

Immo-Infos



Experten-Tipp

Die Energieklassen werden relevanter

Der Markt für Immobilien befindet sich aktuell in einer Art Umbruch: Die Bauzinsen waren seit Jahresbeginn unerwartet stark gestiegen. Momentan aber ist der Anstieg wieder gebremst. Das bietet Immobilienkäufern Chancen. Es kann wieder über den Preis verhandelt werden, was in der Vergangenheit so gut wie nie möglich war. Was wir zudem momentan verstärkt beobachten, ist eine weitere wichtige Situation: Stetig steigende Energiepreise, Liefereng-



Jürgen Staib
Leiter Immobilien-
Center der
Sparkasse Zollernalb

pässe am Gasmarkt und auch die in Aussicht gestellten künftigen Umweltauflagen richten den Fokus von Haus- oder Wohnungsinteressenten wesentlich stärker auf das Thema Energieklassen und -effizienz aus. Man beschäftigt sich zunehmend mit der Frage, was ein Energieausweis überhaupt ist, welche Regelungen gelten und wie sich die Energieklasse auf den Ressourcenverbrauch auswirkt. In den vergangenen Jahren spielte der Energieausweis hingegen eine untergeordnete Rolle – oftmals war es bei den Verhandlungen völlig irrelevant, welche Klassifizierung die Immobilie im Energieausweis hat. Zu groß war die Freude, überhaupt ein Angebot für eine Wohnung oder ein Haus bekommen zu haben. Konkret werden Käufer aber inzwischen zurückhaltender beim Erwerb von Immobilien mit der Energieklasse von G und H. Die Konsequenz ist, dass der Aspekt schlechter beziehungsweise zu hoher Energieverbräuche bei den Preisverhandlungen berücksichtigt wird. Ebenso der Zustand der Heizungsanlage oder welche Energieform für das Heizen genutzt wird. So bietet die derzeitige Entwicklung am Markt gleich zwei Vorteile: Die Umwelt profitiert von höheren Ansprüchen an die Energieeffizienz. Und es bieten sich Chancen für Immobilienkäufer an einem Markt, der sich neu ausbalanciert.



Immobilien richtig absichern!

Ein Überblick über die wichtigsten Versicherungen für Ihre Immobilie.

Welche Immobilienversicherungen sind ein Muss? Bei einigen Policen müssen Immobilieneigentümer je nach Bedarf und Risiko individuell entscheiden. Für Wohngebäudeversicherung oder private Haftpflichtversicherung zum Beispiel besteht zwar keine Pflicht, ist aber jedem Immobilieneigentümer zu empfehlen.

Wohngebäudeversicherung: Feuer, Leitungswasser, Hagel und Sturm können große Schäden bewirken und den Besitzer finanziell ruinieren. Eine Wohngebäudeversicherung sollte daher jeder Eigentümer einer Immobilie besitzen. Die Versicherung übernimmt die Kosten bis hin zum Totalverlust und kommt für Reparaturen und Wiederaufbau auf. Während Eigentümer eines Hauses eine solche Police eigens abschließen müssen, zahlen Wohnungsbesitzer die anteiligen Kosten für die Versicherung innerhalb der Eigentümergemeinschaft oder der Gesellschaft, die die Immobilie verwaltet.

Elementarschadenversicherung: Naturgewalten wie ein Erdbeben oder ein über die Ufer tretender Fluss gefährden Immobilien. Derartige Elementarschäden sind von der Wohngebäudeversicherung in der Regel nicht abgedeckt. Deshalb sollten Immobilienbesitzer eine solche Police separat abschließen, gerade, wenn sie in einem gefährdeten Gebiet wohnen. Auf www.naturgefahren-check.de können Hauseigentümer anhand ihrer

Postleitzahl das individuelle Risiko prüfen. Die Kosten für die Versicherung werden zumeist nach dem individuellen Risiko berechnet und können daher regional sehr unterschiedlich ausfallen.

Hausratversicherung: Nicht nur das Gebäude an sich, sondern auch die darin enthaltenen Werte gilt es zu schützen. Die Hausratversicherung sichert zum Beispiel Möbel, Kleidung und andere Wertgegenstände ab. Die Versicherung ersetzt zum Beispiel bei Einbruch, Feuer oder Wasserrohrbruch zumindest den materiellen Schaden. Die Versicherungssumme hängt vom Wert des Inventars ab; empfohlen werden mindestens 650 bis 700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Wer einen Wintergarten hat, sollte über eine Glasversicherung nachdenken.

Private Haftpflichtversicherung: Sie ist nicht nur für Immobilienbesitzer ein Muss. Doch für diese lohnt sich diese Police besonders. Denn sie deckt in der Regel auch Schäden ab, die von dem Gebäude ausgehen und unbeteiligten Dritten einen Schaden zufügen, beispielsweise durch herabfallende Dachziegel. Voraussetzung dafür ist, dass man die Immobilie selbst bewohnt. Für Vermieter ist eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht erforderlich.

Ihre Sparkasse Zollernalb berät Sie gerne!

Grundsteuerreform – was sie bedeutet!

Ab 2025 wird eine neue Grundsteuer erhoben. Erfahren Sie hier mehr zu diesem Thema.

Die Grundsteuer wird jetzt und auch in Zukunft mithilfe von drei Faktoren berechnet:

- 1. Einheitswert:** Das ist ab 2025 der Grundsteuerwert, den das Finanzamt berechnet. Hier wird derzeit je nach Immobilie der Ertragswert beziehungsweise der Sachwert zugrunde gelegt. Ab 2025 gilt für bebaute Grundstücke nur noch das Ertragswertverfahren. In diesen Wert fließen beispielsweise die Lage des Grundstücks ein, seine Größe sowie die Gebäudeart.
- 2. Gesetzlich festgelegte Grundsteuermesszahl:** Sie wird ab 2025 deutlich gesenkt, weil die Grundstückswerte seit 1935 beziehungsweise 1964 stark gestiegen sind. So soll eine überhöhte Besteuerung vermieden werden.
- 3. Von der Stadt oder Gemeinde festgelegter Hebesatz.**

Seit Anfang 2022 bis Ende 2024 müssen die Finanzämter die Grundsteuer für etwa 35 Millionen Grundstückswerte neu berechnen. Darum müssen alle Grundbesitzer in diesem Jahr eine eigene Grundsteuererklärung abgeben, und zwar zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober über die Steuerplattform Elster. Mehr dazu auf www.bundesfinanzministerium.de.

Stilvolles Wohnen.



Zweifamilienhaus mit Doppelgarage in der Hechinger Unterstadt. Maisonette-Wohnung Wohnfläche ca. 137 m², Einlieger-Wohnung Wohnfläche ca. 88 m², 8 Zimmer, 3 Bäder, Stellplätze, Kleiner Garten.
VA 41,40; 2010; (2); A.
748.000,00 Euro | FIO-10813344390

Was ist meine Immobilie wert?

Beim Verkauf soll die Immobilie einen möglichst hohen Preis erzielen. Doch wie schätzt man den Preis richtig ein, und woran bemisst sich der Wert?

Steht der Verkauf einer geerbten oder eigenen Immobilie im Raum, möchten Verkäufer wissen, wie viel das Objekt wert ist. Eigentümer, deren Herz am Eigenheim hängt, überschätzen den Wert gerne. Ist eine überteuerte Immobilie monatelang erfolglos am Markt, muss der Preis gesenkt werden, was potenziellen Käufern die Chance bietet, den Preis noch weiter herunterzuhandeln. Stimmt der Preis dagegen von vornherein, zieht das oft mehrere Interessenten an, die sich am Ende vielleicht überbieten.

Doch wie können Immobilieneigentümer den „richtigen“ Preis ermitteln? Im Ernstfall bedarf es der Marktpreisermittlung durch einen Profi. Wichtige Kriterien sind grundsätzlich Lage, Haustyp, Bauqualität sowie die Ausstattung. Regelmäßige Instandhaltung kann das Alter eines Gebäudes sozusagen senken. Pluspunkte gibt es für Grundrisse und Zimmereinteilungen, die den Geschmack der breiten Masse treffen.

Erste eigene Einschätzung

Einen ersten Marktüberblick erhalten potenzielle Verkäufer zum Beispiel über den von den Landesbau- sparkassen ermittelten Preisspiegel „Markt für Wohnimmobilien 2021“ (www.lbs-markt-fuer-wohnimmobilien.de). Außerdem bieten Portale wie www.s-immobilien.de eine erste Vorstellung von vergleichbaren Objekten.

Gutachter suchen

Unerfahrene Verkäufer sollten auf jeden Fall einen Gutachter beauftragen. Die Kosten eines Wertgutachters hängen von der Art der Immobilie und vom Umfang des Gutachtens ab. Ein Kurzgutachten gibt es bei der Sparkasse Zollernalb ab 1.000 Euro. Ein umfangreiches Wertgutachten kann bis zu 1,5 Prozent des Verkehrswertes der Immobilie kosten. Bei freien Sachverständigen und Gutachtern will bedacht sein, dass der Beruf nicht geschützt ist. Gutachter findet man zum Beispiel über die Industrie- und Handelskammern (IHK), TÜV und DEKRA, die Gutachterausschüsse der Kommunen oder den Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V. (BVS).

Ein seriöser Ansprechpartner ist in jedem Fall die Sparkasse. Aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung in der Region können ihre Makler eine erste seriöse Einschätzung abgeben.



„Ich sehe mich als Problemlöser für meine Kundinnen und Kunden: Ob eine Teilungserklärung unklar ist, Fragen zum Grundbuch oder zum Versicherungsschutz bestehen – ich kläre gerne offene Punkte.“

Björn Bosch
Immobilienberater

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

Rufen Sie uns an!



Ein Schmuckstück am Fürstengarten: zauberhaftes und gepflegtes Anwesen mit unverbaubarem Blick in Hechingen. Wohnfläche ca. 125 m², 5 Zimmer, 2 Badezimmer, Garten mit eigener Quelle, freistehende Einzelgarage. Grundstück ca. 940 m². BA 166,50; 1953; (2); F.
379.000,00 Euro | FIO-10813030790



Hier ist Ihr neues Zuhause: gepflegtes Einfamilienhaus in einer traumhaften Randlage von Rangendingen. Wohnfläche ca. 120 m², 5 Zimmer, Küche mit EBK, Wintergarten, Terrasse, 2 neuwertige Einzelgaragen, sofort bezugsfrei. BA 198,20; 1965; (1); F.
379.000,00 Euro | FIO-10813242930



Genug Platz für die Familie: gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bester Wohnlage von Straßberg. Wohnfläche ca. 292 m², Nutzfläche ca. 51 m², 9 Zimmer, 3 Bäder, 2 Carports, Garage, Grundstück ca. 822 m², bezugsfrei ab Herbst 2023. BA 223,70; 1976; (1); G.
515.000,00 Euro | FIO-10813264160



Einziehen und Wohlfühlen: toll renovierte Doppelhaus- hälfte in beliebter Lage von Haigerloch. Wohnfläche ca. 100 m², 6 Zimmer, offener Wohn-/Essbereich, Küche mit EBK, Terrasse, Garten, Garage, Doppel-Carport, Hobbyraum. Grundstück ca. 465 m². BA 312,0, 1962; (1); H.
360.000,00 Euro | FIO-10813284310



Hier ist Ihr Haus mit Garten: ruhig gelegenes und gepflegtes Einfamilienhaus in Bisingen. Wohnfläche ca. 117 m², 4,5 Zimmer, Küche mit EBK und Essbereich, Terrasse, Garage. Grundstück ca. 434 m². Sofort bezugsfrei! BA 317,20; ca. 1955; (1); H.
343.000,00 Euro | FIO-10813349540



Ihr Familiendomizil: Zweifamilienhaus mit Einlieger- wohnung in Albstadt-Tailfingen. Top gepflegt. 3 Wohnein- heiten. ELW mit sep. Eingang. Wohnfläche ca. 230 m², Gas-Zentralheizung (Bj. 2019), PV-Anlage, Carport, Grundstück ca. 495 m². VA 81,90; 1997; (2); C.
619.000,00 Euro | FIO-10813239890

Sie wollen Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen?

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

07433 13-4444



Einziehen und wohlfühlen: sehr gepflegte 4,5-Zimmer- Eigentumswohnung eines Mehrfamilienhauses in stadtnaher Lage von Balingen. Wohnfläche ca. 86 m², 4,5 Zimmer, offene Küche mit neuwertiger EBK, groß- zügiger Wohn-/Essbereich, 2 Kellerräume, 2 Stellplätze. VA 109,00; (2); 1990; D.
328.000,00 Euro | FIO-10813392880

Abkürzungen Energieausweis:

VA = Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch in kWh/(m²a) auf Basis der letzten 3 Jahre

BA = Bedarfsausweis

Endenergiebedarf in kWh/(m²a) 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/(m²a)

Baujahr: 1970

Endenergieträger: Gas

Energieeffizienzklasse: D



Bungalow in einmaliger Wohnlage: dieser gepflegte und familien- freundliche Bungalow besticht durch seine exklusive Wohnlage in Schömberg. Wohnfläche ca. 138 m², 5,5 Zimmer, Küche mit EBK, Wintergarten, Terrasse, Kaminzimmer, Gartenhaus, Doppelgarage. Grdst. ca. 1.102 m², sofort bezugsfrei. BA 153,30; 1973; (1) + (3); E.
460.000,00 Euro | FIO-10813392160



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 gerne bei der Planung der eigenen Immobilie und Ihrer finanziellen Zukunft. 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 gerne für Sie da!

Alles aus einer Hand:

- Unverbindliches Erstgespräch: Scheuen Sie sich nicht, uns einfach anzusprechen. Wir nehmen uns gerne 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 Verkaufsverhandlungen.

- 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 gerne, 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 an Ihrer Seite haben!
- Wir machen das für Sie: Ob Umzug, Entrümpelung, kleine Reparaturaufträge – wir kennen immer den richtigen Ansprechpartner, damit Sie sorgenfrei in den neuen Lebensabschnitt starten können.

Hier geht es zur Immobilien-Kompetenz:

07433 13-4444

spkza.de/immobilien



**Sparkasse
Zollernalb**