



# ImmBlick.MG

## **Die neue Grundsteuer kommt**

Was ist zu beachten?  
Eine Übersicht gibt Arno Carstensen.

## **Erbengemeinschaft und Immobilie**

Woran muss gedacht werden?  
Das beantwortet Rechtsanwalt Andreas Heinen

AUSGABE

**04**

April

2022

## **Mit dem Traumhaus keinen Alptraum erleben**

Wertvolle Tipps vom Versicherungsfachwirt Markus Röttges

## **Steigen die Immobilienpreise wieder**

Mit welcher Entwicklung ist zu rechnen?  
Eine Einschätzung von Arno Carstensen

# Kennen Sie diese Gratis-Ratgeber?

## Einfach downloaden

Diese und 10 weitere Ratgeber/Checklisten finden Sie auf [www.immobilien-carstensen.de/ratgeber.xhtml](http://www.immobilien-carstensen.de/ratgeber.xhtml) zum Download. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen auch gerne telefonisch unter 02161-828144 zur Verfügung oder bestellen Sie bei uns ein gedrucktes Exemplar.



### PRIVATER IMMOBILIENVERKAUF ... 36 Seiten

Von der Preisfindung bis zur Schlüsselübergabe – erfolgreich zum Top-Preis verkaufen.

Inhalt:

- Der Zeitfaktor
- Die Wertermittlung
- Die Bewerbung einer Immobilie
- Anfragen und Besichtigungen
- Der Kaufvertrag



### IMMOBILIE GEERBT ... 32 Seiten

Erfahren Sie, welche Möglichkeiten Sie mit einer geerbten Immobilie haben.

Inhalt:

- Geerbt ... und nun?
- Die Klärung der Nachlassregelung
- Annehmen oder Ausschlagen
- Die Erbschaftssteuer
- Der Wert der Erbimmobilie
- Die Nutzung der Erbimmobilie



### WOHNEN IM ALTER ... 48 Seiten

Seniorengerechtes Wohnen ist eine Frage der guten Planung.

Inhalt:

- Das Jetzt kommt vor der Zukunft
- Vom Hindernis zur Barrierefreiheit
- Wohnraum umbauen oder umnutzen
- Vermietung einzelner Räume oder eines Gebäudeteils
- Wohnen mit Komfortvorteil
- Bleiben und genießen
- Gut beraten in die Zukunft

# Herzlich willkommen bei Carstensen-Immobilien



Liebe Leserinnen und Leser,  
liebe Freundinnen und Freunde  
von Carstensen-Immobilien!

Herzlichen Dank für die vielen Rückmeldungen auf unsere dritte Ausgabe des Immobilienmagazins **ImmBlick.MG**. Wir freuen uns, dass wir wieder viele von Ihnen mit relevanten Hinweisen, wertvollen Tipps und hilfreichen Kontakten unterstützen konnten.

Auch die vierte Ausgabe widmet sich interessanten Themen rund um die Immobilie und Menschen in unserer Heimatstadt.

Wir sind entsetzt über den Krieg in der Ukraine. Das bedrückt die Menschen und Märkte spürbar. Die entstandene Unsicherheit wird uns noch lange Zeit belasten. Wie sich dies auf die gesamte Wirtschaft sowie die Bauzinsen und die Immobilienpreise auswirken wird, ist heute nur rudimentär absehbar.

Wir werfen in dieser Ausgabe dennoch einen Blick auf die Entwicklung der **aktuellen Immobilienpreise** in unserer Heimatstadt. Der Anstieg scheint sich in den letzten Monaten etwas verlangsamt zu haben. Hinweise dazu, was **Ihre Immobilie wert** ist, haben wir ebenfalls zusammengestellt.

Wieviel Geld Interessenten künftig für den Kauf einer Immobilie zur Verfügung haben, lässt sich ebenfalls nachlesen: Wir gehen an verschiedenen Stellen auf die **Zinsentwicklung** ein und Sie erhalten wichtige Einblicke in die aktuellen Entwicklungen bei der **Immobilienfinanzierung**.

In unserem tagtäglichen Business sprechen uns oft Erben von Immobilien an und suchen Rat für die weitere Verwendung. Anregungen liefert der Artikel **Erbengemeinschaft und Immobilie**.

Seit der Hochwasser-Katastrophe im vergangenen Jahr machen sich viele Eigentümer Gedanken über den richtigen Versicherungsschutz. Damit Sie **mit dem Traumhaus keinen Alptraum erleben**, finden Sie ebenfalls Experten-Hinweise in dieser Ausgabe.

Alle Eigentümer sehen sich noch im Sommer einer neuen Aufgabe gegenüber: Bis Ende Oktober muss

eine Feststellungserklärung zur neuen Grundsteuer abgegeben werden. Was das bedeutet lesen Sie unter **Die neue Grundsteuer kommt**.

Gerade jetzt möchten viele ältere Eigentümer von dem hohen Preisniveau bei Immobilien profitieren, aber weiter im Haus wohnen bleiben. **Verkaufen und wohnen bleiben** zeigt dazu Möglichkeiten auf. By the way, haben Sie schon einmal geprüft, ob wir Ihren Käufer schon haben: **Online passende Interessenten finden**.

Wir sind aus Mönchengladbach und möchten auch **für die Menschen hier etwas tun**. Lesen Sie, welche Institutionen wir unterstützt haben.

Gerne empfehlen wir Ihnen auch unsere **Anzeigenpartner** aus unserem persönlichen Netzwerk.

Zum guten Schluss wünschen wir Ihnen und Ihren Angehörigen Gesundheit, Frieden und Erfolg. Passen Sie gut auf sich und Ihre Lieben auf.

Ihre  
Birgit und Arno Carstensen.

*B. Carstensen A. Carstensen*

## INHALT

|   |    |
|---|----|
| Die neue Grundsteuer kommt                | 4  |
| Erbengemeinschaft und Immobilie           | 6  |
| Gewinner letzte Ausgabe                   | 8  |
| Mit dem Traumhaus keinen Alptraum erleben | 9  |
| News zur Immobilienfinanzierung           | 11 |
| Was ist Ihre Immobilie wert?              | 12 |
| Steigen Immobilienpreise weiter?          | 13 |
| Verkaufen und wohnen bleiben              | 14 |
| Den Käufer Ihrer Immobilie finden         | 15 |
| Weiter steigende Zinsen?                  | 17 |
| Für die Menschen von hier                 | 18 |
| Unsere aktuellen Angebote                 | 19 |

# Die neue Grundsteuer kommt

## Jeder Immobilieneigentümer betroffen

**Die Grundsteuer wird künftig nach neuen Methoden berechnet. Zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022 müssen alle Grundstücke neu bewertet werden. Jeder Eigentümer muss bis Ende Oktober eine Grundsteuer-Erklärung (Feststellungserklärung) abgeben. Ab 2025 gilt dann die neue Steuer.**

### **Für alle Eigentümer besteht Handlungsbedarf**

Bisher wird die Grundsteuer aus dem Einheitswert, dem Grundsteuermessbetrag und einem Hebesatz der Kommune berechnet.

Ab 2025 wird die Grundsteuer nach dem neuen Grundsteuerwert  $\times$  Steuermesszahl  $\times$  Hebesatz der Kommune ermittelt. An die Stelle des Einheitswertes rückt jetzt der neu zu ermittelnde Grundbesitzwert.

### **Eigentümer müssen Finanzamt Angaben machen**

Damit der Grundsteuerwert entsprechend den realen Verhältnissen und Wertverhältnissen zum Stichtag 01.01.2022 berechnet werden kann, müssen die Eigentümer dafür alle notwendigen Angaben gegenüber der Finanzbehörde liefern. Für jede Immobilie ist eine Feststellungserklärung abzugeben.

Die Abgabe erfolgt grundsätzlich elektronisch über [www.elster.de](http://www.elster.de). Dafür können Eigentümer ein bereits bestehendes ELSTER-Konto verwenden oder müssen ein neues Konto beantragen. Das kann bereits jetzt erfolgen, da der Anmeldeprozess länger dauern kann.



### **Immobilien und Grundstücke neu bewerten**

Auf Basis dieser Erklärung werden die Grundstücke und Immobilien neu bewertet. Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum werden im vereinfachten Ertragswertverfahren bewertet.

Über ein vereinfachtes Sachwertverfahren werden Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke taxiert.

### **Unterschiedliche Daten erforderlich**

Für das Sachwertverfahren sind z.B. die amtliche Grundstücksfläche, der Bodenrichtwert, das Gebäualter, die Bruttogrundfläche und die Normalherstellungskosten des Gebäudes notwendig.

Beim Ertragswertverfahren wird auf die Nettokaltmiete, die korrekt ermittelte Wohnfläche, die Mietniveaustufe, die Grundstücksfläche, den Bodenrichtwert u.a. zurückgegriffen. Die diversen Normen zur Wohnflächenberechnung bergen in diesem Kontext mögliches Fehlerpotenzial.

Bei beiden Verfahren müssen Erklärungen zur Art des Grundbesitzes und zu den Grundbuchdaten gemacht werden.

### **Schon jetzt darum kümmern**

Manche Eigentümer werden die notwendigen Daten nicht zur Hand haben. Diese sind nicht greifbar oder müssen erst noch beantragt werden. Es macht Sinn sich schon jetzt zu kümmern. Wenn noch Unterlagen beantragt werden müssen, sollten längere Wartezeiten einkalkuliert werden.

Bei der Beschaffung solcher Unterlagen kann Ihnen Ihr Immobilienmakler sicher Hinweise geben oder behilflich sein. Hinsichtlich der steuerlichen Aspekte sollten Sie sich frühzeitig an Ihren Steuerberater wenden.

Arno Carstensen  
Dipl. Volkswirt s.R.  
Immobilienmakler



**BUNGALOW ... SELTENHEITSWERT ...  
TOP GEPFLEGT**

- Südwest-Ausrichtung
- voll unterkellert ... wohnlich ausgebaut
- Heizkamin ... wohlige Wärme
- Sauna ... Erholung für Körper und Seele
- Garage ... extrabreit



**EINFAMILIENHAUS ... RAUMWUNDER ...  
MG-SÜD**

- 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 6 Zimmer
- großer Garten und Kamin
- Garage plus Stellplatz

Anzeige



**ZEITLOS  
TRADITIONELL  
MODERN**



**STEIN + FLIESEN  
ZENTRUM NIEDERRHEIN**



Erleben Sie modernste Boden- und Wandbeläge aller Art –  
auf einer **Ausstellungsfläche von 500 m<sup>2</sup>** bieten wir Ihnen:  
**Fliesen in Beton- und Holzoptik / Naturstein / XXL-Fliesen /  
Historische Fliesen / Mosaik / Parkett / Vinyl / Laminat /  
Wandverblender / Pflastersteine / Outdoorplatten**



Deller Weg 109 · 41334 Nettetal · Tel. +49 (0) 2157 - 870 42 35 · [www.steinundfliesen.com](http://www.steinundfliesen.com)

# Erbengemeinschaft und Immobilie

## Welche Möglichkeiten gibt es?

**Zu beurteilen ist die Fallgestaltung, dass eine Immobilie in die Erbmasse fällt. Wie erfolgt dann die Auseinandersetzung zwischen den Erben?**

### **Variante 1:**

Die Erben behalten das Objekt (z.B. ein Mehrfamilienhaus), dann wird die Verwaltung gemeinschaftlich ausgeübt (§ 2038 BGB), falls diese nicht (in der Praxis häufig) an einen gewerblichen Verwalter übergeben wird.

Es gilt das Prinzip der ordnungsgemäßen Verwaltung, die jeder Miterbe verlangen und notfalls durchsetzen kann.

Der Übererlös wird entsprechend den Erbquoten ausgeschüttet.

### **Variante 2:**

Ein Miterbe nutzt das Objekt selbst (z.B. Einfamilienhaus).

Dann haben die anderen Miterben Anspruch auf Nutzungsentschädigung entsprechend ihren Erbquoten. Die Nebenkosten des Objektes trägt der selbst nutzende Erbe alleine.

### **Variante 3:**

Die Erben entscheiden sich, das Objekt extern zu veräußern.

Hier empfiehlt es sich, die Verkaufsabsicht zunächst in einem Erbschaftsauseinandersetzungsvertrag niederzulegen. Alsdann wird empfohlen, gemeinsam einen versierten Makler mit dem Verkauf zu beauftragen, damit sich keine Seite übervorteilt fühlt.

Zu beachten ist: Im Falle des Verkaufs der Immobilie an einen Dritten besteht ein Vorkaufsrecht eines jeden Miterbens nach § 2034 Abs. 1 BGB. Der Vorkaufsberechtigte kann also in einen bereits abgeschlossenen notariellen Kaufvertrag durch Erklärung eintreten, muss dann allerdings auch den beurkundete Kaufpreis bezahlen. Das Vorkaufsrecht muss innerhalb von 2 Monaten nach Kaufvertragsschluss ausgeübt werden.

### **Variante 4:**

Ein Miterbe will die Immobilie übernehmen.

Hier sollte aus Fairnessgründen ein vereidigter oder EU-zertifizierter Gutachter beauftragt werden, um den Verkehrswert zu ermitteln.

Dieser gibt den Mitgliedern der Erbengemeinschaft einen Anhaltspunkt für einen angemessenen Ausgleichswert.

### **Variante 5:**

Jeder Erbe kann seinen Erbanteil an einen anderen Miterben oder einen fremden Dritten veräußern, bei Immobilien in notarieller Form.

Diese Variante ist zwar eher die Ausnahme, da in der Erbmasse der Dritte in die Erbenstellung des Veräußerers eintritt. Bei attraktiven Immobilien in der Erbmasse ist eine solche Fallkonstellation allerdings durchaus praxisrelevant. Wertabschläge von 20 % - 30 % sind durchaus üblich.

### **Variante 6:**

In der Praxis entsteht häufig Streit in der Erbengemeinschaft über die Verwertung der Immobilie.

Ein Miterbe blockiert den von den anderen Miterben beabsichtigten Verkauf wegen des herrschenden Einstimmigkeitsprinzips innerhalb der Gemeinschaft.

Der Gesetzgeber bietet hier die Lösung der Teilungsversteigerung. Dabei wird nicht nur der Erbanteil des Antragstellers an der Immobilie sondern – entgegen der langläufigen Meinung – die gesamte Erbimmobilie Gegenstand des Versteigerungsverfahrens.

Das Verfahren ist kompliziert und sollte ohne Rechtsberatung nicht betrieben werden. Richtig angewandt ist die Teilungsversteigerung durchaus eine ernst zu nehmende Möglichkeit, uneinsichtige Miterben zur Raison zu bringen.

Waren früher Versteigerungserlöse unter Verkehrswert durchaus die Regel, haben sich die Verhältnisse aktuell umgekehrt. Aufgrund niedriger Zinsen und wenigen zum Verkauf stehenden Immobilien am Markt ist das Interesse an Versteigerungsverfahren erheblich gestiegen. Es werden regelmäßig gute bis sehr gute Ergebnisse aufgrund des Bieterwettbewerbs erzielt.

Mönchengladbach im April 2022

Andreas Heinen  
Rechtsanwalt





## Stefan Pauluschat

### Dachdeckermeister

#### Gute Arbeit, fairer Preis

Unsere vieljährige Erfahrung zahlt sich für Sie aus. Natürlich stimmt auch der Preis. Wir kalkulieren fair und günstig.

Überzeugen Sie sich selbst.  
Und fordern Sie ein Angebot an.

Stefan Pauluschat  
Ohlerkirchweg 42  
41069 Mönchengladbach  
Tel.: 02161 / 17 80 28  
pauluschat@arcor.de



## Meisterbetrieb

Ihr zuverlässiger Partner  
rund um das Thema  
**Wärme-Wasser-  
Wohlbefinden**

Dünner Str. 56  
41066 Mönchengladbach  
Tel.: 599 231 4  
Fax: 599 231 5  
info@cerra-shk.de



**Generalagentur  
Markus Röttges**

**Wir sind für Sie da  
Sprechen Sie uns an**

Ihr Ansprechpartner für alle Fragen  
zur Absicherung und Vorsorge  
von Privat- und Firmenkunden.

Nobelstr. 3-5  
41189 Mönchengladbach  
Telefon: 02166-6840840 Email:  
markus.roettges@ruv.de

[markus-roettges.ruv.de](mailto:markus-roettges.ruv.de)

**Du bist nicht allein.**

# And the winner is ...

## "Freude über gewonnenen Gutschein"

Roland B. hat das Rätsel in der 3. Ausgabe unseres Magazins **ImmBlick.MG** gelöst. Unter allen richtigen Einsendungen wurde er ausgelost.

Er konnte sich riesig über einen Gutschein in Höhe von 50 EUR vom Tortenmann in MG-Bettrath freuen.

Carstensen-Immobilien und auch Inhaber Peter Schuster wünschen Herrn B. einen guten Appetit bei den diversen süßen Köstlichkeiten.



Anzeige

### Tätigkeitsschwerpunkte

#### Immobilie

- An- und Verkauf
- Finanzierung und Verwaltung
- Wohnungseigentum und Miete
- Immobilien in der Krise (Kreditkündigung, Zwangsverwaltung- und versteigerung)

#### Vertrag

- Kooperation und Joint Venture
- Provisions- und Treuhandverträge
- Kauf-/Miet-/Dienst- und Werkverträge
- „Der verständliche Vertrag“



ANDREAS HEINEN

Rechtsanwalt

[www.ra-heinen-mg.de](http://www.ra-heinen-mg.de)  
Am Spielberg 10  
41063 Mönchengladbach  
Tel. 02161 13011  
[mail@ra-heinen-mg.de](mailto:mail@ra-heinen-mg.de)



# Mit dem Traumhaus ... ... keinen Alptraum erleben

**Kein 08/15 für die eigenen vier Wände!**

**Wer viel Zeit, Liebe und Geld in die eigenen vier Wände investiert, der sollte bei der Absicherung den richtigen Schutz wählen.**

Ob bei Schäden durch Feuer- und Sturmschäden, Rohrbrüchen und auch Blitzeinschlägen: Eine Wohngebäudeversicherung ist von elementarer Bedeutung und sehr wichtig.

**Können Sie noch ruhig schlafen?**

Neben den Sachschäden entschädigen wir auch noch die Darlehenszinsen, eventuelle Hotelkosten, Dekontaminationskosten und viele weitere Kosten.

Die Natur ist unberechenbar. Oft kommt die Überraschung im Schadensfall. Risiken, an die früher nicht gedacht wurde, führen heute zu einem Schaden. Alte Policen bieten oft keinen ausreichenden Schutz. Viele Verträge schließen grobe Fahrlässigkeit aus oder haben nur sehr eingeschränkten Versicherungsschutz.

Da viele Schäden aber auf grobe Fahrlässigkeit zurückzuführen sind, wie z.B. eine brennende Kerze die vergessen wird, die laufende Waschmaschine, wenn



man nicht im Haus ist und vieles andere, ist der sogenannte Verzicht des Einwands der groben Fahrlässigkeit ein ganz wichtiger Vertragsbestandteil.

Zusätzlich sind nicht nur die klassischen Naturgefahren, sondern auch erweiterte Naturgefahren mit Starkregen, Teilüberschwemmung und Rückstau sowie Vandalismus oder Graffiti wesentliche Optionen, den Versicherungsschutz zu vervollständigen.

**Korrekte Angaben machen**

Einmal abgeschlossen, heißt nicht, dass es für alle Zeit passt. Im Vertrag muss z.B. die korrekte Wohnfläche angegeben sein. Wenn sich aber beispielsweise durch den Dachgeschossausbau oder durch einen Wintergarten diese Fläche ändert, muss dies mitgeteilt werden. Wenn z.B. im Vertrag 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben sind und später 30 m<sup>2</sup> durch einen Anbau dazu kommen, kann der Versicherer im Schadensfall anteilig kürzen.

**Mein Expertentipp:**

Schützen Sie, was Sie sich aufgebaut haben. Prüfen Sie Ihren Gebäudeversicherungsvertrag. Stimmen die Angaben zum Gebäude noch? Hat sich die Wohnfläche verändert oder ist z.B. eine Photovoltaik-Anlage montiert worden? Sind zusätzliche Gefahren wie Naturkatastrophen mitversichert? Gibt es eine Unterversicherungsklausel, die Sie schützt?

Sie möchten wissen, ob Sie gut versichert sind? Gerne helfe ich Ihnen!

Markus Röttges  
Versicherungsfachwirt





**REIHENMITTELHAUS ... WERTBESTÄNDIG...  
BEGEHRTE LAGE**

- 4 Zimmer ... plus Platz im Dachgeschoss
- 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- überdachte Terrasse
- vollunterkellert ... viel Stauraum
- Garage



**REIHENMITTELHAUS ... MG-HARDTERBROICH**

- 5 Zimmer
- 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- überdachte Terrasse
- Garten mit Südlage ... Gartenhaus ... Garage
- vollunterkellert ... viel Stauraum

Anzeige

**farbDESIGN  
&  
WERKstatt**  
Malerfachunternehmen & Bausachverständiger

**Ausführung sämtlicher  
Maler- und Bodenbelagsarbeiten**

Thomas van Baal      Tel. 021 61.475 93 84  
Auf den Kempen 97a      Mobil 0152.58584766  
41352 Korschenbroich      [farbdesignundwerkstatt.de](http://farbdesignundwerkstatt.de)

Anzeige

**NEUBIG**  
SCHREINEREI

Hocksteiner Weg 31  
41189 Mönchengladbach  
Telefon 02166-1898800  
Mobil 0171-8331798  
[www.schreinerei-neubig.de](http://www.schreinerei-neubig.de)

# News zur Immobilienfinanzierung

## Aktuelle Entwicklungen 2022

Liebe Leserinnen und Leser,

mittlerweile ist das 1. Quartal 2022 rum. Obwohl der Markt für Immobilienfinanzierungen aktuell schwierig ist, war es ein sehr guter Start ins neue Jahr 2022.

Die Corona-Epidemie hat uns immer noch im Griff, doch langsam sieht es nach mehr "Freiheit" aus für uns alle.

Apropos Freiheit ... Seit Ende Februar tobt der Krieg in der Ukraine. Um darüber zu schreiben, würde ich eine eigene Ausgabe der ImmBlick.MG benötigen. Fazit: Ich bin fassungslos und entsetzt, dass so etwas in Europa noch möglich ist. Wie viele wünsche ich mir endlich wieder Ruhe und Frieden für uns alle.

Die deutsche Wirtschaft ächzt unter hohen Spritpreisen. Wir erleben erneut Hamsterkäufe, Materialpreise steigen immer weiter, Energie wird gefühlt unbezahlbar. Dies alles wirkt sich auch auf die Finanzierbarkeit von Immobilien aus.

### **Was ist seit Januar in der Finanzierungsbranche / Immobilienbranche passiert?**

Nun ja, eine Menge. Am 24.01.2022 hat Minister Habeck den sofortigen Stopp der Fördermittel für energieeffizientes Bau über die KfW angeordnet. Das war ein Schock für die Wohnungswirtschaft. Viele Käufer und Kunden von mir hatten jetzt ein Problem, da sie fest mit den Zuschüssen gerechnet haben. Zwar wurde mittlerweile zurückgerudert und die bis zum 24.01. gestellten Anträge werden nun doch geprüft. Es gibt aber immer noch keine haltbare Aussage dazu, wie das Thema künftig gelöst werden soll.

### **Was umtreibt die Menschen, mit denen ich täglich zu tun habe?**

Die Kaufpreise für Immobilien sind weiter hoch und die Zinsen haben sich seit Januar dieses Jahres erheblich verändert.

Ich konnte im Januar noch für eine zehnjährige Zinsbindung einen Zinssatz von 1,2 % vergeben. Heute im April liegt der Zinssatz bei 2,1 %, was annähernd eine Verdoppelung darstellt. Somit steigen die monatlichen Finanzierungsraten automatisch und der Traum vom finanzierbaren Eigenheim rückt in weite Ferne.

### **Wie geht es weiter?**

Die Immobilienpreise müssten endlich mal „stagnie-

ren“ oder, wie es eigentlich sein müsste, fallen. Der steile Anstieg der Preise macht Kaufinteressenten die Erschwinglichkeit einer eigenen Immobilie immer schwieriger.

Die amerikanische Notenbank FED hat erst letzte Woche den Leitzins um 0,25 % erhöht. Es ist nur eine Frage der Zeit bis auch die Europäische Zentralbank ihre Anleihekaufprogramme in der Form nicht mehr fortführt und die Zinsen weiter steigen.

### **Mein Tipp für Immobilieneigentümer**

Es lohnt sich gerade jetzt, seine Verträge zu überprüfen und mögliche Anschlussfinanzierungen zu konkretisieren. Das Zinsniveau ist zwar historisch niedrig, aber die Richtung geht nach oben. Gerne prüfe ich mit Ihnen die Möglichkeit eines Forwarddarlehens, um das aktuelle Zinsniveau für die Zukunft zu sichern.

### **Zum Schluss noch ein paar dankende Worte an Carstensen Immobilien:**

Danke für das erste Quartal. Mir macht es unheimlich Spaß mit Euch zu arbeiten. Alle Kunden sind glücklich über ihre neuen Immobilien. Der Service ist immer top und die hinterlassenen Rezensionen sprechen für sich.

Hoffentlich kann ich in der nächsten Ausgabe nur positives schreiben: z.B. war is over, Zinsen nicht weiter gestiegen, Spritpreise sind gefallen, usw.

Ich wünsche allen Menschen mehr Ruhe, mehr Zeit für die wichtigen Dinge und vor allem Gesundheit sowie Frieden.

Ihr  
Christian Fritzsche  
Baufinanzierung



# Was ist Ihre Immobilie wert?

## Kurzgutachten oder Online-Bewertung?

Eine Immobilie in Mönchengladbach ist mit Sicherheit einiges wert. Doch wieviel genau, das wollen viele Eigentümer wissen. Man kann dazu ein aufwändiges Verkehrswert-Gutachten in Auftrag geben. Oft reicht aber auch das Kurzgutachten eines Sachverständigen. Für eine erste Orientierung ist oft auch eine schnelle Online-Bewertung ausreichend. Wie Eigentümer sonst noch eine Wertorientierung für weitere Überlegungen erhalten und welche Faktoren wichtig sind:

### Vergleichen - den Marktwert der Immobilie erforschen

Zunächst sollte das Objekt mit bauähnlichen Immobilien in ähnlichen Lagen verglichen werden. Das geht über die Tageszeitung, die Regionalzeitungen und im Internet. Dabei wird nach übereinstimmenden Merkmalen Ausschau gehalten: Gleiches Baujahr, gleiche Bauart, gleiche Wohnfläche und ähnliche Grundstücksgröße sind Anhaltspunkte – aber eben nur Richtwerte.

### Lagebeurteilung und Infrastruktur

Der konkrete Preis der Immobilie errechnet sich individuell. Besonders wichtig sind Lage und Nachbarschaft. Dabei geht es nicht nur um die Region, sondern um die konkrete Direktumgebung: sind Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar? Sind Gärten oder Hochhäuser drumherum, gibt es Schulen, Bahnübergänge, Anschluss an den Nahverkehr, Ärzte und Apotheken?

### Bodenrichtwert korrekt ermitteln

Die Bodenrichtwerte haben erheblichen Einfluss auf den Immobilienwert. Doch Achtung, denn hier zählt das „Kleingedruckte“: Die Richtwerte gelten nur für bestimmte Flächengrößen. Darüber hinaus werden andere Preise angesetzt. Wie diese berechnet wer



### Der optimale Preis

Laden Sie sich den kostenlosen Ratgeber herunter und gewinnen Sie wertvolle Tipps.

[www.immobilienscarstensen.de/ratgeberpreisfindung.xhtml](http://www.immobilienscarstensen.de/ratgeberpreisfindung.xhtml)

den, wird ein Experte gerne erläutern.

### Außen gepflegt wie innen

Der Zustand der Immobilie spielt eine entscheidende Rolle. Ausschlaggebend sind Bausubstanz, die Energiewerte und der Zustand von Heizung sowie der sanitären Anlagen usw. Auch das Dach und die Fassade sollten gut isoliert, die Fenster dicht sein. Gutachter unterscheiden dabei zwischen fünf verschiedenen Stufen in neun Rubriken.

All diese Faktoren wirken sich wertbestimmend auf die Immobilie aus. Dabei gilt: Je moderner der Zustand der Immobilie, je näher an den aktuellen Normen, desto besser wird der Wert.

### Individuelle Komponenten zählen

Jede Immobilie ist individuell, die sie hinsichtlich Ausstattung und architektonischer Besonderheiten einzigartig macht. Diese Komponenten zählen:

- Grundstücksgröße und unmittelbare Lage
- Sanierungs- und Pflegezustand
- Genehmigte Wohnfläche
- Immobilienart (Bungalow, Reihenmittelhaus etc.)
- Ausstattungsniveau
- Alter / Baujahr
- Bisherige Renovierungen und Sanierungen
- Im Verkauf enthaltenes Inventar
- Weitere Besonderheiten

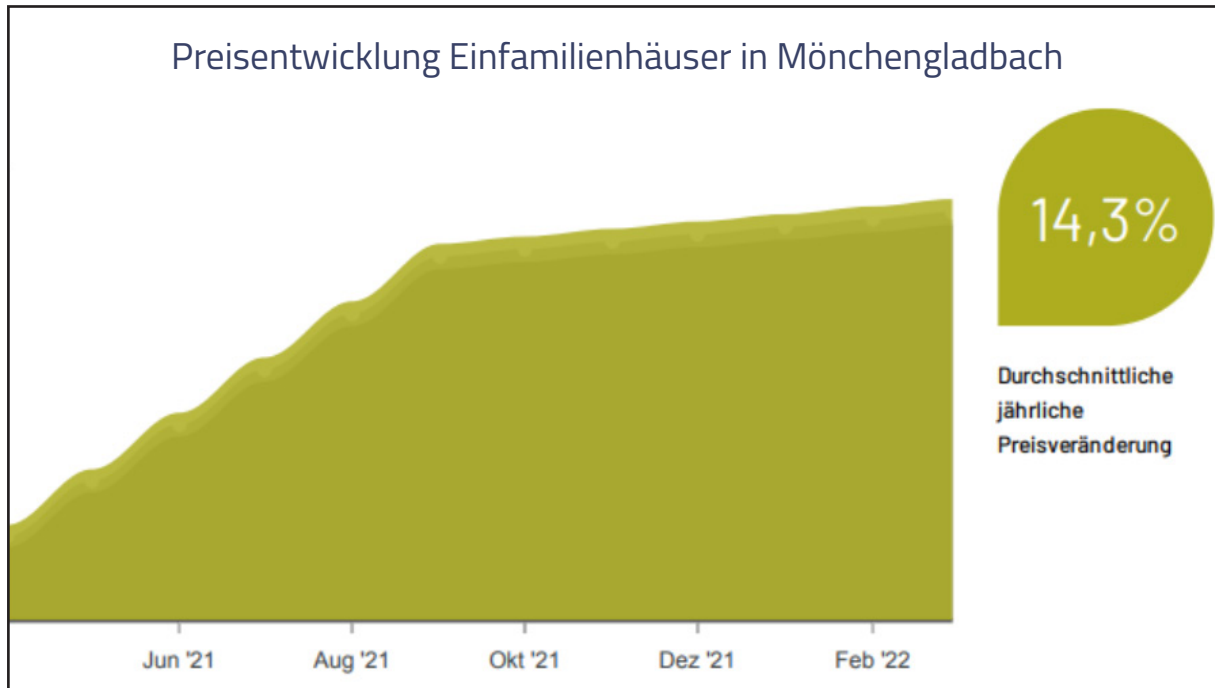
### Wenn es um einen Verkauf geht

Wird der Verkauf geplant, ist der Rat eines Experten Gold wert. Damit weder unter Wert verkauft noch mit schwindelerregenden Preisen kalkuliert wird, bietet sich die Bewertung eines Experten an. Dieser wird nicht nur eine gutachterliche Bewertung vornehmen, sondern auch die Ergebnisse zusätzlicher Verfahren erläutern. Eine belegbare Analyse der aktuellen Marktentwicklung sollte dabei sein. Ein lokaler Experte kennt die Marktsituation und die Lage vor Ort zudem genau.

Eine **kostenlose Online-Erstbewertung** findet man z.B. unter [www.immobilienscarstensen.de](http://www.immobilienscarstensen.de).

# Steigen Immobilienpreise weiter?

## Für und Wider



**Steigende Baukosten, Lieferengpässe, steigende Zinsen und schlechtere Finanzierungsbedingungen, Krieg in der Ukraine und höhere Inflationsraten: Die Immobilienpreise sind immer noch auf einem hohen Niveau, aber die Stimmung hat sich im ersten Quartal 2022 eingetrübt. Bei vielen wächst die Sorge vor steigenden Zinsen.**

### Energiepreise belasten

Wegen der gestiegenen Energiepreise werden Hauskäufer die energetische Qualität der Wunschimmobilie stärker bei einer Kaufentscheidung im Auge haben. Das Bedürfnis der Unabhängigkeit bei Immobilien von Gas und Öl ist mit dem Ukraine-Krieg schlagartig gestiegen. Käufer achten noch mehr auf die Energiewerte und Heizformen. Die Anforderungen an die Energieeffizienz von Immobilien dürften nochmals steigen. Zwei Drittel der Eigenheime werden allerdings noch mit Öl oder Gas beheizt.

### Baukosten gestiegen

Schon im Verlauf der Corona-Krise sind die Kosten für Baumaterialien wegen Einschränkungen bei den Lieferketten spürbar angestiegen. Einzelne Baustofflieferanten garantieren keine Preise mehr. Die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl erlebten 2021 den stärksten Anstieg seit mehr als 70 Jahren.

### Baugeld wird teurer

Der Zins für private Baufinanzierungen kannte in den letzten Wochen nur eine Richtung: nach oben. Seit vielen Jahren wurde nicht mehr ein so schneller Anstieg beobachtet. Fast alle Banken erwarten einen weiteren Anstieg. Die Zinsen reagieren auf den Anstieg der Inflationsraten. Die schlechteren Finanzierungsbedingungen schmälern bei vielen Kaufinteressenten das Budget für den Immobilienkauf.

### Nachfrage hoch

Der Bedarf an Wohnraum wird weiter hoch bleiben. Hinter dem gesteckten Ziel von 400.000 neuen Wohnungen bleibt Deutschland seit Jahren zurück. Das Angebot hinkt der Nachfrage hinterher. Der Ukraine-Krieg dürfte den Wohnraumbedarf steigern.

### Ausblick:

In den letzten Monaten sind die Immobilienpreise auch in der Region Mönchengladbach weiter angestiegen. Der Anstieg hat sich aber seit Herbst 2021 deutlich verlangsamt. In Einzelfällen wird bankenseitig berichtet, dass Kaufangebote wegen verschlechterter Zinskonditionen nicht gehalten werden konnten.

Für die nächsten Monate wird mit stockenden Preisen und maximal mit einem leichten Preisanstieg gerechnet.

# Verkaufen und wohnen bleiben

## Vorteile für Käufer und Verkäufer

### Schon jetzt Träume verwirklichen

Für Eigentümer von Immobilien, die schon jetzt vom Verkaufserlös ihrer Immobilie profitieren, aber noch ein paar oder viele Jahre im vertrauten Heim leben möchten, wurde das „Modell-Carstensen“ gemeinsam mit einem Rechtsanwalt und einem Notar entwickelt.

### Vollen Kaufpreis erhalten und wohnen bleiben

Die Eigentümer (Verkäufer) erhalten sofort den kompletten Kaufpreis, können sich so endlich schöne Dinge leisten und Träume verwirklichen. In Muße und mit Ruhe können sich die Verkäufer danach ein neues Domizil suchen. Sie dürfen noch lange Zeit im eigenen Heim ungestört wohnen bleiben; in manchen Fällen sogar lebenslang.

Auch für Käufer ist das Modell interessant: Sie können eine gepflegte Immobilie bereits jetzt ihr Eigentum nennen und gewinnen geldwerte Vorteile bei der Immobilienfinanzierung. Das rechnet sich!

### Win-Win-Situation mit Sicherheit

Die Abwicklung des Kaufvertrages wird individuell geregelt und auf die Wünsche und Bedürfnisse von Verkäufer und Käufer passgenau zugeschnitten. Besonderheiten des Vertragsrechts, des Miet- und Nutzungsrechts, der Absicherung des Kaufpreises sowie der Finanzierung werden vertraglich klar geregelt. Persönliche Wünsche der Beteiligten werden berücksichtigt, so dass bei dem individuell ausgehandelten Vertrag beide Seiten von den Vorteilen profitieren.



### Geschichte hinter dem „Modell Carstensen“

Vor einigen Jahren wandte sich ein Ehepaar aus Niederkrüchten an uns. Marliese D. (68) und Gerhard D. (72) hatten ihren Bungalow vor mehr als 15 Jahren gekauft. Mittlerweile wurde die Immobilie zu groß. Das Treppensteigen in den Keller zur Waschmaschine, der Heizung und den Vorratsräumen fiel schwerer. Der Garten war ein Paradies für Mensch und Hund, machte aber zunehmend Mühe.

### Pläne für den Lebensabend

Beide machten sich Gedanken darüber, wie sie ihren Lebensabend verbringen wollten. Der Entschluss, später in eine altersgerechte Wohnung zu ziehen, stand schon fest. Die Wohnung war aber noch nicht gefunden und sie wollten nicht unter Zeitdruck handeln. Der Verkauf des Hauses sollte aber schon jetzt erfolgen, damit sie sich mit dem Erlös noch ein paar Träume erfüllen konnten. Bis sie ein neues Heim finden würden, wollte das Ehepaar wohnen bleiben und noch ein paar Jahre den Garten und das Haus genießen.

### Juristisch abgesichert

Mit Unterstützung eines Notars und eines spezialisierten Rechtsanwaltes aus Mönchengladbach wurde ein Kaufvertrag entwickelt, der Marliese und Gerhard D. den sofortigen Verkauf ermöglichte, das weitere Wohnen im Haus sicherstellte und die notwendige Zeit verschaffte, in aller Ruhe die neue Traumwohnung zu finden. Zwei Jahre nach dem Verkauf hatten die beiden gar nicht weit entfernt ihr neues Domizil gefunden. Die Übergabe an die neuen Käufer konnte erfolgen.

### Passt dieses Modell für mich?

Das kommt auf Ihre Wünsche und Ihre Immobilie an. Gerne besprechen wir alles mit Ihnen und zeigen Ihnen Ihre Chancen auf, denn schließlich sollen Sie Ihren Lebensabend in Ruhe und Sicherheit genießen.

Gerne hören wir uns Ihre Wünsche an. Rufen Sie uns an unter 02161-828144 oder schicken Sie uns eine Mail an [info@immobilien-carstensen.de](mailto:info@immobilien-carstensen.de).

# Den Käufer Ihrer Immobilie finden

## Online passende Interessenten suchen

Sie möchten eine Immobilie verkaufen? In kürzester Zeit erhalten Sie ein Gefühl für die Anzahl der Käufer, die jetzt nach einer solchen Immobilie suchen.

Geben Sie einfach anonym ein paar Informationen ein und sehen Sie, wie hoch die Nachfrage nach Ihrer Immobilie ist. So können Sie potenzielle Käufer schon jetzt identifizieren. Die Nutzung ist selbstverständlich kostenfrei und unverbindlich.

Eine Auswahl der dringendsten Suchanfragen finden Sie weiter unten. Die Interessenten sind bankgeprüft und haben ihre Suchkriterien bei Carstensen-Immobilien hinterlegt.

### Hier sind Ihre Käufer:

<https://www.immobilien-carstensen.de/kaeuer-finder-1.shtml>

### Kostenfreie Beratung für Eigentümer:

02161-828144 oder  
[info@immobilien-carstensen.de](mailto:info@immobilien-carstensen.de)



einfach den QR-Code scannen

#### Zwei Kinder, Eltern und Hund (Kd.-Nr. 14027)

suchen für ihre Familie ein neues Zuhause, bevorzugt freistehendes Haus, aber auch eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus in Mönchengladbach oder Viersen **bis ca. 700.000 €**.



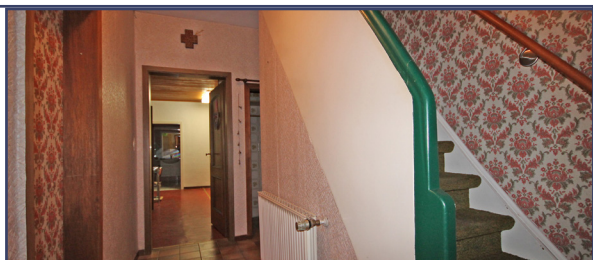
#### Rentnerhepaar (Kd.-Nr. 13210)

sucht Eigentumswohnung, altersgerecht, möglichst fußläufig zur Innenstadt von Mönchengladbach - gerne mit Garage oder Tiefgarage, Balkon oder Garten **bis ca. 450.000 €**.



#### Junges Paar (Kd.-Nr. 17033)

sucht Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus, auch stark renovierungsbedürftig. Gerne auch in Randgebieten **bis ca. 300.000 €**.



#### Kapitalanleger (Kd.-Nr. 15265)

sucht kleineres oder größeres Mehrfamilienhaus in ganz Mönchengladbach, evt. auch mit kleiner Gewerbeinheit. Investitionsstau oder Leerstand kein Problem. Diskrete Abwicklung **bis ca 1 Mio. €**.





# DAS MEHRWERTPRINZIP VON IMMOBILIENHERZ

**Für Privatpersonen:  
Bis zu 15-25% mehr beim Immobilienverkauf**

**DAS BESTE FÜR SIE:  
Sie haben keine Renovierungskosten**

|  |  |
|--|--|
|  HÖCHSTE QUALITÄT         |  54 PARTNER DEUTSCHLANDWEIT |
|  GEMEINSAM MEHR ERREICHEN |  100% ZUFRIEDENHEIT         |

**Thomas Brehmer  
Immobilienherz Neuss  
Tel. 0172-6129552  
neuss@immobilienherz.com**



## Kontaktieren Sie mich:

+49 (0) 176 45987009 | christian@baufinanzierungfritzsche.de



**Gemeinsam  
verwirklichen wir Ihr  
Projekt effektiv,  
schnell und  
professionell.**

**Privatkredit,  
Eigenheimfinanzierung,  
Umbau & Modernisierung**

Bei mir finden Sie  
die „etwas andere“ Beratung.

**Authentisch, persönlich und  
und immer zielführend.**



# Telefonische Beratung

## bequem ... einfach ... von zu Hause

**Immobilien-Angelegenheiten sind Vertrauenssache: Es geht oft um individuelle Fragen und besondere Lebenssituationen:**

Was macht man mit der Immobilie im Alter? - Welche Möglichkeiten gibt es bei der Immobilie im Scheidungsfall? - Welche Möglichkeiten hat man bei einer Erb-Immobilie? usw.

Sie möchten dazu persönlich von uns beraten werden? Buchen Sie einfach einen Rückruf. Sie geben Ihre Wunschzeit an, zu der wir Sie am besten erreichen können. Wir rufen Sie dann an und beantworten Ihre Fragen rund um Ihr Immobilienthema. Natürlich kostenlos und unverbindlich.



Buchen Sie Ihren Termin:  
<https://www.immobilien-carstensen.de/telefonische-beratung.xhtml>



# Weiter steigende Zinsen?

## Zinsniveau sollte beachtet werden

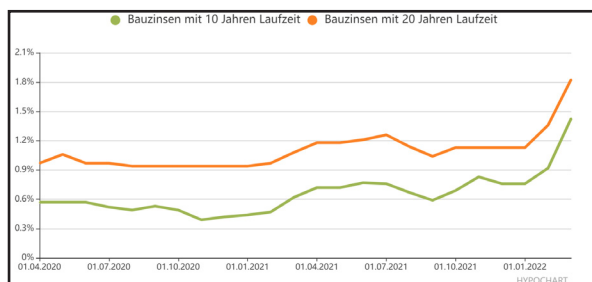
**Die Hypothekenzinsen waren in den letzten Jahren auf einem historisch niedrigen Niveau. Zu Beginn des Jahres sind sie so schnell gestiegen wie seit vielen Jahren nicht mehr.**

Die Baufinanzierungszinsen sind zwar steil gestiegen, doch im historischen Vergleich sind sie noch auf einem niedrigen Niveau. Finanzexperten sehen die Gründe für den Zinsanstieg in höheren Inflationsraten und den Erwartungen an die Geldpolitik der EZB. Lag der Sollzins für eine 10jährige Zinsbindung im Ja-

nuar 2022 noch bei 1,0% so war er bis Ende März in den Bereich von 1,9 % angestiegen.

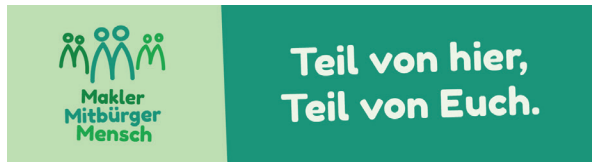
Experten raten, dass Bau- und Kaufwillige sich mittelfristig auf höhere Baufinanzierungskosten einstellen sollten. Der aktuelle Trend gehe zwar nach oben, aber viele Experten rechnen angesichts der expansiven Geldpolitik der EZB mit einem zinsdämpfenden Umfeld. Es wird eher nur ein moderater Anstieg erwartet.

Sichern Sie sich jetzt niedrige Zinsen über ein Forward-Darlehen. Hinweise für attraktive Angebote gibt Ihnen Ihr Finanzierungsberater oder Ihr Immobilienmakler.



**Tipp:**  
Kennen Sie schon den Ratgeber Baufinanzierung? <https://www.immobilien-carstensen.de/immobilien-finanzierung.xhtml>

# Für die Menschen von hier direkt vor Ort helfen



Als Immobilienmakler sind wir tagtäglich in unserer schönen Region unterwegs. Wir treffen die verschiedensten Menschen und lernen jeden Tag, was die Menschen antreibt und welche Sorgen sie haben.

Sie kennen Carstensen-Immobilien als Immobilienmakler. Wir sind aber auch Menschen, Familienväter/Mütter und Mitbürger. Wir sind stolz ein Teil von Mönchengladbach zu sein und wir freuen uns, wenn wir den Menschen hier vor Ort helfen können.

Wir möchten damit zeigen, dass unsere Stadt nicht Egoismus ist. Mönchengladbach hat Kraft. Hier stehen die Menschen zusammen. Wir möchten uns deshalb ganz bewusst für das Wohl der Menschen vor Ort einsetzen. Zuletzt haben wir zwei Organisationen unterstützt.

## MÖNCHENGLADBACHER TAFEL E.V. Hilfe für Bedürftige



Die **Mönchengladbacher Tafel e.V.** setzt sich für bedürftige und einkommensschwache Menschen ein. Der Verein betreibt den Tafel-Laden am Nordpark. Einmal in der Woche bekommen hier mehr als 600 Kunden kostenlos Lebensmittel und Hygieneartikel. Der Verein wurde von uns wieder mit einer großen Lebensmittelspende unterstützt.

Informationen: [www.mg-tafel.de](http://www.mg-tafel.de)



## VEREIN WOHLFAHRT E.V. Hilfe für Wohnungslose

Der **Wohlfahrt e.V.** zählt zu den ältesten Vereinen Mönchengladbachs und ist Träger verschiedener sozialer Einrichtungen. Er kümmert sich um sozial benachteiligte Menschen. Betreut werden Hilfesuchende, wie z.B. Wohnungslose, Arbeitslose und Behinderte aus Mönchengladbach.

Für alleinstehende Männer ab 21 Jahren mit „besonderen sozialen Schwierigkeiten“ betreibt der Verein das Anna -Schiller-Haus am Bunten Garten. Die Einrichtung hilft bei der Wiedereingliederung, mit dem Ziel, selbständiges Leben in einer eigenen Wohnung und in geregelten sozialen und wirtschaftlichen Verhältnissen zu ermöglichen.

Den Verein haben wir erneut mit einer Geldspende unterstützt.

Informationen: [www.verein-wohlfahrt.de](http://www.verein-wohlfahrt.de)



# Aktuelle Angebote:

mehr auf [immobilien-carstensen.de](http://immobilien-carstensen.de)



## EIGENTUMSWOHNUNG ... DÜSSELDORF

- Altbau, liebevoll renoviert
- 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer, 2 Bäder
- 2 Balkone
- Abstellraum, Kellerraum, Waschmaschinenraum

Energiewert: B, 176 kWh, Gas, BJ 1938, F



## REIHENHAUS ... MÖNCHENGLADBACH

- Einliegerbereich im Dachgeschoss
- 153 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer
- 1 Garage im Haus
- 2 Außenstellplätze

Energiewert: B, 206 kWh, Strom, BJ 1972, G



## MAISONNETTEWOHNUNG ... MÖNCHENGLADBACH

- bevorzugtes Wohnumfeld
- 121 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer
- Wintergarten und Garten

Energiewert: liegt zur Besichtigung vor



## EIGENTUMSWOHNUNG ... NEUSS

- frisch renoviert
- 120 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- 1. OG
- 2 Loggien

Energiewert: V, 133 kWh, Gas, BJ 1972, E



# Gutschein

## DER RICHTIGE WERT: IST MEHR WERT!

Sie wollten schon immer wissen, wieviel Ihre Immobilie wert ist?  
Mit diesem Gutschein bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und unverbindlich.  
Oder Sie vereinbaren einen kostenfreien Beratungstermin unter: 02161-828144



Einen ersten Richtwert erhalten Sie schnell unter:  
**[immowert-carstensen.de](https://www.immowert-carstensen.de)**

### Immobilien Carstensen

Lützowstr. 3  
41061 Mönchengladbach  
Telefon: 02161/828144  
E-Mail: [info@immobilien-carstensen.de](mailto:info@immobilien-carstensen.de)  
[www.immobilien-carstensen.de](http://www.immobilien-carstensen.de)

### Impressum:

**Herausgeber**  
Arno Carstensen Immobilien  
Lützowstr. 3  
41061 Mönchengladbach

**Kontakt**  
Telefon: 02161/828144  
E-Mail: [info@immobilien-carstensen.de](mailto:info@immobilien-carstensen.de)

**Erscheinungsdatum**  
April 2022

### Redaktion

Arno Carstensen (v.i.S.d.P.)  
Beiträge von Arno Carstensen, Birgit Carstensen, Andreas Heinen, Christian Fritzsche, Markus Röttges  
Namentlich gekennzeichnete Artikel stehen in der Verantwortung des jeweiligen Autors.

### Bildnachweis

Bottimmo, Andreas Heinen, Michaela Heckers, Jutta Stegers, Der Tortenmann, gavel-g39b39e531\_1920.jpg, Interhyp AG, Christian Fritzsche, Roland Beckers, savings-g9f18dd226\_1920, AdobeStock\_427563103, christmas-g2b332d0e1\_1920,

### Druck

WIRmachenDRUCK GmbH, Mühlbachstr. 7, 71522 Backnang

### Konzeptionelle Gestaltung

Arno Carstensen, Birgit Carstensen, Heike Goergens, Maria Bergen

### Wichtige Hinweise

Änderungen, Druckfehler, Zwischenverkauf vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers und sind ohne Gewähr