



# 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  
Hauptstraße 12  
79761 Waldshut-Tiengen

www.remax-waldshut.de  
T +49 (0) 7741 5556  
E freundliche.spezialisten@remax.de

## Wohnimmobilienpreise im freien Fall?

Der derzeitige Preisrutsch und seine Ursachen.



Ist der Hype vorüber? Aktuell fallen die Preise für Wohnimmobilien. Eine gute Nachricht für Kaufinteressenten, doch die Sachlage gestaltet sich aktuell schwierig.

**Auch wenn in der Presse immer wieder Meldungen über teils erhebliche Preisanstiege von Wohnungen und Häusern auftauchen – zuletzt bei sogenannten Nordseeimmobilien, etwa auf beliebten Ferieninseln wie Sylt und Amrum oder in Sankt Peter-Ording –, so sieht doch der bundesweite Trend mittlerweile ganz anders aus. Das betrifft inzwischen sogar viele Großstädte.**

Noch vor wenigen Monaten titelte die Tagesschau, dass es sich bei den jüngsten Rücksetzern von Haus- und Wohnungspreisen nur um eine „vorübergehende Preisdelle“ handeln würde und dass die Immobilienpreise bereits im zweiten Quartal dieses Jahres wieder anziehen könnten. Eine optimistische Prognose – doch das zweite Quartal ist inzwischen vorüber und keine Wende in Sicht.

Ganz im Gegenteil: Das Statistische Bundesamt (Destatis) meldet, dass die Preise für Wohnimmobilien seit Jahresbeginn so stark gefallen sind, wie seit über 20 Jahren nicht mehr. Nachdem während des Immobilienbooms der Häuserpreisindex etwa von 2020 bis

zum zweiten Quartal 2022 noch jährliche Teuerungsraten von bis zu 12,8 Prozent verzeichnen konnte, schwächte sich dieser Trend in Q3/2022 bereits auf 4,3 Prozent ab und kippte schließlich im vierten Quartal mit minus 3,4 Prozent ins Negative.

Doch das war noch nicht alles: Für das erste Quartal 2023 vermeldete Destatis jetzt einen bundesweiten Preisrückgang bei Wohnimmobilien von minus 6,8 Prozent. Das entspricht bereits einer Verdoppelung des Preisabschlags seit Q4/2022 – innerhalb von lediglich drei Monaten.

Können denn dann zumindest die Mieter aufatmen und mit sinkenden Mietpreisen rechnen? Der Gedanke ist naheliegend: gesunkener Marktwert von Wohnungen = niedrigere Mieten. Doch die Realität sieht anders aus. Dafür gibt es mehrere Gründe. Als Hauptursache kristallisiert sich jedoch die explodierende Nachfrage heraus, die den jährlich neu geschaffenen Wohnraum längst weit übertrifft.

Die Online-Plattform Statista, die u. a. Daten von Destatis, Institut für Demoskopie Allensbach, der OECD und dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) auswertet, hat berechnet, dass es allein im Jahr 2022 eine Nettomigration von 1,5 Millionen Menschen nach Deutschland gab. Jegliche Auswanderer und Rückkehrer sind bereits ausgenommen. Im Vergleichszeitraum wurden aber laut Destatis lediglich 354.400 neue Wohnungen zugelassen.

## Womit ist bei den Wohnimmobilien 2023 noch zu rechnen und ist eine Trendwende absehbar?

Prognosen sind zwar generell mit Vorsicht zu genießen, doch aus der näheren Betrachtung der aktuellen Schieflage und möglicher Ursachen lassen sich durchaus gewisse Schlüsse ziehen.

Die Hauptursache für den Einbruch der Nachfrage ist, dass viele Menschen sich den Immobilienkauf nicht mehr leisten können – bzw. dass dieser zu unwägbar für eine seriöse Kalkulation geworden ist. Hierfür gibt es zahlreiche Gründe:

- die hartnäckig hohe Inflation; offiziell sind es momentan rund sieben Prozent (wenn man das glauben mag)

- Die Banken berichten von einem erheblichen Einbruch bei der Nachfrage nach Krediten wegen der steigenden Zinsen

- Es besteht eine große Verunsicherung aufgrund der chaotischen, teuren (und potenziell sogar unpraktikablen) Heizungsgesetzdebatte

- Reglementierungswut und Bürokratie nehmen überhand, es gibt immer mehr ausufernde Vorschriften im Baubereich

- Die Energiekosten befinden sich politisch gewollt weiter auf hohem Niveau

- anstehende energetische Sanierungspflichten bei Altbauten und strenge Auflagen bei Neubauten

- Der Personalmangel im Handwerk trifft auf eine steigende Nachfrage, es gibt lange Wartezeiten und die Preise ziehen an

- häufige Lieferengpässe; manche Bauprodukte oder Ersatzteile sind überhaupt nicht oder nur mit mehrjähriger Vorbestellung lieferbar und je nach weiterer Gesetzgebung (Stichwort: Wärmepumpen) kann sich das noch weiter verschärfen

Fazit: Man braucht keine Kristallkugel, um zu prognostizieren, dass eine Trendwende beim Preisrückgang für Wohnimmobilien aktuell wenig plausibel erscheint, zumindest solange nicht einige dieser Hemmnisse beseitigt sind – Inflation und Kreditzinsen stehen hier besonders im Fokus.

Quellen: tagesschau.de, haufe.de, faz.net, destatis.de, handelsblatt.com, de.statista.com

## Flamingo Gin Tonic mit Grapefruit und Rosmarin.



Dieser süffige Gin-Tonic-Drink macht nicht nur optisch etwas her: Die herbe Süße der Zitrusfrucht

und die würzige Note des Rosmarins schmecken zusammen wunderbar nach Sommer.

### Und so geht's:

Den Gin ins Glas geben, ein paar Eiswürfel hinzufügen, mit Tonic Water und Grapefruitsaft auffüllen. Für die Deko den Rosmarin ins Glas stellen und eine halbe Grapefruitscheibe auf den Rand legen oder (falls ungespritzt) ins Getränk geben.

**Und dann eiskalt genießen!**



### Zutaten

Zutaten für ein Glas:

- 4 cl Gin
- 200 ml Tonic Water
- 100 ml Grapefruitsaft
- 1–2 frische Rosmarinzwige
- 1/2 Grapefruitscheibe
- 4–5 Eiswürfel



## Nicht alle mögen's heiß!

So bringen Sie Ihren Garten gut durch den Sommer.

Das Klima wandelt sich und auch für die Pflanzenwelt gilt: Nicht alle mögen's heiß und trocken. Wie schützt man empfindlichere Garten- und Balkonbewohner vor der Hitze? Und welche Pflanzen sind für die zunehmend wärmeren Sommer in Deutschland geeignet?

**Kühlender Schatten** tut auch den Pflanzen gut! Auf Balkon und Terrasse können Sie daher öfter mal Sonnenschirm oder -segel aufspannen (Miese und Matten stauen hingegen die heiße Luft) – für den großen Garten eignen sich schnellwachsende und trockenheitsresistente Bäume wie der Blauglocken- oder Kiribaum (wächst

bis zu fünf Meter im Jahr!) als natürliche Schattenspender. Neben vielen anderen Gehölzen trotzen Feldahorn, Hopfenbuche oder Felsenbirne dem Klimawandel.

**Richtig gießen:** Auch wenn der Anblick traurig hängender Blätter in der Mittagshitze schwer zu ertragen ist: Gießen Sie am besten frühmorgens, solange die Erde noch kühl ist, oder am Abend, wenn das Wasser nicht mehr so schnell verdunsten kann. Das muss (außer bei Topf- und Gemüsepflanzen) nicht täglich sein, doch wässern Sie gründlich, damit das Wasser bis zu den Wurzeln dringt. Eine Mulchschicht verlangsamt das Austrocknen der Erde.

Alternativ können Sie auch Bodendecker wie Teppichphlox, Blaukissen und Wollziest oder Katzenminze ins Beet setzen.

**Sonnenanbeter pflanzen:** Falls Sie Gartenblumen neu pflanzen, setzen Sie lieber gleich auf sonnenliebende Pflanzen wie echten Lavendel, Steppensalbei, Hohe Fetthenne, Mannstreu, Eisenkraut, Blauraute, Mädchenauge, Purpursonnenhut, Königskerze oder Salbei. Auch Palm- und Junkerlilie vertragen hohe Temperaturen. Farbenfrohe Dauerblüher für sonnige Staudenbeete sind außerdem Rittersporn, Sonnenbraut und Bauern-Pfingstrose.

**Den Rasen ruhen lassen:** Auch passionierte Rasenmäher sollten ihrer Grünfläche nun etwas Ruhe gönnen, denn sind die Halme zu kurz, verdunstet das Gießwasser zu schnell. Damit

das saftige Gartengrün nicht braun und struppig wird, braucht es viel Wasser – Tendenz steigend. Denken Sie über Alternativen zum Rasen nach? Begehrbar (aber nicht als Spielfläche geeignet)

sind niedrige Bodendecker wie Polsterthymian, Teppichverbene oder Fiederpolster, Wer es wilder mag, kann auch eine bienenfreundliche Blumenwiese anlegen.

## Ein besonderes Treueverhältnis.

**Verbraucherschutz betrifft auch Immobilienmakler.**



**Maklerprovision, Widerrufsrecht, Beratungspflicht, Datenschutz, Haftung: Der Verbraucherschutz ist ein wichtiges Thema für Immobilienmakler. Wir geben Ihnen einen kurzen Überblick über wichtige Aspekte der aktuellen Rechtslage.**

**Die Provision:** Als erfolgsabhängiges Honorar wird die Maklercourtage erst bei erfolgreicher Vermittlung einer Immobilie fällig. Dabei beschränkt sich die Leistung des Maklers keineswegs nur auf das Suchen, Nachweisen oder Inserieren von Immobilien: Der Makler kennt den Markt und die Preise in der jeweiligen Lage, er überblickt Angebot und Nachfrage und kann die Immobilie angemessen bewerten.

Das Honorar wird auch dann fällig, wenn die Parteien direkt miteinander den Vertrag abschließen. Was viele nicht wissen: Die Höhe der Provision ist Verhandlungssache und unterscheidet sich je nach Bundesland. Eine gesetzliche Regelung gibt es nicht. Hierzulande beträgt die Maklerprovision im Schnitt zwischen 5,95 und 7,14 Prozent des Kaufpreises. Seit im Dezember 2020 das „Bestellerprinzip“ bundesweit in Kraft trat, teilen sich Verkäufer und Käufer die Maklerkosten.

**Widerrufsrecht:** Nach Art. 246a § 1 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) müssen Verbraucher darüber informiert werden, dass sie einen geschlossenen Vertrag innerhalb von 14 Tagen

ohne Angabe von Gründen widerrufen können. Dies gilt auch bei Immobilienverträgen: Ohne schriftliche Widerrufsbelehrung hat ein Makler keinen Anspruch auf Provision. Dieser entfällt ebenso, wenn die Widerrufsbelehrung fehlerhaft ist.

**Beratungspflicht:** Der Makler ist dazu verpflichtet, seinen Auftraggeber vor Schaden zu bewahren und alle ihm bekannten Probleme und Gefahren, die mit dem Erwerb einer bestimmten Immobilie verbunden sein könnten, zu nennen, damit der Kunde eine fundierte Entscheidung treffen kann. Eine erweiterte Aufklärungspflicht besteht für den Immobilienmakler auch dann, wenn er dem Auftraggeber zu einem riskanten Vorgehen rät oder ihn zu einem unvorteilhaften und überstürzten Vertragsabschluss verleitet. Alternativ kann der Makler seinem Klienten auch raten, sich an anderer Stelle einen fachmännischen Rat einzuholen.

In rechtlichen und steuerlichen Fragen muss der Makler jedoch nur dann beraten, wenn dies im Maklervertrag ausdrücklich vereinbart wurde oder der Makler sich – etwa in seiner Werbung – als Fachmann auf diesem Gebiet präsentiert hat (vgl. Urteil des LG Krefeld vom 4. Mai 2016, Az. I-7 U 118/16: Abgewiesen wurde die Klage gegen eine Maklerin, die ihre Klientin nicht auf die zehnjährige Spekulationsfrist bei Immobilienverkäufen hingewiesen hatte).

**Datenschutz:** Der Umgang mit personenbezogenen Daten unterliegt den strengen Regeln der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Demnach dürfen Immobilienmakler Daten von Immobiliensuchenden nur dann ohne gesonderte Erlaubnis verarbeiten, wenn sie rechtlich dazu verpflichtet sind (z. B. schreibt das Geldwäschegesetz die Feststellung der Identität von Immobilienverkäufer und Kaufinteressent vor) oder wenn die Verarbeitung der Daten

zur Vertragserfüllung notwendig ist (damit der Makler Suchenden ein Exposé zuschicken kann, benötigt er z. B. ihre E-Mail-Adresse). Grundsätzlich bedarf es jedoch einer Einwilligungserklärung, wenn z. B. Adressdaten an Dritte weitergegeben werden.

**Haftung:** Zwischen dem Makler und seinem Klienten (meist der Verkäufer) besteht ein besonderes Treueverhältnis. Er muss dessen Interessen gewissenhaft wahrnehmen und ihn über alles aufklären, was ihn wirtschaftlich schädigen könnte. Auf der anderen Seite muss der Makler dem potenziellen Vertragspartner (Kaufinteressenten) alle relevanten Informationen über die Immobilie geben – auch über negative Aspekte. Macht der Immobilienmakler vorsätzlich falsche Angaben oder verschweigt er relevante Informationen, kann der Käufer den Kaufvertrag anfechten.

Verursacht der Makler schuldhaft einen finanziellen Schaden seines Klienten, indem er zum Beispiel den Wert der Immobilie viel zu niedrig einschätzt, muss er Schadensersatz leisten (vgl. BGH-Urteil vom 2. Dezember 2015, Az. I ZR 47/15).

Quellen: juris-bundesgerichtshof.de, anwalt24.de, anwalt.org, anwalt.de, verbraucherzentrale-bawue.de, ndr.de, n-tv.de, manager-magazin.de, verbraucher-schutz.tv.