

Immo-Infos



Normalisierung des Immobilienmarktes

Die Bauzinsen steigen aktuell und stellen für Immobilienkäufer und Hauslebauer eine zunehmende Belastung dar. Denn mit steigenden Zinsen sind die Rekordpreise für Wohnungen und Häuser der vergangenen Jahre immer schwerer zu finanzieren. Fallen nun im Gegenzug die Preise für Immobilien? Was wir aktuell beobachten ist, dass die Interessenten weniger geworden sind. Einige Kunden überdenken ihren Immobilienwunsch, da sie ihn sich in den



Jürgen Staib
Leiter Immobilien-
Center der
Sparkasse Zollernalb

aktuellen Turbulenzen und Entwicklungen nicht leisten können oder leisten wollen. Es fallen also Käufergruppen aus dem Markt. Entscheidungen werden nicht mehr so schnell getroffen. Das ist aber grundsätzlich nicht falsch – wir raten ohnehin immer zu soliden Finanzierungen. Trotz allem glauben wir nicht, dass die Nachfrage nach Immobilien wegen der steigenden Zinsen nun einbricht. Im Gegenteil. Die Nachfrage ist momentan immer noch höher als das Angebot. Was sich aber abzeichnet, ist eine Dämpfung der Nachfrage. Möglich ist auch eine längere Preisstagnation, bis der Markt über steigende Einkommen wieder ein Gleichgewicht gefunden hat. Damit sollte sich im Jahresverlauf der Preisanstieg am Wohnungsmarkt verlangsamen. Die Baupreise, die 2021 um 9 Prozent gestiegen waren, dürften aber hoch bleiben. Für private Bauherren wird es nicht billiger. Die Nachfrage am Wohnraum ist groß und der Wohnungsbau intakt – denn Wohnraum bleibt vielerorts ein knappes und teures Gut. Auf Preiseinbrüche bei den Baukosten sollte man daher nicht setzen. Die steigenden Zinsen sprechen also eher für eine insgesamt langsamere Gangart. Die derzeitige Situation kann zu einer Normalisierung des Immobilienmarktes führen. Mit einem Preisverfall bei Immobilien ist jedoch nicht zu rechnen.



So viel Haus ist drin!

Finden Sie heraus, wie teuer Ihre Traumimmobilie sein darf.

Beim Hauskauf geht es inzwischen meist immer um eine sechsstellige Summe. Daher fehlt vielen die Vorstellungskraft dafür, wie viel Haus sie sich wirklich leisten können. Doch es ist gar nicht so schwer, zumindest grob zu überschlagen, auf welchen Kaufpreis es maximal hinauslaufen darf.

Freies Einkommen kennen

Sie wissen, wie viel Gehalt Sie jeden Monat bekommen, wie viel Kindergeld oder sonstige Einnahmen. Aber kennen Sie auch Ihre Ausgaben genau, gerade in Zeiten hoher Inflation? Ihre Immobilienfinanzierung steht und fällt damit, dass Sie die Raten zuverlässig bedienen können. Deswegen: notieren Sie ein paar Monate lang sämtliche Ausgaben. Erst dann wird deutlich, was für Energie, Auto, Versicherungen, Einkäufe und Co. draufgeht und wie viel frei verfügbar bleibt. Die Kaltmiete müssen Sie hier natürlich nicht berücksichtigen – denn die sparen Sie ja durch den Einzug ins Eigenheim. Den freien monatlichen Betrag nicht komplett in die Hausfinanzierung

stecken. Es können immer einmal unvorhergesehene Ausgaben auf Sie zukommen – nicht zuletzt für Reparaturen an der Immobilie. Zudem ist es unrealistisch, sich wegen des laufenden Kredits jahrzehntlang jeden Spontankauf zu versagen. Es klingt banal: Je mehr vom Hauspreis Sie selbst bezahlen können, desto weniger müssen Sie finanzieren. Es lohnt sich also, das Ersparte in die Finanzierung einzubringen. Wichtig: Auch hier sollte ein Sicherheitspolster übrig bleiben.

An Nebenkosten denken

Zum Kaufpreis kommen noch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten sowie unter Umständen eine Maklerprovision hinzu. Zwischen 12 und 15 Prozent werden so zusätzlich fällig. Mit freiem Einkommen, Eigenkapital und Nebenkosten können Sie eine Überschlagsrechnung für den möglichen Kaufpreis machen (siehe Infokasten). Für eine genaue Berechnung wenden Sie sich an die Finanzierungsexperten Ihrer Sparkasse.

So überschlagen Sie, wie viel Ihr Haus kosten darf:

Familie Gerber ermittelt ihre finanzielle Belastbarkeit. Auf der Habenseite stehen insgesamt 4500 Euro. Nach Abzug der regelmäßigen Ausgaben (ausgenommen Kaltmiete) und einer Reserve bleiben 1500 Euro. Diese Information setzen Gerbers in die folgende Formel ein:

$$\frac{\text{Finanzielle Belastbarkeit} \times 12 \text{ Monate} \times 100}{\text{Zinssatz in \%} + \text{Tilgung in \%}}$$

Angenommen, die Familie zahlt auf ihren Hauskredit 2 Prozent Zinsen und tilgt jedes Jahr 3 Prozent des Kredits, ergibt das:

$$\frac{1500 \times 12 \text{ Monate} \times 100}{2 \% \text{ Zins} + 3 \% \text{ Tilgung}} = 360.000 \text{ Euro}$$

2 % Zins + 3 % Tilgung

Dazu zählen Gerbers ihr Eigenkapital: 60.000 Euro haben sie angespart. 420.000 Euro darf ihre Immobilie also kosten? Nicht ganz: 12 Prozent für die Nebenkosten müssen noch runter – das ergibt ein ungefähres Budget von 369.000 Euro.

Starthilfe für Ihr Haus!

Immobilien mit der Sparkasse Zollernalb zu kaufen, lohnt sich doppelt: Sie finden Ihre Traum-Immobilie und Sie erhalten attraktive Dankeschön-Gutscheine für Ihr Vertrauen in uns.

Die Entscheidung ist gefallen: Sie haben im Immobilienangebot der Sparkasse Zollernalb Ihr Traumobjekt gefunden und die Tinte auf dem Kaufvertrag ist trocken. Aus Erfahrung wissen wir, dass jetzt viel Arbeit auf Sie zukommt – zum Beispiel durch den Umzug. Und Kosten, falls zum neuen Zuhause auch noch neue Möbel kommen sollen. Wir möchten Sie mit verschiedenen Gutscheinen unterstützen und uns für Ihr Vertrauen bedanken:

- Wenn Sie Ihre Immobilie über uns gekauft haben, erhalten Sie von uns einen 100-Euro-Zuschuss, um das vorhandene Energiesparpotenzial Ihres Objekts feststellen zu lassen. Legen Sie einfach die Rechnung der Energieberatung Ihrem Immobilienberater vor und wir erstatten Ihnen den Betrag (bis zu 100 Euro) auf Ihr Girokonto (Gültig für ein Jahr ab Kauf der Immobilie).
- Wenn Sie Ihre Immobilie über uns gekauft haben, erhalten Sie einen 100-Euro-Zuschuss für eine Wohnberatung durch einen Einrichtungsexperten (Bedingungen wie bei Energieberatung, s. o.).
- Wenn Sie unser Vermittlungsangebot erfolgreich nutzen und zugleich die Finanzierung Ihrer Traum-Immobilie mit uns realisieren, erhalten Sie im Anschluss einen Einkaufsgutschein im Wert von 100 Euro – damit ist die Verpflegung für Ihre Einzugsparty schon gesichert!



Zuhause finden!

Sie wünschen sich eine Immobilie – wollen aber nicht zum Bauherrn werden? Wir vermitteln hochwertige Bestandsimmobilien.

Nicht jeder, der sich seine eigenen vier Wände wünscht, möchte auch Bauherr werden. Vielleicht gibt es am Wunschort einfach keine freien Bauplätze mehr, auf denen sich Ihre Vorstellungen verwirklichen lassen. Oder Sie scheuen den Aufwand, den ein Neubau mit sich bringt – von der Planung über die Auswahl der passenden Dienstleister bis hin zu den nötigen Versicherungen. Hinzu kommt das Warten, bis das neue Zuhause steht.

Tipps und Beratung

Falls Sie keine fixen Vorstellungen von Aufteilung oder Material haben, stehen die Chancen gut, dass eine passende Immobilie zum Verkauf steht. Einige Punkte, die Sie vorab berücksichtigen sollten, haben wir in der unten stehenden Checkliste für Sie zusammengefasst. Eine große Auswahl an attraktiven Häusern und Eigentumswohnungen finden Sie im Immobilienangebot der Sparkasse Zollernalb.

Checkliste:

Auf diese Aspekte sollten Sie unter anderem achten, wenn Sie sich für den Kauf einer Immobilie interessieren:

- Finanziellen Spielraum realistisch kalkulieren – auch für evtl. nötige Umbauten
- Lage genau analysieren – das Haus können Sie umbauen, die Gegend nicht!
- Objektzustand am besten mit Sachverständigem prüfen: Stimmt die Substanz?
- Für eine Eigentumswohnung: Teilungserklärung, Rücklagen, Nebenkosten klären
- Energieausweis vorlegen lassen – er ist für fast alle Immobilien Pflicht
- Bebauungsplan einsehen: Sind ggf. An- und Umbauten möglich?
- Bleiben Fragen offen? Gern helfen Ihnen die Experten in unserem Immobilien-Center!

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

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, 6 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 Einliegerwohnung in Albstadt-Tailfingen. Top gepflegt. 3 Wohneinheiten. 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, großzügiger 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 familienfreundliche 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

Gut verkaufen

Die Sparkasse als Makler für Ihre Immobilie.

Immobilienverkauf ist auch Gefühlssache: Wer lange in einem Objekt gewohnt hat, hat wahrscheinlich viel daran selbst gebaut oder renoviert, den Garten angelegt und sich individuell eingerichtet. Hinzu kommen Erlebnisse, die man mit dem Haus verbindet. Durch diese emotionale Bindung kann der Verkaufserlös eigentlich gar nicht hoch genug sein. Umso wichtiger ist es, mit einem kompetenten Makler zusammenzuarbeiten. Er hilft, den richtigen Preis und den idealen Käufer zu finden, gibt wertvolle Tipps und nimmt Verkäufern viel Arbeit ab. Wer könnte den Markt vor Ort besser kennen als Ihre Sparkasse? „Als regional verwurzelt und Kreditinstitut sind wir hier zu Hause und wissen, worauf Käufer achten“, Jürgen Staib, Leiter Immobilien-Center der Sparkasse Zollernalb. Die Sparkasse unterstützt Sie in allen Phasen des Verkaufsprozesses:

- Bewertung Ihres Objekts: Wie viel können Sie verlangen?
- Präsentation: Wir fotografieren Ihre Immobilie und erstellen ein Exposé.
- Energieausweis: Wir helfen Ihnen bei der Beschaffung.
- Vermarktung: Wir inserieren online und offline auf reichweitenstarken Kanälen wie Filialaushängen und den größten Immobilienportalen. Außerdem verfügen wir über eine Datenbank mit über 5.000 vorgemerkten Interessenten.
- Wir nehmen Anfragen von Interessenten entgegen und koordinieren für Sie die Besichtigungstermine.
- Potenzielle Käufer prüfen wir auf Seriosität und Bonität.
- Wir erstellen die Kaufunterlagen und begleiten Sie auch zum Notar.

Angebot:

Wir machen Ihr Haus verkaufsfähig

Der erste Eindruck zählt – auch beim Immobilienverkauf. Ihr Objekt soll potenzielle Käufer auf den ersten Blick überzeugen. Wir helfen Ihnen dabei: Teil unserer Premium-Vermarktung ist ein Pflege-Service für die Außenanlagen. Unsere Dienstleister bringen Rasen, Bäume und Co. auf Vordermann. Ebenfalls im Angebot enthalten: Ein Profi fotografiert Ihr Objekt von seiner Schokoladenseite. Wir erstellen einen 3-D-Grundriss und bewerben die Immobilie in überregionalen kommerziellen Medien.

Auf Wunsch lassen wir sogar einen Film produzieren, damit Ihr Haus der Star im Immobilienangebot auf unserer Website wird.

Das Beste: Ab einem Objektwert von 300.000 Euro ist die Premium-Vermarktung für Sie sogar kostenlos. Sprechen Sie uns an – wir informieren Sie gerne!

WOHNEN IN DER „NEUEN MITTE“

Der Stadtkern von Albstadt-Tailfingen entwickelt sich. Sie haben jetzt die Möglichkeit, Teil des Ganzen zu werden und die Vorteile einer zentralen Wohnlage zu nutzen. Am Markt 8 entstehen 14 moderne Eigentumswohnungen, die ganz auf Ihre Ansprüche zugeschnitten werden.



Sie haben die Wahl zwischen drei Grundrissvarianten: Barrierefrei, zusätzliches Bad oder separate Küche.

Alle 14 Wohneinheiten verfügen über einen Balkon beziehungsweise eine Terrasse. Genug Platz, um die lauen Sommerabende im Freien verbringen zu können. Der Preis startet bei 315.000 Euro – je nach Wohnungsgröße.

Ob zur Eigennutzung oder Kapitalanlage: Lassen Sie sich von dieser Immobilie überzeugen. Rufen Sie mich an. Gerne erläutere ich Ihnen alle Details in einem persönlichen Gespräch.



Hotline

07433 13-4444

www.spkza.de/immobilien

Ihr Ansprechpartner:

Heiko Klaiber

Immobilien-Center

heiko.klaiber@spkza.de

Hier geht es zur Immobilien-Kompetenz:

07433 13-4444

spkza.de/immobilien



**Sparkasse
Zollernalb**