

## Aktuelle Situation am Immobilienmarkt

Aufgrund steigender Bauzinsen geben die ersten Häuslebauer auf der Zollernalb ihre Bauplätze zurück und bleiben notgedrungen in Miete. Jörg Staib, Redakteur des Schwarzwälder Boten, hat bei der Sparkasse Zollernalb als größten Immobilien-Finanzierer der Region nachgefragt, wie es um den Immobilienmarkt hier vor Ort steht.

**Der Immobilienmarkt auf der Zollernalb ruckelt. Herr Staib, als Leiter des Immobilien-Centers der Sparkasse Zollernalb, spüren Sie die Turbulenzen auf dem Immobilienmarkt?**

**Jürgen Staib:** Natürlich bemerken wir die Auswirkungen. Im Bereich der Immobilienvermittlung als auch im Bereich der Baufinanzierungen sind deutliche Änderungen in der Nachfrage spürbar.

**Was schüttelt die Lage denn so durcheinander?**

Der Zinsanstieg der letzten Monate ist sicherlich der Haupttreiber der aktuellen Situation. Aber auch die Unsicherheit der Kunden macht sich bemerkbar. Gestiegene Energiekosten, Ukraine-Krieg oder Inflation beschäftigen unsere Kunden.

**Wie hoch liegen die Zinsen bei einer Baufinanzierung aktuell im Schnitt?**

Je nach Eigenkapitaleinsatz liegen die Zinsen für eine 10-jährige Zinsfestschreibung zwischen 3,8 und 4,3 Prozent.

**Was schätzen Sie als Fachmann: Geht das noch weiter nach oben?**

Dazu bräuchte ich den Blick in die Glaskugel. Zinsprognosen sind komplex und schwierig. Eine Entspannung der Zinssituation sehe ich vor dem Hintergrund der weiter hohen Inflation aktuell jedoch nicht. Eine weitere Anpassung des Leitzinses durch die EZB, die Europäische Zentralbank, würde sicher den Druck auf den Zins erhöhen. Fakt ist, dass sich auf Grund der gestiegenen Zinsen immer weniger ein Eigenheim leisten können. Der Bedarf an Wohnungen ist jedoch hoch und wird noch weiter steigen.

**Wurden schon fertige Finanzierungspläne wieder gekippt, weil den Häuslebauern wegen steigender Baukosten und Zinsen das Geld ausging?**

Wir merken vermehrt, dass Kunden den Plan vom Eigenheim aufgeben oder zumindest verschieben und weiter in Miete bleiben. Teilweise werden Bauplätze in Neubaugebieten wieder an die Kommune zurückgegeben, weil der Neubau aktuell nicht zu stemmen ist.



**Sinken denn die Preise für Gebrauch-Immobilien schon? Was kosten gebrauchte Wohnungen im Zollernalbkreis im Schnitt?**

Tatsächlich macht sich ein Rückgang bei den Preisen bemerkbar. Durch das Zinsumfeld und durch die allgemein abwartende Haltung potenzieller Käufer sind die Preise aus dem Vorjahr für Verkäufer nicht mehr haltbar. Der Preis für eine gebrauchte Wohnung hängt ab von Lage, Alter und Zustand des Objektes. Je nach Objekt liegen die Preise für gebrauchte Wohnungen zwischen 2000 und 3000 Euro pro Quadratmeter. Im Neubaubereich liegen die Preise zwischen 4000 und 5000 Euro pro Quadratmeter.

**Wo sind sie noch vergleichsweise am günstigsten?**

In den drei Mittelzentren werden aktuell die höchsten Preise aufgerufen. Mit zunehmender Entfernung sinkt im Allgemeinen der Preis. Neben der Entfernung spielt immer mehr die Infrastruktur eine Rolle. Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung beeinflussen die Attraktivität einer Gemeinde und somit auch unmittelbar den Preis für Immobilien. Durch den

steigenden Trend zu Homeoffice und mobilem Arbeiten bemerken wir vermehrt eine Nachfrage von Kunden aus dem Bereich Tübingen/Stuttgart.

**Bei vielen laufen die Finanzierungen aus. Gibt es da Probleme bei der Anschlussfinanzierung?**

Es ist wichtig, die Finanzierung des Eigenheims für die komplette Laufzeit im Auge zu behalten. Wir sind mit unseren Kunden dahingehend im Gespräch. Wichtig ist es, die bestehenden Möglichkeiten für Zinssicherung auszuschöpfen. Zum Beispiel besteht über die Kombination mit einem Bausparvertrag die Möglichkeit, sich die Zinsen für die komplette Laufzeit zu sichern.



**Jürgen Staib**  
Leiter Immobilien-Center  
der Sparkasse Zollernalb



### Experten-Tipp

### Warum Eigenkapital beim Immobilienkauf so wichtig ist

Wer jetzt eine Immobilie kaufen möchte, muss mit hohen Kosten rechnen. Denn zu den sowieso schon teuren Preisen in vielen Städten kommen gestiegene Baukosten, die Inflation und deutlich höhere Zinsen als noch vor einigen Jahren. Mehr als ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens sollte man möglichst nicht für die monatlichen Raten verwenden müssen. Eine wichtige Rolle spielt bei der Finanzierung das Eigenkapital. Das ist Geld, das Sie zurückgelegt haben, um es in die Immobilienfinanzierung einzubringen. Sie benötigen Eigenkapital, um die Kauf- und Baunebenkosten zu bezahlen. Dazu gehören unter anderem die Grunderwerbsteuer und die Gebühr für den Eintrag ins Grundbuch. Außerdem

müssen Sie der Forderung von Kreditgebern nach 20 bis 30 Prozent Eigenkapital nachkommen können. Das Darlehen wird umso günstiger, je niedriger es ist. Außerdem lässt sich der Kredit auf diese Weise schneller zurückzahlen. Eigenkapital ist grundsätzlich alles, was Sie angespart haben. Ein zuteilungsreifer Bausparvertrag kann genauso Eigenkapital sein wie Geld auf dem Tagesgeldkonto oder in einem Wertpapierdepot. Allerdings sollte man nie sein gesamtes Vermögen in die Immobilienfinanzierung stecken. Ein finanzieller Puffer ist für den Fall wichtig, dass unvorhergesehene Kosten auf Sie zukommen. Wer nicht genügend Geld zurückgelegt hat, sollte mit seiner Familie sprechen. Vielleicht können die Eltern als vorgezogenes Erbe Geld dazugeben. Solange Sie die passende Immobilie noch nicht gefunden haben, bleibt Zeit, die Eigenkapitalquote zu erhöhen. Wer noch einige Jahre Zeit hat, sollte die Rücklagen so anlegen, dass sie möglichst sicher sind, aber gleichzeitig auch Rendite bringen. Dazu berät Sie Ihr Sparkassenberater.

# Das kosten Modernisierung und Sanierung

Sie haben mit den Immobilienmaklern der Sparkasse Zollernalb eine schöne Bestandsimmobilie gefunden und möchten sie nun modernisieren? Welche Maßnahmen es gibt und mit welchen Ausgaben Sie rechnen müssen, haben wir zur ersten Orientierung für Sie zusammengestellt.

Bei vielen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an Haus und Wohnung fällt zunächst ein höherer Betrag für die Umsetzung an. Dafür sparen Sie allerdings bei einigen Maßnahmen langfristig oft laufende Kosten. Bei solchen Maßnahmen sollten Sie nicht nur kurzfristig in den Geldbeutel schauen, sondern sie als Investitionen in die Zukunft betrachten. Eine Fotovoltaikanlage amortisiert sich beispielsweise trotz hoher Kosten für Anschaffung und Montage in der Regel nach einigen Jahren. Prüfen und berechnen Sie hierzu auf jeden Fall mit einem Fachbetrieb welche langfristigen Ersparnisse voraussichtlich möglich sind.

## Ungefähre Preise

Hier zeigen wir Ihnen die ungefähren Kosten an. Wenden Sie sich für eine genauere Einschätzung konkret für Ihren Fall an Architekturbüros, Bauunternehmen oder Handwerksbetriebe.

## Kostenübersicht für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Wichtig: Bei etlichen Sanierungsmaßnahmen können Sie Förderungen nutzen. Wir beraten Sie gern dazu.

- Dachdämmung: circa 70 bis 120 €/m<sup>2</sup> (Reetdach: ca. 80 bis 150 €/m<sup>2</sup>)
- Dachausbau: Dachfenster: ab circa 400 €, Dachgaube: ab circa 1.000 €, Zwischensparrendämmung: ab circa 50 bis 80 €/m<sup>2</sup>.
- Fotovoltaikanlage: ab circa 5.000 € (ohne Batterie).
- Fassadendämmung: ab circa 140 €/m<sup>2</sup>.
- Fensteraustausch: ab circa 500 €/m<sup>2</sup>
- Fassade streichen: ab circa 30 €/m<sup>2</sup>
- Neues Bad: ab circa 10.000 €
- Neue Heizungsanlage: Wärmepumpe ab circa 9.000 €.
- Kellerdämmung: einfache Kellerdämmung ab circa 50 €/m<sup>2</sup>
- Erneuerung der Elektrik: je nach Aufwand ab circa 100 €/m<sup>2</sup>

## Die Finanzierung planen

Vor allem für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen gibt es Fördermöglichkeiten. Teilweise können Sie damit mehrere Tausend Euro sparen. Wenn Sie zum Beispiel die Energieeffizienz Ihres Hauses verbessern, ist eine Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) möglich. Vereinbaren Sie jetzt einen Termin. Gern beraten wir Sie auch zur Finanzierung und gegebenenfalls zu Fördermöglichkeiten.



*„Beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie muss man an viele Dinge gleichzeitig denken. Ich helfe Ihnen gern mit meiner Erfahrung, den Überblick zu bewahren!“*

**Heiko Klaiber,**  
Immobilienberater

# Haushaftpflicht – Eigentum verpflichtet!

Als Eigentümer einer Immobilie haben Sie nicht nur Rechte, sondern haften auch im Fall der Fälle. Was sind das für Gefahren und wie können Sie sich absichern?

Von einer Immobilie können Gefahren ausgehen. Etwa durch einen schlecht beleuchteten Hauseingang oder durch lose Pflastersteine. Ihre Haftung erstreckt sich auch auf Schäden, die jemandem in Ihrem Treppenhaus oder Ihrem Garten entstehen. Die geschädigte Person kann sich in solchen Fällen direkt an Sie wenden und auf Ihre Verkehrssicherungspflicht berufen. Sie haften dann unbegrenzt mit Ihrem jetzigen und künftigen Vermögen, wenn Sie Ihrer Sorgfaltspflicht nicht nachgekommen sind.

## Vermietete Immobilie

Sie besitzen eine vermietete Immobilie und ein Passant rutscht auf dem nicht geräumten Gehweg aus? Selbst wenn Sie diese Pflicht zur Räumung auf Ihre Mieter übertragen haben, sind Sie nicht aus der Haftung. Gut, wenn Sie dann eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung haben. Diese Versicherung zahlt sowohl wenn etwas zu Bruch geht (also bei Sachschäden), als auch wenn sich jemand verletzt (also bei Personenschäden). Wenn der Verletzte zusätzliche Einbußen hat, zum Beispiel längere Zeit nicht arbeiten kann, übernimmt auch das die Versicherung. Das sind sogenannte Vermögensschäden. Darüber hinaus prüft die Versicherung, ob die Forderung des Geschädigten überhaupt berechtigt ist. Das nennt sich passiver Rechtsschutz.

## Gut zu wissen

Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht kommt oft auch für die Krankenbehandlungskosten des Verletzten, das Schmerzensgeld und den Verdienstaufschlag auf und leistet bei bleibenden Schäden im Extremfall eine lebenslange monatliche Rente. Die Absicherung erstreckt sich nicht nur auf vermietete oder teilvermietete Immobilien, sondern auch auf unbebaute Grundstücke sowie auf Wohnungseigentümergeinschaften. Versichert sind Sach-, Personen- und Vermögensschäden im vereinbarten Umfang. Mindestens 3 Millionen Euro Deckungssumme pauschal für Sach- und Personenschäden sollten es sein.

## Sorgfaltspflicht besteht weiter

Die Versicherung entbindet Sie nicht von Ihrer Sorgfaltspflicht als Eigentümer. Wenn Sie beispielsweise wissen, dass der Gehweg vor Ihrem Eingang auf Ihrem Grundstück beschädigt ist, sollten Sie diese Gefahr zeitnah beseitigen. Dies könnte im Falle eines Unfalls als grob fahrlässig ausgelegt werden und dazu führen, dass die Versicherung nicht haftet.

Wir suchen für unsere Kundinnen und Kunden Einfamilienhäuser im gesamten Zollernalbkreis.

Rufen Sie uns an!



**Top-Lage:** Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Panoramablick über Balingen. Wohnfläche ca. 145 m<sup>2</sup>, 5,5 Zimmer, 2 Badezimmer, Doppelgarage, Grundstück ca. 700 m<sup>2</sup>. VA 212,40; 1981; (1) + (10); G.  
585.000,00 Euro | FIO-10813350880



**Miete ade:** geräumige 4,5-Zimmer-Wohnung mit Gartenanteil in Bisingen-Steinhofen. Drei Schlafzimmer, großes Badezimmer, Gäste-WC, Fußbodenheizung. Wfl. ca. 126 m<sup>2</sup>, Küche mit EBK, Terrasse, eigener Garten, Garage mit Stellplatz, sofort bezugsfrei!  
VA 156,00; 1986; (1); E.  
295.000,00 Euro | FIO-10813358750



**Viel Platz für die Familie:** Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage in Balingen-Frommern. Das Gebäude ist in einem gepflegten Allgemeinzustand. Wfl. ca. 133m<sup>2</sup>, 8 Zimmer, Küche mit EBK, zwei Bäder, zwei Garagen, Grundstück ca. 365 m<sup>2</sup>, sofort bezugsfrei.  
BA 249,40; 1956; (1); H.  
350.000,00 Euro | FIO-10813514860



**Zeitlos:** In diesem gepflegten Einfamilienhaus in Balingen-Ostdorf mit riesigem Garten werden Sie sich gleich wohlfühlen. Wfl. ca. 95 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer, modernes Badezimmer, Garage, Stellplatz, Grdst. ca. 1.284 m<sup>2</sup>.  
BA 180,20; 1970; (3); F.  
365.000,00 Euro | FIO-10813598110



**Einziehen und wohlfühlen:** großzügiges Einfamilienhaus in Schömberg. Wfl. ca. 251,59 m<sup>2</sup>, 6 Zimmer, Küche, 2 Bäder, sep. Gäste WC, Öl-ZH mit Kachelofen und Elektroheizung, zwei Garagen, zwei Stellplätze, großer Garten. Grdst. ca. 1.491 m<sup>2</sup>.  
BA 223,90; 1968; (1) + (10) + (3); G.  
549.000,00 Euro | FIO-10813609090



**Genug Platz für die Familie:** Einfamilienhaus in beliebter Wohngegend von Balingen. Wfl. ca. 155 m<sup>2</sup>, 7 Zimmer, 2 Bäder, voll unterkellert, laufend gepflegt, Garage, sonniger Garten, große Terrasse, Grundstück ca. 627 m<sup>2</sup>. BA 247,80; 1935,1966 und 1975; (1); G.  
448.000,00 Euro | FIO-10813611550

Sie wollen Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen?

Unser Tipp:  
Dann rufen Sie die Makler der Sparkasse Zollernalb an:

**07433 13-4444**



**Hier ist Ihr neues Zuhause:** Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Burladingen. Wfl. ca. 180 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer, Kunststoffisoliertes Fenster, großer Garten, Garage, Stellplatz. Grdst. ca. 570 m<sup>2</sup>, sofort bezugsfrei. VA 58,70; 1964; (1); B.  
295.000,00 Euro | FIO-10813642570

#### Abkürzungen Energieausweis:

**VA = Verbrauchsausweis**

Endenergieverbrauch in kWh/(m<sup>2</sup>a) auf Basis der letzten 3 Jahre

**BA = Bedarfsausweis**

Endenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>a) auf Basis der energetischen Kennwerte

**Endenergieträger**

(1) Öl, (2) Gas, (3) Strom, (4) Nah- oder Fernwärme, (5) Pellets, (6) Kohle, (7) Alternative Energie, (8) Solarenergie, (9) Erdwärme, (10) Holz, (11) Flüssiggas

**Energieeffizienzklassen (nur bei Energieausweis ab 18.11.2013)**

A+, A, B, C, D, E, F, G, H (A+ = niedriger Verbrauch, H = hoher Verbrauch)

#### So lesen Sie die Energiedaten richtig:

Beispiel: **VA 130,05; 1970; (2); D**

Verbrauchsausweis: 130,05 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Baujahr: 1970

Endenergieträger: Gas

Energieeffizienzklasse: D



**Großzügiges Wohnhaus in herrlicher Ortsrandlage:** Dieses gepflegte Wohnhaus befindet sich in Balingen-Dürrewangen. Wfl. ca. 196 m<sup>2</sup>, 6,5 Zimmer, Küche, zwei Bäder, großer Garten, Garage, Grundstück ca. 2.442 m<sup>2</sup>, sofort bezugsfrei. BA 303,80; 1960; (1); H.  
528.000,00 Euro | FIO-10813705580



# Zukunft planen – Werte erhalten

Unser Service-Angebot für Senioren und Wohnen im Alter.

Sie haben es sich verdient, gerade in den besten Jahren Ihres Lebens entsprechenden Wohnkomfort zu genießen. Wir beraten gern bei der Planung Ihrer Zukunft mit und in der eigenen Immobilie. Wir stehen auch zur Seite, wenn Sie neue Wege gehen wollen – zum Beispiel Ihr Haus gegen eine altersgerechte Wohnung tauschen wollen. Egal, wie Sie sich entscheiden: Wir finden gemeinsam vertrauensvoll eine individuelle Lösung – selbst, wenn Sie Ihre Traumimmobilie nicht bei der Sparkasse Zollernalb kaufen. Nehmen Sie uns beim Wort – wir sind gern für Sie da!

## Alles aus einer Hand:

- Unverbindliches Erstgespräch: Scheuen Sie sich nicht, uns einfach anzusprechen. Wir nehmen uns vertrauensvoll die Zeit, um mit Ihnen erste Gedanken zu stricken, was für Sie der richtige und passende Weg ist. Unverbindlich, frei im Ergebnis und dennoch konstruktiv – damit Sie in Ruhe zu der für Sie richtigen Entscheidung kommen!
- Immobilien-Check: Bin ich auch im hohen Alter noch gut in meiner Immobilie aufgehoben? Was könnten bauliche Veränderungen kosten? Lohnt es sich, in eine neue, altersgerechte Immobilie zu investieren?
- Immobilienbewertung: Haben Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen wollen? Wir ermitteln ihren Wert als Basis für Ihren Finanzierungsbedarf.

- Finanzierungsberatung: Wir unterstützen Sie bei Ihrem Vorhaben, in eine seniorengerechte Wohnung umzuziehen und ermitteln Ihren Finanzierungsbedarf.
- Zwischenfinanzierung: Auf dem Weg zur neuen, seniorengerechten Immobilie bieten wir Ihnen bei Bedarf eine Zwischenfinanzierung an – für die Phase zwischen Kauf der neuen und Verkauf der aktuellen Immobilie. Ganz egal, wie alt Sie sind.
- Sanierung und Modernisierung: Der Staat fördert unter gewissen Voraussetzungen die altersgerechte Umgestaltung der eigenen Immobilie. Wir kennen die Möglichkeiten und beraten Sie gern, was speziell für Sie denkbar ist.
- Immobiliensuche: Die für Sie richtige Immobilie zu finden, das ist für uns selbstverständlich.
- Immer für Sie da: Wir begleiten Sie umfassend – vom ersten Angebot über Gespräche mit Anbietern oder Kaufinteressenten bis zur Besichtigung und Ihrem Einzug in die neuen vier Wände. Gut, wenn Sie immer einen kompetenten Ansprechpartner zur Seite haben!
- Wir machen das für Sie: Ob Umzug, Entrümpelung, kleine Reparaturaufträge – wir kennen den richtigen Ansprechpartner. Damit Sie sorgenfrei in den neuen Lebensabschnitt starten können.

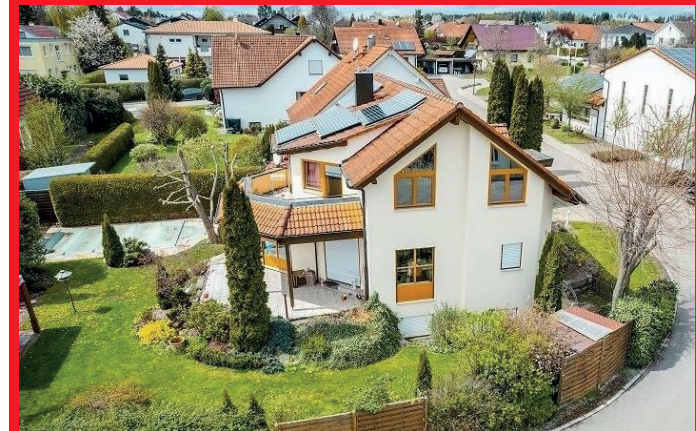
## Ihr neues Zuhause – barrierefrei!



### Großzügiges Einfamilienhaus mit Aufzug in Haigerloch-Gruol.

Wohnfl. ca. 136 m<sup>2</sup>, 7 Zimmer,  
Küche mit EBK, 2 Bäder, Dach-  
terrasse, Garage, Grundstück  
ca. 303 m<sup>2</sup>, sofort bezugsfrei.  
BA 144,00; 1991; (1); E.  
362.000,00 Euro |  
FIO-10813319520

## Hier werden Wohn- träume wahr!



### Traumhaft gepflegtes Ein- familienhaus mit großem Garten und Pool in ruhiger Wohnlage von Bechtoldsweiler.

Wfl. ca. 153 m<sup>2</sup>, Nfl. ca. 118 m<sup>2</sup>,  
6 Zimmer, 2 Bäder, Wärme-  
konzept mit Öl-Zentralheizung,  
Solarthermie und PV-Anlage,  
Carport, Garage, Grdst. ca. 648 m<sup>2</sup>.  
BA 214,10; 1991; (1) + (10); G.  
690.000,00 Euro |  
FIO-10813696700

Hier geht es zur Immobilien-Kompetenz:

**07433 13-4444**  
**spkza.de/immobilien**

 **Sparkasse  
Zollernalb**