

# Immobilienkauf mit Spürsinn

PR

28. Oktober 2023



Angesichts gestiegener Zinsen fürs Bauen sinkt die allgemeine Nachfrage nach Immobilien. Das wiederum

lässt vielerorts die Preise sinken. Kaufwillige sollten den Markt genau beobachten und ihre Chancen nutzen. Dies ist eines der Themen dieses Immobilien-Specials in der NRWZ.

Eine Sonderveröffentlichung mit freundlicher Unterstützung durch:



**WOHLSCHIESS**  
IMMOBILIEN GMBH

www.wohlschiessimmobilien.de  
78727 Oberndorf a.N. - Tel. 07423/5555

**3 Zimmer-ETW, 1. OG**  
**78727 Oberndorf/N-Oberstadt**



vermietet, ca. 90,34 m<sup>2</sup>  
Wfl., Bj. 1986, Elektro-Hzg.  
EA-B, 148,0 kWh/m<sup>2</sup>a,  
EEK: E, mit Balkon,

**179.500,- €**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?**  
Wir, als erfahrenes Maklerbüro vor Ort, kümmern uns um alle Abläufe und bieten günstigste Konditionen

**R U F**  
Immobilien 

07424/84653 ruf.immobilien@t-online.de

# Holzmanufaktur

Lösungen für die  
Baudenkmalpflege –  
Fenster restaurieren  
und verbessern.

**homa-rw.de**



Rottweil

**WGV**  
GUT VERSICHERT.  
UND GUT IST.

SCHÜTZEN HAUS, HOF UND AUTO:  
**PREIS & LEISTUNG**

**WGV Versicherung.**  
Die mit dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis.

Schützt  
auch bei  
Starkregen

**CHRISTINA KUTTRUFF-WIEDER WGV SERVICEBÜRO ROTTWEIL**  
Waldtorstraße 15, 78628 Rottweil  
Telefon: 0741 94237979 Email: [buero.rottweil@wgv.de](mailto:buero.rottweil@wgv.de)



The advertisement features a photograph of a young woman with red hair and a man with a grey beard standing in a rural landscape. They are both smiling and looking at each other. The woman has her arms crossed. In the background, there is a small house with a red roof and a pond. A large red triangle is superimposed over the image, pointing towards the couple. The AXA logo is in the top left corner. The text 'Auf mein Zuhause lass ich nichts kommen' is written in white over the image. At the bottom left, it says 'Gilt auch für DBV'.

**AXA**

**Auf mein  
Zuhause lass ich  
nichts kommen**

Gilt auch für **DBV**

Klima im Wandel: Die Anzahl der Schäden an Wohngebäuden aufgrund von Starkregen nimmt weltweit zu – auch in Deutschland sind die Auswirkungen spürbar. Mit der BOXflex Elementarversicherung sichern Sie Ihr Zuhause gegen die finanziellen Folgen von besonderen Gefahren wie Überschwemmungen oder Erdbeben ab.

Sprechen Sie uns an. Wir beraten Sie gern.

AXA Regionalvertretung **Bösinger & Gröner OHG**  
Gartenstr. 11/1 · 78713 Schramberg-Sulgen  
Tel.: 07422/8515 · Fax: 07422/52198  
boesinger.groener@axa.de



# IHRE IMMOBILIE PASST NICHT MEHR ZU IHNEN?

**Wir helfen bei der Vermittlung.**



Immobilien RAU GmbH  
78628 Rottweil  
Tel. 0741 17489690  
mail@immobilien-rau.de  
**immobilien-rau.de**

**RAU**   
IMMOBILIEN

# www.siedlungswerk.de

Ihr sicherer Partner rund um die Immobilie



Siedlungswerk GmbH  
Geschäftsstelle Rottweil  
Hohlengrabengasse 6  
78628 Rottweil  
Telefon 0741 94237-11



---

## Mieterinnen und Mieter müssen Besichtigungen zulassen

**Mieterinnen und Mieter müssen den Zutritt zu ihrer Wohnung gestatten, wenn ein Verkauf der Wohnung beabsichtigt ist oder ein sonstiger sachlicher Grund besteht. Die Wüstenrot Immobilien GmbH weist auf ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 420/21) hin.**

Im entschiedenen Fall war im Mietvertrag geregelt, dass dem Vermieter oder seinem Beauftragten aus besonderem Anlass, insbesondere beim Verkauf der Mietsache, die Besichtigung nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung an Werktagen inklusive samstags freistehe.

Der BGH betonte in der Entscheidung, dass Mietparteien auch ohne eine entsprechende Klausel im Mietvertrag den Eigentümerinnen und Eigentümern, Kaufinteressierten sowie Maklerinnen und Maklern eine Besichtigung gestatten müssen, wenn diese vorher angekündigt wurde. Dabei ging das Gericht davon aus, dass die Mietparteien durch die Besichtigungen nicht übermäßig belastet werden. In der Regel stellten nämlich Besichtigungen nur eine geringfügige Beeinträchtigung der Mieterinnen und Mieter dar, sodass ihr

Wunsch, nicht gestört zu werden, weniger wiege als das Interesse der Vermieter, das Mietobjekt wertentsprechend zu veräußern.

Im konkreten Fall hatte sich die Mieterin gegen eine Besichtigung gewehrt, da ihr gesundheitlicher Zustand dies nicht zulasse. Das sei nur in ganz besonders gelagerten Ausnahmefällen relevant, entschied der BGH. Aber auch dann sei zu prüfen, ob die Besichtigung in Anwesenheit einer Vertrauensperson durchgeführt werden könne.



Schwellenlos auf die Terrasse – ein unschätzbare Vorteil

Bild: Baufritz / Michael Peters / BHW Bausparkasse

## **Lage, Lage, Lage - und Barrierefreiheit**

**Wer in seiner Immobilie auf Barrierefreiheit achtet, entscheidet sich auch für eine wertbringende Kapitalanlage. Altersgerecht gestaltete Häuser und Wohnungen sind knapp in unseren Städten und Gemeinden. Damit steigen sie im Wert.**

Eine breite Tür vereinfacht den Zugang in die Wohnung für Rollator wie Kinderwagen gleichermaßen. Groß

und klein, jung und alt freuen sich darüber, unter die Dusche gehen zu können, ohne zuerst eine Schwelle überwinden zu müssen. Auch ein Fahrstuhl erleichtert den Alltag ungemein. „Wohnkomfort ist alterslos“, sagt Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. „In eine barrierefreie Ausstattung zu investieren hat langfristigen Nutzen und wirkt positiv auf den Marktwert einer Immobilie.“ Dies gilt unabhängig davon, ob man möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben will, jetzt oder später einen Verkauf in Betracht zieht oder an seine Erben denkt. „Eine Immobilie ohne Hindernisse lässt den Besitzenden viele Optionen“, so Breitkopf.

## Wachsender Markt

Einer Analyse des Pestel Instituts zufolge fehlen heute 2,2 Millionen altersgerecht ausgestattete Wohneinheiten. Dabei ist absehbar, dass die geburtenstarken Jahrgänge bald das Rentenalter erreichen werden. Der Staat hat die steigende Nachfrage erkannt und vergibt – ohne eine Altersgrenze bei Antragstellenden – Darlehen in Höhe von bis zu 50.000 Euro. Wer über das KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ finanzieren will, muss die Arbeiten von einem Fachbetrieb umsetzen lassen. Honorare für Sachverständige, die für die Planung hinzugezogen werden, können auch über das Programm finanziert werden. Wer ein altersgerechtes Haus neu bauen will, kann die Mittel ebenfalls nutzen.

## Variable Kosten

Die Kosten für Umbauten variieren. Nach Auswertungen der KfW gaben Modernisierende beispielsweise im Durchschnitt 10.700 Euro für Sanierungen von Bad und WC aus. Mit 24.500 Euro erreichten sie den Standard „Altersgerechtes Haus“. In diesen Kostenbereich kann man auch schnell kommen, wenn man ein größeres Bad komplett schwellenlos gestalten will.



*Der Staat fördert Geldanlagen, die für Erwerb, Sanierung oder Renovierung einer Immobilie eingesetzt werden, mit der Wohnungsbauprämie. Bild: Postbank / © Andriy Popov*

## Immobilienkauf mit Spürsinn

Um 6,8 Prozent sind die Immobilienpreise im ersten Quartal des laufenden Jahres durchschnittlich gefallen. In den sieben größten Metropolen des Landes von Berlin bis München, wo die Preise seit Jahren rasant gestiegen waren, haben sie sogar um über zehn Prozent nachgegeben.

### Gute Verhandlungsposition

Können sich Interessierte also jetzt aufmachen zur großen Schnäppchenjagd? „Das kann man nicht so pauschal sagen, die lokalen Immobilienmärkte sind zu unterschiedlich“, erklärt Thomas Mau von der BHW Bauparkasse. Wo keine Interessenten mehr Schlange stehen, sei die Verhandlungsposition gegenüber Verkaufenden allerdings gestärkt. „Menschen mit Wunsch nach Wohneigentum haben derzeit bessere Möglichkeiten. Sie sollten aber über Eigenkapital von mindestens 20 Prozent verfügen“, so Mau.

Die Preise für Häuser und Wohnungen in guten Lagen stagnieren auf hohem Niveau. Indes können

Kaufwillige in Randlagen und mittelgroßen Großstädten wie Hannover oder Dresden preiswertere Objekte finden. Auch die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist im ersten Halbjahr 2023 auf knapp 6.400 Immobilien mit einem Gesamtwert von fast zwei Milliarden Euro gewachsen. Im Vergleichszeitraum 2022 waren es 6.248 Objekte für rund 1,7 Milliarden Euro.

## Lust auf Renovieren

Altbauten mit Homeoffice-Potenzial können ein „Schnäppchen“ sein – wenn man bereit ist für ein Sanierungsprojekt. Die Preise sind jenseits der Städte oft besonders stark gesunken, weil die Wärmewende einen Umbau der betagten Häuser notwendig macht. „Die Energiebilanz hat sich neben der Lage zu einem entscheidenden Wertkriterium von Immobilien gemausert“, sagt der Experte von BHW. Und wann ist eine Immobilie nun günstig? Einen Anhaltspunkt gibt das Kaufpreis-Miete-Verhältnis. Es vergleicht, wie lange Kaufwillige brauchen würden, um dieselbe Immobilie mit einer durchschnittlich erzielbaren Miete abzuzahlen.