

ruhiger Arbeitsplatz durch den Dienstherrn sicherzustellen?

Beitrag von „watweisich“ vom 30. April 2023 19:26

Bei meiner Abiklausuren-Korrektursession an diesem Wochenende musste ich leider wieder feststellen, dass mir die Nachbarn in meinen eigenen vier Wänden sowie auf dem Balkon aufgrund ihres Freizeitverhaltens am Wochenende keine adäquate Ruhe zum Arbeiten gönnen. Wenn es mir Zuhause nicht möglich ist, konzentriert zu korrigieren, muss nicht der Dienstherr dafür Sorge tragen, mir eine ruhige Arbeitsumgebung zu ermöglichen, indem er z.B. ein Büro in der Schule zur Verfügung stellt?

Vielleicht gibt es im Forum noch andere Betroffene in hellhörigen Wohnungen oder lärmenden Nachbarn im Innenhof, die sich Zuhause kaum konzentrieren können? Wie macht ihr das? Die einzige Möglichkeit, die ich bisher mehr oder weniger erfolgreich anwende, ist die Nutzung von ANC-Kopfhörern. Neben der Tatsache, dass diese sehr teuer sind, sehe ich diese aber nicht unbedingt als Dauerlösung, da sie ein ständiges Piepsen im Ohr erzeugen. Aber die ANC-Kopfhörer haben mir tatsächlich schon das ein oder andere Korrekturwochenende ermöglicht.

Beitrag von „Rala“ vom 30. April 2023 19:39

Ehrlich gesagt verstehe ich die Frage nicht so richtig. Ich glaub dem Dienstherrn ist es ziemlich schnurz wenn deine Wohnung laut ist, der sagt halt, dass man umziehen soll wenn es stört. Andernfalls halt Ohropax.

Ansonsten kannst du doch einfach am WE irgendeinen beliebigen Arbeitsplatz in der Schule als Büro nutzen. Ich bin ab und an mal am WE zum Vorbereiten an meiner Schule und dort ist Samstag und Sonntag tote Hose, Ruhe zu 100 Prozent garantiert und ich hab die Kopierer ganz für mich.

Beitrag von „Kris24“ vom 30. April 2023 19:44

Ich habe auch schon in Ruhe am Wochenende in der Schule korrigiert. Tisch und Stühle sind dort genug vorhanden.

(Allerdings sind Rala und ich in Baden-Württemberg tätig und haben Schlüssel. Das ist in NRW nicht immer der Fall.)

Beitrag von „Rala“ vom 30. April 2023 19:50

Zitat von Kris24

(Allerdings sind Rala und ich in Baden-Württemberg tätig und haben Schlüssel. Das ist in NRW nicht immer der Fall.)

Ah, ok, das wusste ich tatsächlich nicht, dass das nicht überall so ist mit dem Schlüssel. Wenn das so ist, ist das natürlich richtig blöd.

Beitrag von „watweisich“ vom 30. April 2023 19:55

Zitat von Rala

Ehrlich gesagt verstehe ich die Frage nicht so richtig. Ich glaub dem Dienstherrn ist es ziemlich schnurz wenn deine Wohnung laut ist, der sagt halt, dass man umziehen soll wenn es stört. Andernfalls halt Ohropax.

Ansonsten kannst du doch einfach am WE irgendeinen beliebigen Arbeitsplatz in der Schule als Büro nutzen. Ich bin ab und an mal am WE zum Vorbereiten an meiner Schule und dort ist Samstag und Sonntag tote Hose, Ruhe zu 100 Prozent garantiert und ich hab die Kopierer ganz für mich.

Das wäre ja eine sinnvolle Möglichkeit. Nur muss der Hausmeister am Wochenende dann extra das Schultor aufschließen, die Alarmanlage ausschalten, etc. Ich denke nicht, dass dies so einfach möglich ist, aber fragen könnte ich ja mal. Allerdings erwarte ich da keinen Erfolg...

Beitrag von „Quittengelee“ vom 30. April 2023 20:00

Ich würde mir einen Co-Workingspace mieten oder in der Schule unter der Woche einen leeren Raum suchen. Anspruch auf ein eigenes Büro hat man sicher nicht.

Beitrag von „watweisich“ vom 30. April 2023 20:01

Zitat von Quittengelee

Ich würde mir einen Co-Workingspace mieten oder in der Schule unter der Woche einen leeren Raum suchen. Anspruch auf ein eigenes Büro hat man sicher nicht.

Danke!

Beitrag von „Alasam“ vom 30. April 2023 20:01

Eine ruhige Bibliothek, z.B. eine Uni-Bibliothek könnte auch eine Möglichkeit sein - je nach Wohnort.

Beitrag von „s3g4“ vom 30. April 2023 20:03

Zitat von Kris24

(Allerdings sind Rala und ich in Baden-Württemberg tätig und haben Schlüssel. Das ist in NRW nicht immer der Fall.)

Wird das echt im ganzen Bundesland geregelt? Ich kann 24/7 die Schule betreten mit meinem Schlüssel.

Beitrag von „watweisich“ vom 30. April 2023 20:06

[Zitat von Alasam](#)

Eine ruhige Bibliothek, z.B. eine Uni-Bibliothek könnte auch eine Möglichkeit sein - je nach Wohnort.

Ja, natürlich! Die nächste Unibib ist allerdings ziemlich weit weg. Danke!

Beitrag von „Kris24“ vom 30. April 2023 20:14

[Zitat von s3g4](#)

Wird das echt im ganzen Bundesland geregelt? Ich kann 24/7 die Schule betreten mit meinem Schlüssel.

Hier kann auch jeder (selbst Praktikanten) die Schule jederzeit betreten.

Ich weiß nicht, ob es offiziell geregelt ist. Allerdings kenne ich keine Schule in Baden-Württemberg, in der nicht jeder Schlüssel (auch für die Alarmanlage) hat. Ich war so überrascht, dass ich nach meinem Referendariat an 2 baden-württembergischen Schulen als fertiger Lehrer in NRW keinen erhielt und dort waren alle überrascht, dass ich überhaupt danach gefragt habe. Ich habe in all meinen Jahren in NRW mich überall umgehört und immer wieder gefragt. Als ich zurück kehrte (in ein anderes RP) und direkt bei der Vorstellung ihn ungefragt erhielt, dachte ich, ich bin wieder zuhause (war selbst überrascht wie sehr es mich beschäftigt hat).

Es war hier im Forum auch schon oft Thema. Der TE ist ja auch in NRW tätig und Rala aus Baden-Württemberg verstand ihn nicht.

Beitrag von „wieder_da“ vom 30. April 2023 20:22

Wie wohnst du denn? In meiner 55 m2 Mietwohnung habe ich genug Ruhe zum Arbeiten und das war in der 65 m2 Mietwohnung davor genauso. Mehrere WGs, noch eine größere Wohnung zu zweit ... überall konnte ich in Ruhe arbeiten. Vielleicht wäre mal ein Gespräch mit den

Nachbarn angesagt?

Ansonsten finde ich die Frage durchaus berechtigt! Wir kennen alle volle Wochen mit 45 oder 48 Stunden. Ich persönlich *möchte* dann nicht von Montag bis Freitag Arbeitstage von 9 oder 10 Stunden haben, sondern ich möchte einen Teil der Arbeit mit ins Wochenende nehmen. Ich wüsste auch nicht, dass wir angewiesen werden können, alle Arbeit von Montag bis Freitag zu erledigen.

Bei uns ist es auch so, dass der Großteil des Kollegiums nur von 6:30 bis 17 Uhr die Schule betreten kann, am Wochenende gar nicht. Wenn ich, z. B. wegen Handwerkern, nicht zuhause arbeiten könnte, würde ich darum bitten, mir entweder zu üblichen Arbeitszeiten Zugang zur Schule zu ermöglichen (z. B. unter der Woche bis 19 Uhr und samstags bis 14 Uhr) oder mich zu entlasten.

Beitrag von „watweisich“ vom 30. April 2023 20:32

Zitat von wieder da

Wie wohnst du denn? In meiner 55 m2 Mietwohnung habe ich genug Ruhe zum Arbeiten und das war in der 65 m2 Mietwohnung davor genauso. Mehrere WGs, noch eine größere Wohnung zu zweit ... überall konnte ich in Ruhe arbeiten. Vielleicht wäre mal ein Gespräch mit den Nachbarn angesagt?

Ansonsten finde ich die Frage durchaus berechtigt! Wir kennen alle volle Wochen mit 45 oder 48 Stunden. Ich persönlich *möchte* dann nicht von Montag bis Freitag Arbeitstage von 9 oder 10 Stunden haben, sondern ich möchte einen Teil der Arbeit mit ins Wochenende nehmen. Ich wüsste auch nicht, dass wir angewiesen werden können, alle Arbeit von Montag bis Freitag zu erledigen.

Bei uns ist es auch so, dass der Großteil des Kollegiums nur von 6:30 bis 17 Uhr die Schule betreten kann, am Wochenende gar nicht. Wenn ich, z. B. wegen Handwerkern, nicht zuhause arbeiten könnte, würde ich darum bitten, mir entweder zu üblichen Arbeitszeiten Zugang zur Schule zu ermöglichen (z. B. unter der Woche bis 19 Uhr und samstags bis 14 Uhr) oder mich zu entlasten.

Naja, meine derzeitige Wohnung ist einfach schon extrem hellhörig, meine früheren Wohnungen allerdings auch nicht viel weniger. Aber laut deiner Erfahrung gibt es wohl auch ruhige Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Wenn man das bei der Besichtigung wüsste, wäre es ja viel einfacher, aber niemand garantiert dir eine ruhige Wohnung, wenn ich jetzt umziehen

würde.

Mit den Nachbarn reden.... lach...

Ich bin bereits im gesamten Haus gefürchtet wegen meiner Ausraster und ständiger Ermahnungen zu mehr Ruhe. Da ist Hopfen und Malz verloren... es ist einfach die schlechte Schalldämmung.

Beitrag von „Ilse2“ vom 30. April 2023 21:00

Zitat von Kris24

Hier kann auch jeder (selbst Praktikanten) die Schule jederzeit betreten.

Ich weiß nicht, ob es offiziell geregelt ist. Allerdings kenne ich keine Schule in Baden-Württemberg, in der nicht jeder Schlüssel (auch für die Alarmanlage) hat. Ich war so überrascht, dass ich nach meinem Referendariat an 2 baden-württembergischen Schulen als fertiger Lehrer in NRW keinen erhielt und dort waren alle überrascht, dass ich überhaupt danach gefragt habe. Ich habe in all meinen Jahren in NRW mich überall umgehört und immer wieder gefragt. Als ich zurück kehrte (in ein anderes RP) und direkt bei der Vorstellung ihn ungefragt erhielt, dachte ich, ich bin wieder zuhause (war selbst überrascht wie sehr es mich beschäftigt hat).

Es war hier im Forum auch schon oft Thema. Der TE ist ja auch in NRW tätig und Rala aus Baden-Württemberg verstand ihn nicht.

Ich bin aus NRW und habe einen Schlüssel für die Schule und einen Chip für die Alarmanlage, ebenso wie alle meine Kolleg:Innen. Ich war aber auch schon an einer Schule, an der es das nicht gab bzw., an der man sich beim Hausmeister aus Gründen einen leihen konnte.

Beitrag von „Susannea“ vom 30. April 2023 21:06

Zitat von Rala

Ah, ok, das wusste ich tatsächlich nicht, dass das nicht überall so ist mit dem Schlüssel. Wenn das so ist, ist das natürlich richtig blöd.

Hier ist es noch viel Schlimmer in Berlin, wenn du am Wochenende reingehst, egal ob Schlüssel und Transponder für die Alarmanlage geht der Alarm trotzdem los, man muss es also vorher beim Schließdienst anmelden.

Aber dem AG ist doch auch egal, ob beim Schwimmunterricht der Lärmschutz eingehalten werden kann, die vor 4 Jahren versprochenen Ohrstöpsel kamen nie.

Oder das man einen Raum in der Schule hat, wo man in Ruhe korrigieren kann. Bei uns ist es eigentlich im Lehrerzimmer immer laut und voll, wenn man das nutzen will, leere Räume haben wir in der Woche nicht. Also ich vermute, bei uns würdest du für so eine Anfrage ausgelacht werden. Zumal dein Vermieter für Ruhe zuständig ist, hast du dich an den mal gewendet?

Beitrag von „watweisich“ vom 30. April 2023 21:26

Zitat von Susannea

Hier ist es noch viel Schlimmer in Berlin, wenn du am Wochenende reingehst, egal ob Schlüssel und Transponder für die Alarmanlage geht der Alarm trotzdem los, man muss es also vorher beim Schließdienst anmelden.

Aber dem AG ist doch auch egal, ob beim Schwimmunterricht der Lärmschutz eingehalten werden kann, die vor 4 Jahren versprochenen Ohrstöpsel kamen nie.

Oder das man einen Raum in der Schule hat, wo man in Ruhe korrigieren kann. Bei uns ist es eigentlich im Lehrerzimmer immer laut und voll, wenn man das nutzen will, leere Räume haben wir in der Woche nicht. Also ich vermute, bei uns würdest du für so eine Anfrage ausgelacht werden. Zumal dein Vermieter für Ruhe zuständig ist, hast du dich an den mal gewendet?

Ich habe mich selbstverständlich bereits mehrfach, auch über den Mieterverein, an meinen Vermieter gewendet. Auch Miete gemindert, etc...Da passiert natürlich nichts, da Altbauten nicht den aktuellen DIN-Schallschutzbestimmungen entsprechen müssen. Eine Schallschutzwand vom lautesten Nachbarzimmer (Küche) zum Schlafzimmer habe ich bereits auf eigene Kosten/Arbeit gebaut, aber das ist ja nicht in allen Räumen plus Decke möglich. Man kann wirklich nur umziehen, aber die Garantie, dass es dann besser wird, hat man auch nicht.

Beitrag von „Anna Lisa“ vom 1. Mai 2023 10:25

[Zitat von s3g4](#)

Wird das echt im ganzen Bundesland geregelt? Ich kann 24/7 die Schule betreten mit meinem Schlüssel.

Das ist nicht überall so. Bei uns müsste auch der Hausmeister am WE das Schultor aufschließen und die Alarmanlage ausschalten - und hinterher wieder scharf schalten. Das macht er natürlich nicht, weil er dafür auch nicht bezahlt wird. Also fällt das für mich schon mal weg. Ich habe aber auch keine Probleme, zu Hause zu korrigieren.

Beitrag von „chilipaprika“ vom 1. Mai 2023 10:53

an 3 NRW-Schulen, an denen ich gearbeitet habe, hätte ich ab einer bestimmten Uhrzeit (mal 15 Uhr, mal ca. 18 Uhr) nicht mehr ins Gebäude gekonnt, am Wochenende auch nicht.

Scharfschließung durchs Hausmeister.

An der NDS-Schule im Ref konnte ich jederzeit rein und ich war sehr oft am Wochenende ein paar Stunden dort, um in Ruhe arbeiten zu können.

Beitrag von „Rala“ vom 1. Mai 2023 11:00

[Zitat von chilipaprika](#)

an 3 NRW-Schulen, an denen ich gearbeitet habe, hätte ich ab einer bestimmten Uhrzeit (mal 15 Uhr, mal ca. 18 Uhr) nicht mehr ins Gebäude gekonnt, am Wochenende auch nicht.

Scharfschließung durchs Hausmeister.

An der NDS-Schule im Ref konnte ich jederzeit rein und ich war sehr oft am Wochenende ein paar Stunden dort, um in Ruhe arbeiten zu können.

Ok, entschuldigung, das war mir unbekannt, in Baden-Württemberg ist das überhaupt nicht üblich. Man kriegt einen Schlüssel und es gibt einen speziellen Lehrereingang, über den man 24/7 in die Schule rein kann und das Schultor, falls es das gibt, schließt der auch auf.

Ich finde es krass, dass das in anderen Bundesländern nicht so geregelt ist. Ich habe zum Beispiel ein recht vorbereitungsintensives Fach mit viel Materialaufwand, bei dem ich öfter mal

auch im Vorfeld etwas ausprobieren muss oder bereits am Vorabend dann aufbaue. Wann soll man das denn machen, wenn man nie mal in Ruhe arbeiten und testen kann? Wenn ich so einen eingeschränkten Zutritt zu den Fach- und Vorbereitungsräumen hätte, wäre mein Unterricht als Konsequenz deutlich theorielastiger.

Beitrag von „chilipaprika“ vom 1. Mai 2023 11:04

tja. Auch wenn ich keine schulhausgebundene Vorbereitung habe: ich bin ganz bei dir und war sehr oft sehr genervt, um 17 Uhr 30 / 18 Uhr rausgeworfen zu werden.

Beitrag von „Karl-Dieter“ vom 1. Mai 2023 11:04

Das ist letztlich Sache des Schulträgers in NRW, wie der seine Gebäude "sichert".

Meine Frau kann so in ihre Schule, Grundschule, überhaupt kein Problem, zu jeder Tages- und Nachtzeit.

Ich habe bei uns zwar eine Außenzutrittsberechtigung, kann aber nicht in bestimmte Bereiche die mit Alarmanlage gesichert sind. Der "normale" Lehrer (was ich jetzt auch bin) hat aber nicht mal die Außenzutrittsberechtigung, oder z.B. nur für die Sporthalle als Sportlehrer.

Beitrag von „Bolzbold“ vom 1. Mai 2023 12:18

Ich habe weder Schlüssel noch Berechtigung. (Ausnahme wäre die "Stallwache" in den Sommerferien.) Da ich aber theoretisch jeden Tag bis 17 oder 18 Uhr im Gebäude sein könnte, ist das auch kein Problem.

Beitrag von „Lamy74“ vom 1. Mai 2023 12:38

Ich habe als Konrektorin (GS NRW) Schlüssel und Alarmanlagenschlüssel und kann jederzeit ins Gebäude. Ich nutze das am WE auch häufig um in Ruhe vorzubereiten und zu kopieren.

Das Kollegium kann sich beide Schlüssel jederzeit bei mir abholen und dann ins Gebäude. Das ist auch unkompliziert, da ich schulnah wohne.

Beitrag von „PeterKa“ vom 1. Mai 2023 12:44

Zitat von watweisich

Mit den Nachbarn reden.... lach...

Ich bin bereits im gesamten Haus gefürchtet wegen meiner Ausraster und ständiger Ermahnungen zu mehr Ruhe. Da ist Hopfen und Malz verloren... es ist einfach die schlechte Schalldämmung.

Wenn keiner deiner Nachbarn mit der Lautstärke ein Problem hat, könntest du und deine Lärmempfindlichkeit ein Problem darstellen. Wenn deine Nachbarn dich fürchten, du ausrastest und ständig den ermahnenen Lehrer raushängen lässt. könntest du versuchen an deinen Umgangsformen mit den Nachbarn zu arbeiten.

Hast du schon versucht deine Arbeitszeiten so zu verlegen, dass es im Haus ruhiger ist? Fange doch erst an zu arbeiten, wenn sie alle vor dem Fernseher sitzen oder so, auch Frühmorgens ist es am Wochenende in der Regel ruhiger als nachmittags. Ansonsten bietet es sich auch noch an irgendwohinzu fahren, wo man in Ruhe arbeiten kann. Noise Cancelling Kopfhörer hast du auch schon erwähnt, diese könnten bei dir tatsächlich eine Investition wert sein.

Beitrag von „icke“ vom 1. Mai 2023 13:05

Zitat von Susannea

Oder das man einen Raum in der Schule hat, wo man in Ruhe korrigieren kann. Bei uns ist es eigentlich im Lehrerzimmer immer laut und voll, wenn man das nutzen will, leere Räume haben wir in der Woche nicht.

Das ist bei uns auch so und ich finde das echt eine Belastung. Ich finde es wirklich ein Unding, dass ein jederzeit nutzbarer, ruhiger und erwachsenengerechter Arbeitsplatz am Arbeitsplatz Schule keine Selbstverständlichkeit ist. Wir hatten mal für eine kurze Zeit einen Lehrerarbeitsraum, das war echt eine enorme Verbesserung der Situation. Ich hatte nach einer Stunde Korrigieren in einem absolut ruhigen Raum immer das Gefühl ich hätte eine Pause gemacht. Und ich war so viel schneller.

Jetzt ist der Raum wieder weg (wurde als Klassenraum gebraucht) und ich tingel wieder mit meinem durchaus recht schweren Körbchen durch die Schule und verschwende Zeit und Energie. Wenn wir Glück haben, wird demnächst ein kleiner Raum frei und wir dürfen den dann nutzen....

Beitrag von „Quittengelee“ vom 1. Mai 2023 13:12

Zitat von Susannea

Bei uns ist es eigentlich im Lehrerzimmer immer laut und voll, wenn man das nutzen will, leere Räume haben wir in der Woche nicht. Also ich vermute, bei uns würdest du für so eine Anfrage ausgelacht werden.

Ihr habt dieselben Probleme und würdet deswegen einen Kollegen auslachen, der nach einem ruhigen Arbeitsplatz fragt? Wo ist der Sinn?

Beitrag von „CDL“ vom 1. Mai 2023 15:42

Zitat von Rala

Ok, entschuldigung, das war mir unbekannt, in Baden-Württemberg ist das überhaupt nicht üblich. Man kriegt einen Schlüssel und es gibt einen speziellen Lehrereingang, über den man 24/7 in die Schule rein kann und das Schultor, falls es das gibt, schließt der auch auf.

Stimmt theoretisch (kenne ich auch so aus dem Ref). In der Praxis meiner aktuellen Schule passt der Hauptschlüssel seit rund drei Jahren nicht mehr für die Außentüren, die infolge mehrerer Einbrüche komplett ausgetauscht wurden samt Schließanlage außen. Nachdem der Schulträger es aus Kostengründen nicht für erforderlich hält, dass sämtliche Lehrkräfte freien

Zugang zum Schulgebäude haben, hat nurmehr eine Handvoll Personen den Schlüssel für die Außentüren konstant zur Verfügung. Wenn ich also an irgendeinem Grund außerhalb der üblichen Schulzeiten ins Gebäude möchte, muss ich entweder vorab klären, ob die Sekretärin gerade arbeitet oder der Hausmeister da ist oder versuchen vorab einen dieser besonderen Schlüssel in die Finger zu bekommen (bin zum Glück Teil des Pflanzenversorgungsteams, welches über einen der Schlüssel verfügt).

Beitrag von „TwoRoads“ vom 1. Mai 2023 20:30

Öffentliche Bibliotheken (also nicht in der Uni, sondern einfach von der Stadt oder Kirche) gehen manchmal auch ganz gut. Ansonsten hab ich zur Zeiten der lauten Nachbarn tatsächlich auch um 4 Uhr morgens korrigiert. In der Schule ging es bei mir nicht.

Ich bin heilfroh, dass ich mittlerweile so wohne, dass ich keine Lärmprobleme mehr habe und nehme dafür gerne längere Fahrtzeiten und weniger Geld (Mietstufe VI gegen I getauscht) in Kauf. Vorher war ich oft nur mit ANC Kopfhörern lebensfähig. In der Schule hab ich kein Problem, aber daheim brauch ich auch mal Ruhe.

Alles Gute!

Beitrag von „kleiner gruener frosch“ vom 1. Mai 2023 20:32

[Zitat von watweisich](#)

Wenn es mir Zuhause nicht möglich ist, konzentriert zu korrigieren, muss nicht der Dienstherr dafür Sorge tragen, mir eine ruhige Arbeitsumgebung zu ermöglichen

Ohropax?

Kopfhörer?

Beitrag von „watweisich“ vom 1. Mai 2023 20:47

Zitat von PeterKa

Wenn keiner deiner Nachbarn mit der Lautstärke ein Problem hat, könntest du und deine Lärmempfindlichkeit ein Problem darstellen. Wenn deine Nachbarn dich fürchten, du ausrastest und ständig den ermahnenden Lehrer raushängen lässt. könntest du versuchen an deinen Umgangsformen mit den Nachbarn zu arbeiten.

Hast du schon versucht deine Arbeitszeiten so zu verlegen, dass es im Haus ruhiger ist? Fange doch erst an zu arbeiten, wenn sie alle vor dem Fernseher sitzen oder so, auch Frühmorgens ist es am Wochenende in der Regel ruhiger als nachmittags. Ansonsten bietet es sich auch noch an irgendwohinzufahren, wo man in Ruhe arbeiten kann. Noise Cancelling Kopfhörer hast du auch schon erwähnt, diese könnten bei dir tatsächlich eine Investition wert sein.

Ich finde meine Umgangsformen für das, was mir hier zugemutet wird, noch sehr zurückhaltend. Ruhe ist nur, wenn alle aus dem Haus sind oder nach Mitternacht, wenn die meisten im Bett sind.

Ja, ANC-Kopfhörer sind eine der besten Erfindungen und wirklich ein Retter in der Not!

Beitrag von „watweisich“ vom 1. Mai 2023 20:53

Zitat von TwoRoads

Öffentliche Bibliotheken (also nicht in der Uni, sondern einfach von der Stadt oder Kirche) gehen manchmal auch ganz gut. Ansonsten hab ich zur Zeiten der lauten Nachbarn tatsächlich auch um 4 Uhr morgens korrigiert. In der Schule ging es bei mir nicht.

Ich bin heilfroh, dass ich mittlerweile so wohne, dass ich keine Lärmprobleme mehr habe und nehme dafür gerne längere Fahrtzeiten und weniger Geld (Mietstufe VI gegen I getauscht) in Kauf. Vorher war ich oft nur mit ANC Kopfhörern lebensfähig. In der Schule hab ich kein Problem, aber daheim brauch ich auch mal Ruhe.

Alles Gute!

Wenn ich die ANC-Kopfhörer nicht hätte, wäre ich mittlerweile Herzpatient oder in der Geschlossenenen. Man kann bei mir nicht mal in Ruhe Fernsehen, da das Gerede der Nachbarn nebenan lauter ist als mein Fernseher selbst, wenn ich ihn auf Zimmerlautstärke stelle. Das

Schlimmste ist aber Duschen, Baden und die Toilettengänge der Nachbarn. Ich kann beinahe hören, was derjenige gestern gegessen hat.

Beitrag von „CDL“ vom 1. Mai 2023 21:18

Zitat von watweisich

Wenn ich die ANC-Kopfhörer nicht hätte, wäre ich mittlerweile Herzpatient oder in der Geschlossenenen. Man kann bei mir nicht mal in Ruhe Fernsehen, da das Gerede der Nachbarn nebenan lauter ist als mein Fernseher selbst, wenn ich ihn auf Zimmerlautstärke stelle. Das Schlimmste ist aber Duschen, Baden und die Toilettengänge der Nachbarn. Ich kann beinahe hören, was derjenige gestern gegessen hat.

Klingt, als wäre es an der Zeit umzuziehen und bei der Besichtigung nicht nur den Makler/ die Hausverwaltung/ Eigner zu Geräuschempfindlichkeit und Lärmbelästigung zu befragen, sondern vor allem auch aktuelle Mieter: innen, die wissen sollten, ob und wie hellhörig es im Haus ist. Das erlaubt es dir nebenbei auch etwas über die aktuellen Bewohner: innen zu erfahren und ggf. deren Lärmtoleranz, Feierfreude,...

Mein letzte Mietwohnung lag in einem Haus mit annähernd Passivhausstandard, dafür teilweise extrem expressive Nachbarn. Das war allerdings so gut gedämmt, dass ich nur deshalb dennoch manchmal die Musik meiner Nachbarn wörtlich mitsingen konnte, weil diese die Stereoanlage auf maximale Lautstärke gestellt hätten (die haben das mit der guten Dämmung deutlich überschätzt...). Normale Alltagsgeräusche meiner Nachbarn habe ich dort überhaupt nicht gehört wenn Fenster und Türen geschlossen waren.

Meine aktuelle Mietwohnung liegt in einem Haus aus frühen 20. Jahrhundert, welches vor 10 Jahren saniert worden ist. Es ist etwas hellhöriger, als die Wohnung davor (weiter weg von einem Passivhausstandard..), dennoch höre ich nur dann etwas von den Nachbarn, wenn die Nachbarin über mir Seil springt in ihrem Wohnzimmer oder anderen Sport macht, der etwas lautere Geräusche macht, sowie wenn Nachbarn im Garten sind.

Nachdem zu hellhörige Wohnungen meinen Schlaf empfindlich stören (habe vor rund 15 Jahren in einem Haus gewohnt, in dem ich phasenweise nur mit Kopfhörern plus Ohropax überhaupt Schlaf finden konnte, weil ich selbst dem Wasserkocher der Nachbarn beim Kochen zuhören konnte), kann ich es verstehen, wenn du diesbezüglich empfindsam bist, weiß aber auch, dass man im Regelfall mit etwas suchen auch weniger hellhörige Wohnungen finden kann.

Beitrag von „Quittengelee“ vom 1. Mai 2023 21:29

[Zitat von watweisich](#)

...die Toilettengänge der Nachbarn. Ich kann beinahe hören, was derjenige gestern gegessen hat.

Sehr schön 😁

Ich ergänze:

- das rhythmische Trampolinquietschen zum Sonntagsfrühstück
- der Ehekrach Freitagnacht
- trotzende Kinder, die nicht die Treppe hochlaufen wollen und schreiend unten gelassen werden
- knallende Türen von früh bis spät (ich hasse euch!!!)
- Bobbycar in der Wohnung oben drüber und Geigeüben in der Wohnung unten drunter

Aber. Man fühlt sich nie alleine, stell dir vor, du müsstest im dunklen Haus einsam am Waldrand... 😊

Beitrag von „state_of_Trance“ vom 2. Mai 2023 10:50

Weil der Dienstherr also keinen sinnvollen Arbeitsraum zur Verfügung stellt, soll man sich von privatem Geld einen Co-Working-Platz mieten? Das ist ja ein neuer Tiefpunkt an zerstörerischen "Ratschlägen".

Beitrag von „SteffdA“ vom 2. Mai 2023 12:26

[Zitat von state_of_Trance](#)

Weil der Dienstherr also keinen sinnvollen Arbeitsraum zur Verfügung stellt, soll man sich von privatem Geld einen Co-Working-Platz mieten? Das ist ja ein neuer Tiefpunkt an zerstörerischen "Ratschlägen".

Wer ein Arbeitszimmer in einer Mietwohnung hat, hat das doch im Prinzip auch. Im Eigentum wäre es mitgekauft.

Beitrag von „state_of_Trance“ vom 2. Mai 2023 12:56

Stimmt, aber hat sie wahrscheinlich sowieso schon. Aber ist zu laut.

Beitrag von „Quittengelee“ vom 2. Mai 2023 14:18

[Zitat von state of Trance](#)

Weil der Dienstherr also keinen sinnvollen Arbeitsraum zur Verfügung stellt, soll man sich von privatem Geld einen Co-Working-Platz mieten? Das ist ja ein neuer Tiefpunkt an zerstörerischen "Ratschlägen".

Sagt einer, der nichts vorbereiten muss und kaum Ruhe zum Korrigieren braucht?

Unsere Schule wird 17 Uhr scharf geschaltet, da kommt dann die Feuerwehr, wenn jemand Samstag seine Ruhe dort suchen wollte.

Beitrag von „state_of_Trance“ vom 2. Mai 2023 14:24

[Zitat von Quittengelee](#)

Sagt einer, der nichts vorbereiten muss und kaum Ruhe zum Korrigieren braucht?

Sagt einer, der amtsangemessen lebt. ☐☐

Beitrag von „Piksieben“ vom 5. Mai 2023 17:14

[Zitat von watweisich](#)

Wenn ich die ANC-Kopfhörer nicht hätte, wäre ich mittlerweile Herzpatient oder in der Geschlossenen. Man kann bei mir nicht mal in Ruhe Fernsehen, da das Gerede der Nachbarn nebenan lauter ist als mein Fernseher selbst, wenn ich ihn auf Zimmerlautstärke stelle. Das Schlimmste ist aber Duschen, Baden und die Toilettengänge der Nachbarn. Ich kann beinahe hören, was derjenige gestern gegessen hat.

Da fürchtest du, dich zu verschlechtern, wenn du weg ziehst? Das klingt für mich so grauenhaft, da werde ich beim Lesen schon beinahe Herzpatient. Wäre es denn ein großes Problem für dich, umzuziehen? Ich meine, das stört doch nicht nur beim Korrigieren. Man will doch auch sonst mal seine Ruhe haben. Wozu hat man denn ein Zuhause?

Wir hatten mal ein lärmendes Pubertier im Nachbarhaus, da haben wir ob der dauernden Diskobeschallung irgendwann mit der Polizei gedroht. Ich kann mich gut erinnern, dass ich echt am Anschlag war. Ich hatte auch mal Vermieter mit einem riesigen Hund, der zuverlässig nachts um 4 ein ohrenbetäubendes Kläffkonzert veranstaltete - im Garten gleich unter unserem Schlafzimmerfenster. Gute Nacht.

Also, du hast mein volles Mitgefühl 😊 😊

Manchmal kann es helfen, seine Einstellung zu ändern, so wie einen in einem vollen Cafe oft das Gerede weniger stört als zu Hause. Aber das ist tatsächlich schwierig.

Ich weiß von einem Kollegen, der sich tatsächlich zum Korrigieren in die Bücherei setzt, aber ich glaube, das macht er vor allem zur Selbstdisziplinierung. Bei uns ist die Unibib auch sonntags auf, da würde ich vermutlich da hin gehen, aber dafür so weit fahren, wie du es schreibst? Hm. Vielleicht wirklich mal fragen, ob du in die Schule kannst. Eine separate Wohnung zum Korrigieren mieten finde ich jedenfalls Quatsch. Dann kann man auch gleich umziehen.

Beitrag von „state_of_Trance“ vom 5. Mai 2023 17:45

Ich meinte das mit dem amtsangemessenen Wohnen übrigens durchaus ernst. Das klingt nach einem üblen Haus in vermutlich einer auch nicht besonders tollen Gegend. Da würde ich

schauen, dass ich weg komme.

Beitrag von „TwoRoads“ vom 6. Mai 2023 09:58

Ich würde mich nochmal fragen, was ich tatsächlich brauche von einer Wohnung. Mich hat es auch viele Jahre gekostet zu erkennen, dass ich wirklich in einem Haus, möglichst in Alleinlage, maximal in Ortsrandlage wohnen muss, weil mich Menschen- und Maschinenlärm kaputt macht. Das heißt natürlich, dass ich nicht mehr in einem coolen Viertel in einer Großstadt wohnen kann und dass ich pendeln muss. Und dass ich auf andere Dinge verzichten muss - aber nicht nur beim Korrigieren im eigenen Garten mit Blick auf den Wald geht es mir so viel besser.

Beitrag von „state_of_Trance“ vom 6. Mai 2023 10:02

Zitat von TwoRoads

Mich hat es auch viele Jahre gekostet zu erkennen, dass ich wirklich in einem Haus, möglichst in Alleinlage, maximal in Ortsrandlage wohnen muss, weil mich Menschen- und Maschinenlärm kaputt macht.

Das ist natürlich nochmal ein Extremfall, aber gut, dass du das für dich so erkannt hast 😊 Ich habe zuerst nicht richtig gelesen und dachte du meinst generell Dorf statt Stadt. Das ist nämlich in der Regel was Lärm angeht so gar nicht die Lösung, wenn man Nachbarn hat. Außerdem sind die nervig. 😄

Beitrag von „TwoRoads“ vom 6. Mai 2023 10:07

Zitat von state_of_Trance

Das ist natürlich nochmal ein Extremfall, aber gut, dass du das für dich so erkannt hast 😊 Ich habe zuerst nicht richtig gelesen und dachte du meinst generell Dorf statt

Stadt. Das ist nämlich in der Regel was Lärm angeht so gar nicht die Lösung, wenn man Nachbarn hat. Außerdem sind die nervig. 😊

Dem kann ich nur zustimmen. Deshalb ja Alleinlage oder Ortsrandlage mit Abstand. Ortsmittellage wäre noch schlimmer als Stadt für mich wahrscheinlich.

Und ja, ich bin da von meinen Bedürfnissen her ein Extremfall - aber daran kann man dann ja gerade selbst nochmal reflektieren, was man braucht und wen es alles verrücktes gibt.

In der Schule macht mir Lärm gar nichts aus, aber abends möchte ich bitte nur noch die Vögel hören, sonst komme ich gar nicht mehr runter.

Beitrag von „state_of_Trance“ vom 6. Mai 2023 10:24

Ich wohne am Stadtrand und blicke auf Wald, wenn ich aus dem Fenster schaue, habe aber trotzdem die Infrastruktur der Stadt. Das Haus hat 16 Parteien, da kennt man die Nachbarn zum Glück sowieso nicht wirklich. Ich habe vorher in einem Haus mit 6 Parteien gewohnt und mir wurde von den Nachbarn mit Terrasse unten auf den Balkon geglotzt und ständig versucht Gespräche zu führen. Die waren objektiv nett, für mich aber ein Albtraum. Dort habe ich mich nicht wohl gefühlt.

Beitrag von „state_of_Trance“ vom 6. Mai 2023 12:56

[Humblebee](#) traurig, dass ich so unsozial bin? 😊

Beitrag von „Humblebee“ vom 6. Mai 2023 12:59

Wir hingegen sind sehr froh um unsere Nachbarschaft. Mit einigen Nachbar*innen haben wir mehr, mit anderen weniger und mit wieder anderen überhaupt nichts zu tun. Dass uns Gespräche o. ä. "aufgezwungen" wurden, haben wir noch nicht erlebt. Diejenigen, mit denen wir uns gut verstehen, und wir helfen uns gegenseitig (sei es beim "Haus- und Garten-Sitting", wenn jemand im Urlaub ist oder beim Einkaufen u. ä., wenn jemand erkrankt ist, usw.). Das

möchten wir nicht mehr missen. Ich mag mir überhaupt nicht mehr vorstellen, in einem Mehrparteienhaus zu wohnen. Das werden wir solange wie irgend möglich vermeiden und in unserem Einfamilienhaus wohnen bleiben.

Beitrag von „Humblebee“ vom 6. Mai 2023 13:00

[Zitat von state_of Trance](#)

[Humblebee](#) traurig, dass ich so unsozial bin? 😊

Ja! Ich finde es schrecklich, wenn jemand Nachbar*innen bzw. allgemein Menschen als "nervig" oder als "Albtraum" bezeichnet 😞 .

Beitrag von „state_of_Trance“ vom 6. Mai 2023 13:12

[Zitat von Humblebee](#)

Ja! Ich finde es schrecklich, wenn jemand Nachbar*innen bzw. allgemein Menschen als "nervig" oder als "Albtraum" bezeichnet 😞 .

Nicht falsch verstehen, das waren nette Leute. Aber sie haben mich (ohne böse Absicht) sehr genervt. Es war nur zu sehr "Dorf". So bin ich aufgewachsen, das ertrage ich nicht mehr.

Beitrag von „chemikus08“ vom 6. Mai 2023 13:40

Was mir bei diesem Thema gerade wieder eingefallen ist. Das mehr, was ein ((Vollzeit) Beamter gegenüber dem Tarifbeschäftigten in der Tasche hat entscheidet über Eigentumswohnung oder alleinstehenden Familienhaus. Ein Thema, wo die Zweiklassengesellschaft in den Lehrerzimmer sehr deutlich wird. Hier sollten auch Gewerkschaften nochmal drüber nachdenken, dass einem Mitarbeiter ein Arbeitsplatz zur Verfügung gestellt werden muss, der mir ermöglicht alle Arbeiten in der Schule zu verrichten. Nach meinem Lehreraustausch mit Schweden weiss ich,

die Vorstellungen sind nicht spinnert, sondern anderswo bereits Realität.

Beitrag von „Humblebee“ vom 6. Mai 2023 13:43

[Zitat von state of Trance](#)

Nicht falsch verstehen, das waren nette Leute. Aber sie haben mich (ohne böse Absicht) sehr genervt. Es war nur zu sehr "Dorf". So bin ich aufgewachsen, das ertrage ich nicht mehr.

Schade, aber ein Stück weit nachvollziehbar. Ich bin in einer Kleinstadt aufgewachsen und würde - das schrieb ich hier ja schon oft - niemals in einer weitgehend anonymen Nachbarschaft einer Großstadt wohnen wollen (von der "Wuseligkeit" und dem Lärm einer größeren Stadt mal ganz abgesehen). Dann lieber Kleinstadt, Dorf oder eben so, wie wir jetzt wohnen (Wohnsiedlung in Stadtrandlage; das ist für uns ideal: Wir sind genauso schnell in der Innenstadt wie in der Natur, haben hier in einigen Minuten fußläufiger Entfernung einen kleinen See mit Stadtteilpark, eine Bushaltestelle nahe dran und auch die nächste Auffahrt der Stadtautobahn ist nicht weit weg).

Beitrag von „watweisich“ vom 9. Mai 2023 19:54

[Zitat von chemikus08](#)

Was mir bei diesem Thema gerade wieder eingefallen ist. Das mehr, was ein ((Vollzeit) Beamter gegenüber dem Tarifbeschäftigten in der Tasche hat entscheidet über Eigentumswohnung oder alleinstehenden Familienhaus. Ein Thema, wo die Zweiklassengesellschaft in den Lehrerzimmer sehr deutlich wird. Hier sollten auch Gewerkschaften nochmal drüber nachdenken, dass einem Mitarbeiter ein Arbeitsplatz zur Verfügung gestellt werden muss, der mir ermöglicht alle Arbeiten in der Schule zu verrichten. Nach meinem Lehreraustausch mit Schweden weiss ich, die Vorstellungen sind nicht spinnert, sondern anderswo bereits Realität.

Wie kommst du zu der Einschätzung, dass ein Vollzeitbeamter eine Eigentumswohnung oder gar ein Einfamilienhaus finanzieren könnte? Bei mir winken die Banken sofort ab, da ich keinen 6-stelligen Eigenanteil mitbringen kann. Auch Beamte müssten lange gespart oder geerbt

haben, um sich im Speckgürtel einer Großstadt eine Eigentumswohnung leisten zu können. Für ein Einfamilienhaus bräuchte es dann noch einen Zweitverdiener mit ähnlicher Besoldung und ganz viel Glück.

Beitrag von „Susannea“ vom 9. Mai 2023 20:00

Zitat von watweisich

um sich im Speckgürtel einer Großstadt eine Eigentumswohnung leisten zu können.

Ich denke das kommt darauf an, welche Großstadt und auch ob aktuell oder eben schon vor einer Weile.

Also als wir vor 17 Jahren gebaut haben war unsere ganze Finanzierung jedenfalls nur auf einem "Durchschnittsverdiener" ausgelegt, da wir zwischenzeitlich aber immer wieder zu zweit verdient haben, ist das Haus fast abgezahlt.

Eigenkapital hatten wir damals auch nicht viel mehr als den Grundstückspreis und die Notarkosten.

Beitrag von „watweisich“ vom 9. Mai 2023 20:01

Zitat von Piksieben

Da fürchtest du, dich zu verschlechtern, wenn du weg ziehst? Das klingt für mich so grauenhaft, da werde ich beim Lesen schon beinahe Herzpatient. Wäre es denn ein großes Problem für dich, umzuziehen? Ich meine, das stört doch nicht nur beim Korrigieren. Man will doch auch sonst mal seine Ruhe haben. Wozu hat man denn ein Zuhause?

Wir hatten mal ein lärmendes Pubertier im Nachbarhaus, da haben wir ob der dauernden Diskobeschallung irgendwann mit der Polizei gedroht. Ich kann mich gut erinnern, dass ich echt am Anschlag war. Ich hatte auch mal Vermieter mit einem riesigen Hund, der zuverlässig nachts um 4 ein ohrenbetäubendes Kläffkonzert

veranstaltete - im Garten gleich unter unserem Schlafzimmerfenster. Gute Nacht.

Also, du hast mein volles Mitgefühl 😊 😊

Manchmal kann es helfen, seine Einstellung zu ändern, so wie einen in einem vollen Cafe oft das Gerede weniger stört als zu Hause. Aber das ist tatsächlich schwierig.

Ich weiß von einem Kollegen, der sich tatsächlich zum Korrigieren in die Bücherei setzt, aber ich glaube, das macht er vor allem zur Selbstdisziplinierung. Bei uns ist die Unibib auch sonntags auf, da würde ich vermutlich da hin gehen, aber dafür so weit fahren, wie du es schreibst? Hm. Vielleicht wirklich mal fragen, ob du in die Schule kannst. Eine separate Wohnung zum Korrigieren mieten finde ich jedenfalls Quatsch. Dann kann man auch gleich umziehen.

Einfach mal umziehen...lach!

Der Wohnungsmarkt ist hier ziemlich angespannt und da ich als Lehrer eher zu den Geringverdienern in unserer Stadt gehöre, hat das Ärzte- Oder Anwaltspaar meist den entscheidenden Vorteil für den Zuschlag. Am liebsten würde ich ja in ein freistehendes Haus ziehen, aber bei den Zinsen einfach nur utopisch. Sicher, verschlechtern dürfte man sich schallschutztechnisch kaum, aber eine Garantie dafür hat man nie.

Beitrag von „state_of_Trance“ vom 9. Mai 2023 20:14

Die teuerste Stadt in NRW ist Köln, danach kommt Düsseldorf. Auch in dieser Gegend ist der (Miet)wohnungsmarkt für Beamte unproblematisch. Man muss unter den beschriebenen Umständen nicht leben.

Der Kaufmarkt hat sich schlecht entwickelt aufgrund der Zinsen, aber auch weil die Banken wie angesprochen keine 100% Finanzierung mehr machen. Ich habe Ende 2021 nur die Kaufnebenkosten (leider inklusive Makler) bar zahlen können, der Rest wurde finanziert. Das ist leider nicht mehr der Fall.

Beitrag von „ISD“ vom 9. Mai 2023 20:55

[Zitat von watweisich](#)

Einfach mal umziehen...lach!

Der Wohnungsmarkt ist hier ziemlich angespannt und da ich als Lehrer eher zu den Geringverdienern in unserer Stadt gehöre, hat das Ärzte- Oder Anwaltspaar meist den entscheidenden Vorteil für den Zuschlag. Am liebsten würde ich ja in ein freistehendes Haus ziehen, aber bei den Zinsen einfach nur utopisch. Sicher, verschlechtern dürfte man sich schallschutztechnisch kaum, aber eine Garantie dafür hat man nie.

Dass ein Ärztepaar mehr verdient, als du als Einzelperson versteht sich von selbst. Normale angestellte Ärzte verdienen übrigens netto vergleichbar viel wie eine A13 Lehrkraft. Ein Paar braucht in der Regel auch mehr Wohnfläche als du. Ich wundere mich etwas, dass du es lieber in diesen katastrophalen Zuständen aushältst, statt bei deiner Suche realistische Vorstellungen zu haben. Was will man als Einzelperson mit einem freistehenden Einfamilienhaus? Eine Neubauwohnung ist schon wirklich sehr schalldicht.

Und um nochmal ein paar Zahlen zu nennen, weil von Einigen immer wieder über das schlechte Gehalt gejammert wird.

<https://www.wiwo.de/finanzen/steue...t/27932532.html>

Beitrag von „watweisich“ vom 9. Mai 2023 21:09

Zitat von Susannea

Ich denke das kommt darauf an, welche Großstadt und auch ob aktuell oder eben schon vor einer Weile.

Also als wir vor 17 Jahren gebaut haben war unsere ganze Finanzierung jedenfalls nur auf einem "Durchschnittsverdiener" ausgelegt, da wir zwischenzeitlich aber immer wieder zu zweit verdient haben, ist das Haus fast abgezahlt. Eigenkapital hatten wir damals auch nicht viel mehr als den Grundstückspreis und die Notarkosten.

Vor 17 Jahren waren die Rahmenbedingungen völlig andere. Sowohl niedrige Zinsen, als auch - im Vergleich zu heute - unanständig niedrige Immobilienpreise. Die Welt hat sich seitdem um 180° gedreht 🤔

Beitrag von „Susannea“ vom 9. Mai 2023 21:21

[Zitat von watweisich](#)

Sowohl niedrige Zinsen,

Nee, die Zinsen waren höher als heute und man hat mit 8% Zinsen nach der Zinsbindung gerechnet, dass sie zu dem Zeitpunkt dann (nach ca. 12 Jahren) dann so tief waren, dass man unter 2% Zinsen hatte, damit konnte damals niemand rechnen.

Aber besser als heute waren sie damals definitiv nicht.

Und nein, die Immobilienpreise waren nicht niedrig, aber es gab noch genügend Handwerker (da wir noch mit Eigenheimzulage gebaut haben und das auf den letzten Drücker aber auch nicht weniger Bauwillige als jetzt. Was stimmt, die Grundstückspreise und die Materialpreise waren günstiger als heute.

Beitrag von „Piksieben“ vom 9. Mai 2023 21:29

[Zitat von watweisich](#)

Das wäre ja eine sinnvolle Möglichkeit. Nur muss der Hausmeister am Wochenende dann extra das Schultor aufschließen, die Alarmanlage ausschalten, etc. Ich denke nicht, dass dies so einfach möglich ist, aber fragen könnte ich ja mal. Allerdings erwarte ich da keinen Erfolg...

Hm ... so langsam habe ich das Gefühl, das ist so ein "mein-Problem-darf-keine-Lösung-haben"-Ding. Ob hier noch jemand die rettende Idee hat?

Ich mein ja nur. Bevor du den Dienstherrn verklagst, was aussichtslos sein dürfte (aber halt: die Frage wurde ja gar nicht beantwortet, hm), vielleicht doch mal versuchen, einen anderen Weg zu finden. Ein Versetzungsantrag wäre ja auch eine Möglichkeit.

Was den Immobilienerwerb angeht, da stimme ich dir zu: Schwierig. Aber mit etwas Geduld nach einer besseren Wohnung zu suchen sollte trotzdem eine Option sein.

Beitrag von „Karl-Dieter“ vom 9. Mai 2023 21:32

2006 lagen Immobilienzinsen mit 10 Jahren Laufzeit ca bei 4%

Beitrag von „s3g4“ vom 9. Mai 2023 22:03

[Zitat von Susannea](#)

Eigenkapital hatten wir damals auch nicht viel mehr als den Grundstückspreis und die Notarkosten

Was heute auch eine ganze Menge mehr ist. Ich kenne niemanden, der sich sowas leisten kann ohne Erbe oder mindestens 10 Jahre sparen.

Beitrag von „s3g4“ vom 9. Mai 2023 22:06

[Zitat von Susannea](#)

Und nein, die Immobilienpreise waren nicht niedrig

Doch waren sie:

[Screenshot_2023-05-09-22-06-03-432-edit_com.brave.browser_autoscaled.jpg](#)

Beitrag von „ISD“ vom 9. Mai 2023 22:13

[Zitat von s3g4](#)

Doch waren sie:

[Screenshot_2023-05-09-22-06-03-432-edit_com.brave.browser_autoscaled.jpg](#)

Beitrag von „s3g4“ vom 9. Mai 2023 22:23

[Zitat von ISD](#)

Jo, Kaufkraftverlust fehlt da halt. Die Immobilienpreise kannst du mir den lächerlichen Erhöhungen nicht einholen.

Beitrag von „chemikus08“ vom 9. Mai 2023 22:23

[watweisich](#)

Jetzt bin wirklich erstaunt. Meine Tochter hatte, als sie sich ihre Eigentumswohnung gekauft hat, rund 2000 Netto als Single. (Kein Lehrer so d.h. normale Ausbildung mit anschließ. Beschäftigung bei einem städtischen Versorgungsbetrieb). Sie hat die volle Verkaufssumme finanziert bekommen und das bei einer monatlichen Belastung von rund 1000 Euro. Ja es war knapp, jedoch wäre sie mit einer Mietwohnung nicht sehr viel besser weggekommen. Wäre sie verbeamtete Lehrerin hätte sie 1400 Euro Netto mehr gehabt. D.h. Eine Belastung von 2000 Euro sollte ich mir dann wohl leisten können. Insofern bin ich jetzt etwas verwundert?

Beitrag von „state_of_Trance“ vom 9. Mai 2023 22:29

Bei einem Nettoverdienst von 3400 Euro finanziert dir keine Bank 2000 Euro Rate.

Beitrag von „chemikus08“ vom 9. Mai 2023 22:30

Wer vor vier Jahren einen Immobilienkredit aufgenommen hat, der ist im Moment auf der Überholspur, selbst wenn es nicht den vollen Inflationsausgleich gibt.

Beitrag von „qchn“ vom 9. Mai 2023 22:46

[Zitat von state_of Trance](#)

Ich wohne am Stadtrand und blicke auf Wald, wenn ich aus dem Fenster schaue, habe aber trotzdem die Infrastruktur der Stadt. Das Haus hat 16 Parteien, da kennt man die Nachbarn zum Glück sowieso nicht wirklich. Ich habe vorher in einem Haus mit 6 Parteien gewohnt und mir wurde von den Nachbarn mit Terrasse unten auf den Balkon geglotzt und ständig versucht Gespräche zu führen. Die waren objektiv nett, für mich aber ein Albtraum. Dort habe ich mich nicht wohl gefühlt.

Neubaugebiet "Am Wildpark?" in Gerresheim?

Beitrag von „state_of Trance“ vom 9. Mai 2023 22:51

[Zitat von qchn](#)

Neubaugebiet "Am Wildpark?" in Gerresheim?

Neubau? Bestand ist teuer genug. ☐☐

Beitrag von „qchn“ vom 9. Mai 2023 23:05

hrhr. so richtig neu ist die Anlage auch nicht mehr..

Beitrag von „kodi“ vom 9. Mai 2023 23:30

[Zitat von watweisich](#)

[...] da ich als Lehrer eher zu den Geringverdienern in unserer Stadt gehöre [...]

Diese sachlich nahezu überall in Deutschland falsche Darstellung entwertet deine Argumentation.

Du als Lehrer A13Z-Lehrer gehörst in Deutschland zu den oberen 10% was das abhängige Einkommen angeht, als A12-Lehrer immer noch zu den oberen 20%.

Es mag sein, dass du dir in deiner Stadt vielleicht nicht deine Traumwohnung oder dein Traumhaus als Eigentum leisten kannst, aber zu den Geringverdienern gehörst du definitiv nicht.

Beitrag von „Gymshark“ vom 9. Mai 2023 23:42

Jede (größere) Stadt hat ihre sozialen Brennpunkte. Würden Lehrer auch nur irgendwo zu den Geringverdienern gehören, würden sie zwangsläufig auch dort wohnen und davon sind mir keine Fälle bekannt.

Beitrag von „watweisich“ vom 10. Mai 2023 00:45

[Zitat von chemikus08](#)

[watweisich](#)

Jetzt bin wirklich erstaunt. Meine Tochter hatte, als sie sich ihre Eigentumswohnung gekauft hat, rund 2000 Netto als Single. (Kein Lehrer so dorn normale Ausbildung mit anschl. Beschäftigung bei einem städtischen Versorgungsbetriebe) . Sie hat die volle Verkaufssumme finanziert bekommen und das bei einer monatlichen Belastung von rund 1000 Euro. Ja es war knapp, jedoch wäre sie mit einer Mietwohnung nicht sehr viel besser weggekommen. Wäre sie verbeamtete Lehrerin hätte sie 1400 Euro Netto mehr gehabt. D h. Eine Belastung von 2000 Euro sollte ich mir dann wohl leisten können. Insofern bin ich jetzt etwas verwundert?

Ich habe es mir ausrechnen lassen:

Mit meinen 1000€, die ich mir für Kredit +Tilgung leisten könnte (350-400€ Hausgeld kämen ja noch on Top) könnte ich eine Eigentumswohnung für 150000€ + Kaufnebenkosten finanzieren. In meiner Stadt und im Umkreis von 30km dieser bekommt man dafür eine große Garage oder eine 20qm Studentenbude.

Beitrag von „watweisich“ vom 10. Mai 2023 00:48

[Zitat von state of Trance](#)

Ich meinte das mit dem amtsangemessenen Wohnen übrigens durchaus ernst. Das klingt nach einem üblen Haus in vermutlich einer auch nicht besonders tollen Gegend. Da würde ich schauen, dass ich weg komme.

Ganz im Gegenteil. Toplage und qm-Preis über dem Mietspiegel. Halt in einem begehrten, recht angesagten innenstadtnahen Altbauviertel. Nur eben Altbau!

Beitrag von „ISD“ vom 10. Mai 2023 06:19

[Zitat von s3g4](#)

Jo, Kaufkraftverlust fehlt da halt. Die Immobilienpreise kannst du mir den lächerlichen Erhöhungen nicht einholen.

Also Mathe war und ist wahrlich nicht meine Stärke. Ich interpretiere die Tabellen so, dass die Immobilienpreise und Lohnerhöhungen von 2004 im Vergleich zu 2022 im gleichen Verhältnis angestiegen sind.

Lasse mich gerne eines Besseren belehren.

Edit: Das Ganze sind natürlich Statistiken. Es gibt Tefionen in Deutschland, da war die Preisentwicklung eine ganz andere als in sehr ländlichen Regionen. Wir könnten es uns heute auch nicht mehr leisten.

Allerdings stelle ich in Frage, dass es für eine alleinstehende Beamtin mit A13(?) ein unüberwindbares Problem darstellt, eine angemessene Wohnung zur Miete zu finden. Auch bei einem angespannten Mietmarkt (und ich weiß wovon ich rede) sollte das mit etwas Bemühen möglich sein.

Beitrag von „s3g4“ vom 10. Mai 2023 07:52

[Zitat von kodi](#)

Du als Lehrer A13Z-Lehrer gehörst in Deutschland zu den oberen 10% was das abhängige Einkommen angeht, als A12-Lehrer immer noch zu den oberen 20%.

Was in absoluten Zahlen wenig über die Kaufkraft aussagt. Daher ist das Argument überhaupt kein Maßstab. Wenn die 90% darunter einfach nur unverhältnismäßig arm sind, dann geht es den 10% zwar besser im Vergleich. Aber ob das gut oder überdurchschnittlich gut ist stelle ich in Frage.

Beitrag von „Anna Lisa“ vom 10. Mai 2023 08:12

Ich werfe mal ein, dass es ja auch Häuser zur Miete gibt. Da hat man dann seine Ruhe. Selbst im Reihenhaus.

Beitrag von „TwoRoads“ vom 10. Mai 2023 08:32

[Zitat von Anna Lisa](#)

Ich werfe mal ein, dass es ja auch Häuser zur Miete gibt.

Genau. Und je nach Größe, Ausstattung, Geduld und Lage bekommt man solche Häuser sogar günstiger oder genauso teuer als Mietwohnungen. Es gibt sie auch schon ab 60 m2 teilweise.

Das sind dann natürlich keine Luxusneubauten, aber wenn man Raum für sich braucht und sonst Kompromisse eingehen würde, geht das auf jeden Fall.

Ich wohne schon seit meiner Zeit an der Uni so, auch im Speckgürtel von echt teuren Städten. Glück gehört natürlich auch dazu, wir hatten sogar auch immer Verträge ohne Staffelmiete. Aber vor allem ist es eine Frage der Persistenz und Kompromissbereitschaft.

Beitrag von „state_of_Trance“ vom 10. Mai 2023 08:36

[Zitat von watweisich](#)

Ganz im Gegenteil. Toplage und qm-Preis über dem Mietspiegel. Halt in einem begehrten, recht angesagten innenstadtnahen Altbauviertel. Nur eben Altbau!

Ja dann weg da, wenn der Preis sogar über dem Mietspiegel liegt. Bei dieser Innenstadt Nähe muss man sich auch fragen, ob das einfach nur Prestige ist oder ob man die Angebote WIRKLICH so häufig nutzt.

Beitrag von „Seph“ vom 10. Mai 2023 09:34

[Zitat von s3g4](#)

Jo, Kaufkraftverlust fehlt da halt. Die Immobilienpreise kannst du mir den lächerlichen Erhöhungen nicht einholen.

Das stimmt im aktuellen Marktumfeld zwar, da die Angebotspreise noch nicht an die aktuelle Zinsentwicklung angepasst sind. Vor etwa 2 Jahren hingegen stimmte die Aussage so nicht. Wir hatten damals gekauft und mir ist bei den Preisen schon sehr anders geworden, auch weil ich Preise vergleichbarer Immobilien von vor 10 Jahren kannte.

Mit Blick auf die Einkommensentwicklung und die sehr niedrigen Zinssätze wäre man aber vor 10 Jahren auf ziemlich gleiche prozentuale Belastungen des Haushaltseinkommens und Laufzeiten der Finanzierung gekommen, wie vor 2 Jahren. Und auch meine Eltern hatten Mitte der 90er aus heutiger Sicht natürlich einen lächerlichen Preis bezahlen müssen und dennoch vergleichbare Belastungen und Laufzeiten.

Beitrag von „Finnegans Wake“ vom 10. Mai 2023 09:55

[Zitat von Seph](#)

Mit Blick auf die Einkommensentwicklung und die sehr niedrigen Zinssätze wäre man aber vor 10 Jahren auf ziemlich gleiche prozentuale Belastungen des Haushaltseinkommens und Laufzeiten der Finanzierung gekommen, wie vor 2 Jahren.

Und auch meine Eltern hatten Mitte der 90er aus heutiger Sicht natürlich einen lächerlichen Preis bezahlen müssen und dennoch vergleichbare Belastungen und Laufzeiten.

Ja, die relative Belastung war auch schon früher hoch.

In der Variation: Vor 11 Jahren bei der Bank und beim Notar -> Preis aus heutiger Sicht supergünstig, damals aber eigentlich über der finanziellen Schmerzgrenze -> die Belastung war da anfangs **sehr stark** spürbar. Heute - nach ein paar finanziellen Verbesserungen - und der perversen Entwicklung von Kaufpreisen und Mieten trägt sich das Haus problemlos mit den monatlichen Miet-Kosten einer Neubau-3-Zimmer-Wohnung. Eben aber auch mit gut getimtem Forward-Darlehen und Anschluss (Herbst 21 unterschrieben).

Und zu den Zinsen ein paar Blitzlichter, die ich noch genau im Kopf habe:

2004 (Herbst): 4,6%

2011 (Frühling): 3,8%

2012 (Frühling): 2,8%

2021 (Herbst) Darlehensverlängerung für 2022: 1% -> 2022 zu diesem Zeitpunkt ca. 3,5%

2021 (Herbst) Forward für Herbst 2024: 1,6%

Also: Im Vergleich haben wir jetzt das Zins-Niveau von 2011. Die Kaufpreise sind aber pervers gestiegen.

Wenn ich dann jetzt kalkuliere mit einem stinknormalen Neubaureihenhaus und 2% Tilgung kämen wir heute auf das 2 1/2-fache der jetzigen Rate, wenn das Haus in "Neu" finanziert werden müsste. Wenn ich dann annähme, dass wir 10 Jahre jünger wären (mit allen finanziellen Konsequenzen des Beamtenstatus), dann glaube ich nicht, dass wir uns das als Beamte heute leisten könnten.

Fazit: Immobilienkauf hat einen schon immer an die finanziellen Grenzen gebracht, bis vor 2 Jahren mit den niedrigen Zinsen wäre die Belastung zwar belastend, aber machbar gewesen, jetzt aber mit dem immer noch sehr hohen Preisniveau aber den Zinsen von 3,8% wären wir als recht gut verdienende Beamtenfamilie komplett raus.

Beitrag von „Seph“ vom 10. Mai 2023 10:00

Ich will das mal kurz noch am Beispiel ausführen, um das deutlicher zu machen. Mir ist natürlich bewusst, dass ein Beispiel nicht die gesamte Bandbreite aller Konstellationen abdeckt und individuell die gestiegenen Immobilienpreise doch zu höheren Belastungen führen konnten. Ich versuche aber mal eine relativ einfache Grundkonstellation nachzuzeichnen.

Gehen wir jeweils von einem Lehrerpaar nach einigen Berufsjahren auf Stufe A13/8 aus, die vereinfacht beide voll arbeiten. Wir vergleichen einmal die Jahre 2010 und 2020 mit den damals geltenden Einkommen und den Bauzinsen für 15-jährige Zinsbindungen und schauen, was ein Haus kosten durfte (genauer gesagt: welcher Kredit bedient werden kann), wenn dieser jeweils nach 20 Jahren abgezahlt sein soll. Das Paar will dafür 25% des verfügbaren Nettoeinkommens benutzen (hier vor PKV). Finanziert wird jeweils zu ca. 90% des Kaufpreises.

2010: 2xA13/8 Netto sind ca. 6200€ pro Monat , davon stehen 18.600€ p.a. (1550€ im Monat) für den Schuldendienst zur Verfügung

Bauzinsen lagen damals bei knapp 4,5% für 15 Jahre bzw. knapp über 4,0% für 10 Jahre. Bei einer Rückführung des Kredits innerhalb

von 20 Jahre hätte dieser dann je nach Zinssatz nur zwischen 245k-255k betragen dürfen.

2020: 2xA13/8 Netto sind ca. 7600€ pro Monat, davon stehen 22.800€ p.a. (1900€ im Monat) für den Schuldendienst zur Verfügung

Bauzinsen lagen damals bei knapp 1,2% für 15 Jahre bzw. knapp unter 1,0% für 10 Jahre. Bei einer Rückführung des Kredits innerhalb

von 20 Jahre hätte dieser dann je nach Zinssatz nur zwischen 405k-415k betragen dürfen.

Das Haus hätte 2010 also nur ca. 275k kosten dürfen, 2020 aber bereits ca. 455k, was einer möglichen Preissteigerung von 65% entspricht, um gleiche finanzielle Belastungen zu haben.

Wenn man nun in die oben verlinkte Grafik schaut, sieht man, dass das im Durchschnitt ziemlich genau der tatsächlichen Preissteigerung am Immobilienmarkt entspricht.

PS: Natürlich ist - wie ich oben bereits erwähnte - jetzt gerade die Situation eine ganz andere und zumindest die Angebotspreise haben darauf noch nicht hinreichend reagiert. Diese scheinen aber inzwischen weit weg von den tatsächlich realisierten Preisen zu liegen, es gibt da im Gegensatz zu vor 2 Jahren wieder einen guten Verhandlungsspielraum.

Beitrag von „s3g4“ vom 10. Mai 2023 10:02

Zitat von Seph

Das stimmt im aktuellen Marktumfeld zwar, da die Angebotspreise noch nicht an die aktuelle Zinsentwicklung angepasst sind. Vor etwa 2 Jahren hingegen stimmte die Aussage so nicht. Wir hatten damals gekauft und mir ist bei den Preisen schon sehr anders geworden, auch weil ich Preise vergleichbarer Immobilien von vor 10 Jahren kannte.

Immobilienpreise sind in den letzten 20 (30, 40, 50) Jahren deutlich mehr gestiegen als die Besoldung. Genau das habe ich gesagt bzw. gemeint.

Beitrag von „state_of_Trance“ vom 10. Mai 2023 10:03

Ich habe es ja schon geschrieben, während ich meine Wohnung übertrieben teuer fand, konnte ich sie mir dennoch Ende 2021 leisten.

Heute wäre das keine Frage des "wollens" mehr, die Bank würde mein (jetzt) A14 als nicht mehr ausreichend empfinden, mir die Finanzierung überhaupt zu ermöglichen.

Ist ja auch logisch, bei 4% Zinsen und 300.000 Kosten (das ist eher niedrig geschätzt, so stark sind die Preise noch lange nicht gefallen) zahlt man ja bereits 1000 Euro nur an Zinsen, monatlich. Was will man da noch großartig tilgen.

Beitrag von „CandyAndy“ vom 10. Mai 2023 10:13

Kommt doch extrem auf den Wohnort an, das gilt für weite Teile Deutschlands nicht. Es gibt immernoch Gegenden, in denen dir Immos nachgeschmissen werden und es werden gefühlt sogar mehr. Es ist die Ballung und es sind die Ansprüche oder Optionen, die unsereins da vor Probleme stellt. Zieh nach Zwickau, da holst dir ne Villa mit Pool.

Beitrag von „Finnegans Wake“ vom 10. Mai 2023 10:17

Wenn ich heute betrachte:

Das Reihemittelhaus, was mit allen Kaufnebenkosten etc. vor 1 1/2 Jahren noch 950 000 kostete und jetzt bei 850 000 steht (und ich nehme mal an, dass es am Ende für 800 000 raus geht):

200 000 Eigenkapital

2021: $950\,000 - 200\,000 = 750\,000$ Kredit bei 1% + 3% Tilgung -> 2500€ Rate im Monat. Uff.

2023: $800\,000 - 200\,000 = 600\,000$ Kredit bei 3,8% und 2% Tilgung -> 2900€ Rate im Monat. Also 400€ mehr zu tragen! Das ist schon eine Hausnummer in Bezug auf die monatliche Belastung.

Dann kalkuliere ich mal die Tilgung:

2021 -> 2031: 513 500 Restschuld

2023 -> 2033: 454 000 Restschuld

Ok, interessantes Ergebnis. Die Variante 2 (höherer Zins, etwas niedrigerer Preis) führt zu einer deutlich angespannteren monatlichen Rate, die aber (in dieser Rechnung) sich am Ende durch eine geringere Restschuld am Ende der 10 Jahre ausgleicht.

Am Ende sieht es ähnlich aus, da aber die 400€ im Monat mehr einem die Luft abwürgen können, ist die 2021er-Variante in der Finanzierung doch deutlich einfacher.

Hm, was ein Glück muss ich das nur theoretisch berechnen.

Beitrag von „chemikus08“ vom 10. Mai 2023 10:20

[Finnegans Wake](#)

Das sind aber die Preise für Neubau? Oder?

Beitrag von „CandyAndy“ vom 10. Mai 2023 10:21

 [Zitat von Finnegans Wake](#)

Wenn ich heute betrachte:

Das Reihemittelhaus, was mit allen Kaufnebenkosten etc. vor 1 1/2 Jahren noch 950 000 kostete und jetzt bei 850 000 steht (und ich nehme mal an, dass es am Ende für 800 000 raus geht):

200 000 Eigenkapital

2021: $950\,000 - 200\,000 = 750\,000$ Kredit bei 1% + 3% Tilgung -> 2500€ Rate im Monat. Uff.

2023: $800\,000 - 200\,000 = 600\,000$ Kredit bei 3,8% und 2% Tilgung -> 2900€ Rate im Monat. Also 400€ mehr zu tragen! Das ist schon eine Hausnummer in Bezug auf die monatliche Belastung.

Dann kalkuliere ich mal die Tilgung:

2021 -> 2031: 513 500 Restschuld

2023 -> 2033: 454 000 Restschuld

Ok, interessantes Ergebnis. Die Variante 2 (höherer Zins, etwas niedrigerer Preis) führt zu einer deutlich angespannteren monatlichen Rate, die aber (in dieser Rechnung) sich am Ende durch eine geringere Restschuld am Ende der 10 Jahre ausgleicht.

Am Ende sieht es ähnlich aus, da aber die 400€ im Monat mehr einem die Luft abwürgen können, ist die 2021er-Variante in der Finanzierung doch deutlich einfacher.

Hm, was ein Glück muss ich das nur theoretisch berechnen.

Alles anzeigen

Wir reden hier fast von ner Million, ist jetzt nicht gerade Standard. Kommt ja auch drauf an, was man möchte und vor allem, wo man baut.

Beitrag von „Finnegans Wake“ vom 10. Mai 2023 10:23

[Zitat von chemikus08](#)

[Finnegans Wake](#)

Das sind aber die Preise für Neubau? Oder?

Ja.

Die Rechnung bei aktuellen Preisen von gebrauchten und dann die Renovierung (vor allem auch die energetische) zu kalkulieren, ist mir zu komplex und mit zu vielen Unwägbarkeiten verbunden. Und da fehlt mir auch der Vergleich (mangels Beobachtung und eigener Erfahrung und mangelndem eigenen handwerklichen Talent 😊).

Beitrag von „Finnegans Wake“ vom 10. Mai 2023 10:26

[Zitat von CandyAndy](#)

Wir reden hier fast von ner Million, ist jetzt nicht gerade Standard. Kommt ja auch drauf an, was man möchte und vor allem, wo man baut.

In der Region leider Standard. Preise aus Immoscout für Neubau-RH (aktuelles Projekt) mit Handtuch-Garten.

Also:

Was man "möchte" -> man **muss** sich hier mit normalen RH mit Handtuch-Garten begnügen.

Wo: Ist wirklich vom Wunsch-Ort abhängig. An unserem Wunsch-Ort mit hoher Lebensqualität und sehr kurzen Wegen ist das leider so teuer.

Und noch ein Edit: Wie gesagt mit dem unverdienten Glück des rechtzeitigen Kaufs wohnen wir jetzt ziemlich günstig. Ist kein Verdienst unsererseits sondern einfach nur unverschämtes Glück. Jobs und fast alles, was das Leben braucht, im 5km-Radius.

Beitrag von „s3g4“ vom 10. Mai 2023 10:26

[Zitat von CandyAndy](#)

Wir reden hier fast von ner Million, ist jetzt nicht gerade Standard. Kommt ja auch drauf an, was man möchte und vor allem, wo man baut.

Unter 300.000€ bekommt man kein neues Haus (ohne Grundstück). Es sei denn man baut alles selbst.

Beitrag von „Seph“ vom 10. Mai 2023 10:42

[Zitat von s3g4](#)

Immobilienpreise sind in den letzten 20 (30, 40, 50) Jahren deutlich mehr gestiegen als die Besoldung. Genau das habe ich gesagt bzw. gemeint.

Ja, das ist unbestritten. Die Preissteigerungen waren maßgeblich durch die in den 2010er Jahren deutlich fallenden Hypothekenzinsen befeuert und weniger durch die Einkommensentwicklung. Dass das nicht zu höheren Belastungen führte, habe ich weiter oben dargestellt. Jetzt aktuell treffen die noch nicht angepassten Angebotspreise auf ein steil angestiegenes Zinsniveau und es muss sich erst noch ein neues Gleichgewicht einstellen. Dass das zu deutlichen Preiskorrekturen führen muss, ist absehbar.

Beitrag von „s3g4“ vom 10. Mai 2023 10:48

[Zitat von Seph](#)

Ja, das ist unbestritten. Die Preissteigerungen waren maßgeblich durch die in den 2010er Jahren deutlich fallenden Hypothekenzinsen befeuert und weniger durch die Einkommensentwicklung. Dass das nicht zu höheren Belastungen führte, habe ich weiter oben dargestellt. Jetzt aktuell treffen die noch nicht angepassten Angebotspreise auf ein steil angestiegenes Zinsniveau und es muss sich erst noch ein neues Gleichgewicht einstellen. Dass das zu deutlichen Preiskorrekturen führen muss, ist absehbar.

Ja ist immer noch ein Markt klar.

Die Richtung der Preise ist aber klar, wenn man mal etwas herauszoomt.

[Screenshot 2023-05-10 104730.png](#)

Beitrag von „Finnegans Wake“ vom 10. Mai 2023 10:50

Zitat von Seph

Ja, das ist unbestritten. Die Preissteigerungen waren maßgeblich durch die in den 2010er Jahren deutlich fallenden Hypothekenzinsen befeuert und weniger durch die Einkommensentwicklung. Dass das nicht zu höheren Belastungen führte, habe ich weiter oben dargestellt. Jetzt aktuell treffen die noch nicht angepassten Angebotspreise auf ein steil angestiegenes Zinsniveau und es muss sich erst noch ein neues Gleichgewicht einstellen. Dass das zu deutlichen Preiskorrekturen führen muss, ist absehbar.

Ich ergänze als weiteren Faktor neben den Zinsen:

Im Neubaubereich haben auch erhöhte Standards zu höheren Preisen geführt. Da ist es schwierig, deutlich nach unten zu gehen, besonders, wenn die Grund und Boden knapp und teuer sind.

(Was aber auch - bei gebrauchten Immobilien - gemäß deiner Erwartung besonders bei schlechtem energetischem Zustand zu spürbaren Preisnachlässen führen sollte, da das Haus auf dem teuren Grund dann nur noch verhältnismäßig wenig wert ist.)

Beitrag von „Seph“ vom 10. Mai 2023 10:52

Aus bisherigen Entwicklungen kann man kaum auf weitere Entwicklungen extrapolieren. Insbesondere lassen sich kurzfristige Schwankungen nicht sicher vorhersagen. Ich bin mir auch sicher, dass Immobilien in 50 Jahren rein inflationsbedingt noch einmal mit deutlich anderen Preisen gehandelt werden. Ich bin mir aber auch sicher, dass ein Markt auf eine kaufkraftbedingt deutlich abgesunkenen Nachfrage auch durch ein Absinken der Preise reagieren muss und wird. Das gilt insbesondere für den Bestand, weniger für den Neubau.

Beitrag von „Finnegans Wake“ vom 10. Mai 2023 10:54

Zitat von s3g4

Ja ist immer noch ein Markt klar.

Die Richtung der Preise ist aber klar, wenn man mal etwas herauszoomt.

Wahrlich eine interessante Grafik.

Da das Immobilieninvestment durch Kredite gehebelt ist, lohnt es sich bei höherer Inflation langfristig meist, da nominal die Wohnkosten eben auch steigen und die Belastung und Schuld sich in der Regel real nach unten inflationiert.

Beitrag von „watweisich“ vom 10. Mai 2023 10:55

[Zitat von state of Trance](#)

Ja dann weg da, wenn der Preis sogar über dem Mietspiegel liegt. Bei dieser Innenstadt Nähe muss man sich auch fragen, ob das einfach nur Prestige ist oder ob man die Angebote WIRKLICH so häufig nutzt.

Es geht ja nicht um Prestige sondern das Gesamtpaket aus attraktivem Wohnen in einem Jahrhundertwende Viertel mit hübschen Fassaden, grünen Vorgärten und Innenhöfen, kleinteiliger Mischnutzung, unmittelbare Nähe zur Infrastruktur sowohl des täglichen als auch speziellen Bedarfs, etc....

Die einzigen Nachteile sind eben Lärm und fehlende Parkplätze.

Beitrag von „Finnegans Wake“ vom 10. Mai 2023 10:58

[Zitat von watweisich](#)

Es geht ja nicht um Prestige sondern das Gesamtpaket aus attraktivem Wohnen in einem Jahrhundertwende Viertel mit hübschen Fassaden, grünen Vorgärten und Innenhöfen, kleinteiliger Mischnutzung, unmittelbare Nähe zur Infrastruktur sowohl des täglichen als auch speziellen Bedarfs, etc....

Die einzigen Nachteile sind eben Lärm und fehlende Parkplätze.

Die vegane eierlegende Wollmilchsau gibt's halt nicht. Die Frage ist, was kann und will ich als Nachteile in Kauf nehmen? Die eigene Priorisierung ist da komplett unterschiedlich. Mein

Wunsch nach Zentralität, vielen Menschen um mich herum und kurzen Wegen ist für manche Freundinnen und Freunde sogar eher ein Alptraum bzw. für andere den Preis (nicht nur finanziell) nicht wert.

Beitrag von „FrozenYoghurt“ vom 10. Mai 2023 11:07

Zitat von CandyAndy

Kommt doch extrem auf den Wohnort an, das gilt für weite Teile Deutschlands nicht. Es gibt immernoch Gegenden, in denen dir Immos nachgeschmissen werden und es werden gefühlt sogar mehr. Es ist die Ballung und es sind die Ansprüche oder Optionen, die unsereins da vor Probleme stellt. Zieh nach Zwickau, da holst dir ne Villa mit Pool.

Aber hat man dort auch die Fachkräfte, sprich Handwerker, die dir das zusammenzimmern? Ansonsten fände ich die Vorstellung durchaus attraktiv!

Beitrag von „Susannea“ vom 10. Mai 2023 11:11

Zitat von Seph

2010: 2xA13/8 Netto sind ca. 6200€ pro Monat , davon stehen 18.600€ p.a. (1550€ im Monat) für den Schuldendienst zur Verfügung

Bauzinsen lagen damals bei knapp 4,5% für 15 Jahre bzw. knapp über 4,0% für 10 Jahre. Bei einer Rückführung des Kredits innerhalb

von 20 Jahre hätte dieser dann je nach Zinssatz nur zwischen 245k-255k betragen dürfen.

Okay, ich sehe schon, wir haben auch generell ganz andere Vorstellungen, wie und wo man so etwas finanziert.

Alle Finanzierungsbeispiele (habe sie gerade rausgesucht) hatten mindestens 30 Jahre Laufzeit. Wir haben uns damals überlegt, was uns von dem Einkommen meines Mannes jeden Monat zum Sparen übrig blieb. Das waren 1000 Euro (bei einem Einkommen von 2500 Euro ca. Netto), das haben wir in die Finanzierung gesteckt (denn das was wir vorher an Miete und Nebenkosten

hatten, sollte damals noch für die Nebenkosten wenn man im Haus wohnt reichen, ist inzwischen leider anders, aber das ging gut). Steuerrückzahlungen und mein Einkommen gingen jedes Jahr in die maximal möglichen Sondertilgungen (7500 Euro), die wir bis auf ein Jahr jedes Jahr voll nutzen konnten.

Der Plan ging auf und die nicht zu vergessenen letztendlich 22.000 Euro Eigenheimzulage (mit der wir in der Höhe natürlich überhaupt nicht planen konnten oder gerechnet haben) haben dabei total gut geholfen und wir haben eben jetzt nur noch das nicht früher ablösbare KfW-Darlehen mit ca. 200-300 Euro monatlich, aber einem vielfachen an Einkommen.

Beitrag von „state_of_Trance“ vom 10. Mai 2023 11:11

[Zitat von Finnegans Wake](#)

Wahrlich eine interessante Grafik.

Da das Immobilieninvestment durch Kredite gehebelt ist, lohnt es sich bei höherer Inflation langfristig meist, da nominal die Wohnkosten eben auch steigen und die Belastung und Schuld sich in der Regel real nach unten inflationiert.

Vor allem steigen ja aktuell auch die Mieten rasant an, weil viele Eigentumsuchende sich dieses aktuell schlicht nicht mehr leisten können und auf den Mietmarkt drängen.