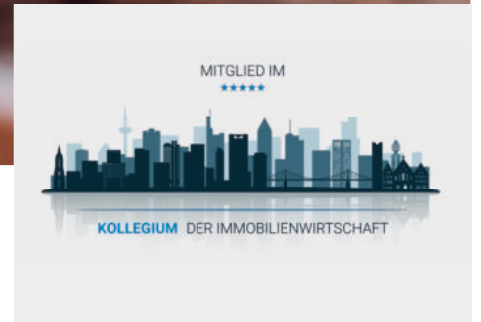




AUSGABE  
WINTER

TOP-THEMA



## VERFEHLUNG DER WOHNUNGSBAUZIELE

Der deutliche Anstieg der Kreditzinsen und Baukosten führt zum Stopp etlicher Bauprojekte.

## IM ALTER KEINE MIETE ZAHLEN

Immer noch Trend: eine Immobilie als Altersvorsorge. Sich unabhängig machen von Mieterhöhungen!

## DIE EXPERTEN KLÄREN AUF

Immobilienthemen verstehen - manchmal benötigt es der einen oder anderen Begriffserklärung!



T 09573 329 0542 – mail@raum96.de  
www.raum96.de

## IMMOBILIEN-NEWS

### AKTUELLES UND WISSENSWERTES: WOHNUNGSBAU, EIGENTUM ALS VORSORGE UND WAS BEDEUTET EIGENTLICH JAHRESSPERRFRIST?

#### Liebe Leserinnen und Leser,

ohne sich der allgemeinen negativen Stimmung hingeben zu wollen – denn es gibt genug Gutes zu berichten – möchten wir mit unserem aktuellen Newsletter doch einmal kritisch hinterfragen, was zur deutlichen Verfehlung der Wohnungsbauziele beigetragen hat und wie in diesem Punkt sinnvoll zu agieren wäre.

Auch widmen wir uns dem immer wieder in die Aktualität rückenden Thema der Immobilie als Vorsorge- bzw. Investmentmöglichkeit. Interessant ist hierbei, wie dieser Bereich in den Kontext der allgemeinen wirtschaftlichen Situation einzuordnen ist.

Um den Immobilien Themen unserer Zeit folgen zu können, benötigt es manchmal der einen oder anderen Begriffserklärung. Sprache ist so wandelbar wie die Zeit und so geben wir Ihnen zu guter Letzt noch den einen oder anderen Fachbegriff mit auf den Weg.

Und so wünschen wir Ihnen eine wundervolle Winterzeit. Unsere Immobilienangebote werden Ihnen sicher dabei helfen, großartige Wohn- und Lebenspläne für das neue Jahr zu schmieden.

Aktuell beschäftigt Sie ein Immobilien Thema? Dann rufen Sie uns gerne an! Herzlichst,

*Jacqueline Potzel*  
Jacqueline Potzel  
DEKRA zertifizierte Sachverständige



Helle und moderne DG-Wohnung im 1. OG | ☐ ca. 54 m<sup>2</sup> Wfl. | 🏠 2, Balkon und Stellplatz. V: 79 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), C, Gas, Bj 2004 | **EURO: 194.000,-**



Zweifamilienhaus mit Wintergarten | ☐ ca. 302 m<sup>2</sup> Wfl. | ☐ ca. 798 m<sup>2</sup> Grund | 🏠 10, 2 Etagen & Keller. B: 230,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), H, Holzpellets aus 2012, Bj 1975 | **EURO: 498.000,-**

Alle Preise in Euro, zzgl. 3,57 % Provision, inkl. MwSt.

Der deutliche Anstieg der Kreditzinsen und Baukosten führt zum Stopp etlicher Bauprojekte, die eigentlich dazu beitragen sollten, den Wohnungsmangel in den Griff bekommen.

2021 glänzte die Ampelregierung mit ihrem Vorhaben, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu errichten, davon 100.000 Sozialwohnungen. Gemäß Statistischem Bundesamt waren es im Jahr 2023 rund 295.000 Wohnungen, in diesem Jahr ist wohl mit 200.000 Wohnungen zu rechnen. Prognosen sagen für das Jahr 2026 nur noch 175.000 Wohnungen voraus – Ziel verfehlt! Zu den zentralen Faktoren dieser Prognose gehört der Einbruch der Bauanträge und Wohnungsbaugenehmigungen. Durch die stark angestiegenen Baukosten haben zahlreiche Wohnungsbauunternehmen ihre Projekte gestoppt. Eine Amortisierung innerhalb der üblichen Zeitspanne von 25 bis 30 Jahren wäre nur über sehr teure Mieten möglich, die aller Wahrscheinlichkeit nach kein Mensch zahlen wollte. Aus der Sicht der Wohnungssuchenden ist eine harte Zeit angebrochen. Langes Suchen und hohe Kosten – so zeigt sich die derzeitige Situation.

## ALTERS- VORSORGE: IMMER NOCH IM TREND!

Im Alter keine Miete zahlen und sich somit unabhängig machen von möglichen Mieterhöhungen – dies ist der allgemeine Tenor, wenn es um die Frage geht, ob eine Immobilie im Einmaleins der Altersvorsorge noch immer eine sinnvolle Rolle einnimmt. Auch die Tatsache, dass es keine Sparzinsen mehr gibt, spricht dafür. Die Ersparnisse an die Börse zu bringen, ist nach wie vor für viele ein mit Unsicherheit verbundenes Unterfangen. Ob die Immobilie selbst genutzt, vermietet oder im Alter verkauft werden soll, sind weitere wichtige Fragen!

# UND DA GANZ HINTEN AM HORIZONT DIE WOHNUNGSBAUZIELE

TOP-THEMA

**Rettung durch Änderungen in der Zinspolitik?** Also verbleiben viele Unternehmen zunächst in der Warteposition und beobachten, wie sich der Plan der Europäischen Zentralbank (EZB), die Geldpolitik zu lockern und die Zinsen zu senken, real gestaltet. Sollte es zu der angekündigten Zinssenkung kommen, könnte dies Ende 2025 zu einer Trendwende auf dem Wohnungsmarkt führen. Auch ist der Ruf nach Subventionen deutlich hörbar. Die bereits bestehenden Fördermaßnahmen und günstigeren Abschreibungsbedingungen reichen, gemäß Branchenverbände, nicht aus. Gefordert wurde bereits im April 2024 eine Sonderförderung des Wohnungsneubaus von jährlich 23 Milliarden Euro. Auf der Website der Bundesregierung sind unter dem Reiter „FAQ zum Wohnungsbau“ Antworten zu vielen Fragen zu finden. Förderung klimafreundlichen und bezahlbaren Wohnungsbaus, Förderung für einkommensschwache

Menschen, für Auszubildende, für junge Familien, für Wohnen im Alter etc. Und es erwacht der Eindruck, dass hier sehr viele kleine Puzzleteile noch kein Ganzes ergeben. Der Blick auf die dazugehörigen Anträge öffnet das nächste Fass: die bürokratischen Abläufe müssen dringend verschlankt werden. Mehr Geld, weniger Papierkram. So einfach, so schwer erreichbar. Nicht zu vergessen, dass laut einer Studie des Pestel-Instituts vom April etwa 2,2 Millionen (!) altersgerechte Wohnungen fehlen. Zusammengefasst wird dieser Mangel als „Graue Wohnungsnot“.

**Welche Farbe die Not auch immer hat: es muss Geld in die Hand genommen und der Antragsaufwand reduziert werden. Auch sollte die Idee des einfacheren Bauens fern von strengen Standards weiterhin verfolgt werden. Und dann bauen, bauen, bauen.**

## BEREITS ÜBER 60 REZENSIONEN\*



Ich kann von ganzen Herzen nur Danke sagen an die Firma Raum 96. Was Frau Potzel und Ihr Team da in einer Woche geleistet haben ist einfach nur bewundernswert. Zudem hatte ich auch einen großen Spaß beim Verkauf meiner Wohnung. Machen Sie weiter so. Alles Gute für Sie und Ihre Firma.

Sabine S.



TOP Betreuung und schnelle Rückmeldung können Sie von Frau Potzel erwarten! Wir sind wirklich super begeistert wie die Kommunikation war und wie schnell Sie auch alles immer gelöst hat an Problemen. Wir wünschen Fr. Potzel weiterhin alles Gute.

Viktor W.



Weitere Informationen und Kundenstimmen finden Sie direkt auf unserem Google-Businessprofil.

**Unsere tagesaktuellen Angebote und unsere Immobilienreferenzen finden Sie natürlich auf [www.raum96.de](http://www.raum96.de).**

# DAS KOLLEGIUM DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT. DAS STARKE NETZWERK.



Das Kollegium der Immobilienwirtschaft ist ein wachsendes Netzwerk freier, erfahrener Immobilienmakler.

## BEGRIFFE AUS DER IMMOBILIEN- WIRTSCHAFT

**Teilungserklärung:** Eine Teilungserklärung liegt vor, wenn es bei einer Immobilie mehrere Einheiten mit unterschiedlichen Eigentümern gibt.

Sie regelt neben den Miteigentumsanteilen auch sämtliche Rechte und Pflichten der einzelnen Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft.

**Jahressperrfrist:** Nach Abschluss eines Mietvertrages darf die Miete für ein Jahr nicht erhöht werden. Auch gilt die Frist bei bereits erfolgter Mieterhöhung. Die eigentliche Sperrfrist beträgt 15 Monate, da die Mieterhöhung drei Monate im Voraus anzukündigen ist,

diese Ankündigung aber nicht innerhalb der Jahressperrfrist erfolgen darf.

**Bestellerprinzip:** Im Mietrecht gilt, dass derjenige die Maklerkosten zu tragen hat, der den Makler bestellt. Das gilt sowohl für den Mieter wie auch für den Vermieter. Bei Verkäufen ist das anders: mit dem 2020 neu verfassten Maklergesetz werden die Kosten zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt – unabhängig vom Besteller.

## „WIR SCHAUEN MORGEN EIN HAUS AN.“

Wenn Sie ein Haus besichtigen, dann ist es meistens ein Haus, in welchem eine Familie ihre Kinder großgezogen hat. Fast ihr ganzes Leben haben die Verkäufer dort verbracht. Sämtliche Schätze, Erinnerungen und Geheimnisse hatten dort ihren Platz. Und nun darf es Ihres werden. das Haus wartet auf die nächsten Geschichten, die dort geschrieben werden.

**Mein Beruf ist es nicht nur Immobilien zu verkaufen. Es geht nicht selten darum, Menschen zu begleiten und ihnen dabei zu helfen, loszulassen. Denn auch wenn sie wissen, dass es richtig ist, fällt es ihnen oft nicht leicht. Alles hat seine Zeit.**

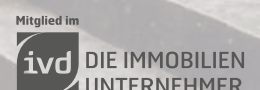
*Jacqueline Potzel*

# RAUM 96

IMMOBILIEN



Raum96 Immobilien  
Schloss Oberau  
96231 Bad Staffelstein  
T 09573 329 0542  
M 0162 589 6718  
mail@raum96.de  
f @ Raum96\_Immobilien



[www.raum96.de](http://www.raum96.de)