

LEBENS(T)RÄUME

AN MOSEL UND SAAR

AUSGABE 9
Frühjahr 2024



STOLPERFALLEN

Bei Kauf & Verkauf
von Immobilien

NEWSFLASH

Bauzinsen &
Europavergleich

AUS DER REGION

Eventkalender
2024

HOME STAGING INTERIOR

Frühlingshaftes
Zuhause



Immobilien **KIEFER**

DER RICHTIGE IMMOBILIENPREIS

So verkaufen Sie Ihre
Immobilie erfolgreich.

Lesen Sie jetzt in unserem kompakten Ratgeber:

- ✓ **Wie sich eine professionelle Preisfindung gestaltet.**
- ✓ **Welchen Schaden ein zu hoher oder zu niedriger Preis anrichten kann.**
- ✓ **Wie Sie die häufigsten Fehler vermeiden.**

Jetzt bequem informieren
HERUNTERLADEN UNTER:



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

der Frühling steht vor der Tür und das freut uns sehr! Mit ein paar Sonnenstrahlen und etwas Grün im Garten ist eine Immobilienbesichtigung einfach reizvoller.

In unserer ersten Ausgabe des Jahres berichten wir über Fallstricke beim Immobilienverkauf (Seiten 4/5) und sprechen natürlich wie immer über die aktuellen Geschehnisse am Immobilienmarkt in Deutschland und Luxemburg (Marktbericht Seite 12/13).



Es gibt eine tolle Neuigkeit: Immobilien Kiefer wurde in diesem Jahr erneut als BELLEVUE BEST PROPERTY AGENT ausgezeichnet, das ehrt mich sehr! Es ist eine Anerkennung für unsere nachhaltig erfolgreiche Arbeit, unsere Fachkompetenz sowie unseren besonderen Kundenservice.

Das Jahr 2024 wird spannend! Nicht nur in Bezug auf die Marktlage, auch intern haben wir einiges in den kommenden Monaten für unsere Kunden geplant. Wir sind gespannt, wie sich die aktuelle Zinslage entwickelt und sind uns gleichzeitig einig, dass der Immobilienkauf und -verkauf wieder einen Aufschwung erlebt.

Unsere Region bietet zahlreiche tolle Veranstaltungen: Egal ob Weinwanderung, Kirmes oder Kreativmarkt - mit unserem Eventkalender auf den Seiten 8 und 9 behalten Sie den Überblick. Einfach die Doppelseite raustrennen und aufheben. Vielleicht sehen wir uns ja auf dem ein oder anderen Fest und können ein Glas Wein zusammen genießen.

Viel Spaß beim Lesen,

Ihre *Selina Kiefer*

www.immobilien-kiefer.de

Stolperfallen beim Verkauf & Kauf

Beim Verkauf von Immobilien gibt es viele Dinge zu bedenken und zu beachten. Da ist es ganz natürlich, dass es auch einige Stolperfallen gibt. Als Immobilienagentur sind wir täglich mit vielen Themen konfrontiert, die für Verkaufende sowie Kaufende schnell mal zu Stolperfallen werden können. Damit Sie nicht in solche Stolperfallen geraten, stehen wir fest an Ihrer Seite und wenden diese ab! In diesem Artikel möchte ich Ihnen ein paar der häufigsten Problemfelder zeigen.

RECHTE UND PFLICHTEN

1. Wohnfläche

Im Exposé und in allen anderen Unterlagen muss die korrekte Wohnfläche angegeben werden. Erfahrungsgemäß sind die Angaben, die wir im ersten Schritt erhalten, ungefähre Zahlen. Deshalb rechnen oder messen wir immer nach. Es ist wichtig, den genauen Wert zu ermitteln, denn den Kaufenden kann ein Minderanspruch zustehen, wenn die tatsächliche Wohnfläche von der im Angebot angegebenen deutlich abweicht. Außerdem gilt zu beachten: Nicht jeder Raum zählt zur Wohnfläche – Keller oder Garage werden beispielsweise nicht mitgerechnet!

2. Energieausweis

Wer eine Immobilie verkaufen möchte, muss einen gültigen Energieausweis besitzen. Liegt dieser bereits bei Aufgabe der Anzeige vor, so ist es verpflichtend, folgende Angaben aus dem Ausweis zu nennen:

- Art des Ausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)
- Endenergie-Kennwert der Immobilie (in kWh/ m²a)
- Hauptsächlicher Energieträger für die Beheizung
- Gebäude-Baujahr
- Effizienzklasse der Immobilie

3. Außenbilder

Die Häuser der Nachbarn müssen vor Veröffentlichung der Bilder immer unkenntlich gemacht werden. Gleiches gilt für zufällig aufgenommene Personen oder KfZ-Kennzeichen. Andernfalls drohen teure Abmahnungen.

4. Gebäudeversicherung

Mit der Immobilie wechselt – falls vorhanden – beim Verkauf automatisch auch die dafür abgeschlossene Wohngebäudeversicherung. So schreibt es das Versicherungsvertragsgesetz (VVG § 95-97) vor. Die Regelung soll eine Versicherungslücke verhindern und gewährleisten, dass Schäden am Gebäude auch in der Zwischenzeit des Eigentümerwechsels jederzeit gedeckt sind. Die Veräußerung ist dem Versicherer entweder von den Verkaufenden oder von den Kaufenden unverzüglich anzuzeigen.

Achtung: Ist die zeitgemäße Anzeige nicht erfolgt, ist der Versicherer nicht zur Leistung im Versicherungsfall verpflichtet!

5. Rechte Dritter

Vor dem Verkauf sollte man sicherstellen, dass man alles Wichtige über die eigene Immobilie kennt, dazu gehören auch Rechte Dritter, die im Grundbuch zu finden sind. Beispielsweise kann es private Vorkaufs- oder Nießbrauchrechte geben.

6. Versteckte Mängel

Werden Mängel, die den Kaufenden nicht sofort ersichtlich sind (wie z.B. Feuchtigkeit), wissentlich verschwiegen, können diese auf Schadenersatz klagen und ggf. eine Rückabwicklung des Kaufvertrages einfordern. Wenn die Verkaufenden nichts von eventuellen Mängeln wussten, können sie hingegen auch nicht für einen Schadenersatz in Anspruch genommen werden. Dafür sorgt die Ausschließung für Gewährleistungsansprüche im Notarvertrag. Tipp: Bei der zweiten Besichtigung sollte man eine Mängelliste führen und unterzeichnen lassen! So kann niemand später sagen, dass er oder sie nichts davon wusste.

7. Beschaffenheit

Es besteht Aufklärungspflicht über Baustoffe, wie beispielsweise Asbest (häufig bei Fertighäusern vor dem Baujahr 1990). Wenn Sie sich bei einem älteren Haus nicht sicher sind, lassen Sie lieber vorab ein Schadstoff-Gutachten erstellen.

8. Miet- und Pachtverträge

Kaufende müssen über Miet-/ Pachtverträge und deren Inhalte in Kenntnis gesetzt werden.

9. Rechtsstreitigkeiten

Sie sind nicht selten und Kaufende müssen darüber umfassend informiert werden. Bei Eigentumswohnungen ist das beispielsweise häufig der Fall, z.B. mit dem Bauträger oder mit Handwerksfirmen.

MÖGLICHE FRAGEN DER KAUFINTERESSIERTEN

Damit Sie noch besser auf die Themen für den Verkauf vorbereitet sind, möchte ich Ihnen einen Eindruck geben, welche Fragen sich Kaufinteressierte stellen:

- Gibt es **Baulasten**? (öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Eigentümer gegenüber der Gemeinde, bestimmte Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden). In den meisten Bundesländern gibt es dafür ein Baulastenverzeichnis. Das ist auch relevant für den Immobilienwert.
- Gibt es **Grundbucheintragungen**, wie Nießbrauch, Wohnrecht, Grunddienstbarkeiten oder Wegerecht?
- Wie hoch ist die eingetragene **Grundschild** im Grundbuch? Diese sollte den Kaufpreis nicht übertreffen, sonst bekommt man das Grundbuch nicht zum Verkauf frei, es sei denn, das Restdarlehen ist niedriger als die Grundschild.
- Ist die **Elektrik** auf dem gesetzlich geforderten Stand?
- Gibt es **Belastungen** des Bodens?
- Ist alles an der Immobilie **genehmigt**? (z.B. An- oder Umbauten)
- Werden in naher Zukunft **Anliegerbeiträge** fällig? (z.B. für den Straßenausbau)
- Welche gesetzlich vorgeschriebenen **Sanierungen** kommen auf mich zu?



UNTERSCHIEDE ALS STOLPERFALLE

Der Compromis de Vente (LUX) vs. die Reservierungsvereinbarung (D)

Zwischen Luxemburg und Deutschland gibt es in der Vorgehensweise des Kaufens einen Unterschied, der leicht zur Stolperfalle werden kann:

Während in Luxemburg der **Compromis de Vente** rechtlich bindend ist und zu jedem Verkauf dazugehört, gibt es in Deutschland die Option einer **Reservierungsvereinbarung**.

Im Immobilienalltag begegnen uns ständig große Unterschiede zwischen Luxemburg und Deutschland. Sowohl bei der Vorgehensweise im Immobilienverkauf, als auch bei den damit verbundenen rechtlichen und steuerlichen Angelegenheiten.

Sprechen Sie uns vor einem Kauf oder Verkauf gerne an - wir beantworten Ihnen alle wichtigen Fragen!



Selina Kiefer
Geschäftsführerin

IMPRESSUM

LEBENS(T)RÄUME AN MOSEL UND SAAR erscheint 3x
im Jahr und wird kostenlos verteilt. V. i. S. d. P.: Selina
Kiefer | Herausgeber: IMMOBILIEN KIEFER | Frie-
dens Aue 15, 54439 Palzem | Telefon 06583 994 97 08
info@immobilien-kiefer.de | Fotos: Tutzauer Media, pixabay.com | Pantone.de | www.can-
va.com | Alle Nutzungsrechte für Text und Bild liegen bei Selina Kiefer. Veröffentlichun-
gen, auch auszugsweise, in anderen Print-, Offline- und Onlinemedien nur mit schriftli-
cher Genehmigung. Gerichtsstand ist Saarburg.

Kundenstory

Erfolgreicher Immobilienverkauf dank optimierter Vermarktungsstrategie

Im Herbst 2023 hat uns Frau Neumann, mit der Bitte schnellstmöglich einen Beratungstermin zwecks Immobilienverkauf zu erhalten, angerufen. Emina Desevic hat einen Termin vereinbart und sich das Einfamilienhaus in Grevenmacher angesehen:

Die Eigentümerin erzählte während der Besichtigung, dass das Haus bereits seit 6 Monaten zum Verkauf online steht. Zu Beginn der Vermarktung sind wohl sehr viele Interessenten da gewesen, aber sie hat nie ein Kaufangebot erhalten - immer nur Absagen.

Als Frau Neumann bemerkte, dass die Anfragen für Ihre Immobilie zurückgingen, hat sie eine Makleragentur mit ins Boot genommen - allerdings ohne Alleinauftrag. Hierdurch kam Sie einige Wochen später immer noch nicht an ihr gewünschtes Ziel. Kein Wunder, denn welcher Auftragnehmer gibt schon alles, wenn der Auftrag nicht zu 100% bei ihm liegt?

So langsam rannte ihr die Zeit davon, denn die Zwischenfinanzierung für die neue Immobilie sollte bald ablaufen und zwischenzeitlich gab es keinerlei Besichtigungsanfragen mehr. Der Architekt ihres neuen Hauses hat ihr empfohlen sich bei uns zu melden, um von uns eine Einschätzung darüber zu bekommen, was bei der aktuellen Vermarktung optimiert werden könnte.

Nach der ersten Besichtigung in der Immobilie haben wir eine Wertermittlung erstellt: Jede Immobilie ist individuell und umso wichtiger ist es zu prüfen, ob der angedachte Kaufpreis auch dem richtigen Marktwert der Immobilie entspricht. Gerade in den aktuellen Zeiten, in denen sich der Immobilienmarkt sowohl in Luxemburg als auch in Deutschland eher schleppend zeigt und die Immobilienpreise zuletzt abgeklungen sind, kann ein zu hoher Angebotspreis nachhaltig Schaden anrichten.

Wir haben unsere 'Aus-Sichtweise-des-Kaufinteressenten Brille' angezogen und die Immobilienanzeige online begutachtet. Uns war schnell klar: Hier wird die falsche Zielgruppe angesprochen! Die Immobilie ist eher verwinkelt, mit vielen Treppen auf 3 Etagen, zu wenig Schlafzimmer für eine Familie mit mehreren Kindern und auch der fehlende Garten ist ein Manko - aber die Immobilie hatte eine herausragende Lage und viele Weitere Vorteile die nicht im ursprünglichen Immobilienexposé kommuniziert wurden!

Wir haben uns für die Eigentümerin ein neues Konzept überlegt:

Welche Zielgruppe soll aktiv angesprochen werden und wie werden die Immobilienanzeigen dementsprechend gestaltet? Welche Unterlagen müssen ergänzend noch besorgt oder aufgearbeitet werden?

Nach einem Besprechungstermin in unserem Büro, in dem wir Frau Neumann alle Ideen vorgestellt haben, hat die Eigentümerin uns Ihr Vertrauen geschenkt und uns mit der Umsetzung dieser Ideen/Vorschläge beauftragt.

Schnellstmöglich haben wir alle Unterlagen aufbereitet und einen Energieausweis erstellt. Zusätzlich haben wir ein virtuelles Home Staging anfertigen lassen, sodass Kaufinteressenten eine bessere Vorstellung in der aktuell leeren Immobilie hatten. Die Immobilienanzeigen gingen freitags online und nach dem ersten Wochenende haben wir 3 Besichtigungsanfragen erhalten.

Ein junges Paar war nach der ersten Besichtigung so begeistert vom Haus und dessen Lage, dass die Beiden am nächsten Tag direkt ein Kaufangebot abgegeben haben. Eine Woche und ein wenig Verhandlungsgeschick später konnten wir den Compromis de Vente unterzeichnen und alles für das Notariat vorbereiten.

Wir sind glücklich darüber, dass Frau Neumann ihre Zwischenfinanzierung rechtzeitig abschließen konnte und das junge Paar ein für sich perfektes Haus gefunden hat. Wir wünschen Käufer und Verkäufer alles gute in ihren neuen Lebens(t)räumen!

*Zum Schutz der Privatsphäre haben wir die Namen der Verkäufer abgeändert.



Emina Desevic
Ihre Ansprechpartnerin

SELINA KIEFER KOCHT

Osterbrunch

Wie wäre es an den Ostertagen mit einem gemütlichen Brunch mit Familie und Freunden? Unsere leckere Kombi aus süßen und herzhaften Rezepten gepaart mit einem hübsch angerichteten Blumenstrauß (Inspo folgt auf S. 11) lässt den Ostertisch erstrahlen. Viel Spaß beim Nachmachen!

Hefeteig Hasen

Zutaten für 8 Hasen:

- 500g Weizenmehl oder Dinkelmehl (Type 630)
- 1/2 Würfel Hefe o. 1 Päckchen Trockenhefe
- 245ml lauwarme Milch
- 70g Zucker
- Optional 1 Päckchen Bourbon Vanillezucker
- 100g weiche Butter
- Prise Salz

1. Mehl mit Salz, Zucker u. Hefe in eine Rührschüssel geben u. mischen. Die lauwarme Milch mit der Butter zur Mehlmischung geben u. mit dem Knethaken der Küchenmaschine 5 min. kneten lassen. Dann abgedeckt an einem warmen Ort 1 Std. ruhen lassen.

2. Anschließend Teig zu einer Kugel formen u. in 8 Stücke teilen. Jedes Stück zu ca. 30cm langen Strängen rollen u. davon 2cm Stücke abtrennen.

3. Die abgetrennten Teile zu Kugeln

rollen. Eine Kugel in die Mitte eines Stranges legen u. die Enden zweimal um die Kugel zwirbeln. So weiterverfahren bis alle 8 Häschen fertig sind.

4. Auf ein mit Backpapier belegtes Blech setzen und nochmals 20 Minuten ruhen lassen. Mit Sahne oder verquirltem Ei bestreichen und mit Hagelzucker verzieren.

Im vorgeheiztem Backofen bei 190°C 10-15 Minuten backen.



Gefüllte Eier

Zutaten:

- 6 Eier
- 1 EL Mayonnaise
- 1 EL Senf
- 1 EL Kräuter-Knoblauchfrischkäse



1. Die Eier in leicht köchelndem Wasser für 12 Minuten hart kochen, anschließend gut abschrecken und vorsichtig pellen

2. Als nächstes die Eier halbieren und das Eigelb herauslösen

Tipp: ein kleines Stück am Boden abschneiden, sodass das gefüllte Ei später gut steht

3. Das Eigelb mit Mayonnaise, Senf und Kräuter/ Knoblauchfrischkäse

cremig verrühren und mit Salz und Pfeffer abschmecken

4. Die Füllung mit einem Spritzbeutel dekorativ in die Eihälften füllen und mit Kaviar garnieren. Fertig!

Carott Cake

Zutaten:

- 245g Karotten fein geraspelt
- 255g Weizenmehl
- 2 TL Backpulver
- 1/2 TL Salz
- 1/4 TL Muskatnuss
- 1/8 TL Nelke
- 220ml Rapsöl
- 170g brauner Zucker
- 150g weißer Zucker
- 3 große Eier
- 2 TL Vanille Extrakt
- 190g Griechischer Joghurt

Frosting

160g Butter, 300g Frischkäse, 200g Puderzucker, 1 Pck Vanillezucker

1. Den Backofen auf 180 Ober- Unterhitze vorheizen u. 2 Springformen (22cm Durchmesser) mit Backpapier auslegen

2. Mehl, Backpulver, Salz u. Gewürze in einer Schüssel verrühren. In einer zweiten Schüssel Zucker u. Öl cremig schlagen, dann Eier, Joghurt und Vanille einrühren. Nach und nach die trockene Mehlmischung in die Masse mit eingeben und zum Schluss die

Karotten unterrühren

3. Gleichmäßig in die Kuchenformen verteilen u. für 35-40 min. backen

4. 20 Minuten in der Form u. eine Stunde auf einem Kuchengitter gut auskühlen lassen

5. Alle Zutaten für das Frischkäse Frosting zusammenrühren und 1/3 der Creme auf den ersten Boden streichen. Den 2. Boden darauf legen und wiederholen.

Nun das restliche Frosting um den Kuchen rundherum streichen und dekorieren!



AUS DER REGION

Eventkalender 2024

In unserer Region finden sich zahlreiche tolle Veranstaltungen, von denen wir einige kleinere ebenfalls erst während unserer Recherchen entdeckt haben. Viel Spaß beim Besuchen!
Achtung manche Events sind nur mit voriger Anmeldung / Kartenverkauf möglich. Diese sind mit KV gekennzeichnet.

APRIL

M	D	M	D	F	S	S
					6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

06-
08_{SA-MO}

Portes Ouvertes Via mosel
Tag der offenen Weinkeller
Ort: in und um Saarburg

13_{SA}

Outdoor-Erlebnis-Raclette
(weitere Termine verfügbar)
Ort: Palzem - Sauerweins Weingut, KV

20_{SA}

Frühlingskonzert
Musikverein Taben-Rodt u.
Moselland-Kapelle Wincheringen
Ort: Saarburg - Stadthalle

28_{SO}

Wein- & Frühlingswanderung Palzem
Wanderung mit Wein und Verkostung
von Palzem zur Wehrer Kirmes
Ort: Palzem - Bürgerhaus, KV

30_{DI}

Tanz in den Mai
Ort: Blizingen - Toms Scheune

MAI

M	D	M	D	F	S	S
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

01_{MI}

Hüttenfest
Ort: Wasserliesch - Grillhütte "Unter Löschen"

09_{DO}

Vatertagsfest
Ort: Söst - Langheckhütte

17_{FR}

Kellertage
Bioweingut Welter, Doppeltes D -
Weinduo, Weingut Gries, Weingut
Schneider, Weingut Thiel
Ort: Wincheringen

25-
26_{SA-SO}

Palzemer Kellertage
Ort: Palzem

JUNI

M	D	M	D	F	S	S
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

01-
03_{SA-MO}

Trassemer Kirmes
Ort: Trassem - Feldscheune an
der Leuk

08_{SA}

Gin River-Cruise
Schiffahrt mit Gin-Tasting
Ort: Grevenmacher Mosel, KV

14_{FR}

**Ausländische Mitbürger stellen
ihre Heimat vor**
Ort: Nittel - Gasthaus Dostert-
Schmitt

15-
16_{SA-SO}

Palzemer Weinsommer
Ort: Palzem - Auf dem Kirchplatz

29-
01_{SA-MO}

Wincheringer Kirmes
Ort: Wincheringen - Marktplatz

JULI

M	D	M	D	F	S	S
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

05-
07_{FR-SO}

Saarburger Markttag
Ort: Saarburg - Innenstadt

06-
07_{SA-SO}

Hoffest Perl
Ort: Perl - Weingut Hartmann

07_{SO}

Kindersommerfest
Ort: Nittel - Parkplatz Bürgerhaus

13_{SA}

WeinBootschaft
Weinprobe auf Deck des Schiffes
Princesse Marie-Astrid
Ort/Start: Nittel, KV

13-
15_{SA-MO}

Margareten-Kirmes
Ort: Tawern - Festplatz im
Ortskern



AUGUST						
M	D	M	D	F	S	S
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

SEPTEMBER						
M	D	M	D	F	S	S
					1	
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

03-04_{SA-SO} **Klang und Glanz**
Ort: Wiltingen - Saarufer

06-08_{FR-SO} **Jahrgangspräsentation / Weinprobe**
Ort: Wiltingen - Weingut Van Volxem, KV

03-05_{SA-MO} **Weinkirmes**
Ort: Temmels

08_{SO} **Fest der Nationen**
Ort: Wincheringen - Marktplatz

31-02_{SA-MO} **Saarweinfest**
Ort: Saarburg

28_{SA} **Oktoberfest**
Ort: Ayl - Sportplatz

OKTOBER						
M	D	M	D	F	S	S
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

NOVEMBER						
M	D	M	D	F	S	S
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

26-27_{SA-SO} **J'Miselerland-Brenntag**
Traditioneller Brenntag der Edelobstbrenner
Ort: Grevenmacher

03_{SO} **Hobby- & Kreativmarkt**
Ort: Nittel - Bürgerhaus

26_{SA} **Whisky & Rum on the River**
Ort: Grevenmacher Mosel, KV

09_{SA} **Outdoor-Erlebnis Raclette**
Ort: Palzem - Weingut Sauerweins, KV

31_{DO} **Fackelwanderung**
Ort: Serrig - Gasthaus Wagner

30_{SA} **Weihnachtsmarkt**
Ort: Ayl - Feuerwehrgerätehaus

DEZEMBER						
M	D	M	D	F	S	S
					1	
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

01_{SO} **Adventliche Genüsse**
Ort: Nittel - Winzerhof Greif

13-15_{FR-SO} **Saarburger Christkindlmarkt**
Ort: Saarburg - Am Wasserfall

06-08_{FR-SO} **Saarburger Christkindlmarkt**
Ort: Saarburg - Am Wasserfall

07-08_{SA-SO} **Wine Cheese**
Ort: Bech-Kleinmacher

29_{SO} **Glühweinschmaus**
Ort: Wincheringen - Feuerwehrhaus

NEWSFLASH

Lesen Sie alle interessanten und besonderen Themen aus der Immobilienwelt in unserem Newsflash nach.

Umsanierte Immobilien unter massivem Preisdruck Die aktuelle Lage: Preisunterschiede nehmen zu

Deutschland setzt politisch auf eine Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden. Die Sanierungsquote liegt jedoch bei nur etwa 1% pro Jahr. Für die kommenden Jahre ist daher mit Differenzierung der Immobilienpreise zu rechnen, je nach Energieeffizienz.

Dies bestätigen die neuesten Zahlen: Wohnungen und Häuser mit schlechter Energieeffizienz verlieren an Wert. Im dritten Quartal 2023 lag die Preisdifferenz zwischen den effizientesten und den am wenigsten effizienten Immobilien bei durchschnittlich 28,7%. Vor zwei Jahren betrug dieser Unterschied noch 11,6%.

Eigentümer von Immobilien mit schlechter Energiebilanz stehen vor Herausforderungen. Sie werden Schwierigkeiten bei der Vermietung, beim Verkauf und bei der Finanzierung ihrer Immobilien haben.

Wer jetzt investiert oder bereits Eigentümer ist, sollte daher auf die Energieeffizienz achten.

Ein Blick auf den Energieausweis und eventuell notwendige Modernisierungsmaßnahmen können eine lohnende Investition sein.

Gute Neuigkeiten für Immobilieninteressierte: Die Bauzinsen sind gesunken

Der Anstieg der Zinsen hat den Immobilienmarkt vor große Herausforderungen gestellt. Doch nun scheint sich das Blatt zu wenden. Die Bauzinsen sind wieder deutlich unter die 4-Prozent-Marke gefallen, und Experten sind sich einig, dass die Zeiten steigender Zinsen vorerst vorbei sind.

Was beeinflusst die Bauzinsen?

Die Bauzinsen orientieren sich an der Rendite der Bundesanleihe mit zehn Jahren Laufzeit. Dieser Wert spiegelt die langfristigen Kapitalmarktzinsen wider und wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Neben der Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) spielen auch die Konjunkturaussichten, Inflationserwartungen, die Risikoneigung der Investoren und die Zinsentwicklung in anderen Währungsräumen eine Rolle.

Die fallenden Bauzinsen bieten die Möglichkeit, von attraktiveren Finanzierungskonditionen zu profitieren und könnten langfristig zu einer Stabilisierung der Preise auf dem Immobilienmarkt führen.

In Deutschland sinken die Kaufpreise am stärksten

Im europäischen Vergleich gestalten sich die Kaufpreise für Wohnimmobilien sehr unterschiedlich. Deutschland verzeichnet im dritten Quartal den deutlichsten Rückgang.

Die Angebotspreise für deutsche Wohnimmobilien sind im dritten Quartal 2023 um sechs Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres gesunken. Das ist der deutlichste Rückgang im Vergleich mit sechs europäischen Ländern, zeigt der aktuelle AVIV Housing Market Report.

So fiel das Minus in Luxemburg mit 3,5 Prozent und in Frankreich mit 0,6 Prozent deutlich geringer aus als in Deutschland. Dagegen sind die angebotenen Kaufpreise in Italien (0,9 Prozent), Belgien (2,9 Prozent), Portugal (5,6 Prozent) und Spanien (7,2 Prozent) zum Teil deutlich gestiegen.

www.handelsblatt.com



Frühlingshaftes Zuhause

Mit dem Wechsel der Jahreszeiten sehnt man sich auch im eigenen Zuhause nach einer erfrischenden Veränderung. Wir zeigen Ihnen wie Sie im Handumdrehen frühlingshafte Leichtigkeit in Ihre Einrichtung bringen.



PANTONE®
13-1023
Peach Fuzz



www.westwing.de



Eine unkomplizierte und schnelle Möglichkeit liegt in der geschickten Dekoration des Raumes.

Schwere Stoffe wie Wolle, Samt und Grobstrick, die uns in den kühleren Monaten begleitet haben, dürfen vorerst wieder Platz für leichte Materialien sowie farbenfrohe Accessoires machen.

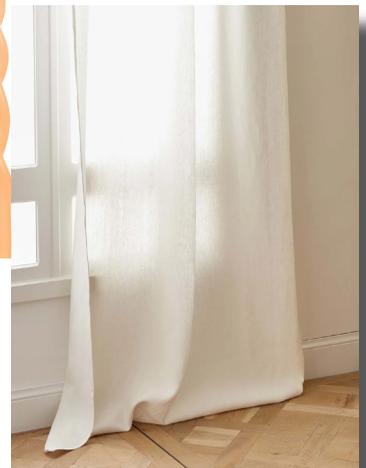
Hierfür erstrahlt die vom Pantone Institute gewählte Farbe des Jahres 2024 „Peach Fuzz“ in besonderem Glanz. Der warme, frühlingshafte Pfirsichfarbton symbolisiert Sanftheit, Harmonie und Ruhe.

Am Besten kann die Farbe mit Erdtönen, Beige-Nuancen oder kräftigen Tönen aus der Farbfamilie kombiniert werden. Für ein frühlingshaftes Flair sorgt zudem die Kombination mit natürlichen Materialien wie Holz oder Leinen sowie verschiedenen Pflanzen und Blumen.

www.posterlounge.de



www.depot.de



www.cyrillus.de

DIY: Blumenstrauß selbst binden

Materialien

- Frischer Blumen (ca. 15 Stück)
- Bindegrün
- Scharfe Schere oder Messer
- Band oder Gummi

1. Mit einer Schere überschüssige Blätter u. Dornen abschneiden u. die Blumenstiele auf eine Länge kürzen.
2. Begonnen wird mit den größten Blumenblüten, welche die Mitte des

Straußes bilden. Hierbei darauf achten, dass der Mittelpunkt auch der höchste Punkt des Straußes ist.

3. Während der Strauß in der linken Hand gehalten wird, können abwechselnd neue Blumen u. Bindegrün mit der rechten Hand hinzufügt u. sich so nach außen vorgearbeitet werden. Hinzukommende Blumen tiefer ansetzen u. schräg auf den schon vorhandenen Strauß legen, sodass alle Stiele in dieselbe Richtung zeigen.
4. Damit der Strauß gleichmäßig wird,

den Strauß regelmäßig drehen und von allen Seiten betrachten.

5. Wenn der Blumenstrauß den Vorstellungen entspricht, das Blumenband o. Gummi um die Stiele wickeln u. straff ziehen, bis die Blumen fest zusammenhalten.



Aktuelle Entwicklungen in unserer Grenzregion

Auch im dritten Quartal des Jahres stehen weiterhin Herausforderungen für den Immobilienmarkt an.

DEUTSCHLAND

In den vergangenen Monaten verzeichneten die Immobilienpreise lediglich einen Rückgang von 0,2% im Vergleich zum vorherigen Quartal. Wie der immowelt Preiskompass berichtet, lässt sich dies auf die leichte Entspannung der Zinsen zurückführen. So führt dies bereits dazu, dass potenzielle Käufer zur Zeit endlich wieder Zinssätze von unter 4% erhalten können.

Da die Europäische Zentralbank den Leitzins mehrmals in Folge nicht verändert hat, gehen Experten davon aus, dass es im Verlaufe des Jahres sogar zu einer Senkung des Leitzinses kommen könnte. Es bleibt abzuwarten, welche Entscheidungen die Europäische Zentralbank treffen wird.

Am Mietmarkt hingegen deutet sich keine Veränderung an und der Preisdruck setzt sich fort. Verantwortlich für die hohen Mietkosten ist unter anderem der Mangel an Wohnraum. Das von der Regierung angestrebte Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurde mit etwa 270.000 nicht

erreicht. Daher prognostizieren das Ifo-Institut für das Jahr 2024 weitere Anstiege bei den Mieten.

Nach wie vor besteht eine Herausforderung im Neubau. Zahlreiche Bauprojekte wurden in den vergangenen Monaten abgebrochen. Im Jahr 2023 verzeichnete die Bauwirtschaft laut dem Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) einen Rückgang von knapp einem Viertel der Aufträge.

Trotz der Unsicherheiten gibt es erste Anzeichen die auf eine positive Entwicklung am Markt hindeuten könnten.

In unserer Marktermittlung halten wir Sie hierüber auf dem Laufenden und geben Ihnen einen Überblick über die Preise in unserer Region.

Wincheringen

Aktuell liegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreis für Immobilien in Wincheringen bei 2.885 €/m². Ein Haus in Wincheringen kostet im Schnitt 3.050 €/m² und eine Eigentumswohnung 2.572 €/m².

Die Preisspanne der Immobilien reicht von 1.303 €/m² bis hin zu 5.307 €/m² für luxuriöse Immobilien.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kaufpreise unverändert.

Konz

In der Gemeinde Konz und den umliegenden Dörfern bewegen sich die Quadratmeterpreise durchschnittlich bei 2.676 €/m². Während für ein Einfamilienhaus im Schnitt 2.623 €/m² verlangt werden, muss für den Erwerb einer Eigentumswohnung mit durchschnittlich 2.711 €/m² gerechnet werden. Die günstigsten Immobilien sind ab 1.249 €/m² erhältlich, wohingegen teurere Objekte bis zu 4.831 €/m² kosten.

Saarburg

Die Preisspanne der Immobilien in und um Saarburg reicht von 1.095 €/m² bis hin zu 5.146 €/m² für hochpreisige Immobilien.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt zusammengerechnet bei 2.578 €. Ein Haus in Saarburg kostet im Schnitt 2.578 €/m² und eine Eigentumswohnung 2.875 €/m².

Perl

Aktuell liegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreis für Immobilien in Perl bei 2.916 €/m². Die Preisspanne der Immobilien reicht von 1.116 €/m², bis hin zu 4.768 €/m². Wer eine Immobilie in Perl kaufen möchte, muss im Schnitt mit 2.789 €/m² für ein Einfamilienhaus und mit 3.090 €/m² für eine Eigentumswohnung rechnen.

LUXEMBURG

Die Immobilienpreise in Luxemburg zeigten sich in den vergangenen Monaten weiterhin rückläufig, aber eine Abflachung der Preiskurve ist erkennbar!

Auf der Grundlage einer Analyse der Preise für das Jahr 2023, schätzt athome.lu den Rückgang der Verkaufspreise auf nationaler Ebene auf -7 %. Dabei fielen die Preise für Häuser in den letzten zwölf Monaten stärker (-7,6 %) als für Wohnungen (- 6,6 %). Dies, obwohl auf der Mietseite die Mieten innerhalb eines Jahres um +8,5 % in die Höhe geschossen sind.

Auch in diesem Jahr dauert der Verkaufsprozess einer Immobilie möglicherweise etwas länger - eine realistische Preiseinschätzung ist unbedingt erforderlich.

Experten sind sich einig: Die Nachfrage wird in den kommenden Monaten wieder steigen.

Die Bevölkerung Luxemburgs wächst ständig weiter und auch die Zinsen zur Finanzierung einer Immobilie werden wieder attraktiver.

Wäre es also langfristig nicht ein guter Zeitpunkt den stark steigenden Mietpreisen zu trotzen und die gesunkenen Kaufpreise zu nutzen?

Bei Fragen zum aktuellen Wert Ihrer Immobilie in Luxemburg können Sie uns jederzeit anrufen!

Die aktuelle Preislage

Der durchschnittlich gefragte Preis für Immobilien in der Mosel-Region im letzten Quartal lag bei 6.867 € pro Quadratmeter.

Im Kanton Grevenmacher war der Angebotspreis mit 6.981 € pro Quadratmeter am höchsten. Im Gegenzug dazu werden für eine Immobilie im Kanton Wormeldange nur 5.454 € pro Quadratmeter angefragt.

Im gleichen Quartal lag der Angebotspreis für Mietimmobilien in der Mosel-Region bei 19,75 € pro Quadratmeter.

Man sollte jedoch immer im Hinterkopf behalten, dass es sich bei diesen Preisen lediglich um Angebotspreise in den Inseraten handelt. Welcher Preis letztendlich nach Verhandlungen im Notarvertrag steht ist ungewiss.

Regionen	Verkauf Haus (€/m ²)	Verkauf Wohnung (€/m ²)
Schengen	5.994	7.228
Remich	6.090	7.661
Wormeldange	6.528	7.473
Grevenmacher	6.070	7.891
Wasserbillig	6.235	7.220





WILTINGEN

Mehrgenerationenhaus in Wiltingen

5 Zimmer	auf 176 qm Wohnfläche
2 Balkone	& großzügiger Außenbereich
Parken	2 Garagen sowie Außenstellplätze
Energieausweis B	Verbrauch 54,8 kWh Baujahr 1983
Kaufpreis	349.000 €
Provision	3,57% inkl. ges. MwSt.



Direkt
an der
Grenze

PERL

Einfamilienhaus in Perl

6 Zimmer	auf 141 qm Wohnfläche
Balkon	& Gartenfläche
Parken	Garage sowie Außenstellplätze
Energieausweis G	Bedarf 215,2 kWh Baujahr 1960
Kaufpreis	495.000 €
Provision	3,57% inkl. ges. MwSt.



ORSCHOLZ

Eigentumswohnung in Orscholz

3 Zimmer	auf 74 qm Wohnfläche
Balkon, Terrasse	mit Gartenfläche
Parken	2 Außenstellplätze
Energieausweis G	Verbrauch 231,7 kWh Baujahr 2000
Kaufpreis	249.000 €
Provision	3,57% inkl. ges. MwSt.

IMMOBILIENSUCHE

Alleinstehender Bankkaufmann sucht eine Wohnung in Nennig, Besch oder Perl. Die Wohnung sollte ein Schlafzimmer, einen Balkon und einen Stellplatz haben, gerne bezugsfertig.
Budget: 250.000,-€

Passt Ihre Immobilie auf unsere Beschreibung?

Dann melden Sie sich gerne per Mail an

karina@immobilien-kiefer.de oder

Mobil unter +352 691 184 569

Aktuelle Immobilien
finden Sie auf
unseren Social Media
Kanälen



Immobilien glossar

Fachbegriffe einfach erklärt!

[Bau|be|schrei|bung]

Eine Baubeschreibung ist eine detaillierte Beschreibung eines Gebäudes. Hierbei werden neben der Art der Bauausführung alle die zum Bau benötigten Materialien beschrieben. Für die Bewilligung einer Immobilienfinanzierung benötigt die Bank die Baubeschreibung vom Immobilienkäufer.

[Be|ur|kun|dung]

Eine Beurkundung ist ein gesetzlich vorgeschriebenes Formerfordernis. Beurkundungen sind bei Verträgen bzw. Vereinbarungen, welche weitreichende finanzielle oder gesetzliche Folgen haben, z.B. bei Immobilienkaufverträgen, Grundschuldbestellungen oder Erbverträgen gesetzlich vorgeschrieben. In der Regel werden Beurkundungen von einem Notar durchgeführt.

[En|er|gie|aus|weis]

Der Energieausweis ist ein Dokument, das Daten zur Energieeffizienz und zu den anfallenden Energiekosten eines Gebäudes liefert. Er soll potenziellen Käufern und Mietern Informationen über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes sowie praktische Hinweise zu deren Verbesserung liefern.

Auf Verlangen muss der Energieausweis einer Immobilie Kaufinteressenten vor dem Kauf vorgezeigt werden. Der Energieausweis ist nach Ausstellung 10 Jahre gültig.

[Flur|kar|te]

Auch Liegenschafts- oder Katasterkarte genannt, die als amtlichen

Beweis Lage, Flurnummer und Bauungsdaten eines Grundstücks enthält.

[Ge|bäu|de|ver|si|che|rung]

Die Gebäudeversicherung dient dem Schutz für ein Gebäude, Nebengebäude und eventueller Garagen im Fall eines Schadens. Der Versicherungsnehmer ist frei bei der Wahl des Gebäudeversicherers und selbst verantwortlich für eine ausreichende Versicherungssumme. Die Versicherung orientiert sich dabei an dem Immobilienwert.

In der Regel wird ein Gebäude hierbei vor Brand, Leitungswasser, Sturm und Hagel versichert. Zusätzlich können Gebäude vor weiteren Elementarschäden, wie Überschwemmung, Erdbeben oder Schneelawinen versichert werden.

[Wohn|flä|chen|be|rech|nung]

Die Wohnfläche ist die Fläche einer Immobilie, die zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Diese muss über eine ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung, über eine Versorgung mit einer Heizungsanlage sowie einen Anschluss zu Strom verfügen.

Zudem wird bei der Berechnung der Wohnfläche zwischen unterschiedlichen Raumhöhen unterschieden: Ab einer Raumhöhe von zwei Metern wird die Wohnfläche vollständig berücksichtigt. In Räumen, in denen die Raumhöhe zwischen ein und zwei Metern beträgt, zählt die Fläche hälftig. Ist die Raumhöhe aufgrund der Dachschrägen niedriger als einen Meter, wird die Fläche nicht berücksichtigt.



TOP-OBJEKT

Gepflegtes Wohnhaus mit
Einliegerwohnung in Freudenburg

Kaufpreis: 595.000 €

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