Hürde darstellen.

ODER IST DIE WOHNUNG ZU KLEIN?

Umgekehrt gibt es viele Paare oder junge Familien, die eine Wohnung oder ein kleines Haus besitzen und auf der Suche nach etwas Größerem sind. Beide Immobilien werden aber nicht zum Kauf am Markt angeboten.

Wer verkauft schon sein altes Zuhause, wenn das neue noch nicht gefunden ist?

DIE LÖSUNG: EINE TAUSCHBÖRSE

Wir brechen diesen Teufelskreis. Die immer wiederkehrenden Geschichten unserer Kunden haben uns veranlasst, eine Tauschbörse ins Leben zu rufen, um diese beiden Parteien zusammenzuführen. Beide Eigentümer lernen über ASSVOR neue Immobilien kennen, auf die sie sonst nie aufmerksam geworden wären. Und so können Sie ihr Haus gegen eine Wohnung tauschen oder ihre Wohnung gegen ein Haus.

WIE FUNKTIONIERT DAS?

In einem ersten Kennenlerngespräch stellen wir Ihnen ausführlich die Tauschbörse vor und besprechen Ihr Suchprofil für Ihre Wunschimmobilie, denn um Ihre Immobiliensuche dreht sich bei der Tauschbörse alles. Die im nächsten Schritt erstellte Wertschätzung Ihrer eigenen Immobilie schafft die Basis für unsere weiteren Gespräche. Nur wenn der von uns ermittelte Verkehrswert Ihrer Immobilie für Sie passt, nehmen wir Ihren Suchwunsch und Ihre Immobilie in der Tauschbörse auf.

DATENBANK-MATCHING

Wir prüfen in unserer Datenbank, bei welchen Immobilien eine Kombination vorstellbar ist, und stellen Ihnen zum einen mögliche Tauschimmobilien vor und zum anderen uns bekannte nicht öffentliche Verkaufsobjekte. Sie können also aus Angeboten wählen, die noch gar nicht auf dem Markt sind. Ergeben sich durch das Matching Übereinstimmungen, bringen wir Sie mit der anderen Partei zusammen und begleiten Sie bei den Vertragsverhandlungen bis zur notariellen Beurkundung des Immobilientausches.

WIR FINDEN EINE LÖSUNG!

Natürlich ist auch der Fall denkbar, dass einer Partei die jeweils andere Immobilie nicht gefällt und Sie damit Ihr Haus nicht gegen diese Wohnung tauschen können. Aber auch für diesen Fall haben wir Lösungen, die wir Ihnen im Gespräch gerne ausführlich erläutern. Übrigens: Kosten entstehen Ihnen für eine Listung in unserer Tauschbörse nicht. Erst bei einer erfolgreichen Vermittlung berechnen wir die ortsübliche Maklercourtage, bezogen auf den Wert Ihrer Immobilie.

[www.immobilientausch.assvor.de](http://www.immobiliентаusch.assvor.de)

TAUSCHBÖRSE

TAUSCHAUFTRAG NR. 13

Gesucht wird:

- Haus zum Kauf in Düsseldorf oder im Umland
- Wohnfläche ab 130 m²
- mindestens 4 Zimmer
- Grundstücksgröße ist variabel und muss nicht groß sein
- Budget: bis 950.000 Euro

Geboten dafür wird:

- Altbauwohnung mit hohen Decken, Balkon und modernem Bad in Düsseldorf-Friedrichstadt
- Wohnfläche ca. 95 m²
- 3 Zimmer
- Balkon
- Preissegment: 475.000 Euro

TAUSCHAUFTRAG NR. 14

Gesucht wird:

- Haus in Düsseldorf-Nord oder Duisburg-Süd zum Kauf
- ab 200 m²
- ab 6 Zimmer
- Grundstücksgröße ab 300 m²
- Budget: bis 1.600.000 Euro

Geboten dafür wird:

- freistehendes Haus in Meerbusch Lank-Latum zum Kauf
- Einfamilienhaus
- Wohnfläche über 200 m²
- 6 Zimmer
- Preissegment: 850.000 Euro

Die Energieausweise werden erstellt und bei Besichtigung vorgelegt.

Weitere Tauschangebote finden Sie auch im Internet unter
www.immobilientausch.assvor.de

TOP-IMMOBILIE IM JUNI 2021

EIN AUSZUG AUS UNSEREN AKTUELLEN IMMOBILIEN-ANGEBOTEN

Duisburg-Huckingen Objekt-Nr.: 18872

EINFAMILIENHAUS

Freistehendes Einfamilienhaus nach Sanierung, angrenzend an Naturschutzgebiet.

ca. 265 m² ca. 1.097 m²
 7,5 4 4

Kaufpreis: **1.450.000 €**

Der Energieausweis ist beantragt und wird bei Besichtigung vorgelegt.



WEITERE ANGEBOTE FINDEN SIE AUF UNSERER WEBSITE