

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 Miteigentums-

anteilen 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.

Es bleiben offene Fragen, rufen Sie uns immer gerne an!

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE BEWERTEN LASSEN?



**In wenigen Schritten zum Ergebnis.
Was ist Ihre Immobilie wert?**

**Ermitteln Sie hier den aktuellen Wert
einer Immobilie – einfach, schnell, un-
verbindlich und kostenfrei.**

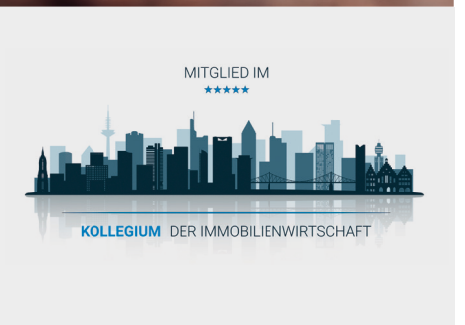
Frankenthaler Straße 20 | 81539 München
T 089-4444 3570 – info@wohnref-muenchen.de
www.wohnref-muenchen.de



IMMOBILIEN MARKTSPIEGEL



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.



IMMOBILIEN-NEWS

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

T 089-4444 3570 - info@wohnref-muenchen.de
www.wohnref-muenchen.de

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,

Friedhart Reiner
Friedhart Reiner
Geschäftsführer



SOLLN

Denkmalgeschützte Doppelhausvilla | 🏠 ca. 197 m² Wfl. | 📏 ca. 640 m² Grund | 🏠 8. Renovierungsbedürftig. Öl. Bj 1913 | **EURO: 2.100.000,-** | OBJEKT-ID: WRM2134



GEBELKOFEN

Rarität - ETW im historischen Wasserschloss | 🏠 ca. 0580 m² Wfl. | 📏 2 | mit Aufzug und Stlp. Vollständig renoviert. Gas, Bj 1200 | **EURO: 230.000,-** | OBJEKT-ID: WRM2157

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

Der deutliche Anstieg der Kreditzin sen und Baukosten führt zum Stopp etlicher Bauprojekte, die eigentlich dazu beitragen sollten, den Wohnraum mangel 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 Wohnungsbaugenossenschaften und kommunalen Unternehmen 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!

Rettung durch Änderungen in der Zinspolitik? Also verbleiben viele Unternehmen zunächst in der Warte position 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 Webseite 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“.

che 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.

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!

BEREITS ÜBER 35 REZENSIONEN*

★★★★★

Als Investor war ich auf der Suche nach einem zuverlässigen Partner im Immobilienbereich in München. Wohnref übertraf meine Erwartungen mit ihrer fundierten Kenntnis des lokalen Marktes und ihrer effizienten Immobilienvermittlung. Ihr Service war erstklassig, besonders im Hinblick auf Kapitalanlagen.

Ileana G.

★★★★★

Unsere Erfahrung mit Wohnref München war ausgezeichnet! Wir konnten innerhalb kürzester Zeit unsere Wohnung vermieten. Top Service und Kompetenz. Marina L.

★★★★★

Die Zusammenarbeit mit Wohnref München war großartig! Sie haben wertvolle Insider-Tipps für die besten Wohngegenden in München. Klasse! Paulina W.



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

Unsere aktuellen Angebote und unsere Immobilienreferenzen finden Sie natürlich auf www.wohnref-muenchen.de.

*Rezensionen auf Google