

powered by

immo.in

winsen, lüneburg & umgebung



neubauer
IMMOBILIEN GmbH

FOCUS

TOP

IMMOBILIEN
MAKLER

2023

WINSEN

FOCUS-BUSINESS.DE
IN KOOPERATION MIT
statista



BELLEVUE
Best Property
Agents
2023

IMMOBILIENJAHR

Wie wird das Immobilienjahr 2023? Wir geben einen Ausblick auf die kommenden Monate, für die es durchaus positive Signale für Käufer und Verkäufer gibt ...

S. 04

ZUHAUSE

Entdecken Sie schöne Häuser und tolle Wohnungen in attraktiven Lagen – finden Sie jetzt Ihr neues Zuhause!

S. 06

GEWINNSPIEL

Bringen Sie jetzt ein wenig frischen Fahrtwind in Ihren Frühling: Rätsel lösen und einen von drei Tankgutscheinen gewinnen!

S. 14

05
23

FRÜHLINGSAUSGABE 2023

WWW.NEUBAUERIMMOBILIEN.DE

immo.in

winsen, lüneburg & umgebung

VOM VERKÄUFER- ZUM KÄUFERMARKT



Das Angebot am Immobilienmarkt wächst – und damit wachsen auch die Chancen für Käufer, sich jetzt die persönliche Traumimmobilie zu sichern.

S. 06

EINRICHTUNGS- TRENDS 2023

Außer auf Klassikern wie Holz liegt der Fokus jetzt auf Möbeln mit Kurven und Bögen, auffälligen Farben oder silbernen Akzenten.



S. 12



S. 08

PFLEGEIMMOBILIEN ALS SICHERE ANLAGE

Immobilien als inflationsgesicherte Geldanlage: Wussten Sie eigentlich, dass ein Großteil des Vermögens der Deutschen auf Sparbüchern und Bankkonten liegt? Wir erzählen Ihnen mehr!

IMPRESSUM

Neubauer
Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 90
21423 Winsen (Luhe)
neubauerimmobilien.de

Redaktion/Layout
Agentur Solowerk
80638 München
www.solowerk.de

Bilder: Getty/Unsplash
Auflage: 50.000 Stück

Unsere Leidenschaft sind Immobilien. Wir sind mit den lokalen Besonderheiten unserer Region und ihrer wunderschönen Umgebung bestens vertraut. Als Ihr persönlicher Immobilienmakler sind wir für unsere Kunden da. Mit Fachwissen und unserer langjährigen Erfahrung im Immobilienmarkt verkaufen wir Ihre Immobilie zum optimalen Preis.

LIEBE LESERINNEN UND LESER, LIEBE IMMOBILIENBESITZER, LIEBE INTERESSENTEN,

die Zeichen stehen auf Veränderung. Im Jahr nach der „Zeitenwende“ wandelt sich der Immobilienmarkt erstmals seit vielen Jahren zu einem Käufermarkt mit größerem Immobilienangebot und – verglichen mit dem rasanten Preisanstieg der letzten fünf Jahre – moderat sinkenden Preisen. Dass die Preise jetzt nachgeben, zeigt auch, dass der Markt funktioniert. Von einer Immobilienblase ist Deutschland mit seinen langfristigen, konservativen Immobilienfinanzierungen weit entfernt.

Käufer, Verkäufer, Makler, Bauunternehmer und Politik müssen sich an die aktuellen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt anpassen und sich im Hinblick auf z. B. Preisvorstellungen, Finanzierungen, energetische Sanierung, nachhaltiges Bauen und zukunftsweisende Baupolitik auf neue Anforderungen einstellen und flexibel reagieren.

In unserem Familienunternehmen haben wir in den letzten Jahren viele Veränderungen auf dem Immobilienmarkt mitbekommen – und es war und ist uns immer eine Freude, mit Engagement und Weitsicht darauf zu reagieren.

In der aktuellen Ausgabe unseres Magazins haben wir ein umfangreiches, attraktives Angebot an Wohnimmobilien für Kaufinteressierte zusammengestellt, die in der jetzigen Situation das Momentum auf ihrer Seite haben.



Außerdem informieren wir Sie zu aktuellen Themen und frischen Ihren Frühling mit einem kleinen Gewinnspiel auf.

Auch die Einrichtungstrends kommen nicht zu kurz. Wussten Sie schon, dass 2023 Möbel in knalligen Farben wie Violett oder Grün im Trend liegen?

„Frühling: eine liebevolle Erinnerung, wie schön Veränderung doch sein kann.“ Dieser Spruch bringt auf den Punkt, dass Veränderung auch viel Positives beinhaltet. Deshalb: Lassen Sie uns interessiert, offen, neugierig bleiben – und aktiv mit der Zeit gehen.

Frühlingshafte Grüße

Ihre Stefanie und Thomas Neubauer mit Team



Ihr Team von Neubauer Immobilien GmbH

IMMOBILIENJAHR

DAS JAHR NACH DER „ZEITENWENDE“ IST GEPRÄGT VON EINIGEN VERÄNDERUNGEN FÜR KAUFINTERESSENTEN, IMMOBILIENEIGENTÜMER UND MIETER. WIR GEBEN EINEN AUSBLICK AUF DIE KOMMENDEN MONATE, FÜR DIE ES DURCHAUS AUCH POSITIVE SIGNALE GIBT ...



WIE WIRD ES 2023 WEITERGEHEN?

2022 – ein Jahr, das Bundeskanzler Olaf Scholz als „Zeitenwende“ beschrieb und das eine Neuausrichtung der deutschen Wirtschafts- und Energiepolitik nach sich zog. Der russische Überfall auf die Ukraine hatte (und hat nach wie vor) auch Auswirkungen auf die Immobilienbranche, die seitdem mit gestiegenen Rohstoff- und Baupreisen, gestörten Lieferketten sowie einem Anstieg der Bauzinsen und Energiekosten zu kämpfen hat. Das alles hat den Immobilienmarkt in Deutschland heftig durcheinandergewirbelt.

Platzt jetzt eine Immobilienblase?

Experten bezweifeln das, weil Immobilien in Deutschland in der Regel konservativ und langfristig finanziert werden. Vor dem Hintergrund der gestiegenen Zinsen stellt sich das als Vorteil heraus, weil sich viele Käufer die Niedrigzinsen über zehn oder 15 Jahre gesichert haben. In Ländern mit variablen Darlehen wie dem Vereinigten Königreich oder Spanien hingegen wirken

sich steigende Zinsen unmittelbar auf die Kreditbelastung aus. Immobilienspezialisten gehen davon aus, dass es in Deutschland Preisrückgänge bei Immobilien in schlechter Lage oder mit hohem Energieverbrauch, z. B. bei unsanierten Einfamilienhäusern im Umland großer Städte, geben könnte.

Wir raten Eigenheimbesitzern, sich 2023 um die energetische Fitness ihrer Häuser zu kümmern, denn diese wird künftig einen großen Einfluss auf den Wert der Immobilie haben. Aktuell sind die Konditionen der KfW für Sanierungen im Bestand mit Kreditzinsen von 0,43 % und 5 bis 45 % Tilgungszuschuss sehr attraktiv. Auch der Zugang zur BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) wurde erleichtert, die Antragsberechtigung gilt nun für alle Investoren (Beschränkungen auf Eigentümer, Pächter und Mieter werden aufgehoben). Auch der Einsatz neuer Heizungsanlagen, die Optimierung bestehender Anlagen sowie Maßnahmen an der Gebäude-

hülle werden unterstützt.

Preise am Immobilienmarkt fallen

Seit vergangenem Jahr zeigt sich eine Wende bei den Immobilienpreisen. Experten gehen in einigen Segmenten von weiter fallenden Preisen aus, ein Crash scheint aber unwahrscheinlich. Auslöser für diese Entwicklungen sind die steigenden Zinsen für Immobilienkredite sowie starke Verteuerungen von Baumaterialien und Bauleistungen. Das hat zur Folge, dass das Angebot an Immobilien wächst und sich die Marktverweildauer vieler Objekte verlängert, was die Preise unter Druck setzt.

Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung und unseres guten Überblicks über das Marktgeschehen erwarten wir, dass die Preiskorrekturen eher moderat ausfallen werden und der große Preissturz nicht kommen wird. Der Markt wandelt sich gerade deutlich hin zu einem Käufermarkt – was Kaufinteressenten u. a. eine größere Auswahl an



Immobilien und eine bessere Position als bisher bei Preisverhandlungen bietet.

Mietpreise steigen

Aufgrund der steigenden Kreditzinsen und hohen Baukosten können sich viele Menschen kein Eigentum mehr leisten und weichen zunehmend auf Mietwohnungen aus, was die Preise in diesem Segment in die Höhe treibt. Auch höhere Material- und Finanzierungskosten, die auf die Miete umgelegt werden, tragen zu Preissteigerungen bei Mietimmobilien bei.

Wohnungsbau stagniert

Die Stagnation beim Wohnungsbau in Deutschland verschärft die Situation auf dem Immobilienmarkt noch zusätzlich. Die Bundesregierung hat ihr selbst gestecktes Ziel, 400.000 neue Wohnungen (davon 100.000 Sozialwohnungen) pro Jahr zu bauen, mittlerweile revidiert. Der Gesamtverband der deutschen Wohnungswirtschaft rechnet für 2023 nur mit rund 200.000 Wohnungen und für 2024 mit noch weniger. Der Wohnungsbau wird also auf Dauer der Nachfrage hinterherhinken, obwohl die Bevölkerungszahl weiter steigt.

Ausblick für 2023

So wie viele andere Experten sind auch wir der Meinung, dass sich der Trend der sinkenden Immobilienpreise bei schwacher Nachfra-

ge mindestens bis Ende 2023 / Anfang 2024 fortsetzen wird.

Jedoch steht Deutschland nicht vor dem Platzen einer Immobilienblase, die Preisrückgänge werden moderat bleiben. Der Immobilienmarkt gilt als robust – selbst in Wirtschaftskrisen, denn Immobili-

en werden konservativ und langfristig finanziert. Selbst wenn die Preise über einen längeren Zeitraum in Summe um 15 Prozent nachgäben, so stünde der Immobilienmarkt auf dem Niveau von Anfang 2020.



IMMOBILIENANGEBOTE



WFL ca. **120 m²** Grund **390 m²** Zimmer **4**

ATTRAKTIVE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT BEZAUBERNDEN GARTEN

Tangendorf – Wohnfläche ca. 120 m² // Grundstück ca. 390 m² // 4 Zimmer // **Kaufpreis: 349.000 €*** // Baujahr 2001 // Teilweise ausgebauter Dachgeschoss // Liebevoll angelegter Garten // **Energieausweis:** Gasheizung (2018), Endenergieverbrauch 59,4 kWh



WFL ca. **130 m²** Grund **555 m²** Zimmer **4**

FAMILIENFREUNDLICHE DOPPELHAUSHÄLFTE – TOPSANIERT

Hittfeld – Wohnfläche ca. 130 m² // Grundstück ca. 555 m² // 4 Zimmer // **Kaufpreis: 495.000 €*** // Baujahr 1976 // Ausgebauter Spitzboden // Süd-West-Terrasse // **Energieausweis:** Gasheizung (2008), Endenergieverbrauch 114,4 kWh



WFL ca. **121 m²** Stlp. **Carport** Zimmer **4**

MAISONETTE-EIGENTUMSWOHNUNG MIT „REIHENHAUSFLAIR“

Luhdorf – Wohnfläche ca. 121 m² // 4 Zimmer, verteilt auf 2 Ebenen // schöner Garten // **Kaufpreis 340.000 €*** // Baujahr 1905 / 1988 // Einzelcarport // Neue Einbauküche aus 2022 // **Energieausweis:** Gasheizung (2014), Endenergiebedarf 102,8 kWh



WFL ca. **168 m²** Grund **1.202 m²** Zimmer **6**

MODERNISIERTES ZWEIFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN

Seevetal – Wohnfläche ca. 168 m² // 6 Zimmer // Grundstück ca. 1.202 m² // **Kaufpreis: 590.000 €*** // Baujahr 1972 // Umfassend modernisiert im Jahr 2019/20 // Garage und Carport // **Energieausweis:** Gasheizung (1992), Endenergieverbrauch 231,4 kWh

BUNGALOW MIT TRAUMGARTEN IN SCHÖNER RUHIGER NACHBARSCHAFT

Tespe – Wohnfläche ca. 135 m² // 4 Zimmer // Grundstück ca. 789 m² // **Kaufpreis: 380.000 €*** // Baujahr 1974 // Laufend gepflegt und instand gehalten // Neues Bad von 2014 // Massive Einzelgarage // **Energieausweis:** Gasheizung (2002), Endenergiebedarf 197,9 kWh

*Käuferprovision: 3,57 % inkl. 19 % MwSt.

Mehr Immobilienangebote
finden Sie hier:

Scan
mich



WFL ca. **135 m²** Grund **789 m²** Zimmer **4**

EXKLUSIVES WOHNEN MIT TOLLEN AUSSENANLAGEN

Handorf – Wohnfläche ca. 213 m² // 5 Zimmer // Grundstück ca. 1.274 m² // **Kaufpreis: 589.000 €*** // Baujahr 1992 // Umfassend modernisiert // Großer Naturteich // Doppelgarage // **Energieausweis:** Gasheizung (2010), Endenergieverbrauch 137 kWh



WFL ca. 213 m ²	Grund 1.274 m ²	Zimmer 5
-------------------------------	-------------------------------	-------------



IMMOBILIEN

ALS INFLATIONSGESICHERTE GELDANLAGE

Wussten Sie, dass ein Großteil des Vermögens der Deutschen auf Sparbüchern und Bankkonten liegt?

Die Inflation in Deutschland befindet sich auf Rekordniveau. Im Februar 2023 lag diese mit 8,7 % so hoch wie seit vier Jahrzehnten nicht mehr. Es gibt derzeit wenig Aussicht auf kurzfristige Besserung – staatliche Schuldenaufnahme und Geldmengenwachstum sind weiter hoch. Geldvermögen werden daher weiterhin massiv entwertet. Dies ist besonders dramatisch, da ein Großteil des Vermögens der Deutschen auf Sparbüchern und Bankkonten liegt und somit zunehmend an Wert verliert. Das Investieren in Sachwerte (z. B. Gold, Aktien oder Immobilien) ist eine attraktive Alternative zum Sparbuch. Sachwerte sind typischerweise inflationsgeschützt und wertstabil, denn es befinden sich echte Werte hinter dem Investment.

Immobilien für einen rentablen Vermögensaufbau

Egal, ob Vermögen aufgebaut oder geschützt werden soll – grundsätzlich sind Immobilien ein exzellentes Investment mit vielen Vorteilen, eine vernünftige Objektlage natürlich vorausgesetzt. Die Erträge kommen aus zwei Quellen: einmal von den laufenden Mieteinnahmen der Immobilie und zudem durch die nominelle Wertsteigerung im Zeitablauf. Die Anlage in Sachwerte wie z. B. Immobilien hat zudem in Deutschland auch steuerliche Vorteile. So ist bei gleichen Einnahmen die Rendite für Immobilien nach Steuern oft höher als bei anderen Investitionsarten oder dem Sparbuch.

Eine Investition in eine Kapitalanlageimmobilie ist einfacher, als viele denken. Es bestehen eine Vielzahl unter-

schiedlicher Anlageformen, sodass im Prinzip jeder Anleger die passende Immobilie finden kann. Das Wichtigste dabei ist, dass die gewählte Anlageform zur jeweiligen persönlichen Situation passt.

Möchte man sich als Anleger um vieles selbst kümmern, so bietet sich der Erwerb einer Eigentumswohnung vor Ort an. Dies bedeutet, dass man direkten Kontakt mit Mietern, Verwaltung und Behörden hat. Möchte man dies nicht, so könnte eine sogenannte System-Immobilie Sinn ergeben. Hier kümmert sich ein Verwalter um (fast) alles. Aber natürlich erhält der Verwalter für diese Dienstleistung auch eine Vergütung, die als Kosten berücksichtigt werden muss.

Die Pflegeimmobilie als Kapitalanlage

Ein Beispiel für eine System-Immobilie ist ein Investment in eine Pflegeimmobilie. Konkret handelt es sich bei der Pflegeimmobilie in der Regel um ein Pflegeapartment/Bewohnerzimmer – also eine real geteilte Immobilie – innerhalb einer stationären Pflegeeinrichtung. Die Größen variieren inklusive der Gemeinschaftsflächen in etwa zwischen 44 und 78 Quadratmetern. Die mit dem Kauf einhergehenden Rechte sind derweil absolut vergleichbar mit jenen einer fremdvermieteten Eigentumswohnung. Der neue Eigentümer wird im Grundbuch eingetragen und kann sein Pflegeapartment damit zu jedem Zeitpunkt verkaufen, vererben, verschenken oder beleihen.

Der Eigentümer geht mit dem Erwerb eine Partnerschaft mit einer erstklassigen Betreibergesellschaft der Pflegeimmobilie ein. Der mit dem Betreiber bereits abgeschlossene Mietvertrag über mindestens 20 Jahre

ENTWICKLUNG INFLATIONSRATE

Veränderung ggü. Vorjahresmonat



Statistisches Bundesamt – Entwicklung Inflationsrate, Quelle Statista 2023

sichert dabei langfristig die monatlichen Mieteinnahmen. Ob Ihr Apartment dabei aktuell bewohnt ist oder nicht, spielt hierfür keine Rolle. All das geschieht jedoch mit automatischen Mietanpassungen und nahezu ohne die ansonsten typischen Aufwände aus Verwaltung und Instandhaltung der Objekte. Kontakte mit den Bewohnern des Apartments entfallen sogar komplett.

Die eigene Pflegeimmobilie kann nicht selbst bezogen werden, aber Sie erhalten vom Betreiber meist ein bevorzugtes Belegungsrecht für alle Einrichtungen der jeweiligen Betreibergruppe. Dieses Belegungsrecht schließt neben Ihnen selbst auch Ihre Angehörigen im Bedarfsfall ein.

Die Pflegeimmobilie ist für einen privaten Kapitalanleger attraktiv, der mit wenig eigenem Aufwand und begrenztem Risiko eine attraktive Rendite erwirtschaften möchte.

UNSERE PFLEGEIMMOBILIEN



Pacht bis
2034

Pflege
vollstat.

Apartment
70 m²

PFLEGEAPARTMENT IN NÖRTHEN-HARDENBERG

Stiftsplatz 2a, 37176 Nörten // Bestandsimmobilie mit sofortigen Mieteinnahmen // Laufzeit des Pachtvertrags bis 2034 und Verlängerung bis 2044 // Vollstationär, 73 Betten // Apartmentgröße: 70 m² // **Kaufpreis: 271.658 € // Mtl. Mieteinnahmen: 814,97 €** (3,6 % Mietrendite p. a.) // Belegrecht: Eigentümer und nächste Angehörige (gilt für alle Einrichtungen des Betreibers)

VORTEILE PFLEGEIMMOBILIE

LANGFRISTIGE SICHERE MTL. MIETEINNAHMEN: Die Verträge sehen die Zahlung der Miete auch bei Nichtbelegung der Wohneinheit vor und gelten über 20 Jahre und mehr.

SOLIDE BAUSUBSTANZ: Pflegeapartments werden auf hohem Qualitätsstandard und nach den neuesten Erkenntnissen der Altenpflege realisiert.

ABSICHERUNG DANK GRUNDBUCHEINTRAG: Die Wohnung lässt sich vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.

GUTE FINANZIERUNGSKONDITIONEN: Die moderne Bauweise im KfW-Standard ermöglicht den Zugriff auf die günstigen Kreditkonditionen der Förderbank.

INFLATIONSGESCHÜTZTE INVESTITION: Indexierte Mietverträge wirken sich bei Inflation werterhaltend/-steigernd aus.

STEUERVORTEILE: Durch Abschreibungen lässt sich ein Teil der Einkommensteuer vom Finanzamt zurückholen.

KONJUNKTURUNABHÄNGIGER WACHSTUMSMARKT: Der Bedarf an Pflegeplätzen kann schon heute vielerorts nicht mehr gedeckt werden, zum Teil bestehen lange Wartelisten.

BEVORZUGTES BELEGUNGSRECHT: Eigentümer einer Pflegeimmobilie erhalten ein bevorzugtes Belegungsrecht für sich selbst oder ihre Angehörigen.

INSTANDHALTUNG: Für die Instandhaltung im Gebäude ist vorwiegend der Betreiber verantwortlich.

KEIN MIETERKONTAKT: Die Vermietung des Pflegeapartments ist Betreibersache.



Pacht bis
2047

Pflege
stationär

Apartment
56 m²

PFLEGEAPARTMENT IN HITZACKER:

Lüneburger Straße 7, 29456 Hitzacker // Stationäre Pflege // Apartmentgröße: 56 m² // Pachtvertrag mit gut 24 Jahren Restlaufzeit // Sofortige Mieteinnahmen // Instandhaltungskosten trägt Betreiber // **Kaufpreis: 197.570 € // Mtl. Mieteinnahmen: 576,25 €** (3,5 % Mietrendite p. a.) // Belegrecht: Eigentümer und nächste Angehörige (gilt für alle Einrichtungen des Betreibers)

FOCUS

TOP
IMMOBILIEN
MAKLER
2023

WINSEN

FOCUS-BUSINESS-DE
IN KOOPERATION MIT
statista



BELLEVUE
Best Property
Agents
2023

IHR GUTSCHEIN FÜR EINE IMMOBILIENBEWERTUNG IM WERT VON 300 €*



Hier abtrennen und Ihren Gutschein bei uns vor Ort einlösen oder per Post an uns schicken. Mit diesem Gutschein erhalten Sie eine **kostenlose und unverbindliche** Bewertung Ihrer Immobilie.

Inkl. MwSt.



Neubauer Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 90
21423 Winsen (Luhe)
Telefon : 04171 788 9764
Fax: 04171 690 45 27
www.neubauerimmobilien.de
info@neubauerimmobilien.com

Ja, ich möchte den Gutschein einlösen!

Für: _____

Straße: _____

PLZ/Ort: _____

Tel.: _____



DAS N-TEAM INFORMIERT – SEIEN SIE GAST BEI UNSEREM KOSTENLOSEN IMMOBILIENTREFF!

Wir teilen unser Wissen gern persönlich mit Ihnen! Deshalb bieten wir Ihnen regelmäßig kostenlose Infoveranstaltungen zu verschiedenen Themen rund um die Immobilie an. Unsere Veranstaltungen finden jeweils im kleinen gemütlichen Rahmen in unserem Büro in der Bahnhofstraße 90 in Winsen statt. Hier, bei uns „zu Hause“, freuen wir uns auf Sie – ein heißer Kaffee und ein leckeres Stück Kuchen dürfen bei unseren Infonachmittagen nicht fehlen!



31. MAI 2023

Privater Immobilienverkauf

13. SEPTEMBER 2023

Immobilienfinanzierung

1. NOVEMBER 2023

Privater Immobilienverkauf

6. DEZEMBER 2023

Testament und Immobilie

TERMINE 2023

Beginn: immer 16 Uhr

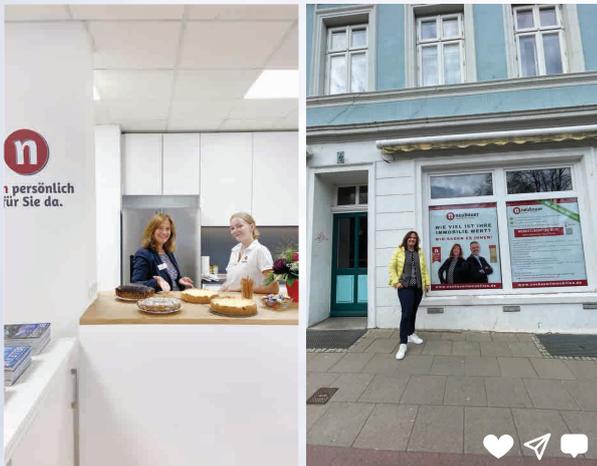
Ort: Bahnhofstraße 90, Winsen (Luhe)

Die Teilnehmerzahl ist begrenzt. Daher bitten wir um Ihre Anmeldung! Sie können sich telefonisch unter 04171-7889764 oder per E-Mail an info@neubauerimmobilien.com anmelden.

Das N-Team freut sich auf Sie!

NEUES VOM N-TEAM

➤ Mehr Aktuelles unter: www.neubauerimmobilien.de



Links: Büro Winsen | Rechts: neues Büro Lüneburg



Frohe Ostern vom N-Team!



Girls'/Boys' Day 23



Schülerpraktikum 2023



Teamabend mit Essen und Kegeln



Kundenveranstaltung

**IN DEN LETZTEN
MONATEN HAT SICH
VIEL BEI UNS GETAN!**



EXPERTENWISSEN, KOMPAKT FÜR SIE AUFBEREITET

In unserer langjährigen Tätigkeit als Immobilienmakler konnten wir uns wertvolles Immobilienfachwissen aneignen, das wir Ihnen in unseren Ratgebern gerne zur Verfügung stellen. Sie interessieren sich z. B. für die Themen Erbschaft, Scheidung oder Sanierung? **Dann besuchen Sie unsere Website!**
www.neubauerimmobilien.de



Interessante Ratgeber und Checklisten zu allen wichtigen Immobilienthemen.

EINRICHTUNGSTRENDS: KNALLFARBEN, KURVEN, RUSTIKALES HOLZ UND NOCH VIEL MEHR

2023 kommt in Sachen Interieur viel Neues auf uns zu. Außer auf Klassikern wie Holz liegt der Fokus jetzt auf Möbeln mit Kurven und Bögen, auffälligen Farben wie Lila und Grün oder silbernen Akzenten.

GANZ SCHÖN KURVIG: Sanfte Rundungen sind dieses Jahr en vogue. Sofas, Sessel, Couchtische und Spiegel wirken durch leichte Bögen filigraner und luftiger als markant geschnittene Möbelstücke. Vor allem in großen Räumen kommen sie wunderbar zur Geltung. „Pacha“ Lounge Chair (Designer: Pierre Paulin) by GUBI: www.gubi.com



SCHÖN RUSTIKAL: Mittelhelle Holzarten wie Akazienholz, Eiche oder Nussbaum sind dieses Jahr echte Must-haves. Modern verarbeitet sorgen sie für Gemütlichkeit und Wohlbehagen z. B. im Esszimmer. Esstisch aus Eichenholz: www.otto.de

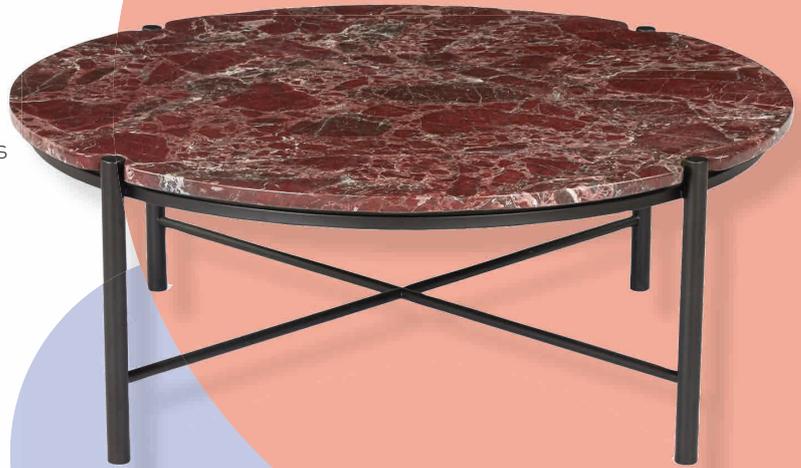
SILBERNE AKZENTE: Kühles Silber löst gerade Goldtöne bei den Einrichtungstrends ab. Es bringt einen frischen Look in die Wohnung und sorgt vor allem in Kombination mit warmen Hölzern für ein tolles Wohngefühl. Stuhl „Uberto“ von NV Gallery: www.nvgallery.de

UNGLAUBLICH KNALLIG: keine Angst vor starken Farben! Weiß und Beige treten jetzt in den Hintergrund und machen Platz für stark gesättigtes Blau, Grün oder Violett. Und zwar nicht nur bei Wohnaccessoires, sondern auch bei Möbelstücken. Wie wäre es mit einer stylischen Couch in einer Knallfarbe? Vor allem, wenn Sie diese mit vielen neutralen Farben im Raum mischen, kommt der neue Liebling besonders schön zur Geltung. Sofa in Tintenblau von MYCS: www.mycs.de



STATEMENT-MARMOR: Kontrastreicher oder bunter Marmor in Grün, Rot oder Blau liegt 2023 voll im Trend. Besonders gut passen Accessoires und Möbel mit Marmor ins Bad oder in die Küche. Auch bei Couchtischen setzt das edle Naturmaterial tolle Akzente. Couchtisch „Vittorio“ von NV Gallery: www.nvgallery.de

ATMOSPHÄRISCHES LICHTSPIEL: Das Design wirkt sowohl im Innen- als auch im Außenbereich. Seine Portable Lamp: www.gubi.com



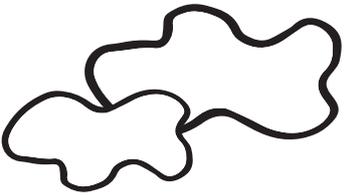
LINGUINE MIT RADIESCHENBLÄTTERPESTO

40 g	Pinienkerne
15 g (Stück)	Parmesan/vegetarischer Hartkäse
2 Bund	Radieschen mit frischem Grün
2 EL	Meerrettich (Glas)
1	Zwiebel
1	Knoblauchzehe
1/2	Baguette
300 g	Nudeln (z. B. Linguine)
1–2 EL	Rotweinessig
120 ml	Olivensöl
Nach Bedarf	Salz, Pfeffer, Zucker

Pinienkerne in einer Pfanne ohne Fett rösten, herausnehmen und abkühlen lassen. Käse reiben. Radieschenblätter abschneiden, gut waschen und trocken schütteln. Hälfte Blätter mit Pinienkernen, Parmesan, Meerrettich und 120 ml Öl pürieren. Mit Salz und Pfeffer abschmecken. Radieschen waschen und in Scheiben schneiden. Zwiebel und Knoblauch schälen, hacken. Baguette klein würfeln. Nudeln in 3–4 l kochendem Salzwasser (1 TL Salz pro Liter) nach Packungsanweisung garen. Zwiebel, Knoblauch und Brot in 4 EL heißem Öl anbraten. Radieschen zugeben und ca. 3 Minuten mitbraten. Mit Salz, Pfeffer, 1 Prise Zucker und Essig würzen. Nudeln abgießen. Mit dem Rest Radieschenblättern in die Pfanne geben und alles mischen. Mit Pesto anrichten.

FRÜHLINGS-PASTA





UNSER IMMOBILIENRÄTSEL

Jetzt mitmachen!



Crossword puzzle grid with the following letters and numbers:

- Vertical 1 (left): 7 letters, starting with **T** (number 6 above).
- Vertical 2 (middle): 5 letters, starting with **N** (number 5 above).
- Vertical 3 (right): 8 letters, starting with **L** (number 1 above).
- Horizontal 1 (middle): 6 letters, starting with **A** (number 2 above), containing **G** (number 3 above).
- Horizontal 2 (lower middle): 6 letters, starting with **C** (number 4 above), containing **E** (number 2 above).

LÖSUNGSWORT:

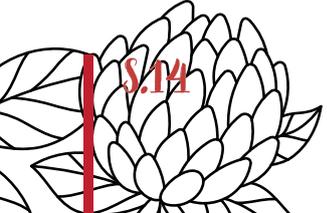
N [] [] [] [] [] [] [] []

Sie mögen Rätsel? Dann machen Sie doch mit bei unserem kleinen Gewinnspiel und gewinnen Sie einen von drei Tankgutscheinen im Wert von 50 €*!

So einfach geht's: Beantworten Sie die Immobilienfragen richtig und schicken Sie uns das Lösungswort an: info@neubauerimmobilien.com, Betreff: **Frühlingsrätsel**. Unter allen richtigen Antworten verlosen wir drei Tankgutscheine im Wert von 50 Euro!
Einsendeschluss: 31.07.2023

LÖSUNGSHINWEISE:

- 1.) Art von Wohnungen (engl.)
- 2.) Darlehen zur Hauserrichtung
- 3.) Britische Serie (Das Haus am Eaton ...)
- 4.) Abrissreifes Haus
- 5.) Grundstück, Immobilie
- 6.) Blumenschmuck am Hauseingang
- 7.) Anlage zur Hauserwärmung
- 8.) Grüner Bereich auf dem Haus



* KEINE BAR-/RESTAUSZAHLUNG.

WAS IST LOS IM IMMOBILIENMARKT WINSEN/LÜNEBURG?



Die Immobilienexperten Stefanie und Thomas Neubauer zu den aktuellen Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt

In den Landkreisen Harburg und Lüneburg ist die Situation des Immobilienmarktes im Frühjahr 2023 weiterhin gekennzeichnet durch eine vergleichsweise geringe Nachfrage und sinkende Transaktionspreise. Das gilt sowohl für die Gemeinden direkt an der Hamburger Stadtgrenze als auch für die hinter Lüneburg gelegenen Orte. Damit zeigt sich auch bei uns die gleiche Entwicklung wie quer durch Deutschland. Allerdings ist im Vergleich zum letzten Halbjahr 2022 im Frühjahr 2023 eine leichte Belebung der Nachfrage sichtbar.

Neben der allgemeinen Marktsituation hat das Thema „Energieeffizienz“ die letzten zwölf Monate stark an Bedeutung gewonnen. Die Flut an Gesetzen und Gesetzesvorhaben zu diesem Thema ist anscheinend unerschöpflich, die Anforderungen scheinen sich laufend zu ändern, sodass wir massive Unsicherheit bei Immobilieneigentümern beobachten können.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass Häuser und Wohnungen mit schlechterer Energieeffizienz 2023 nur mit relativ hohen Preisabschlägen gegenüber dem Preisniveau von 2021 verkäuflich sind. Kommt dann noch eine allgemeine Sanierungsbedürftigkeit hinzu, so lassen sich solche Immo-

bilien häufig nur noch als Abrissobjekt verkaufen.

SONSTIGE BEOBACHTUNGEN

Über die letzten 12–18 Monate hat die Anzahl der Immobilienangebote in den großen Internetportalen deutlich zugenommen. Viele Immobilien verkaufen sich deutlich langsamer bzw. auch gar nicht. Dabei haben sich die dortigen Angebotspreise trotz Marktabschwung teilweise leicht weiter erhöht bzw. kaum nachgegeben (Sprengnetter, Kaufpreisanalyse Q4/2022).

Grundsätzlich ist daher aktuell noch mehr als in einem stabilen Markt davon auszugehen, dass die dortigen Inserate als Preis-/Wertindikator untauglich sind.

HINTERGRUND DER ENTWICKLUNG

Wesentlicher Treiber der aktuellen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt sind die seit Beginn des Jahres 2022 deutlich gestiegenen Zinsen für Immobiliendarlehen. So haben diese sich bei guter Bonität und Eigennutzung von um die 1 % p. a. (Jan. 2022) auf um die 4 % p. a. (Apr. 2022) erhöht.

Zusammen mit einer Tilgung von 2 % p. a. hat sich damit die monatliche

Rate bei gleichem Kaufpreis in etwa verdoppelt. In der Folge sind viele Kaufinteressenten nicht mehr in der Lage oder bereit, für eine Immobilie das Preisniveau von 2021 zu zahlen.

AUSBLICK

Wir gehen derzeit von mittelfristig weiter steigenden Bauzinsen bis mindestens Ende 2023 / Anfang 2024 aus. Hintergrund ist die weiterhin hohe Inflationsrate in der gesamten Euro-Zone. Dies ist fundamental ein Ergebnis der mindestens seit der Jahrtausendwende massiv gestiegenen Geldmenge, die sich mit Zeitverzögerung seit ca. Jahresbeginn 2021 auch in der Inflation niederschlägt. Als Folge der weiter steigenden Bauzinsen gehen wir von rückläufigen Immobilienpreisen bei schwacher Nachfrage bis mindestens Jahresbeginn 2024 aus.





neubauer

IMMOBILIEN GmbH

Büro Winsen	Büro Lüneburg
Bahnhofstraße 90	Lünertorstr. 14
21423 Winsen (Luhe)	21335 Lüneburg
Tel.: 04171 788 97 64	Tel.: 04131 927 65 90

E-Mail: info@neubauerimmobilien.com

www.neubauerimmobilien.de



Sprechen Sie einfach direkt mit uns, wir beraten Sie persönlich und unverbindlich zu allen Fragen rund um die Immobilie.

Vereinbaren Sie telefonisch einen Termin und kommen Sie auch gerne in einem unserer Büros vorbei!

Tel.: 04171 788 97 64

**TERMIN
MACHEN**