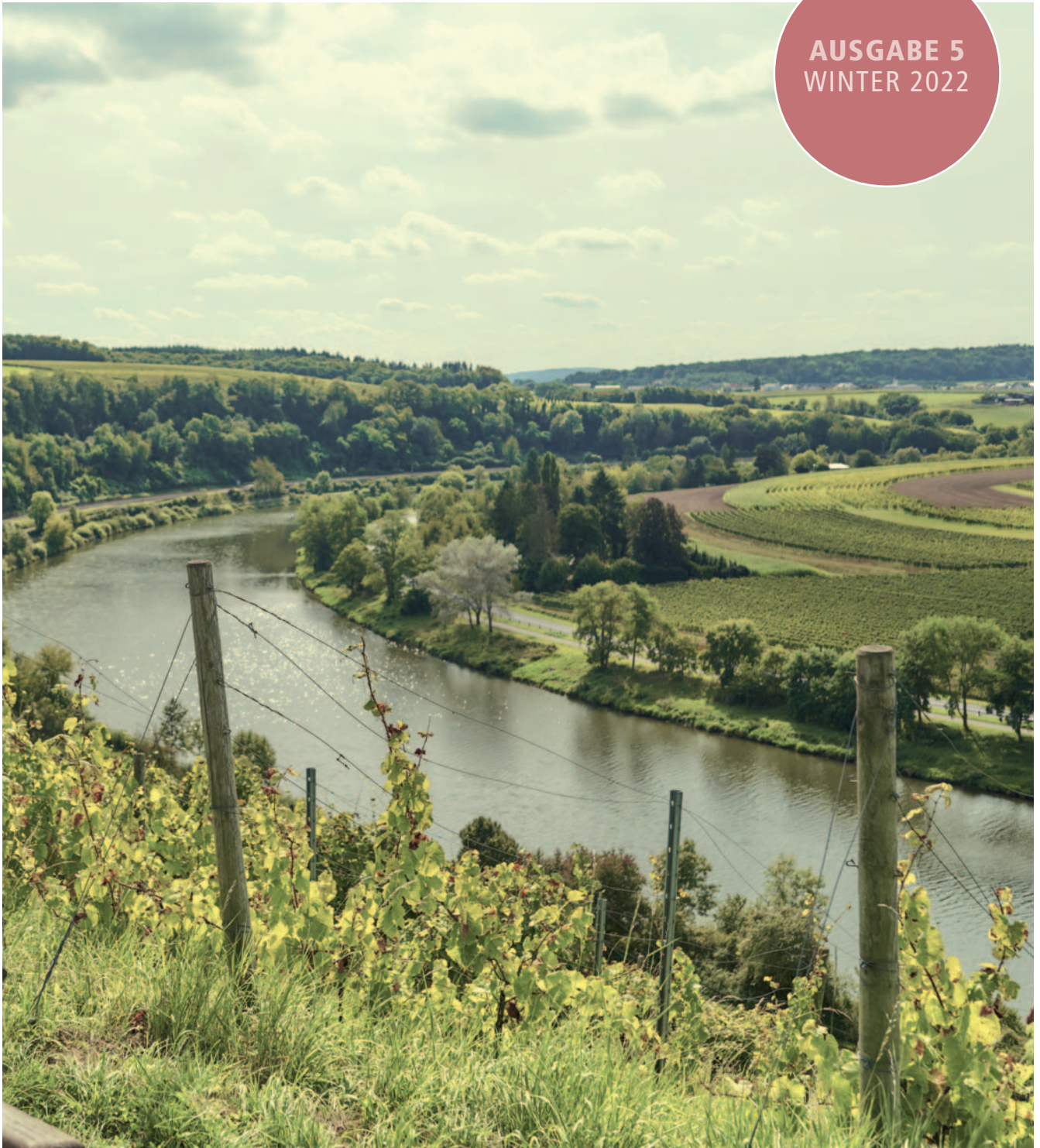


LEBENS(T)RÄUME

AN MOSEL UND SAAR

AUSGABE 5
WINTER 2022



UNSICHERE ZEITEN?

Der Marktbericht

HERAUSFORDERUNGEN FÜR EIGENTÜMER

Das Gebäudeenergiegesetz

UNTERSCHIEDE ZU LUXEMBURG

Der Reservierungsvertrag

DER GROSSE ADVENTSKALENDER

Geschäfte der Region

NEUBAUPROJEKT

17 Wohnungen in Perl

In direkter Grenznähe zu Luxemburg, mitten in den Weinbergen von Perl entstehen 17 modern ausgestattete Neubauwohnungen, aufgeteilt auf drei Wohngebäude mit Balkonen oder Terrassen/Gärten in südlicher bis westlicher Ausrichtung. Die Wohnflächen variieren zwischen 35 m² und 158 m², mit jeweils 2 bis 4 Zimmern.

Das Haus wird in massiver Bauweise nach den neusten energetischen Richtlinien (KFW 40 Standard) erstellt und mit moderner Technik ausgestattet. Die barrierearmen Wohnungen bieten durch ihre Ausstattung mit Personenaufzug und bodengleich gefliesten Duschen ideale Nutzungsbedingungen für Personen aller Altersklassen.

Sämtliche Fußbodenbeläge, sowie die hochwertigen Keramik-Fliesen der Bäder können individuell von Ihnen ausgewählt werden. Für ein stilvolles Ambiente werden Sanitäreinrichtungsgegenstände des namhaften Herstellers Villeroy & Boch verbaut. Bei der Selektion wurde auf Zeitlosigkeit und Eleganz geachtet. Für mehr Wohnkomfort sorgen eine Fußbodenheizung, die in Verbindung mit der Luft-Wasser-Wärmepumpe besonders energieeffizient arbeitet, sowie elektrische Rollläden an allen Fenstern.

Für den Neubau sind 28 Tiefgaragenstellplätze und 6 Außenstellplätze eingeplant. Individuelle Gestaltungswünsche können nach Absprache gegebenenfalls noch umgesetzt werden.



Die
Fertigstellung
ist für
März 2024
geplant!

Interessiert am schönen und komfortablen Wohnen?

Dann lassen Sie sich jetzt schon vormerken. Mail an: emina@immobilien-kiefer.de

Wir freuen uns auf Sie!

Winterzeit

Liebe Leserinnen und Leser,

was für eine ereignisreiche Zeit! Die wirtschaftlichen Veränderungen haben auch auf dem Immobilienmarkt merklich Unruhe verursacht. Vor allem dem Zinsanstieg ist es zuzuschreiben, dass es zu einem spürbaren Rückgang der Nachfragen am Immobilienmarkt kam, was uns auch die Maklerkollegen aus dem benachbarten Luxemburg bestätigen. Dennoch sind sich alle Immobilienexperten einig: Langfristig bleibt der Markt stabil, die Preise werden perspektivisch weiter steigen und die Nachfrage wird, wenn sich die Kunden mit Ihren Bankberatern besprochen haben, wieder auf das Niveau vor dem Einbruch zurückkehren.



Außerdem liegen Wochen der überwiegend alleinigen Arbeit hinter Emina im Büro, denn ich habe mich einige Zeit aus dem operativen Geschäft zurückgezogen. Die Frage nach dem Warum ist gerechtfertigt, denn bin ich für die Altersteilzeit deutlich zu jung und überdies viel zu gerne für meine Kunden und Interessenten da. Aber einen guten Grund gibt es, in den letzten Wochen dem Büro den Rücken gekehrt und vermehrt Zeit zu Hause verbracht zu haben: die Geburt unseres Sohnes Felix. Voller Begeisterung habe ich mich in letzter Zeit um das Wohlergehen von Felix gekümmert und hatte eine ganze Menge Freude zu erleben, aber auch ein paar unbekannte Herausforderungen zu meistern. Die ein oder andere Frage stellt sich, wenn beide Elternteile selbstständig sind: Wie macht man das, ohne ein perfektes Team? Vermutlich gar nicht! In diesem Vorwort möchte ich mich ausdrücklich bei meiner lieben Mitarbeiterin Emina Desevic bedanken! Sie hat in den vergangenen Monaten, Wochen und Tagen perfekte Arbeit geleistet und ist unserem gemeinsamen Qualitätsanspruch vollkommen gerecht geworden, hat bei der vermehrten Arbeit nicht auf die Uhr gesehen und war zu jeder Zeit für unsere Kunden da. Ich weiß, dass ich mich stets auf sie verlassen kann.

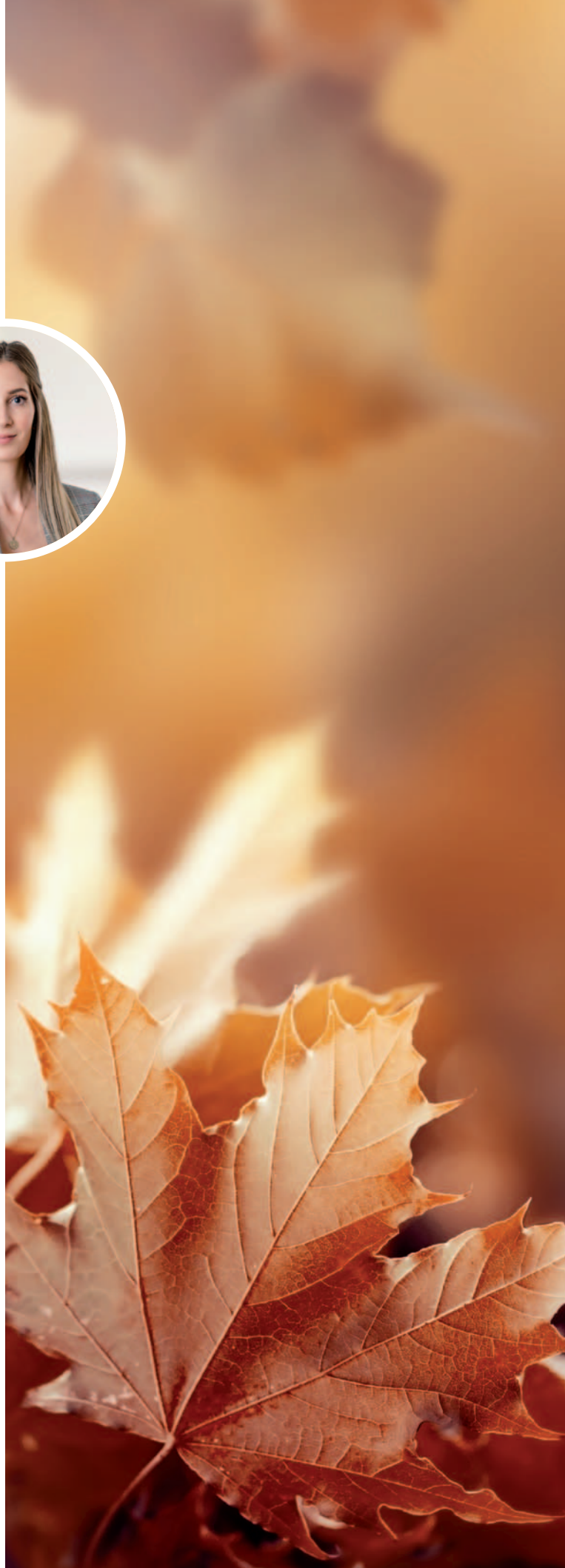
Zusätzliche Unterstützung erhalten wir ab November von unserer neuen Mitarbeiterin Karina Musti, die als ausgebildete Immobilienkauffrau unser Team perfekt ergänzen wird.

In dieser Ausgabe habe ich wieder einige Themen zusammengetragen, die natürlich von Immobilien, aber auch vom „Drumherum“ berichten und Immobilieninteressenten unterstützend den Weg in die eigenen vier Wände ebnen möchten. Und jetzt viel Spaß bei unserem Magazin! Feedback, wie bei allen unseren Tätigkeiten, erwünscht!

Ihre

Selina Kiefer

www.immobilien-kiefer.de



UNTERSCHIEDE

Andere Länder... ...andere Sitten

Zwischen zwei Ländern mit sich zugetanen Bewohnern liegen ein paar Meter Wasser. Man besucht einander, arbeitet im jeweils anderen Land, die Feuerwehren arbeiten miteinander und die Feste des Nachbarn werden gegenseitig besucht. Diese funktionierende Nachbarschaft lässt auch Unternehmen auf der jeweils anderen Flussseite arbeiten, wirtschaften und enge Kundenbeziehungen führen. Immer aber auch bestehen gesetzliche Unterschiede, die nicht alle bekannt sein müssen.

Hierzu möchten wir Ihnen ein Erlebnis einer unserer Kunden erzählen:

Wir bekamen den Auftrag für unsere Luxemburger Kundin Frau Paulus, ihre Wohnung in Esch/Alzette zu verkaufen und konnten hier zügig einen Notartermin vereinbaren und den Verkauf beurkunden.

Bei einem Maklerkollegen fand Frau Paulus den passenden Ersatz in Deutschland. Das Haus der Begierde stand in Perl und Frau Paulus war sich sicher, hier ihr neues Heim gefunden zu haben. Einen letzten Termin mit Ihrem Gutachter wollte Frau Paulus vor dem Gang zum Notar noch wahrnehmen, um sicher sein zu können, neben der schönen Optik des Objektes auch bautechnisch ein einwandfreies und langfristig bewohnbares Objekt erworben zu haben. Da der Makler noch weitere Interessenten für dieses Objekt hatte, sagte er Frau Paulus, dass sie sich das Objekt mit einer Reservierungsvereinbarung und der Überweisung einer Reservierungsgebühr sichern müsse, um Ihr wirkliches Interesse zu bekunden.

Der Termin mit dem Gutachter lief nun aber leider nicht zur Zufriedenheit, am Haus wurde ein massiver Wasserschaden im Keller festgestellt, außerdem hatte auch das Dach Giebelseitig eine Undichtigkeit. Kurzum, das Haus entsprach inzwischen nicht mehr den besproche-

nen Eigenschaften und Frau Paulus trat von der Absicht dieses Haus kaufen zu wollen zurück. Dies teilte sie auch dem Makler mit, der jedoch in keiner Weise professionell und seriös reagierte. Der Makler verwies auf die Reservierungsvereinbarung und auf die im Falle des Rücktritts verlorene Reservierungsgebühr von 5000,-. Verzweifelt und verunsichert kam Frau Paulus nun zu uns und fragte nach der Rechtslage und Ihren Möglichkeiten, die überwiesene Reservierungsgebühr zurückzuerhalten.

Hierzu muss man erklären, dass das benachbarte Luxemburg eine etwas andere Art des Immobilienverkaufs hat und hier eine Reservierungsvereinbarung, der sogenannte Compromis de Vente rechtsverbindlich ist und auch von den Banken zur Erteilung der Finanzierungszusage gefordert wird. Die einzige Möglichkeit aus dieser Vereinbarung wieder herauszukommen ist, wenn es dem Immobilienkäufer nicht gelingt die Finanzierungszusage bei einer Bank zu erhalten.

Eine deutsche Variante des Compromis de Vente, also eine rechtsverbindliche Reservierungsvereinbarung, gibt es nicht! In Deutschland werden alle Immobilien betreffenden rechtsverbindlichen Vereinbarung ausschließlich über einen Notar geregelt und jede Absprache zwischen Verkäufer, Käufer und Makler, ohne das Siegel eines Notars, ist hinfällig.





ARTIC OCEAN

EUROPE

ASIA

Frau Paulus haben wir also geraten, auf Ihr Recht zu bestehen und die geleistete Reservierungsgebühr zurückzufordern. Mit Erfolg! Einen Tag später hatte Frau Paulus den gesamten Betrag wieder auf Ihrem Konto!

Die meisten Makler:innen machen einen hervorragenden und verantwortungsbe-

wussten Job, leider gibt es aber immer auch das berühmte „Schwarze Schaf“, das sich nicht an Regeln hält. So macht sich der ein oder andere genau diese Besonderheit des Luxemburger Immobilienrechts zunutze und verlangt dem unwissenden Kunden eine Reservierungsgebühr ab, die er bei Rücktritt aus dem Vertrag nicht zurückzahlt.

Unser Tipp: Schauen Sie sich die Immobilienagentur vor Ort, der Sie Ihr Vertrauen schenken an und nutzen Sie die Gelegenheit im Internet nach den Erfahrungen anderer Wohnungs- und Hauskäufern zu suchen.

Im Dialog mit Stephan Schweisthal

Wir sprechen heute mit Stephan Schweisthal von den Finanzprofis in Schweich über das Thema Baufinanzierung, die aktuellen Fördermöglichkeiten und über seine Prognose zur Zinsveränderung.

Schön, dass Sie sich die Zeit zu diesem Gespräch genommen haben. Wir starten direkt mit der ersten Frage:

Warum soll sich ein Immobilienkäufer bei einem freien Finanzierungsspezialisten beraten lassen?

S.Schweisthal: „Ich freue mich, über das Thema Baufinanzierung aufklären zu können. Um auf Ihre Fragen einzugehen: Der freie Finanzierungsspezialist hat immer die größere Auswahl und kann aus zahlreichen Anbietern immer das beste Angebot auswählen, wogegen die Hausbank nur ihr eigenes Produkt anbieten kann. Um hier mal eine Zahl zu nennen: Wir greifen auf 300 Finanzierungsanbieter zurück und finden für jede machbare Finanzierung eine gute, marktgerechte und faire Lösung. Außerdem gibt es aufgrund der strengen Annahmerichtlinien der Hausbanken Absagen zu Finanzierungen, die wir bei anderen Baufinanzierungsanbietern durchaus platzieren können.“

Ist es denn in Ihren Augen sinnvoll, in Zeiten der aktuell höheren Zinsen eine Finanzierung abzuschließen und Wohneigentum zu kaufen?

S.Schweisthal: „Hohe Zinsen sind, und das muss man ganz offen sagen, relativ. Der aktuelle Zins ist tatsächlich der „Normalfall“, denn genau genommen waren wir die letzten 10 Jahre einem „positiven Extrem“ ausgesetzt. Ein entscheidender Hinweis gibt das sogenannte Kauf-Miet-Verhältnis, welches die Frage beantwortet, was auf lange Sicht hin günstiger ist: Kauf oder Miete. Nicht nur der Zins ist gestiegen, auch die Mieten steigen jedes Jahr an. Zudem ist das Eigenheim ein wichtiger Teil der Vorsorge und bedeutet mietfreies Wohnen im Alter. Bei den aktuellen Entwicklungen der Renten, wird es in Zukunft kaum möglich sein eine bezahlbare Wohnung zu finden.“

Welche Fördermöglichkeiten gibt es denn aktuell und vielleicht auch zukünftig von der KfW?

S.Schweisthal: „Die KfW hat weiterhin das sog. Wohneigentumsprogramm, einen Förderkredit bis 100.000 € aber auch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), mit bis zu 150.000 € je Wohneinheit, mit Tilgungszuschuss von bis zu 25 % für Neubau und Sanierung im Bestand. Auch für einzelne Maßnahmen, z. B. Tausch der Heizung, Dachdämmung usw. gibt es Fördermöglichkeiten.“

Müssen sich Kunden denn wegen der aktuellen Zinsveränderungen einschränken?

S.Schweisthal: „Die meisten schon. Es hängt natürlich viel von den persönlichen Umständen ab. Alle müssen derzeit deutlich mehr monatlich aufwenden. Um es in Zahlen auszudrücken: Bei einem Zins von 1,5 % und einer Tilgung von 3 %, waren es Anfang des Jahres pro 100T € eine Finanzierungssumme von 375 €. Jetzt sind es ca. 580 €, also rund 200 € mehr.“

Wie sollte denn eine gute Finanzierung aufgebaut sein? Kann man da eine generelle Aussage treffen?

S.Schweisthal: „Das kann man so generell nicht sagen und muss dies individuell sehen: Jeder Kunde „tickt“ anders. Der eine möchte Zins- und Planungssicherheit vom ersten bis zum letzten Tag, der andere wünscht einen möglichst niedrigen Zins und „nur“ 10 Jahre Zinssicherheit. Bei uns gibt es für jeden Bedarf die passende Lösung und wir führen mit jedem Kunden eine kurze Analyse seiner Bedürfnisse durch, um zu erfahren, welche Ansprüche er an seine Finanzierung hat. Bei uns gibt der Kunde vor, was seine Finanzierung „können“ muss, damit er sich mit seiner individuellen Finanzierung wohl fühlt.“

Eine letzte Frage noch: Wie sieht die Zukunft bei Immobilienfinanzierungen aus? Gibt es erkennbare Trends?

S.Schweisthal: „Schaut man in die Vergangenheit stellt man fest, dass unsere Eltern und Großeltern zweistellige Zinssätze, zwischen 11 - 13% gezahlt haben. Klar, die Immobilienpreise waren deutlich günstiger, aber auch das Einkommen deutlich niedriger. Wir sind heute auf dem Zins-Niveau von vor 10 Jahren. Faktisch haben wir heute einen „Normalbereich“, und nur im direkten Vergleich mit dem vergangenen „Niedrig-Zins-Extrem“, kommt uns der heutige Zins hoch vor. Wir gehen davon aus, dass nach einem ersten „Zinsschock“ und damit verbundener Zurückhaltung, die Nachfrage wieder deutlich an Fahrt gewinnt. Die Rohstoffpreise haben sich bereits am Weltmarkt nach unten korrigiert, z. B. Metall und Holzpreise. Es ist davon auszugehen, dass die Preise sich wieder normalisieren. Die Inflation wird mit den deutlichen Zinserhöhungen der EZB und den politischen Maßnahmen, 200 Mrd. € zur Senkung der Energiepreise, wieder deutlich sinken. Das Bauen wird vermutlich etwas günstiger. Der Fachkräftemangel wird sich durch den derzeitigen Nachfragerückgang etwas entspannen, sodass bald auch wieder Handwerker zur Verfügung stehen. FAZIT: kurzfristig Nachfragerückgang, langfristig normale Nachfrage auf etwas niedrigerem Niveau.“

Vielen Dank für Ihre Zeit, Ihre Einschätzung und Ihre Informationen zum Thema Baufinanzierung.

S.Schweisthal: „Sehr gerne und jederzeit gerne wieder. Für Ihre Kunden und Interessenten habe ich aber noch eine Sache mitgebracht: Ich schenke jedem Ihrer Kunden und Interessenten einen Beraterwertscheck über 300 €, den er bei den Finanzprofis in Schweich zu einer Beratung einlösen kann – einfach Stichwort Immobilien Kiefer erwähnen.“

SELINA KIEFER KOCHT

Himmlische Weihnachtsdesserts

LEBKUCHEN TIRAMISU

Das brauchen Sie:

300g Lebkuchen
1 Glas Sauerkirschen, Füllmenge 680g
250g Mascarpone
250g Quark
200g Schmand
100g Zucker
50ml Amaretto
1 Päckchen Vanillepuddingpulver

Zum Bestreuen:

Kakaopulver

Zubereitung:

Den Lebkuchen zerkleinern und in eine Auflaufform – alternativ in kleine Dessertgläser – füllen. Die Sauerkirschen in ein Sieb schütten und abtropfen lassen. Den aufgefangenen

Kirschsafft mit einem Esslöffel Zucker und dem Puddingpulver zu einem Pudding kochen und unter die abgetropften Kirschen heben. Die Masse abkühlen lassen.

In der Zwischenzeit Mascarpone, Quark, Schmand, Amaretto und den restlichen Zucker zu einer Creme verrühren.

Jetzt geht es an das Schichten: Zunächst die abgekühlte Kirschmasse auf dem Lebkuchen verteilen. Anschließend die Quark-Mascarpone-Schmand Creme auf die Kirschmasse geben und beliebig oft schichten.

Zum Durchziehen das Lebkuchen-Tiramisu einige Stunden kaltstellen. Nach Ende der Kühlzeit kann das Tiramisu mit Kakao bestreut und nach Belieben dekoriert werden.

Tipp:

Gerne mit Gewürzen experimentieren: z.B. Zimt oder Lebkuchengewürz.



CRANBERRIES-KONFEKT

Das brauchen Sie:

50g gehackte Pistazien
200g getrocknete Cranberries
100g Marzipanrohmasse (z.B. von Dr. Oetker)
25g Puderzucker
1 EL Amaretto (Mandellikör)
150g Zartbitterkuvertüre

Zubereitung:

Die gehackten Pistazien in einer beschichteten Pfanne kurz rösten und auf einem Teller erkalten lassen.

Währenddessen die getrockneten Cranberries und den Marzipan fein würfeln. Mit dem Puderzucker und Amaretto verkneten und ca. 40 haselnussgroße Kugeln formen.

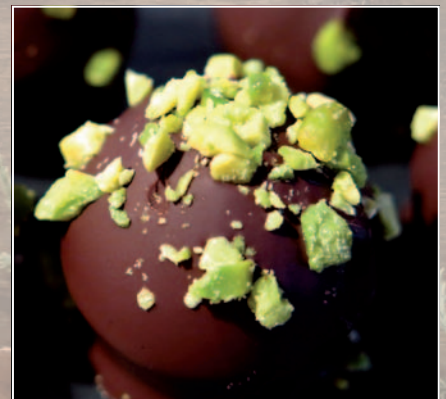
Im Anschluss die Kuvertüre grob zerkleinern und im Wasserbad bei schwacher Hitze schmelzen lassen. Anschließend den Konfekt damit überziehen, mit den gehackten Pistazien bestreuen und auf einen Bogen Backpapier umsetzen.

Das Konfekt kühl lagern.

Tipp:

Servieren Sie das Konfekt in Pralinen-Papierförmchen.

IDEAL ALS
MITBRINGSEL!

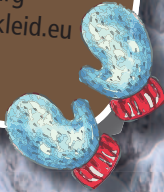


1

Bonnie & Kleid

Kennenlern-Rabatt über 20 €
ab Mindesteinkauf 99 € *1

Graf-Siegfried-Str. 2b
54439 Saarburg
www.bonnie-und-kleid.eu



2

Bonnie No2

Kennenlern-Rabatt über 20 €
ab Mindesteinkauf 99 € *1

Graf-Siegfried-Str. 2
54439 Saarburg
www.bonnie-und-kleid.eu



3

Pizzaduke

10% Rabatt auf alle Pizzen
Rabattcode gültig vom
03.01.2023 - 31.01.2023

Merzlicherstr. 20
54329 Konz/Karthaus
Die ist ein Filialbetrieb der
Giovanni's GmbH +
Co.KG



7

**Fit-Konzept
Physiotherapie**

Wohlfühl-Massage
zum halben Preis

Am Buchwald 1
54456 Tawern
www.fit-konzept.de



8

Sauerweins Weingut

Beim Kauf von 12 Flaschen
Wein oder Sekt gibt es eine
Flasche Sekt gratis dazu

Römerstr. 2
54439 Palzem
www.sauerweins.de



9

Waffeln

250g Butter, 150g Zucker
2 Pck. Vanillezucker
1 Prise Salz
abgeriebene Zitronenschale
6 Eier, 500 g Mehl
1 Pck. Backpulver
0,5 Liter Milch



13

Trasse Belge

20% Rabatt

Kehrbachstraße 12
54441 Trassem
www.trasse-belge.de



14

**Kerstin Schampaul
Genießen und Schenken**

Ab 25 € Einkaufswert gibt es
ein Präsent gratis dazu

In der Dörrwiese 8
66706 Perl
Whats App:
0178 32 90 447

15

Pfötcheneck

20 % auf Dienstleistung oder
ein Produkt Ihrer Wahl

Schmiedewäldchen 1
66793 Orscholz
www.pfoetcheneck.de



19

Apfelglühwein

300 ml Apfelsaft
600 ml Weisswein
2 Stangen Zimt
1 Sternanis
6 Nelken
1 Apfel



20

Tutzauer Media

10% Rabatt

Finkenweg 1
66706 Perl
www.tutzauermedia.com



21

**SANA Obst- und
Gemüseladen**

Ab 25 € Einkaufswert gibt es
ein Präsent gratis dazu

Zur Moselbrücke 2
66706 Perl-Nennig





4

Tassenkuchen

Tasse (300ml), 30g Butter
 1 EL. Zucker, 1 EL. Sahne
 1 EL. Kakao, 3 EL. Mehl
 0,5 Backpulver
 Butter in die Tasse geben, in
 der Micro schmelzen. Zucker,
 Ei dazu, aufschlagen. Restliche
 Zutaten unterrühren.
 800 Watt, 20 Sekunden.

5

EUROSCHUHE by Vanessa K.

Ab 100 € Einkaufswert
 20% Rabatt
 Trierer Str. 1, 66706 Perl
www.euroschuhebyvanessak.de



6

Vinotek der Saar
 10% ab 120 € Bestellwert
 Kunohof 20
 54439 Saarburg
www.vinotek-saar.de



10

DR-LAN

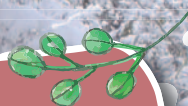
Ab 200 € Bestellwert gibt es für
 Privatkunden 1x eine Asobu
 Bottle gratis
 Rosenweg 2
 54451 Irsch
www.dr-lan.de



11

Da Winchi Döner

Ab 50 € Bestellwert
 10 % Rabatt
 Am Markt 15
 54457 Wincheringen



12

Stein Blume Perl

20% ab 50 € Einkaufswert
 Nenniger Str. 1
 66706 Perl
www.steinblumeperl.de



16

Familiencoaching Emmert

20% auf Einzelberatungen &
 10% auf alle Kurse und Work-
 shops
 Bedürfnisorientierte Schlaf-/Still-
 beratung und sozial-
 pädagogische Beratung
www.Familiencoaching-Emmert.de



17

Rotwein Zwiebel Chutney

1 kg rote Zwiebeln
 1 EL Olivenöl, 200 g Zucker
 100 ml Rotwein, 100 ml Aceto
 Balsamico, Prise Meersalz
 Zwiebel in Würfel schneiden
 und alles zusammen 15 Min
 einköcheln lassen.



18

AG Schönheitssalon

10% auf Permanent Make-up &
 Lippenpigmentierung
 Biebelhausener Str. 2a
 54441 Ayl
 Instagram:
[anastasiya_gerhardt](https://www.instagram.com/anastasiya_gerhardt)



22

**Reisebüro
Müller-Nies GmbH**

100 € Rabatt, bei Buchung einer
 LuxairTours Reise b.z. 31.01.23
 (Reisen bis Oktober 2023) Mindest-
 preis 2.500 €, ein Coupon pro Reise
 einlösbar.

In der Dörrwiese 8
 66706 Perl
www.mueller-niesreisen.de



23

**Bianca
Künnekenmeier-Bianimali
Tierenergetik**

20 € Rabatt auf ein „Schnupper-
 paket“ (umfasst 3 Sitzungen)

Zur Rotburg 2
 66693 Mettlach-Faha
www.facebook.com/Bianimali



24

**Exclusive-
Medizinisches
Fitnessstraining**

50% Rabatt für jede
 Neuanmeldung

Granastr. 74
 54329 Konz
www.exclusive-clubs.de



Die Coupons mit den entsprechenden Rabatten können unter Vorlage beim jeweiligen Geschäft einmalig und ein mal pro Person vom 01.12.2022 bis zum 31.01.2023 eingelöst werden. Ausnahme: *1 einlösbar bis 24.12.2022. Pro Einkauf und Person nur eine Couponeinlösung möglich. Keine Barauszahlung und kein Versand der jeweiligen Produkte.

Aktuelle Entwicklungen

Die Nachfrage am Immobilienmarkt hat aufgrund der angestiegenen Zinsen eine deutliche Verlangsamung erfahren, wodurch sich aktuell die Anzahl der zu verkaufenden Häuser und Wohnungen erhöht. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Preise entwickeln werden, ein leichter Rückgang der Kaufpreise ist schon zu erkennen. Experten erwarten aber langfristig keinen Rückgang der Preise, denn die nur schleppend entstehenden Neubauten in Deutschland verhindern auch das Einbrechen der Kaufpreise im Gebrauchtimmobiliemarkt.

Für Immobilienverkäufer ist es aktuell wichtig, Ruhe zu bewahren und den Verkauf in professionelle Hände zu legen, um den Verkaufsprozess reibungslos abwickeln zu können und auch dem Käufer die Sicherheit zu bieten, bestmöglich beraten zu werden. So werden Verunsicherungen minimiert und der Prozess der Immobilienkäufe und Immobilienverkäufe verlässlich abgewickelt.

Auch im Bereich der Finanzierung hat sich die Bonitätseinschätzung der Banken verändert und Kredite werden überlegter vergeben. Eine gründliche Marktanalyse ist in bewegten Zeiten, wie diesen, unumgänglich und eine gründliche Begutachtung der Immobilie wird immer wichtiger.

Eine gute Nachricht vor allem für Familien mit Kindern und der Einkommensgrenze bis 60.000 € gibt es außerdem. Ab April 2023 ist eine neue Eigentumsförderung der KfW geplant und es soll wieder zinsvergünstigte Kredite geben.

DER MARKT IN WINCHERINGEN

(Angebote im Umkreis von 10 km)

Häuser: 18 Häuser stehen in Wincheringen zum Verkauf, hiervon sind 8 Neubauten. 3 der Angebotenen Häuser haben 3-4 Zimmer, der größere Teil der Häuser (15) haben 5 oder mehr Räume.

Wohnungen: Aktuell stehen in Wincheringen 24 Wohnungen zum Verkauf und bei allen angebotenen Wohnungen handelt es sich um Neubauten. Mietobjekte sind auch in Wincheringen Mangelware. Nur ein Haus steht zur Anmietung zur Verfügung dieses verfügt über 5 und mehr Zimmer. Kleinere Häuser zur Miete befinden sich keine auf dem Immobilienmarkt in und um Wincheringen. Aktuell gibt es keine zu vermietende Wohnung.

Grundstücke: Im Umkreis von Wincheringen werden 2 Baugrundstücke angeboten.

DER MARKT IN PERL

(Angebote in Perl im Umkreis von 10 km)

Häuser: Es werden aktuell 38 Häuser im Umkreis von Perl ange-

boten, hiervon sind 4 Neubauten und 34 gebrauchte Immobilien. Im Bereich der Neubauten sind 2 Häuser mit 3-4 Zimmern ausgestattet, 2 haben 5 oder mehr Zimmer. Gebrauchte Häuser mit 3-4 Zimmern gibt es aktuell 4, über 5 oder mehr Zimmer verfügen 30 der angebotenen Häuser.

Wohnungen: Von den insgesamt 42 angebotenen Wohnungen sind 25 neu errichtet worden. Von den neu gebauten Wohnungen sind 7 mit 1-2 Zimmern ausgestattet, 5 oder mehr Zimmer haben 18 der auf dem Markt befindlichen Neubauwohnungen. Gebrauchte Wohnungen gibt es aktuell 18, zwei verfügen über 1-2 Zimmer, 16 haben 5 und mehr Zimmer.

Grundstücke: Derzeit stehen 3 Grundstücke zum Verkauf.

Mietmarkt: Es werden keine Häuser im Umkreis von 10km um Perl zur Miete angeboten.

NACHFRAGE

Wincheringen: In Wincheringen findet die Nachfrage nach Wohnungen überhaupt nicht statt und es gibt keine Nachfrage.

In Wincheringen sucht der Immobilieninteressent nach Häusern, überwiegend im Bereich 100 m² bis 174 m².

33,3% der Hausinteressenten sind bereit bis zu 150.000 € auszugeben, ebenso groß ist der Anteil der Interessenten im Bereich des Kauf-



preises bis 225.000 €. Einen Kaufpreis bis zu 300.000 € können sich 25% der Käufer vorstellen, über 225.000 € gibt es in Winceringen keine Nachfrage.

In **Perl** sind aktuell fast ein Drittel der Interessenten auf der Suche nach Häusern mit 5 Zimmern und einer Wohnfläche von 125 – 149 m², ebenso viele sind bereit bis zu 300.000 € für das eigene Haus auszugeben. Zwischen 100 m² und 174 m² gibt es die größte Nachfrage, kleinere Häuser werden immerhin noch von 10% der Immobilieninteressenten gesucht, Wohnflächen über 200 m² interessieren nur knappe 4% der Käuferschaft.

Wie auch schon in der Vergangenheit sinkt die Nachfrage bei Häusern über 400.000 € auf unter 6%, das Klientel ist hier nicht in großer Zahl vorhanden.

Bei Wohnungen verteilt sich das Interesse zu gleichen Teilen auf Wohnungsgrößen zwischen 75 m² und 199 m². Kleinere, aber auch größere Wohnungen sind im ländlichen Bereich aktuell nicht gefragt.

GENERELL beliebt sind im Augenblick Einfamilienhäuser mit kleinem Garten und einem Kaufpreis bis zu 350.000 €. Bei diesen Objekten ist der Immobilienkäufer gerne bereit zu renovieren und dem Haus die eigene Note zu geben.

Außerdem kann eine rege Nachfrage bei Eigentumswohnungen festgestellt werden. Bei diesen Nachfragen sind die Eckdaten 3 Zimmer, 90 m² - 110 m² Balkon und Garagenstellplatz wichtig. Die Wohnungen sollten außerdem Neubauten oder maximal 10 Jahre alt sein und dürfen bis zu 550.000 € kosten.





GEG

Gebäude- energiegesetz

Was als Immobilieneigentümer durch das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) auf mich zu kommt

Das ist es! Das neue Haus! Ein lange gehegter Wunsch geht in Erfüllung und das Glück bald so zu wohnen, wie man es sich immer gewünscht hat, rückt näher. Die Besichtigungstermine mit der Maklerin liefen unkompliziert, ein befreundeter Architekt gab der Bausubstanz sein ok und das neue Zuhause braucht neben den üblichen Renovierungsarbeiten kaum handwerkliche Zuwendung. Außer vielleicht dem Wunsch nach ein wenig mehr Helligkeit im Wohnbereich, der Küche und im Kinderzimmer, was aber mit dem einfachen Tausch der vorhandenen Fenster durch den Einbau bodentiefer Exemplare einen gewissen, aber einen überschaubaren finanziellen Aufwand erfordern sollte. Kurz den Putz der Fassade angleichen, am besten die betreffende Wand in der Wohlfühlfarbe streichen und dann ist es das Haus – unser Haus!

So oder so ähnlich können die Gedanken sein und Bauherren haben oft den nachvollziehbaren Wunsch, Erscheinungsbild, Ausstattung oder auch umfangreicheren Dinge an der neu erworbenen Immobilie anzupassen und zu verändern. Denn vor dem Einzug in das neue Zuhause ist es doch wesentlich einfacher Umbaumaßnahmen durchzuführen, als wenn man bereits darin wohnt. Keine Möbel, die in der neuen Baustelle stören, kein Staub, keine Handwerker, die durch das Wohnzimmer laufen... Alles in allem, der beste Weg. Und nun stellt sich die Frage, wer mir helfen kann, meine Projekte am neuen Zuhause umzusetzen: größere Fenster? Mein Architekt wird helfen. Die Eckbadewanne soll es sein? Ein Installateur wird helfen können und mit Rat und später mit Tat zur Seite stehen. Jedes Gewerk hat seinen Fachmann und hier kann ich mich auf die fachgerechte Ausführung meiner Wünsche verlassen.

Was aber, wenn die Umbaumaßnahmen mit weiteren Auflagen verbunden sind? 35% des deutschlandweiten Energiebedarfs nehmen Gebäude für sich ein und neben dem vorhandenen Wunsch nach mehr Nachhaltigkeit beim Bewohnen der eigenen Immobilie, spricht seit dem 1. November 2020 eventuell auch der Gesetzgeber ein nicht unerhebliches Wort mit.

Nicht nur bei der baulichen Veränderung, auch beim einfachen Kauf der Immobilie hat der Gesetzgeber mitunter ein Mitspracherecht, geregelt im noch recht jungen Gebäudeenergiegesetz (GEG), das die EnEV abgelöst hat. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, die vor dem 1. Februar 2020 errichtet wurden, können die neuen Eigentümer verpflichtet werden, dem GEG folgend, Sanierungsmaßnahmen (wie beispielsweise dem Austausch der alten Ölheizung) am neu erworbenen Eigentum vornehmen zu müssen und dies innerhalb von zwei Jahren nach dem Eigentümerwechsel der Immobilie. Eigentümerwechsel? Ja, denn dies gilt auch bei zum Beispiel Erbe oder Schenkung.

Aber keine Herausforderung ohne Lösung! Lassen Sie sich nicht von Gesetzen und deren Formulierungen aus der Ruhe bringen und planen Sie die Anschaffung oder Übernahme einer Immobilie einfach nach den sich stellenden Herausforderungen. Neben dem Architekten, den Handwerkern Ihres Vertrauens und Ihrem Freundes- und Familienkreis, gehört nun auch ein Energieberater zu den Personen, die Sie zurate ziehen könnten, wahrscheinlich sogar sollten. Denn hier erhalten Sie nicht nur die Auskunft über die eventuell nötigen baulichen Maßnahmen, sondern auch Auskunft über Fördermöglichkeiten und Hilfe bei

der Antragserstellung. Auch die Reihenfolge der energetischen Maßnahmen kann der Profi erklären und Ihnen so die Kommunikation mit Ihren Handwerkern erleichtern. So gilt, dass immer eine gewisse Reihenfolge in der Renovierung einzuhalten ist, damit eine energetische Verbesserung Sinn hat.

Begonnen wird mit dem Tausch der Fenster. Hiernach ist schon ein entscheidender Schritt in die Energieeinsparung getan und eine deutliche Verbesserung des Energieverbrauchs spürbar. Dach und Wand stehen auf der zweiten Position und verringern ebenfalls maßgeblich die Energieverbräuche eines Hauses. Erst jetzt bietet sich der Austausch der Heizungsanlage an und diese kann, richtig dimensioniert und mit weniger Wärmeverlusten durch Fenster, Dach und Wand, die Aufgabe des Heizens bestmöglich übernehmen.

Ob letztlich auch noch Boden und oder Keller eine Dämmung erfahren müssen, ist, wie alles andere auch, situationsabhängig und im verlässlichsten Fall mit einem Fachmann zu klären. Ähnlich wie beim Arzt, ist eine Ferndiagnose nur schwer möglich und ein guter Energieberater wird Ihnen immer anbieten, sich bei Ihnen vor Ort ein Bild des Sanierungs- bzw. Renovierungsaufwandes zu machen. Am besten treffen Sie sich mit einer fachkundigen Person in der neuen

Immobilie und lassen Sie eine neutrale Bewertung zu. Nur so können Sie sicherstellen, keine bösen Überraschungen zu erleben, wenn die Tinte auf dem Notarvertrag zu trocknen beginnt.

Die Kosten für den/die Energieberater:in können aktuell gefördert werden. Fragen Sie außerdem Ihre Makleragentur, denn diese kennt die Region und die Fachleute, die Sie bei Fragen kontaktieren können. Ehrlichkeit ist auch hier erkennbar, denn der/die Makler:in Ihres Vertrauens kümmert sich um die Belange beider Parteien, der des Verkaufenden, aber auch um die Bedürfnisse des Kaufenden. Sprechen Sie Ihre Wünsche und Ideen offen an und ein seriöses und engagiertes Immobilienbüro wird Ihnen fachkundig und ergebnisorientiert zur Seite stehen. Und ab nun gilt: Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause, lassen Sie sich von Vorgaben und Gesetzen nicht aus der Ruhe bringen, sondern informieren Sie sich umfassend, um in Ihrem neuen Rückzugsort ausschließlich Freude zu haben.

IMPRESSUM

LEBENS(T)RÄUME AN MOSEL UND SAAR erscheint 2x im Jahr und wird kostenlos verteilt. V. i. S. d.

P.: Selina Kiefer | Herausgeber: IMMOBILIEN KIEFER | Friedens Aue 15, 54439 Palzem | Telefon 06583 994 97 08
info@immobilien-kiefer.de | Fotos: Tutzauer Media, freepik.com, pixabay.com | Texte: Dominik Reinhard, Spraxt
Alle Nutzungsrechte für Text und Bild liegen bei Selina Kiefer. Veröffentlichungen, auch auszugsweise, in anderen Print-, Offline- und Onlinemedien nur mit schriftlicher Genehmigung. Gerichtsstand ist Saarburg.





PALZEM-HELFANT

5 Zimmer	auf 214 qm Wohnfläche
Grundstück	742 qm
Parken	Garage
	Ideal für Familien
Energieausweis	B Verbrauch 52,9 kWh / Baujahr 1998
Ausstattung	Solar, Photovoltaik & Kachelofen
Kaufpreis	595.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.



MERZIG

	Freistehendes Einfamilienhaus in Merzig
4 Zimmer	auf 120 qm Wohnfläche
Grundstück	533 qm
Parken	2 Garagen
	Ideal für Pärchen
Energieausweis	C Verbrauch 82,6 kWh / Baujahr 2008
Kaufpreis	475.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.



TAWERN-FELLERICH

Objekt	Freistehendes Einfamilienhaus
4 Zimmer	auf 135 qm Wohnfläche
Grundstück	529 qm
Parken	Garage
Energieausweis	A Verbrauch 40,2 kWh / Baujahr 2018
Ausstattung	Solar, Erdgas und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Kaufpreis	595.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.

ZUHAUSE IN DER GRENZREGION GESUCHT

Suchanfrage:

Familie Klein sucht seit ca. 1 Jahr ein Einfamilienhaus in der Grenzregion. Das Haus sollte mindestens 3 Schlafzimmer, eine Garage und ein ca. 550qm großes Grundstück haben. Gerne darf es auch etwas renovierungsbedürftiges sein. Budget: 450.000 €.

Sollten Sie die passende Immobilie haben, würden wir uns über einen Anruf freuen.

Schreiben Sie uns gerne eine kurze Nachricht an:
emina@immobilien-kiefer.de

Telefon 06583 / 994 97 08

Wir suchen
für unsere
Kunden!

WISSEN

Immobilien glossar

Fachbegriffe einfach erklärt!

Auf-las-sungs-vor-mer-kung

Die Auffassungsvormerkung dient der Sicherung des schuldrechtlichen Anspruchs, dem Eigentumswechsel. Der Käufer wird als neuer Eigentümer im Grundbuch vorgemerkt. Die Vormerkung schützt u.a. vor der Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens oder vor Launen des Verkäufers, doch an einen anderen Käufer zu verkaufen.

Bau-las-ten-ver-zeich-nis

Die eingetragenen Baulasten im Baulastenverzeichnis stellen öffentlich-rechtliche Verpflichtungen von Grundstückseigentümern gegenüber einer Baubehörde dar. Eigentümer verpflichten sich bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu dulden, zu tun oder zu unterlassen.

Ener-gie-aus-weis

Der Energieausweis bewertet den energetischen Zustand einer Immobilie. Ihn gibt es als Verbrauchs- und als Bedarfsausweis. Der Energieausweis muss vom Eigentümer beim Besichtigungstermin den Kauf- und Mietinteressenten unaufgefordert vorgelegt werden.

Geld-wä-sche-ge-setz

Das Geldwäschegesetz soll Geldwäsche und die Finanzierung von Terrorismus verhindern. Immobilienmakler gehören nach §2 Abs. 1 Nr. 10 GwG zu den Verpflichteten. Sie müssen beim Kauf oder Verkauf von Immobilien die Identität der Kunden feststellen und unterliegen im Geldwäsche-Verdachtsfall der Meldepflicht. Natürliche Personen müssen ein gültiges Ausweisdokument vorlegen, dessen Daten der Immobilienmakler dokumentiert.

In-dex-mie-te

Die Indexmiete ist eine variable Miete, die in §557b BGB geregelt ist und sich nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte richtet: Steigen die Preise, steigt auch die Indexmiete.

Sach-wert-ver-fah-ren

Es gibt drei Standardverfahren bei der Wertermittlung von Immobilien: Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren. Beim Sachwertverfahren wird ein Substanzwert mithilfe eines objektbezogenen Baukostenansatzes errechnet. Das Verfahren eignet sich besonders zur Bewertung von hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern – also hauptsächlich Immobilien zur Eigennutzung.

Un-be-denk-lich-keits-be-schei-ni-gung

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Finanzamt ausgestellt, wenn die Zahlung der Grunderwerbssteuer erfolgt ist. Erst dann wird der Grundstückserwerber als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Zwi-schen-fi-nan-zie-rung

Eine bereits vorhandene und abbezahlte Immobilie kann kurzzeitig durch eine Bank beliehen werden, um ausreichend Kapital für den Kauf einer neuen Immobilie zu haben. Wenn das Eigenkapital nicht sofort verfügbar ist, hilft somit eine Zwischenfinanzierung als Überbrückung.

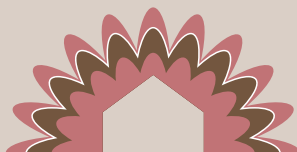


TOP-OBJEKT

Verkauft nach der ersten Besichtigung!

Traumhaus in Nittel, 6 Zimmer auf
225 qm Wohnfläche mit großem Grund-
stück und Moselblick.

Mehr Immobilien auf:
www.immobilien-kiefer.de



Immobilien **KIEFER**

Inhaberin Selina Kiefer
Am Markt 16
54457 Wincheringen

Telefon 06583 / 994 97 08
info@immobilien-kiefer.de
www.immobilien-kiefer.de