



# 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!

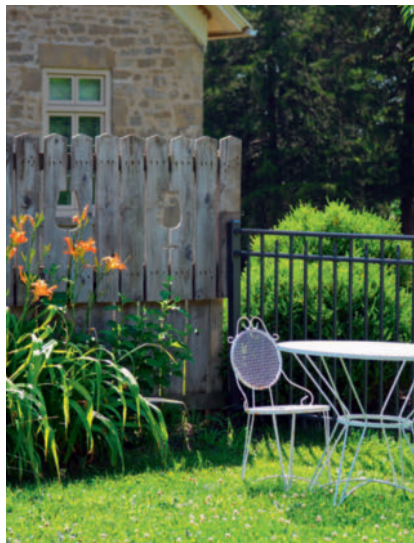
Ihr RE/MAX Team  
Freundliche Spezialisten

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

www.remax-waldshut.de  
T +49 (0) 7741 55 56

## „Raus aufs Land!“

Aktuelle „Wohnwetterkarte 2022“ zeigt Trendwende.



Neue Landlust: Die demografisch starke Generation der 30- bis 35-Jährigen wünscht sich ein Haus mit Garten und Homeoffice-Möglichkeit. Dies geht aus einer aktuellen Studie hervor.

**„Raus aufs Land“ – das ist, vereinfacht ausgedrückt, die Trendwende, wie sie sich in der aktuellen „Wohnwetterkarte 2022“ von BPD Immobilienentwicklung und dem Analyseunternehmen bulwiengesa zeigt. Die Wohnwetterkarte bildet das Verhältnis von Angebot und Nachfrage für rund 11.000 deutsche Städte und Gemeinden ab und liefert einen Ausblick auf die nächsten Jahre.**

Zu dem früher von Arbeitgebern eher skeptisch bis ablehnend betrachteten Homeoffice, das durch die Corona-Maßnahmen salonfähig wurde, gesellt sich jetzt der Wunsch nach einem eigenen Garten und viel grüner Natur hinzu, insbesondere bei der demografisch starken Generation der 30- bis 35-Jährigen. Die Wohnungsmärkte im Umland heizen sich dadurch vielerorts erstmals stärker auf als jene in den Kernstädten.

Bereits 2021 berichteten die Studienautoren, dass Ballungsräume sich weiter ausdehnen. Neu ist nun aber, dass sich mehrere Zentren in Relation dazu sogar etwas abkühlen, während die Nachfrage sich vermehrt auf das Umland konzentriert. „Heiße“ Kommunen hingegen zeichnen sich durch zu wenig freien Wohnraum und vor allem zu geringe Bautätigkeit trotz hoher Nachfrage aus.

„Wer baut oder Umland hat, bekommt die Hitze in den Griff – sofern die Infrastruktur passt“, fasst die Studie zusammen. So haben sich etwa in den Bundesländern Baden-Württemberg (Mannheim, Heidelberg, Karlsruhe), Hessen (Wiesbaden, Darmstadt), Nordrhein-Westfalen (Köln, Düsseldorf) und Sachsen (Leipzig, Dresden) mancherorts die Unterschiede zwischen warm und kalt verringert, die Großstädte sind „kühler“ geworden.

Das Gegenteil gilt für München und Berlin, auch und besonders hier besteht eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum. Beide Städte haben jedoch gemeinsam, dass ihr Einzugsgebiet vergleichsweise dünn besiedelt ist und die Nachfrage nur eingeschränkt befriedigen kann. Infolgedessen erhitzt sich der gesamte Ballungsraum samt umliegender Städte und bleibt auch „heiß“.

Ein Sonderfall sind Universitätsstädte wie Marburg, Gießen, Würzburg, Trier und Göttingen. Diese waren in der Vergangenheit einem hohen Nachfragedruck bei nicht ausreichendem Wohnungsangebot ausgesetzt, aufgrund der demografischen Entwicklung (Rückgang der Studierendenzahlen) hat sich die Lage dort mittlerweile jedoch entspannt.

## „Stadt, Land, Frust“?

Eine Studie des Baufinanzierungsvermittlers Interhyp bestätigt ebenfalls, dass die Nachfrage nach ländlichen Immobilien merklich zunimmt. Hauptmotivation seien die günstigeren Wohnkosten und mehr Wohnfläche zum gleichen Preis, aber auch der Wunsch nach mehr Natur, Ruhe, Entschleunigung, Unabhängigkeit und Gestaltungsspielräumen wurde als Grund genannt. Allerdings sind der Studie zufolge nicht alle „Stadtflüchter“ mit ihrer Entscheidung glücklich: Von den dokumentierten Käufern von Landimmobilien haderten 42 Prozent mit ihrer Entscheidung, nicht wenige überlegten sogar, in die Stadt zurückzuziehen. Als Ursachen wurden Einschränkungen bezüglich der „drei großen Ks“ Kon-

takte, Kultur und Konsum angegeben. Schließlich habe sich die Mehrheit nach einiger Zeit aber doch noch eingewöhnt und lediglich 6 Prozent ihre Entscheidung nachhaltig bereut.

Fazit: Die sich zunehmend in Richtung Natur verlagernde Nachfrage kann das Umland in größeren Städten entlasten und Druck aus der angespannten Wohnungsmarktlage nehmen. Leider sind aber die erforderlichen günstigen Rahmenbedingungen (freier Wohnraum, Bauvolumen, Infrastruktur) längst nicht überall in ausreichendem Maße gegeben.

Es ist zwingend erforderlich, dass die Planung in Stadt und Umland künftig stärker auf aktuelle Bedürfnisse und

Wohnwünsche ausgerichtet wird. „Wachsende Regionen sind aufgrund des weiterhin hohen Wohnungsbedarfs zum Handeln gezwungen, sonst werden Menschen aus der Region verdrängt und das Verkehrsaufkommen steigt“, erklärt Alexander Heinzmann, Geschäftsführer von BPD Immobilienentwicklung in Deutschland.

Unsere zuständigen Politiker sind hier gefordert, zeitnahe Lösungen zu finden, die sich am aktuellen Bedarf orientieren, aber zugleich auch die kommenden Bedürfnisse im Auge behalten. Eine anspruchsvolle Aufgabe.

Quellen:

bpd-immobilienentwicklung.de, bfw-bund.de, haufe.de, empirica-institut.de, Die Wohnwetterkarte ist zu finden unter: [www.bpd-immobilienentwicklung.de](http://www.bpd-immobilienentwicklung.de)

## Würzige Bratapfelkonfitüre.

**Köstlicher Bratapfel hier als Brotaufstrich.**



### Und so geht es:

Zuerst die Äpfel schälen, entkernen und klein schneiden. In einen großen Topf geben und zusammen mit etwas Wasser und Zitronensaft dünsten lassen, bis die Äpfel zu Mus gegart sind.

Das Apfelmus (darf gerne ein paar Stücke enthalten) zur Seite stellen.

Die gehackten Mandeln in eine Pfanne geben und leicht anschwitzen. Etwas Zimt und Zucker darübergeben und kurz karamellisieren lassen. Mit einem Schuss Rum ablöschen, etwas Kardamom, 1 Teelöffel Zimtpulver, 1/2 Teelöffel Anis sowie etwas Nelkenpulver hinzugeben und einmal aufkochen.

Die aromatisierten Mandeln, den Gelierzucker und die Rosinen hinzufügen, alles gut verrühren und aufkochen lassen. Etwa 4 Minuten sprudelnd kochen lassen und zwischendurch umrühren.

Nach der Gelierprobe die Konfitüre in Twist-off-Gläser füllen, Deckel gut zu-



**Zutaten (für vier Gläser)**

- 500 g Äpfel
- 180 g Gelierzucker 3 : 1
- 40 g gehackte Mandeln
- 1 Handvoll Rosinen
- 30 ml Rum
- Kardamom
- Zimt
- Zucker
- Anis
- Nelken



drehen und kopfüber erkalten lassen. Ergibt etwa vier mittelgroße Gläser und macht Lust auf den Herbst.

**Guten Appetit!**

## Den Pool für den Winter rüsten.

**Schützen Sie Ihren Pool vor Schmutz, Kalk und Frost.**

**Wenn die Tage kälter werden, hört der Badespaß im eigenen Pool langsam auf. Damit Sie das (laut Energieeinsparverordnung zwangsweise) kühle Nass auch im nächsten Sommer genießen können, muss der Pool jetzt fachgerecht eingewintert werden. Hierzu einige Tipps.**

Ganz oben auf der To-do-Liste steht eine **gründliche Reinigung**. Ein Win-

termittel verhindert, dass sich Kalk und Schmutz an Boden und Wänden absetzen können. Beim Neustart des Pools im Frühjahr sollten Sie das Wasser dann vollständig austauschen.

Stellen Sie den pH-Wert des Wassers auf 7,0 bis 7,2 ein, um Schäden durch Algen- und Kalkablagerungen vorzubeugen. Der Gehalt an freiem Chlor sollte zwischen 0,3 und 0,6 mg/l liegen.

Bei einem gemauerten Pool oder einem Pool aus Beton kann das Wasser auch komplett abgelassen werden, da es nicht benötigt wird, um die Poolstruktur zu stabilisieren.

Lassen Sie das Wasser aus den **Rohrleitungen** abfließen, damit diese nicht durch gefrorenes Wasser beschädigt werden. Verschließen Sie die Abläufe mit speziellen Winterstopfen.

Entfernen Sie nun **Technik und Zubehör** aus dem Becken. Alles, was nicht fest verbaut und winterfest ist, sollte abgebaut und trocken gelagert werden. Öffnen Sie den Sandfilter und lassen Sie ihn über den Winter trocknen, das vereinfacht den Sandwechsel im Frühjahr.

Jetzt können Sie den **Swimmingpool abdecken**. Die günstigste Variante ist eine Poolplane, die außen befestigt wird. Für eingelassene Pools eignet sich ein Rollschutz. Die teuerste Lösung ist eine Schiebehalle mit verrückbaren Elementen, ähnlich einem Wintergarten. Sie verlängert die Badesaison und bietet mehr Sicherheit für Kinder.

Gänzlich entlastet sind Sie allerdings nicht, denn Abdeckung, Rohre und Leitungen sowie gegebenenfalls der pH- und der Chlorwert des Wassers sollten auch im Winter regelmäßig kontrolliert werden.

## Den Nebenkostenschock vermeiden.

**Höhere Abschlagszahlungen sind unumgänglich.**



**Viele Mieter blicken derzeit mit Bangen auf ihre Nebenkostenabrechnung. Noch sind die Gasspeicher gefüllt, doch aufgrund der Vermutung, dass es im Winter einen Engpass geben wird, haben Vermieter vielerorts die Heizkostenvorauszahlung ab 1. September um das Dreifache erhöht. Ist das sinnvoll – und darf man das als Vermieter überhaupt?**

„Eine Rechtsgrundlage dafür besteht nicht. Das Justizministerium und die Verbraucherverbände weisen auf die Möglichkeit einer einvernehmlichen Vereinbarung zwischen den Parteien hin“, erklärt Michael Wolf, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, auf Nachfrage der Newsletter-Redaktion.

Ist der Mieter nicht einverstanden, kann er die Erhöhung ablehnen, schneidet sich damit jedoch ins eigene Fleisch, da eine horrende Nachzahlung droht. Eine Anpassung der Nebenkosten dient also auch dazu, das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter auf eine faire Basis zu stellen.

Laut Gesetz ist eine Erhöhung normalerweise nur nach Vorlage der üblichen Jahresbetriebskostenabrechnung

möglich. „Je nach Beginn der Erhöhung ist dies nicht nur verspätet, sondern auch nicht hilfreich“, so Wolf, der als Präsident des Vermietervereins Nachteile für seine Klientel befürchtet, wenn fällige Nachzahlungen vorfinanziert werden müssen. Eine Verlagerung der Zahlungspflicht auf den Vermieter lehnt er ab. „Dazu ist auch keine verfassungsmäßige Rechtsgrundlage für vergangene Abrechnungszeiträume vorhanden. Bereits die längere Vorfinanzierung – man hört von bis zu sechs Monaten – durch die Vermieterseite ist für manche Vermieter nicht tragbar.“

Privatinsolvenzen sind allerdings auch auf Mieterseite zu befürchten, wenn die Kosten für Gas, Strom, Heizöl und Kraftstoffe aufgrund der Sanktionspolitik der Regierung weiter steigen. Das aktuelle CRIF-Schuldenbarometer prophezeit eine steigende Anzahl privater Pleiten aufgrund der aktuellen Entwicklung.

Gemäß § 560 BGB darf der Vermieter – insofern der Mietvertrag keine Klausel enthält, die eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung ausschließt – die monatlichen Abschlagszahlungen anpassen bzw. erhöhen. Allerdings laut Abs. 4 nur in angemessener Höhe. Grundlage hierfür ist die Nachzahlung aus der vorangegangenen Betriebskostenabrechnung. Diese Summe wird durch zwölf geteilt und auf die Monate eines Jahres umgelegt. An einer vermuteten Entwicklung dürfen sich die Betriebskostenerhöhungen normalerweise nicht orientieren, jedoch rechtfertigt ein unvorhersehbares Ereignis durchaus eine Anpassung. Der Vermieter muss dann schriftlich auf die Erhöhung der Nebenkosten hinweisen und die Notwendigkeit auch begründen.

Doch selbst wenn die Erhöhung der Abschlagszahlungen verschoben würde: Nebkostennachforderungen müssen ohnehin beglichen werden. Damit nicht gewaltige Summen auf einen Schlag fällig werden, kann es auch ohne eine entsprechende Forderung für den Mieter sinnvoll sein, mit dem Vermieter einvernehmlich höhere monatliche Raten zu vereinbaren.

Quellen: Bundesgeschäftsstelle Vermieterverein e. V., ratgeber.immowelt.de, advocard.de, objego.de, crif.de, haufe.de