



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

Der neue Wohnungsbauplan – endlich ein Durchbruch?

Mangel an bezahlbarem Wohnraum zwingt Regierung zum Handeln.



Nachvollziehbare Besorgnis: Die Miet- und Preisspirale dreht sich weiter, da der Wohnraum immer knapper wird und bisher viel zu wenig getan wurde, um daran etwas zu ändern. Foto: iStock, welcomeinside

Die Ampelkoalition hat nun reagiert und am 25. September einen „14-Punkte-Plan für mehr Wohnungsbau“ vorgestellt. Kann das dringende erforderliche Maßnahmenpaket die hohen Erwartungen erfüllen und tatsächlich die ersehnte Entlastung bringen?

Die Zeichen stehen auf Sturm, nachdem abzusehen ist, dass die von der Bundesbauministerin Klara Geywitz wiederholt zugesagten 400.000 neuen Wohnungen dieses Jahr nicht einmal annähernd erreicht werden. Das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ spricht gar von 700.000 fehlenden Wohnungen und „der größten Wohnungsnot seit 20 Jahren“.

Man musste kein Experte sein, um die derzeitige Entwicklung vorauszuahnen. Einerseits haben wir eine Baubranche, die sich im Würgegriff von überbordenden Regulierungen, lähmender Bürokratie, explodierenden Zinsen, Materialknappheit, Preissteigerungen, Fachkräftemangel und der umstrittenen „Heizungswende“ kaum noch rühren kann. Andererseits hätte

genau diese Branche nun erschwinglichen Wohnraum bauen sollen, der für Normalverdiener – seien es Käufer oder Mieter – bezahlbar ist. Nur unsere Regierung konnte realitätsfern genug sein, das für machbar zu halten.

Was hat es nun mit diesem 14-Punkte-Plan auf sich?

Hier die wichtigsten Punkte:

- Bis 2027 will der Bund rund 18 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen. Im Rahmen dessen soll „in Städten und Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten der Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle vereinfacht und beschleunigt werden“, so das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB).

- Der umstrittene, aber dennoch ab 2025 geplante EH-40-Neubaustandard (40 Prozent Primärenergieverbrauch im Vergleich zu einem Standardbau) wird ausgesetzt, da er zu teuer und die Kosten-Nutzen-Rechnung fraglich ist. Es gilt weiter die sowieso bereits strenge, 2023 eingeführte EH-55-Vorgabe für Neubauten.

- Bauen im Sinne des Gebäudetyps E soll gefördert werden, um den Wohnungsbau anzukurbeln, indem bürokratische Hürden und finanzielle Belastungen reduziert werden. Gesetzliche Vorgaben werden bei diesem Gebäudetyp auf das baurechtliche Minimum (Umweltschutz, Standsicherheit und Brandschutz) beschränkt. Wie kompatibel das zu EH 55 ist, wird leider nicht erwähnt.

- Ein Zuwachs an Sozialwohnungen wird über Investitionszuschüsse und Steuervorteile angestrebt, um langfristige Sozialbindungen in Neubau und Bestand zu schaffen.

- Leerstehende Gewerbeimmobilien sollen zu Wohnungen umgebaut werden können. Hier besteht ein Potenzial von bis zu 235.000 neuen Wohneinheiten, allerdings sind teils anspruchsvolle Sanierungen erforderlich. Bis 2025 wird dafür ein zusätzliches KfW-Förderprogramm mit zinsverbilligten Krediten in einem Volumen von insgesamt 480 Millionen Euro aufgelegt.

- Das KfW-Neubauprogramm „Wohneigentum für Familien“ (WEF) soll attraktiver werden, indem die Einkommensgrenze und der Kredithöchstbetrag angehoben werden.

- Aktenberge sollen abgebaut, Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigt und einmal erteilte Baugenehmigungen (Typengenehmigungen) nicht nur örtlich, sondern länderübergreifend gültig werden. Aufgrund der derzeit dezentralen Entscheidungshoheit besteht hier allerdings noch Klärungsbedarf.

- Eine degressive Abschreibung auf Abnutzung (AfA) von jährlich sechs Prozent soll bei neuen Wohngebäuden eingeführt werden und für Baukosten in unbegrenzter Höhe gelten. Außerdem ist geplant, den Bundesländern eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbssteuer zu ermöglichen.

Durchwachsene Reaktionen der Verbände

Die Bandbreite der Kommentare reicht von „ein kleiner Schritt“ (Bundesingeni-

eurkammer) über „positive Entwicklung“ (Wohnungswirtschaftsverband GdW) oder „der große Schub bleibt aus“ (Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt) bis hin zu „Fiasko“ (Bund für Umwelt und Naturschutz), um nur einige zu nennen. Begeisterung sieht anders aus.

Immerhin: Im 14-Punkte-Plan werden einige relevante Themen aufgegriffen, so könnte etwa der neue Gebäudetyp E erhebliches Potenzial besitzen. Ob allerdings wohlklingenden Worten auch effiziente Taten folgen werden, bleibt abzuwarten. Leider erscheint auch die über fünf Jahre (!) verteilte Summe von 18 Milliarden Euro fragwürdig sparsam, verglichen mit der sonstigen Ausgabenpolitik der Bundesregierung.

Quellen: umweltbundesamt.de, bbk.bund.de, lanuv.nrw.de, bbsr.bund.de, faz.net, sueddeutsche.de

Blitz-Pasta mit geröstetem Rosenkohl.



Und so geht's:

Backofen auf 200 °C Ober-/Unterhitze vorheizen. Den Rosenkohl waschen, putzen und halbieren. Die Knoblauchzehe schälen und in feine Scheiben schneiden. Beides in eine Auflaufform geben.

Von der Zitrone ca. 1 TL Schale abreiben. Mit Balsamico-Essig, Olivenöl

und Honig mischen, mit Salz und Pfeffer würzen und zum Rosenkohl geben. Die Hälfte des Parmesans fein reiben und die Chilischote in Scheiben schneiden. Beides mit dem Rosenkohl vermengen, diesen dann im Ofen ca. 20 Minuten rösten.

In der Zwischenzeit die Nudeln kochen, abgießen und dabei ca. 50 ml Kochwasser auffangen. Die Petersilie waschen und fein hacken.

Sobald der Rosenkohl fertig ist, Nudeln, Butter, den restlichen Parmesan, Petersilie und etwas Kochwasser zugeben. Gründlich durchmischen, mit Salz, Pfeffer und Muskatnuss würzen und servieren.

Guten Appetit!



Zutaten

- 250 g Rosenkohl
- 250 g Pasta Ihrer Wahl (z. B. Spaghetti, Penne, Farfalle)
- 50 g Parmesan
- 15 g Butter
- 3 Stiele Petersilie
- 1 Knoblauchzehe
- ½ Bio-Zitrone, unbehandelt
- ¼ Chilischote (falls Schärfe erwünscht)
- 3 EL Olivenöl
- 1 EL Balsamico-Essig
- 1 TL Honig
- n. B. Salz, Pfeffer, Muskatnuss



Maximal gemütlich!

Das sind die Wohntrends für 2024.

Fröhliche Farben, fließende Formen, organisches Design – die Wohntrends für das nächste Jahr sind spannend und vielfältig. „Bei sich zuhause sein“, das bedeutet 2024 vor allem, sich mit Dingen zu umgeben, die einem Freude bereiten. Entdecken Sie hier einige der kommenden Trends.

Es wird bunter:

Naturtöne wie Creme und Terrakotta sorgen wie gehabt für Ruhe und Behaglichkeit. Neben Erdfarben sind auch Grün- und Blautöne weiterhin angesagt. Im Mittelpunkt der Farbpalette stehen jedoch diverse Rottöne wie Mauve, eine Art rötliches Violett. Aber auch knallige rote Akzente sind gefragt.

Mix & Match:

Gestreift neben geblümt, weiche Stoffe neben rauem Leinen – wer mutig ist, mischt Materialien und Muster, um mehr Spannung im Raum zu erzeugen. Es muss nicht immer alles zusammenpassen, Individualität ist Trumpf!

Modernes Retro-Design:

Im Gegensatz zu Vintage greift der Retro-Stil die Form- und Farbgebung alter Designs in neuen Produkten auf. Die Hersteller orientieren sich dabei meist an den geschwungenen Formen der 50er, 60er und 70er Jahren. Besonders die geometrischen Muster der Sixties erleben 2024 ein Revival.

Organisches Design:

Auch hier sind die Formen weich und fließend. Im Fokus steht der Bezug zur Natur. Materialien wie Holz, Bambus,

Rattan, Stein, Leinen und Wolle werden bevorzugt, die Farbgebung und die Designs sind ebenfalls von der Natur inspiriert. Sanfte Beigetöne, Erdfarben, Grün- und Blautöne dominieren.

Eher eine Lebensart als ein Einrichtungsstil ist das zeitlose **skandinavische Wohnen**. Geprägt wird es durch die schlichte Eleganz des Kunsthandwerks: Handgefertigte Möbel aus unbehandeltem Holz sind auch weiterhin sehr beliebt und entsprechen dem Wunsch nach Qualität und Nachhaltigkeit. Wie beim orga-

nischen Design werden naturbelassene Werkstoffe verwendet. Weitere wichtige Gestaltungselemente sind Tageslicht und eine großzügige Raumgestaltung.

Maximalismus:

Dieser Trend ist nichts für Minimalisten und Puristen, denn hier wird aus dem Vollen geschöpft. Riesige bequeme Sofas mit flauschigen Decken und Kissen werden umrahmt von XXL-Spiegeln und Pflanzen. Alles wirkt ein wenig überdimensioniert und pompös, aber durchaus kuschelig und einladend.

Mehr Sicherheit und Transparenz.

BGH verschärft Auskunftspflichten für Immobilienverkäufer.



Erhebliche Auswirkungen auf das Immobilienrecht werden dem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 15. September 2023 attestiert, mit dem der BGH die Auskunftspflicht verschärft hat. Immobilienverkäufer sind demnach verpflichtet, den Käufer ungefragt und proaktiv auf relevante Umstände wie anstehende Sanierungskosten hinzuweisen.

Gegenstand des Prozesses war ein Immobilienverkauf in Hannover. 2019 hatte eine Firma mehrere Gewerbeeinheiten in einem großen Gebäudekomplex für über 1,5 Millionen Euro erworben und wurde nicht, zumindest nicht aktiv, darauf hingewiesen, dass immense Sanierungskosten von bis zu 50 Millionen Euro auf sie zukommen.

Kalt erwischt: Erst kurz vor dem Notartermin hatte die (nicht näher bezeichnete) Verkäuferin das maßgebliche Protokoll einer Eigentümerversammlung von 2016, in der diese Sonderumlage besprochen worden war, in einen virtuellen Datenraum gestellt – ohne weiteren Hinweis, etwa per E-Mail. Dies geschah an einem Freitag, der Vertragsabschluss war für den darauffolgenden Montag geplant.

Das Protokoll sei „klammheimlich eingestellt“ und ihr „untergeschoben“ worden, klagte die Käuferin, als sie nach dem Kauf vom Pferdefuß der Transaktion erfuhr, und forderte Schadensersatz. Die Verkäuferin hingegen argumentierte, dass die Käuferin den Vertragstext gekannt haben müsse. Wenn sie keine Nachfragen stelle, sei das „strammes Verschulden gegen sich selbst“.

Die Käuferin zog vor Gericht, scheiterte jedoch in den ersten beiden Instanzen. Sowohl das LG Hildesheim als auch das OLG Celle befanden, dass die Käuferin das Protokoll in der Cloud gelesen bzw. den Erhalt bestätigt habe.

Das sah der BGH anders: Die Verkäuferin habe ihre vorvertragliche Aufklärungspflicht verletzt, urteilten die obersten Zivilrichtern und -richter. Sie hätte ungefragt über den Kostenumfang einer Sanierung aufklären müssen, der bei 50 Millionen Euro „zweifelsohne von erheblicher Bedeutung“ sei, so der BGH. Die Möglichkeit des Zugriffs auf offenbarungspflichtige Daten reiche nicht aus. Die Käuferin hätte darüber hinaus einen ausdrücklichen Hinweis auf die hohen Sanierungskosten erwarten dürfen. Der BGH hob das Urteil weitgehend auf und verwies es zur neuen Verhandlung zurück an die Vorinstanz.

Damit stärkt der BGH das Recht von Immobilienkäufern auf Sicherheit und Transparenz und beendet die bislang nicht unübliche Praxis, sich durch eine bisweilen sehr kurzfristige digitale

Offenlegung relevanter Unterlagen von jeglicher Haftung zu befreien. Wesentliche Informationen müssen dem Käufer fortan frühzeitig und eindeutig offengelegt werden.

„Es genügt nicht, dass der Verkäufer alle relevanten Tatsachen jenseits von Sach- und Rechtsmängeln dem Käufer ungefiltert vor die Füße kippt. Vielmehr kann man die Entscheidung so verstehen, dass der Verkäufer ihn mit der Nase darauf stoßen muss“, bringt es Christian Osthus, stellvertretender Geschäftsführer und Justiziar beim IVDBundesverband, auf den Punkt.

Die Verpflichtungen des Verkäufers treffen damit auch implizit einen von ihm beauftragten Makler. Anika Schönfeldt-Schulz, Vorsitzende des IVD Nord, begrüßt die Entscheidung des BGH: „Es ist für die im IVD organisierten Makler selbstverständlich, gegenüber den an einer Immobilientransaktion Beteiligten offen, fair und transparent zu kommunizieren. Dies gebietet die für uns selbstverständliche Berufsethik.“

Quellen: bundesgerichtshof.de, lto.de, sueddeutsche.de, anwalt.de, haufe.de, rsw.beck.de, iz.de, ivd.net, rosepartner.de