



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



Ihr Team für Immobilien

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Ihr RE/MAX Team
Freundliche Spezialisten

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

www.remax-waldshut.de
T +49 (0) 7741 5556

Neubauoffensive, Teilwarmmiete und Grunderwerbssteuer.

Was ändert sich durch die Ampelkoalition beim mieten, Bauen und Wohnen?



Deutschland ist Mieterland: Nur 50,4 Prozent der Deutschen wohnen in der eigenen Immobilie. Nun soll ein Freibetrag bei der Grunderwerbssteuer den Kauf selbstgenutzten Wohneigentums erleichtern.

Auf eine „Offensive für nachhaltiges und bezahlbares Bauen und Wohnen“ hat sich die Ampelkoalition verständigt. 400.000 neue Wohnungen sollen entstehen, 100.000 davon öffentlich gefördert – u. a. durch eine neue steuerlich geförderte Wohngemeinnützigkeit. Zugleich sollen der Klimaschutz beim Neubau gestärkt und die energetische Sanierung beschleunigt werden, was das Bauen und Wohnen wiederum verteuern wird. Auch die Mieten im Bestand werden durch die Ökoauflagen weiter steigen, denn der Vermieter darf nach wie vor acht Prozent der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete aufschlagen, auch über den Amortisationszeitraum hinaus.

Angesichts stetig ansteigender Mieten hatten SPD und Grüne für stärkere Eingriffe in den Markt plädiert. Nachdem der Berliner Mietendeckel vom Bundesverfassungsgericht im Oktober 2021 mit der Begründung mangel-

der Gesetzgebungskompetenz des Bundeslandes Berlin gekippt worden war, wollte Rot-Grün die Länder dazu ermächtigen, eigene Maßnahmen einzuführen. Diese Öffnungsklausel scheiterte jedoch am Widerstand der FDP. Auch den vom Mieterverband zur Entspannung des Marktes geforderten Mietstopp für sechs Jahre wird es nicht geben. Dafür will die Ampel die Mietpreisbremse, die eigentlich am 30. Juni 2025 auslaufen sollte, bis 2029 verlängern. In Städten und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt darf die Miete bei Neuvermietungen demnach weiterhin maximal zehn Prozent über dem ortsüblichen Niveau liegen. Eine Änderung gab es bei der Kapplungsgrenze: Bei bestehenden Mietverhältnissen darf die Miete innerhalb von drei Jahren nur noch um elf statt wie bislang um 15 Prozent erhöht werden.

Auch beim Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete abbilden soll, hat man sich auf eine kleine Änderung

verständlich: Wurde er bislang auf Basis der Mieten der letzten sechs Jahre errechnet, so verlängert sich der Betrachtungszeitraum nun auf sieben Jahre (die Grünen hatten eine Ausdehnung auf 20 Jahre gefordert).

Der angekündigte „große Aufbruch“ wird es nicht, zumindest darüber ist man sich in Expertenkreisen einig. So spricht Kai Warnecke, Chef des Vermieterverbandes Haus & Grund Deutschland, von einem weiteren Staatsingriff zu Lasten privater Vermieter. Der ohnehin schon stark regulierte Wohnungsmarkt werde noch bürokratischer. Mieterbundpräsident Lukas Siebenkotten bemängelt indes, dass die Mietpreisbremse als Mieterschutz-

instrument erfahrungsgemäß nicht ausreiche.

Ein nicht unwesentlicher Punkt in Anbetracht stark ansteigender Heizkosten ist die CO₂-Abgabe, an der die Ampelkoalition nun die Vermieter ab 1. Juni 2022 beteiligen will – entweder gestuft nach Gebäudeeffizienzklassen oder einfach zur Hälfte. Die große Koalition hatte dies noch abgelehnt.

Als neues Konzept, das sich in Schweden bewährt hat, wird die „Teilwarmmiete“ aus dem Wahlprogramm der FDP eingeführt: Vermieter bieten ihre Wohnungen beheizt an (z. B. mit 20 Grad Celsius), zusätzlicher Verbrauch wird dann vom Mieter bezahlt. Das

Konzept soll Vermietern einen Anreiz geben, schlecht gedämmte Wohnungen zu isolieren und alte Heizungen zu ersetzen.

Bei der Immobilienbesteuerung bleibt die zehnjährige „Spekulationsfrist“ bestehen. Nach Ablauf dieser Frist können private Verkäufer ihre Immobilie steuerfrei veräußern. Den Ländern will die Ampelkoalition eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbssteuer beim Immobilienkauf ermöglichen. So könnte zum Beispiel ein Freibetrag den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums erleichtern.

Quellen: bundestag.de, wiwo.de, finanzen100.de, merkur.de, pressreader.com, stern.de

Cremige Karottensuppe mit Orange und Ingwer.



Diese cremige Karottensuppe ist nicht nur köstlich, sondern auch sehr gesund – ein wohlschmeckender Energiespender in der kalten, grauen Jahreszeit!


Und so geht's:

Karotten gründlich waschen, den Strunk wegschneiden, die Karotten in 5 mm dicke Scheiben schneiden. Zwiebel und Knoblauch schälen und klein-

schneiden. Ingwer schälen und fein reiben. Orange unter heißem Wasser abwaschen, von der Schale Zesten ziehen, den Saft auspressen.

In einem ausreichend großen Topf Butterschmalz erhitzen und die Karotten und Zwiebeln darin anbraten. Wenn sich die Zwiebeln leicht braun färben, Tomatenmark, Orangenschale, Ingwer und Knoblauch dazugeben, schnell verrühren und alles mit Weißwein ablöschen. Gemüsebrühe angießen und die Suppe bei mittlerer bis kleiner Hitze ca. 20 Minuten einkochen lassen, bis die Karottenstücke gar sind.


Die Karottensuppe mit dem Pürierstab fein pürieren, Orangensaft zufügen, mit Salz und Pfeffer abschmecken und nochmal kurz aufkochen. Auf tiefe Teller verteilen, Olivenöl darüberträufeln,



Zutaten

- 250 g Karotten
- 1 Zwiebel
- 1 Knoblauchzehe
- 400 ml Gemüsebrühe
- 100 ml Weißwein
- 1 EL Tomatenmark
- 1 cm Ingwer
- 1 Bioorange
- 1 EL Butterschmalz
- 1–2 EL gutes Olivenöl
- Salz und Pfeffer

Zutaten für 2 Personen.



nach Belieben mit Kräutern bestreuen und sofort servieren. Dazu passt ein frisch gebackenes Baguette oder eine Scheibe dunkles Vollkornbrot mit Butter.
Guten Appetit!

Bringen Sie Licht ins Dunkel! Unsere Tipps gegen den Winterblues.

Fühlen Sie sich müde und antriebslos? Auch ohne Corona-Pandemie schlägt die dunkle, kalte Jahreszeit und das oft triste Wetter vielen Menschen aufs Gemüt. Da ein längerer Winterschlaf jedoch mit Job und Familie unvereinbar ist, müssen wir Menschen uns andere Strategien zulegen, um gut gelaunt durch den Winter zu kommen.

Was liegt näher, als beim Grundübel anzufangen: dem Licht- und Sauerstoffmangel. Eine halbe Stunde täglich spazieren gehen, walken oder joggen kurbelt die Ausschüttung des Glückshormons Serotonin an und beugt dem Winterblues vor. Wenn die Mittagspause zu kurz ist, helfen auch Tageslichtlampen mit 10.000 Lux, deren helles Licht man am besten morgens beim

Frühstück oder Zeitunglesen mindestens 30 Minuten lang auf sich wirken lässt.

Ein weiteres Gute-Laune-Element ist Farbe. Für ein gemütliches Ambiente zuhause ist der Herbst ein guter Ratgeber, denn Wände oder Dekoelemente in einem warmen Farbmix aus Gelb, Orange und Rot vermitteln Geborgen-

heit. Zimmerpflanzen stiften Lebendigkeit und verbessern das Raumklima. Übrigens: Blumensträuße sind nicht nur ein Blickfang, sie heben auch die Stimmung!

Für den nötigen Kuschelfaktor sorgen auch Wohnaccessoires wie Kissen und Decken aus weichen Stoffen. Einen stimmungsvollen Ausklang des Tages

bescheren uns Kerzen, Aromaöle sowie ein flackerndes Kaminfeuer mit gemütlich knisterndem Holz (gibt's zur Not auch digital). Wer sich im Winter einsam fühlt, sollte viel Zeit mit Freunden und Familie einplanen (sofern es die Corona-Regeln zulassen), um trüben Gedanken ein Schnippchen zu schlagen. Wenn ein Wellness-Wochenende keine Option ist, kann man es

sich auch mit wohltuenden Badezusätzen, Kerzenlicht, ruhiger Musik und entspannenden Düften wie Melisse, Anis oder Rose in der Badewanne gemütlich machen. Denn wir müssen uns nicht pausenlos antreiben: Der Winter ist auch ein Angebot der Natur, sich etwas zurückzunehmen und zur Ruhe zu kommen.

Für mehr Transparenz und Konsumbewusstsein.

Was bringt die Novelle der Heizkostenverordnung?



Mehr Energieeffizienz, das ist das Ziel der Heizkostennovelle, die zum 1. Dezember 2021 in Kraft getreten ist. Erreicht werden soll dies durch eine transparente Messung und mehr Bewusstsein des Verbrauchers für den eigenen Heizenergiekonsum. Mit der Änderung werden Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt.

Dreh- und Angelpunkt der Neuregelung ist neben einer verbesserten Informationsgrundlage für die Mieter bzw. Nutzer die Fernablesbarkeit der Messgeräte. Eigentümer von Mehrfamilienhäusern, also Gebäuden mit gemeinschaftlich genutzten Heiz- und Warmwasseranlagen, müssen Messgeräte zur Verbrauchserfassung wie Zähler und Heizkostenverteiler bis Ende 2026 durch fernablesbare Geräte ersetzen oder entsprechend nachrüsten, so steht es im Bundesgesetzblatt. Als fernablesbar gelten Geräte, die durch Walk-by- oder Drive-by-Technologien abzulesen sind: Die Daten werden beim Vorbeilaufen oder

-fahren an dem Gebäude, dessen Verbrauch erfasst werden soll, direkt empfangen und auf einem Rechner oder Handy gespeichert. Die Wohnungen der Mieter müssen dann nicht mehr zur Ablesung der Heiz- und Warmwasserkosten betreten werden.

Um den Wettbewerb unter den Messdienstunternehmen anzuregen und eine gewisse Preisstabilität zu gewährleisten, müssen die Zähler außerdem in der Lage sein, Daten mit Geräten anderer Hersteller auszutauschen. Dabei sollen Datenschutz sowie Datensicherheit gewährleistet sein.

Monatliche Informationspflicht.

Um die Mieter zu einem „bewussten und sparsamen Umgang mit Wärmeenergie anzuregen“, sollen Wohnungseigentümer ihren Mietern jeden Monat Informationen zu ihrem Verbrauch per Post, aber auch per E-Mail oder in einer App zur Verfügung stellen. Die Nutzer müssen aktiv benachrichtigt werden, die bloße Bereitstellung in einer App oder einem Webportal reicht nicht aus.

Darüber hinaus ist der Vermieter verpflichtet, dem Verbraucher bzw. Verbrenner mit den Abrechnungen zusätzliche Informationen zur Verfügung stellen, wie zum Beispiel Angaben über den Brennstoff, Erläuterung zu erhobenen Steuern und Abgaben sowie einen Vergleich des aktuellen Energieverbrauchs des jeweiligen Nutzers mit dem Verbrauch im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Fehlen Informationen, sind Daten fehlerhaft oder werden keine fernablesbaren Geräte installiert, kann der Mieter die berechneten Heizkosten um drei Prozent kürzen. Bei wiederholtem Verstoß werden die Kürzungen aufsummiert.

Der Bundesrat fürchtet eher zusätzliche Kosten für den Verbraucher und stimmte der Novelle unter der Bedingung zu, dass deren Auswirkungen bereits nach drei Jahren überprüft werden.

Unter umweltbundesamt.de > Publikationen hat das Umweltbundesamt den Leitfaden „Verständliche monatliche Heizinformation als Schlüssel zur Verbrauchsreduktion“ veröffentlicht. Hier erfahren Messdienstleister, Wohnungswirtschaft und Verbraucher, wie eine monatliche Heizinformation, die die gesetzlichen Anforderungen der Heizkostenverordnung erfüllt, klar und verständlich aufbereitet und gestaltet werden kann.

Quellen: bmwi.de, bgbl.de, zdf.de, comgy.io, ratgeber.immwelt.de, haufe.de, mieterengel.de