



# ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



## Ihr Immobilien-Expertenteam

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  
Hauptstr. 12  
79761 Waldshut-Tiengen

<http://www.remax-waldshut.de>  
T +49 7741 55 56  
M +49 160 90 54 13 98  
E [thomas.naegele@remax.de](mailto:thomas.naegele@remax.de)

## Wie wird sich der Immobilienmarkt 2023 entwickeln?

**Es ist kein Crash zu erwarten, aber Turbulenzen bei Immobilien und Mieten.**



Steigende Zinsen, fallende Preise: Für liquide Immobilieninteressenten bieten sich in diesem Jahr attraktive Kaufchancen.

**Energiekrise, Inflation, zunehmende Migration, weiterhin gestörte Lieferketten, Zinsanstieg und eine planlos oder kontraproduktiv wirkende Politik haben auch auf den Immobilienmarkt Auswirkungen. Zwar sind sich Experten nicht in allen Details einig, aber die Tendenz geht klar in Richtung steigender Mieten trotz fallender Immobilienpreise. Der Verkäufermarkt ist zu einem Käufermarkt geworden.**

Gemäß einer Studie der DZ Bank ist im Jahresdurchschnitt 2023 mit um vier bis sechs Prozent fallenden Preisen für Wohnimmobilien zu rechnen. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW Berlin) toppt dies noch. Es prognostiziert in diesem Jahr sogar einen Preisrückgang um bis zu zehn Prozent und beobachtet in zahlreichen Städten, dass sich die Immobilienpreise von den Mieten immer weiter abkoppeln – ein Signal für „spekulative Übertreibung“. Experten halten dennoch einhellig einen Crash für sehr unwahrscheinlich, denn der deutsche Immobilienmarkt gilt als robust. Hier-

zulande haben sich die meisten Käufer die Niedrigzinsen für bis zu 15 Jahre gesichert und sind daher nicht von variablen Zinssätzen abhängig, wie das in anderen europäischen Ländern teils üblich ist.

Ausdrücklich von diesem prognostizierten Preisrückgang ausgenommen sind Immobilien in gefragter Lage mit guter Energiebilanz. Hier bleiben die Preise mindestens stabil oder steigen sogar weiter an. Umso härter trifft es Gebäude mit schlechter Energiebilanz (Energiekennwert G und darunter) – insbesondere, wenn sie „auf dem Land“, also in weniger nachgefragten, womöglich gar strukturschwachen Regionen liegen.

In den letzten drei Quartalen des Vorjahres stiegen die Bauzinsen von einem Prozent auf über 3,5 Prozent (3,55 Prozent Hypothekenzinsen, zehn Jahre gebunden). Von fallenden Zinsen ist aktuell keinesfalls auszugehen, denn gemäß einer Umfrage des Hypothekenvermittlers Interhyp rechnet die Mehrheit der Experten von Banken und Versicherungen zum Jahreswechsel 2024 mit bis zu vier Prozent Zinsen bei langfristiger Bindung.

Während Bundesbauministerin Klara Geywitz gegenteilige Expertenaussagen aus der Immobilienbranche ignoriert und gebetsmühlenartig 400.000 neue Wohnungen für dieses Jahr verspricht, sieht die Realität aufgrund von Lieferengpässen, steigenden Finanzierungskosten, Personalmangel und explodierenden Materialpreisen gänzlich

anders aus. Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., rechnet laut Handelsblatt in diesem Jahr realistisch mit höchstens 200.000 neuen Wohnungen und „für 2024 dann noch weniger“.

Wenn ein knappes Wohnungsangebot auf eine erheblich zunehmende Nachfrage (etwa durch eine aufgrund von Migration wachsende Bevölkerung) trifft, die Politik aber nicht zu einer ausreichenden Entlastung beiträgt, hat dies ernsthafte Auswirkungen. So kalkulieren etwa die Experten der DZ Bank auch für 2023 mit „erheblich steigenden“ Mieten, nachdem diese bereits 2022 im Bundesdurchschnitt um fast fünf Prozent angezogen hatten. Dazu kommen noch die aufgrund hoher Energiepreise rasant zunehmenden Nebenkosten.

Apropos Energie: Im Gesamtdurchschnitt können die deutschen Be-

standsimmobilien lediglich den Energiekennwert E vorweisen. Bescheidene 14 Prozent erreichen A+ bis B, während annähernd 40 Prozent mit F und schlechter am anderen Ende der Skala stehen. Von den zunehmend strenger werdenden gesetzlichen Vorgaben einmal abgesehen, besteht hier ein erhebliches Einsparpotenzial. Außerdem wirkt sich die energetische Sanierung spürbar auf den Wert der Immobilie aus. Erschwert wird ein Sanierungsvorhaben allerdings dadurch, dass auch hier aktuell die Nachfrage größer als das Angebot ist und wegen des relativen Mangels an Handwerkern und Engpässen bei der Materialversorgung zwar die Preise steigen, aber dennoch nicht alle Aufträge erfüllt werden können.

Im Neubaubereich entscheiden sich über 60 Prozent aller Interessenten für eine Immobilie vom Bauträger. Da der Zinsanstieg bisherige Kalkulationen je-

doch massiv gefährdet, ist hier Vorsicht geboten. Es hat bereits Pleiten bei unsoliden Projektentwicklern und Bauträgern gegeben und deren Zahl wird bei steigenden Zinsen weiter zunehmen. Der Immobilienberater Peter Burk, Autor von mehreren Immobilienratgebern, rät: „Die schwersten Fehler beim Bauen werden am Anfang gemacht, bei den vertraglichen und technischen Grundlagen. Da gehen viele mit einer abenteuerlich schlechten Vorbereitung rein.“ Es sei daher angeraten, von einschlägigen Spezialisten gründlich prüfen zu lassen, wie es finanziell um das Unternehmen steht, mit dem man eine Geschäftsbeziehung eingehen möchte.

Quellen: focus.de, manager-magazin.de, wirtschaftswoche.de, boerse-online.de, diw.de (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung), handelsblatt.de, geb-info.de (Gebäude-Energieberater), fmh.de (Finanzberatung).

## Frühlings-Gemüsecurry.

Ein ganz einfaches Rezept mit viel knackigem Gemüse.



**Und so geht's:** Brokkoli in kleine Röschen teilen und Pilze in Scheiben schneiden. Falls Tiefkühlkost, antauen lassen. Zwiebel klein schneiden und in einer Pfanne in Öl anbraten.

Die Paprika klein schneiden und dazugeben. Dann Curry, Kokosmilch, Gemüsebrühe und Brokkoli zugeben. Etwa fünf Minuten köcheln lassen.

In der Zwischenzeit die Zucchini in kleine Stücke schneiden, Kichererbsen abtropfen lassen. Dann Pilze, Zucchini und Kichererbsen auch in die Pfanne geben und weitere fünf Minuten köcheln lassen.

Mit Salz und Chili abschmecken.

**Guten Appetit!**



### Zutaten

Zutaten für vier Portionen:

- 450 g Kichererbsen
- 250 g Brokkoli
- 250 g Champignons
- 250 g Zucchini
- 2 Zwiebeln
- 1 Paprikaschote, rot
- 150 ml Gemüsebrühe
- 150 ml Kokosmilch
- 1 EL Öl
- 1,5 EL Curry

Salz und Chili nach Bedarf



## Wie man sich bettet, so schläft man.

Das Schlafzimmer als ruhender Pol.

**Als der Raum, den Gäste üblicherweise nicht zu sehen bekommen, wird das Schlafzimmer zuweilen stiefmütterlich behandelt, wenn es um die Einrichtung geht. Zu Unrecht, denn als Ort der Ruhe und Entspannung spielt es eine wichtige Rolle in unserem Zuhause. Hier ein paar Tipps für eine optimale Gestaltung.**

Wie man sich bettet, so liegt und schläft man – ein zentrales Kriterium für guten und erholsamen Schlaf ist die richtige Matratze bzw. deren individuell passender Härtegrad. Doch teuer bedeutet nicht unbedingt auch gut bzw. für Sie passend. Bestehen Sie auf möglichst ausgiebiges Probeliegen!

Sorgen Sie für „Rückendeckung“: Nach der chinesischen Harmonielehre Feng-Shui sollte das Bett geschützt an der Wand stehen, allerdings nicht unter einem Fenster. Als schlaffördernd wird zudem eine Ausrichtung des Kopfes nach Norden empfohlen.

Weshalb sich mit weißen Wänden begnügen? Die richtige Farbumgebung steigert nachweislich das subjektive

Wohlbefinden. Blau- und Lavendeltöne fördern die Entspannung, Erdfarben strahlen Wärme aus, Gelb und Orange sorgen für einen fröhlichen Start in den Tag. Grün besänftigt und gilt als wohltuend für Körper, Geist und Seele.

Auch die richtigen Pflanzen sollten in keinem Schlafzimmer fehlen: Aloe vera, Einblatt und Bogenhanf filtern Schadstoffe und verbessern die Luftqualität. Lavendel wirkt beruhigend.

Eine positive Stimmung verbreiten helle, freundliche und natürliche Materialien sowie Harmonie ausstrahlende Bilder. Kuschelig wird der Raum durch warme und weiche Stoffe – z. B. sorgt ein flauschiger Bettvorleger beim Aufstehen für angenehm warme Füße.

Essenziell für eine beruhigende Raumwirkung ist auch die passende Beleuchtung: Setzen Sie auf indirekte Lichtquellen und warmes Licht ohne Blauanteile. Eine schöne Stimmung erzeugen auch Lichterketten, die Sie zum

Beispiel auf dem Wandregal, hinter dem Bett oder rund um die Zimmerdecke anbringen können.

Ob Rollläden, Rollo oder Verdunkelungsvorhang: Das Schlafhormon Melatonin wird nur bei Dunkelheit ausgeschüttet. Für tiefen, erholsamen Schlaf ist eine gute Abdunkelung also ebenso wichtig wie Ruhe und kühlere Temperaturen: Wissenschaftlern zufolge liegt die optimale Schlaftemperatur zwischen 15 und 18 Grad.

## BGH weist Klage gegen Mieterhöhung ab.

**Die Mietpreisbremse greift nicht bei bestehenden Mietverträgen.**



**Stetig steigende Mieten erschweren es zunehmend, auf dem deutschen Wohnungsmarkt bezahlbare Wohnungen zu finden, ganz besonders in Ballungsräumen. 2015 wurde darum die so genannte Mietpreisbremse eingeführt. Sie soll verhindern, dass die Mietpreise in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent übersteigen. Diese Regionen für jeweils fünf Jahre zu definieren ist Aufgabe der jeweiligen Landesregierungen.**

Von der Regelung ausgenommen sind Neubauten und umfassend sanierte Wohnungen. Die Mietpreisbremse greift auch nicht bei bereits bestehenden Mietverträgen, das hat das Bundesverfassungsgericht in seinem aktuellen Urteil bestätigt (BGH, Urteil vom 28.9.2022, VIII ZR 300/21).

Geklagt hatten die Mieter einer 78 Quadratmeter großen Wohnung in Berlin-Wedding. Als sie diese im April 2016 anmieteten, lag die Nettokaltmiete bei 611 Euro. Bereits ein Jahr später, im Juli 2017, wollte der Vermieter die Miete auf 674 Euro an-

heben. Im September 2017 stimmten die Mieter der Erhöhung zu, klagten jedoch 15 Monate später über ein Inkassounternehmen gegen die Mietpreiserhöhung, da sie gegen die Mietpreisbremse verstoße. Im Namen der Mieter forderte das Unternehmen eine Rückzahlung der vermeintlich zu viel gezahlten Miete, die anteilige Erstattung der Mietkaution und die Minderung der künftigen Miete auf den zulässigen Höchstbetrag.

Erfolglos klagte das Unternehmen durch alle Instanzen. Ein vorheriger Blick ins Bürgerliche Gesetzbuch wäre hilfreich gewesen, denn die Mietpreisbremse regelt laut § 556d BGB explizit die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, nicht während des laufenden Mietverhältnisses. Damit ist die – von den Mietern zudem bereits akzeptierte – Mieterhöhung im vorliegenden Fall rechtens.

Bei bestehenden Mietverhältnissen greift nicht die Mietpreisbremse, sondern die sogenannte Kappungsgrenze. Dieses Instrument regelt, dass die Miete für ein Mietobjekt innerhalb von drei Jahren höchstens um 20 Prozent steigen darf.

Die Mietpreisbremse in ihrer jetzigen Form ist umstritten. In den vergangenen Jahren hat sie sich den Ruf eines zahnlosen Tigers erworben. Laut einer empirischen Studie, die das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW Berlin) ausgewertet hat, verlangsamte sie den Anstieg der Miete in den betroffenen Gebieten bislang lediglich um zwei bis vier

Prozent. Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) macht nun Druck, denn laut dem Koalitionsvertrag der Ampel soll die Mietpreisbremse erneut verlängert und nachgeschärft werden. „Gut wäre, wenn dafür nicht erst der Frühling über uns hereinbrechen muss“, zeigte Geywitz sich gegenüber dem „Spiegel“ ungeduldig.

Die Ministerin sprach sich zudem für eine von den Grünen geforderte Deckelung von flexiblen Indexmieten aus. Da diese an die Inflation gekoppelt sind, stellen sie für Mieter in Zeiten steigender Verbraucherpreise eine besondere Belastung dar. Eine vom Deutschen Mieterbund initiierte Untersuchung in sechs Großstädten ergab, dass im vergangenen Jahr etwa jeder dritte neue Mietvertrag an die Inflation gekoppelt war. Darum plant Geywitz, Indexmieten entweder an die allgemeine Mietpreisentwicklung zu binden oder auch hier eine Kappungsgrenze festzulegen. „Das steht aber nicht im Koalitionsvertrag, und die FDP sieht keinen Handlungsbedarf“, relativiert die Ministerin ihr Vorhaben.

Quellen: [juris.bundesgerichtshof.de](https://www.juris.bundesgerichtshof.de), [gesetze-im-internet.de](https://www.gesetze-im-internet.de), [oeffentlichen-dienst.de](https://www.oeffentlichen-dienst.de), [rechtsanwalte-lindemann.de](https://www.rechtsanwalte-lindemann.de), [teamplan-online.de](https://www.teamplan-online.de), [haufe.de](https://www.haufe.de), [tagesschau.de](https://www.tagesschau.de), [spiegel.de](https://www.spiegel.de), [mieterbund.de](https://www.mieterbund.de)