



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 55 56

Schneller, günstiger und nicht minder schön.

**Bundesbauministerin Klara Geywitz
setzt auf serielles Bauen.**



In Modulbauweise von der Firma Solid.box errichtet ist dieses Mehrfamilienhaus in Niedersachsen. Wärmequelle ist eine Infrarotheizung mit einer PV-Anlage mit dem Standard KfW-Effizienzhaus 40 plus.

Bis 2025 müssen in Deutschland 1,5 Millionen neue Wohnungen gebaut werden, insbesondere in Großstädten und Ballungszentren ist bezahlbarer Wohnraum Mangelware. Hier will die neue Bundesregierung Abhilfe schaffen: 400.000 Wohnungen jährlich sollen durch standardisierte Bauweise entstehen.

„Um den Prozess zu beschleunigen, werden wir Modelle für serielles Bauen starten“, erklärte Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) in einem Interview mit „Bayern 2“. Das Bauen in Serie basiert auf im Werk vorgefertigten Raummodulen, die auf der Baustelle nach dem Legoprinzip aufeinandergestapelt und miteinander verbunden werden. Diese Art der Herstellung beschleunigt den Bauprozess und vermeidet sehr viel Baulärm und Dreck in den Innenstädten, so Geywitz.

Das Vorhaben basiert auf der Rahmenvereinbarung für serielles und modu-

lares Bauen, die der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW im Jahr 2018 gemeinsam mit dem Bundesbauministerium, der Deutschen Bauindustrie und der Bundesarchitektenkammer ins Leben gerufen hat: Aus einer Broschüre mit neun innovativen Geschosswohnungsbaukonzepten können Bauunternehmen wählen. Dass Teile der Projektausschreibung und -planung bereits erledigt sind, spart eine Menge Zeit – und Geld. Maßkonfektioniertes serielles Bauen ist zudem eine Antwort auf die fortschreitende Digitalisierung der Planungs- und Bauprozesse. Ein weiterer Vorteil ist die räumliche Flexibilität: Die Gebäude können, falls sie nicht mehr gebraucht werden (Beispiel Flüchtlingsunterkünfte), ab- und ggf. woanders wieder aufgebaut werden.

Haute Couture vom Band.

Der Begriff „serielles Bauen“ ruft Erinnerungen wach an das Schreckgespenst der eintönigen Betonwüsten

des Plattenbaus der 70er Jahre. Doch Fachleute wie Udo Sonnenberg, Geschäftsführer des Verbands Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine e. V. (DAI), geben Entwarnung: „Bauteile, die in Serie gefertigt sind, schränken keineswegs die Ästhetik oder den Wohnkomfort ein.“ Die Modulbauweise könne durchaus kostengünstige, stark rationalisierte Planungs- und Bauprozesse mit hoher individueller Architekturqualität verbinden. Als Baustoff für Wände und Raummodule kommen neben Beton heute auch Holz, Kalksandstein oder Planziegel in Frage.

Das Problem sieht Sonnenberg nicht in der Bauweise, sondern beim Baugrund: In deutschen Städten gäbe es nicht genügend Platz für modulares Bauen in großem Stil. Stattdessen müsse man sich mit dem Bestand befassen und besonders die Möglichkeiten der Dachaufstockung ausloten. Josefine Steffen, Pressesprecherin des Bauministeriums, sieht hier keinen Widerspruch, denn auch in der Nachverdichtung bestehender Quartiere könne die serielle Bauweise zum Einsatz kommen: „Der Anspruch des Bauministeriums verbindet dabei die The-

men Nachhaltigkeit sowie Energie- und Ressourceneffizienz mit einer hohen Gestaltungsqualität im Sinne der Baukultur.“ Um den derzeitigen Bestand optimal zu nutzen und weitere Flächenversiegelung zu vermeiden, plant Ministerin Geywitz, zum Beispiel ungenutzte Gewerbeimmobilien in Wohnungen umzuwandeln.

Quellen: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, gdw.de, br.de, handelsblatt.de, build-ing.de, spiegel.de, myhomebook.de, haufe.de, rtl.de, bundesbaublatt.de, baustoffwissen.de, tagesschau.de

Waffelteig-Grundrezept.

Isst fast jeder gern und gelingt garantiert.



Fluffige Waffeln in hübscher Herzform isst fast jeder gern. Mit diesem Rezept ist der Waffelteig im

Handumdrehen zusammengerührt und gelingt garantiert.

Und so geht's: Butter mit Zucker und Vanillezucker verrühren. Eier nach und nach unterrühren. Mehl, Backpulver und Salz miteinander vermischen und mit dem Teig verquirlen. Jetzt die Milch langsam unterrühren. Waffeleisen vorheizen und je zwei gehäufte Esslöffel Teig auf das Waffeleisen geben. Jede Waffel etwa ein bis zwei Minuten backen, bis sie goldbraun ist. Mit frischem Obst oder Sahne genießen.

Guten Appetit!



Zutaten

Zutaten für zehn Waffeln:

- 125 g weiche Butter
- 100 g Zucker
- 1 Pck. Vanillezucker
- 3 Eier
- 250 g Mehl
- 1 Prise Salz
- 1 TL Backpulver
- 200 ml Milch



Die intelligente Küche.

Smarte Geräte erleichtern die Hausarbeit.

Einkufen, kochen, Essen zubereiten – die Küche ist der arbeitsintensivste Teil des Haushaltes. Doch smarte Geräte machen das Leben in der Küche komfortabler und flexibler. Das vernetzte Zuhause macht nicht nur Spaß, es spart auch eine Menge Zeit und Energie.

Die Freude am „mitdenkenden“ Zuhause beginnt bereits morgens mit dem frischaufgebrühten Kaffee – vorausgesetzt, Sie haben Wasser und Kaffeebohnen nachgefüllt, denn das kann der mit App-Steuerung ausgerüstete Kaffeefullautomat noch nicht. Dabei ist das Rundum-sorglos-Paket in der Küche heute keine Utopie mehr: Das in London ansässige Unternehmen Moley Robotics hat 2021 die weltweit erste Roboterküche mit einer multi-

funktionalen Küchenzeile auf den Markt gebracht. Mit seinen automatischen Händen, die von optischen Kameras und Sensoren geführt und von einer Deckenschiene aus bewegt werden, kann der Roboter über 5.000 Gerichte zubereiten und anrichten und räumt sogar nach dem Kochen auf. Da wird der Thermomix blass vor Neid. Für die meisten Privathaushalte wird der fleißige Helfer allerdings keine Option sein, denn eine Basisküchenzeile mit Roboterarmen kostet stattliche 335.000 Dollar.

Doch auch die nach und nach in das Smart-Home-Konzept integrierbare „schlaue Küche“ arbeitet mit Sensoren und Kameras und ist erstaunlich leistungsfähig. In viele smarte Kühlschränke sind bereits Bildschirme in-

tegriert, auf denen Kochvideos gezeigt, Familienkalender synchronisiert sowie Nachrichten übermittelt werden können. Einkaufslisten werden automatisch an den gewünschten Supermarkt gesendet. Aufgrund der vorhandenen Lebensmittel erarbeitet der Kühlschrank Rezeptvorschläge, er kann sich auch Nahrungsmittelunverträglichkeiten und kulinarische Vorlieben der Familienmitglieder merken. In der intelligenten Küche brennt auch nichts mehr an, denn smarte Kochfelder haben Temperaturregler und stimmen sich mit dem Dunstabzug ab. Der Backofen kennt alle Gerichte und wählt selbsttätig die passenden Funktionen aus. Selbstredend erkennt auch die Spülmaschine, wie dreckig das Geschirr ist, und passt Wassertemperatur und Verbrauch von Reinigungsmitteln

automatisch an. Auch alte Küchengeräte lassen sich vernetzen. Die Steuerung der Geräte über App auf dem Handy erlaubt es, alle Vorgänge auch von unterwegs zu regulieren.

Manche Küchengeräte werden zu Multitasking-Talenten – wie die Dunstabzugshaube, die für angenehmes Licht sorgt und Musik abspielt, oder die Spülarmatur, die den Wasserkocher ertzt.

Die Anwendungen werden immer zahlreicher und raffinierter und zeigen auch den sich durch die Effizienz der Geräte verringerten Energieverbrauch an.

Daten sammeln für die Grundsteuerreform.

24 Millionen Wohnimmobilien müssen neu taxiert werden.



Die neue Grundsteuer tritt zwar erst am 1. Januar 2025 in Kraft, doch Immobilieneigentümer sollten rechtzeitig mit dem Sammeln der für die Neuberechnung erforderlichen Daten beginnen. Bis zum 31. Oktober spätestens müssen alle Parameter, die zur Errechnung der Grundsteuer nötig sind, dem Finanzamt vorliegen. Säumige Grundbesitzer riskieren Bußgelder.

Vor vier Jahren hatte das Bundesverfassungsgericht die auf veralteten Daten aus dem Jahr 1964 in West- und 1935 in Ostdeutschland basierende Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Sie führe zu Wertverzerrungen und der Unterschied zwischen Ost und West verstoße gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung, so die Richter. Im Sommer 2019 hat sich das Bundeskabinett auf eine Reform der Grundsteuer verständigt. Sie gilt als größtes Vorhaben der Steuerverwaltung seit Jahrzehnten: Immerhin müssen rund 24 Millionen Wohnimmobilien neu taxiert werden. Doch bis die Neuregelung am 1. Januar 2025 in Kraft tritt, bleibt die Grundsteuer auf dem derzeitigen Niveau.

Was ist neu an der künftigen Besteuerung, was bleibt erhalten?

Unverändert bleibt die zur Errechnung der Grundsteuer B (Wohngrundstü-

cke) angewendete Formel: Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer.

Die Steuermesszahl ist gesetzlich festgelegt. Der Hebesatz wird von der Stadt oder Gemeinde festgelegt und kann angepasst werden, falls sich das Grundsteueraufkommen durch die Neubewertung verändert. (Ziel ist eine „aufkommensneutrale“ Reform.) Aktive Mithilfe des Steuerzahlers erfordert jedoch die Ermittlung des Grundsteuerwertes, denn dieser wird vom Finanzamt anhand einer Feststellungserklärung des Grundstückseigentümers ermittelt. Für Wohngrundstücke sind dazu folgende Angaben erforderlich: Lage des Grundstücks, Grundstücksfläche, Gebäudeart, Wohnfläche und Baujahr des Gebäudes. Anders als bisher hängt der Grundstückswert jedoch auch vom Bodenrichtwert und einer statistisch ermittelten Nettokaltmiete ab – Faktoren, die regelmäßig aktualisiert werden.

Maßgeblich für die Angaben ist der Stand zum Stichtag 1. Januar 2022. Versandt werden muss die Erklärung elektronisch über die Steuer-Online-Plattform ELSTER bis 31. Oktober dieses Jahres. Bereits Ende März sollen die Eigentümer per Brief zur Abgabe der Feststellungserklärung aufgefordert werden. Wer seine Daten nicht bis

31. Oktober abgibt, muss nach nochmaliger Erinnerung mit Sanktionen rechnen. Im schlimmsten Fall können bis zu 25.000 Euro Zwangsgeld fällig werden.

Den Ländern ist durch die Öffnungsklausel eine eigene Ausgestaltung erlaubt. Die Mehrheit der Bundesländer übernimmt das oben beschriebene Bundesmodell. Das Saarland und Sachsen senken jedoch die Grundsteuermesszahlen für Wohngrundstücke.

Eigene Steuermodelle wenden Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen an. Im Baden-Württemberger Modell werden Grundstücksfläche und Bodenrichtwert miteinander multipliziert, die Bebauung spielt keine Rolle. Bayern plant ein reines Flächenmodell, auch hier ist der Immobilienwert unerheblich. Anzugeben sind neben der Grundstücksgröße jedoch die Wohnfläche und die Immobiliennutzung. Im Bundesland Hamburg wirkt sich künftig neben den Grundstücks- und Gebäudeflächen die Wohnlage auf die Höhe der Grundsteuer aus. Ähnlich verhält es sich in Hessen und Niedersachsen. Auch hier bestimmt der Lagefaktor die Höhe der Grundsteuer mit.

Für Besitzer von Einfamilienhäusern wird es teurer, da ihre Grundstücke nach der Reform deutlich höher bewertet werden. Auch Eigentümer in Großstädten bzw. ihre Mieter müssen tiefer in die Tasche greifen, da die Immobilienpreise weit über dem veralteten Einheitswert liegen. Nur wenn die Kommunen bereit sind, auf Mehreinnahmen zu verzichten, könnte ein rasanter Preisanstieg gebremst werden.

Quellen: bundesfinanzministerium.de, haufe.de, grundsteuer.de, vlh.de