

SACHWERT aktuell



Immobilien- und Baupreise pendeln sich ein

Der starke Anstieg der Baupreise hat den Höhepunkt der Jahre 2022 und 2023 hinter sich gelassen und nähert sich wieder durchschnittlichen Werten. Das statistische Bundesamt verzeichnete im Zeitraum von 2010 bis 2022 einen Anstieg der Baupreise um 64 Prozent, während die Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen mit rund 94 Prozent deutlich stärker zulegten. Im Laufe des Jahres 2024 werden sich die Kaufpreise für Immobilien auf einem niedrigeren Niveau als im Vorjahr einpendeln.

Finanzierung von Immobilien wieder besser kalkulierbar

Dank stabiler Zinsen ist die Finanzierung von Immobilien wieder besser kalkulierbar. Die Höhe der monatlichen Rate für einen Immobilienkredit hängt von der finanziellen Situation des Kreditnehmers ab. Sie sollte 35 Prozent des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten. Die durchschnittliche Finanzierungsrate für Immobilienkredite erreichte im Mai mit 1.463 Euro den bisher höchsten Wert in diesem Jahr. Ein Jahr zuvor, im Mai 2023, investierten Käufer mit 1.505 Euro noch mehr in den Erwerb von Wohneigentum.



Foto: © Heung Soon, Pixabay

Mietspiegel: Bedeutung wächst

Angesichts steigender Mieten und knappen Wohnraums gewinnen Mietspiegel zunehmend an Bedeutung. Sie dienen der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau und können zur Begründung von Mieterhöhungen herangezogen werden. Für Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern sollen laut Koalitionsvertrag künftig einfache Mietspiegel nicht mehr ausreichen und qualifizierte Mietspiegel verpflichtend werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll aus den Entgelten der letzten sieben Jahre gebildet werden.

Petershagen-Lahde

Neubau einer Bungalow-Wohnanlage – barrierefrei



Die Bungalow-Anlage entsteht in Petershagen-Lahde, in einer zentrumsnahen Lage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sowie das neue Pflegeheim „Stift Lahde“ sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Nahegelegene Grünanlagen, das Schwimmbad Lahde sowie die Nähe zur Weser bieten zusätzliche Erholungsmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nahversorgung machen diese Lage besonders attraktiv.

Das Neubauprojekt in Petershagen-Lahde umfasst die Errichtung einer modernen, barrierefreien Bungalow-Anlage. Insgesamt entstehen 5 Häuser, die in hochwertiger und solider Massivbauweise errichtet werden, davon 3 Gebäude mit 4 Bungalows als Reihenhausanlage und 2 Doppelhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten, um unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Die Wohnflächen betragen 88m², 90 m² und 112 m².

Jedes Haus verfügt über einen Hauswirtschaftsraum, eine schöne Südterrasse und ein Sondernutzungsrecht an einer kleinen Gartenfläche. Die Häuser sind hochwertig ausgestattet und bieten ein komfortables Wohnambiente. Ein separates Gebäude beherbergt Abstellräume, die von den Bewohnern erworben werden können, sodass zusätzliche Lagerflächen zur Verfügung stehen. Die gesamte Anlage wird mit moderner, energiesparender Haustechnik ausgestattet, die durch ein Blockheizkraftwerk betrieben wird. Dies gewährleistet eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Energieversorgung.

Insgesamt bietet dieses Neubauprojekt in Petershagen-Lahde eine ideale Wohnlösung für Menschen, die barrierefrei, komfortabel und in guter Lage wohnen möchten. Die hochwertige Bauweise und Ausstattung, kombiniert mit einer energiesparenderen Haustechnik sorgt für ein angenehmes Wohnklima und niedrige Betriebskosten. Die zentrumsnahe Lage und die gute Infrastruktur runden das Angebot ab und machen diese Bungalow-Anlage zu einer erstklassigen Wahl für ein sorgenfreies Wohnen auch im Alter.

Bitte fordern Sie unsere Prospektunterlagen an.

Ein schöner Garten wertet die ganze Immobilie auf



Foto: © Pixabay, sesara, BHW Bausparkasse, Bild Nr. 6631

Ein Traumgarten – mit einem lauschigen Plätzchen direkt vor der Tür.

Ein eigener Garten fördert nicht nur das Wohlbefinden, sondern kann bei entsprechender Gestaltung auch den Wert der gesamten Immobilie steigern. Spätestens seit der Corona-Pandemie sind die Vorteile eines Gartens – und sei er noch so klein – deutlich geworden. Die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe des Hauses entspannte Stunden im Liegestuhl an der frischen Luft zu verbringen, ist ein gutes Argument bei der Wahl eines neuen Domizils. Das persönliche Wohlbefinden und die Nähe zur Natur stehen dabei im Mittelpunkt. 90 Prozent der Deutschen wünschen sich laut einer Umfrage einen Garten, der Insekten und Kleintieren Nahrung und Lebensraum bietet. Einheimische Wildpflanzen und -sträucher wie Ginster, Fetthenne, Lavendel oder Sonnenhut bieten sich dafür an. Sie ziehen Nützlinge an, sind an das hiesige Klima angepasst und meist robust und widerstandsfähig. Sie brauchen weniger Pflege und erleichtern die Gartenarbeit.

Hitzeschutz beginnt unter dem Dach

Zunehmend hohe Temperaturen im Sommer können die Gesundheit belasten. Besonders betroffen sind Menschen in Großstädten mit wenig Grünflächen und Parks. Wer im Sommer nicht ans Meer fahren kann, braucht einen zuverlässigen Hitzeschutz, damit die Innentemperaturen angenehm bleiben. Bei der Dachsanierung steht die Dämmung der Dachflächen im Vordergrund, aber auch die Art der Fenster und Verschattungsmöglichkeiten spielen eine wichtige Rolle. Für große Fensterflächen unter dem Dach bieten sich Hitzeschutzmarkisen mit transparentem Gewebe an. Ihr lichtdurchlässiges Gewebe hält die energiereichen Sonnenstrahlen von der Fensterscheibe fern. Rundumschutz für Dachfenster bieten Dachfensterrollläden. Wenn eine bessere Dämmung des Hauses und ein einfacher Sonnenschutz am Fenster nicht mehr ausreichen, können Klimageräte eine Lösung sein. Die Stiftung Warentest testet jedes Jahr die gängigsten Modelle. Doch nicht alle kühlen effizient. Weitere Informationen unter www.test.de/Klimageraete-im-Test-4722766-0.

Rechtsberatung im Internet überzeugt nicht

Rechtsberatungsportale im Internet versprechen schnelle und individuelle Rechtsberatung durch Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. In einer Studie wurden fünf Modellfälle aus verschiedenen Bereichen wie Miet- oder Arbeitsrecht entwickelt und auf den Internetseiten von fünf Vermittlungsportalen und zwei Online-Kanzleien eingestellt. Die Preise für eine Online-Beratung lagen zwischen fünf Euro und knapp 290 Euro. Die Abwicklung war überall unkompliziert. Insgesamt fällt das Ergebnis von Finanztest jedoch eher ernüchternd aus: „Die Rechtsberatung per Mausklick hat uns nicht überzeugt. Jeder Anbieter für Online-Rechtsberatung leistete sich mindestens einen Aussetzer bei den Antworten auf unsere Modellfälle“, so die Rechtsexpertin Eugénie Zobel. „Zum Teil erhielten wir haarsträubende Ratschläge.“

Aktuelle Urteile zur Grundsteuer

Innerhalb von nur zwei Tagen sind wichtige Urteile zur Grundsteuer ergangen. Das Finanzgericht Baden-Württemberg hat zwei Klagen gegen das sogenannte Bodenwertmodell in Baden-Württemberg abgewiesen. Nach dem Bodenwertmodell zählt nur die Fläche mit den neuen Bodenrichtwerten, nicht aber, was darauf steht. Das Gericht erklärte es für zulässig, dass die Grundsteuer nur den Grund und Boden belastet, nicht aber die darauf stehenden Gebäude. Zwei Tage später entschied der Bundesfinanzhof (BFH) ebenfalls über die Grundsteuer, allerdings über die Ermittlung des Grundsteuerwerts von Grundstücken nach dem sogenannten Bundesmodell. Der BFH entschied, dass Steuerpflichtige im Einzelfall die Möglichkeit haben müssen, einen niedrigeren Wert ihres Grundstücks als den festgestellten Grundsteuerwert nachzuweisen. Über die Verfassungsmäßigkeit des neuen Bewertungsrechts hat der BFH nicht entschieden. Eine endgültige Entscheidung hierüber wird voraussichtlich erst das Bundesverfassungsgericht treffen.



Foto: © BFH, Guernica, Daniel Schwarz

Glasfaser erst 2030 flächendeckend verfügbar



Foto: © Alexander Fox, Pixabay

Wer einen Glasfaseranschluss hat, gehört zu den glücklichen 30 Prozent der Deutschen, für die schnelles Internet verfügbar ist, aber längst nicht alle sind auch tatsächlich angeschlossen. Im August 2022 hat die Bundesregierung erstmals eine eigene Digitalstrategie beschlossen, um Deutschland digitaler zu machen. Gigabit-Anschlüsse sind inzwischen für 74 Prozent der Haushalte verfügbar, Glasfaseranschlüsse für fast jeden dritten Haushalt. Ziel der Bundesregierung ist es, Deutschland bis 2030 flächendeckend mit Glasfaser zu versorgen.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2024
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Herausgeber: Zeitungskopf
Texte, Quellen, Bilder: IW-Institut, Destatis, Dr. Klein, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, ImmoScout24, BHW Bausparkasse, Stiftung Warentest, Verband Fenster + Fassade, BitKom, Bundesministerium für Digitales und Verkehr, Verband der Anbieter von Telekommunikations- und Mehrwertdiensten, Bundesfinanzhof, www.grundsteuerreform.de, VDIW, Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Institut für ökologische Wirtschaftsforschung, Schleswig-Holsteinische Rechtsanwaltskammer, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR, Postbank Niederlassung der Deutsche Bank AG, Technischen Universität Dresden, RecToCon, Karlsruher Institut für Technologie, Öko-Institut, DC Developments, Pixabay
Druck/Layout/Grafik/Satz: Saxoprint; Astrid Grabener, Petra Matzen
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Smart Meter werden Pflicht



Foto: © Renee Gaudet, Pixabay

Damit die Energiewende vorankommt, sind intelligente Stromzähler eine wichtige Voraussetzung. Forscherinnen und Forscher des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) haben untersucht, wie sich Ausbau und Betrieb der digitalen Energieinfrastruktur ökologisch auswirken. Die Analyse von 1.600 Haushalten zeigt: Der Einbau eines Smart Meters führt bislang nicht zu nennenswerten Stromeinsparungen, ermöglicht den Verbrauchern aber einen besseren und direkteren Einblick in ihren Stromverbrauch. Über eine App kann der Stromverbrauch in Echtzeit abgerufen werden. Ab 2025 werden Smart Meter für große Haushalte mit einem Stromverbrauch von mehr als 6.000 Kilowattstunden pro Jahr verpflichtend. Bis 2032 sollen Smart Meter alle herkömmlichen analogen Stromzähler ersetzen.

Ende der Kabel-TV-Umlage

Das sogenannte Nebenkostenprivileg für Kabelgebühren ist am 30. Juni 2024 ausgelaufen. Die Kosten für einen Kabelanschluss dürfen nicht mehr auf die Mieter umgelegt werden. Mieterinnen und Mieter müssen sich selbst um einen Kabelanschluss oder eine Alternative kümmern. Der Bundestag hatte die Abschaffung des Nebenkostenprivilegs 2021 im Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) beschlossen. Begründet wird dies damit, dass Kabelanschlüsse nicht mehr den neuen Erfordernissen entsprechen und der Ausbau von Glasfasernetzen als Standard für die digitale Grundversorgung etabliert werden soll.

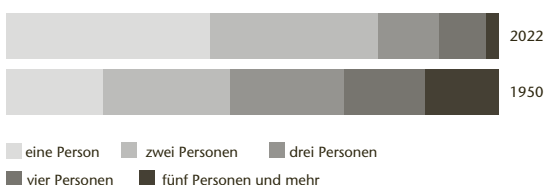
Immer mehr Single-Haushalte

Immer mehr Menschen leben allein in einem eigenen Haushalt. Dieser Trend hält seit langem an. Seit 1950 hat sich der Anteil der Einpersonenhaushalte mehr als verdoppelt. Im Jahr 2022 lag er bei 41 Prozent.

Die Art und Weise, wie die Menschen in Deutschland heute leben und wirtschaften, hat sich grundlegend verändert. Fünf-Personen- oder Drei-Generationen-Haushalte sind heute die Ausnahme.

Private Haushalte nach Haushaltsgröße

Anteile in Prozent



Quelle: © Statistisches Bundesamt, 2024

Heizungserneuerung und Klimaschutz

Viele Bundesbürger sind derzeit verunsichert, wie sie sich bei der Planung von Sanierungsmaßnahmen verhalten sollen. Die Förderung des Heizungstausches ist gestaffelt, unübersichtlich und kompliziert. Drei Viertel der Antragsteller sind Einfamilienhausbesitzer. Der Anteil der Eigentümer von Mehrfamilienhäusern und Wohnungseigentümergeinschaften wird auf 16 Prozent geschätzt. Nach Angaben des Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz wurden bis zum 26. Mai 2024 insgesamt 27.306 Förderzusagen für die neue Heizungsförderung erteilt. Für Wärmepumpen wurden rund 16.700, für Biomasseheizungen rund 4.700, für Solarthermieanlagen rund 1.000 und für Anschlüsse an bestehende Gebäude rund 800 Förderzusagen erteilt. Bis zum 31. Mai wurden im Rahmen des Bundesprogramms Energieeffiziente Gebäude (BEG) insgesamt rund 1,7 Milliarden Euro für Einzelmaßnahmen ausgezahlt, im Programm Wohn- und Nichtwohngebäude weitere rund zwei Milliarden Euro.

Barrierefreie Wohnungen dringend gebraucht



Foto: © Connoman, Pixabay

In der Küche sollen Groß und Klein, Alt und Jung genug Bewegungsfreiheit haben.

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland hat sich in den vergangenen sieben Jahren stark verändert. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, war 1950 noch jeder Zehnte 65 Jahre und älter. Im Jahr 2021 ist ihr Anteil auf mehr als ein Fünftel gestiegen. Wenig Veränderung gab es bei den Personen im erwerbsfähigen Alter. Sie stellen auch 2021 mit 64 Prozent den größten Anteil der Bevölkerung. Die Versorgung der wachsenden Zahl älterer Menschen mit bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum ist eine große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft. Dabei geht es um Themen wie barrierefreies Wohnen und Service-Wohnen für Seniorinnen und Senioren. Eine vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung geförderte Studie zeigt, dass bisher zu wenig Strategien für die Versorgung älterer Menschen mit altersgerechtem Wohnraum entwickelt werden.

Vorsicht bei der Untervermietung an Touristen

Der Tourismus in Deutschland hat nach der Corona-Pandemie wieder an Bedeutung gewonnen. Attraktive Großstädte locken mit reizvollen kulturellen Angeboten. Schöne Orte in den Bergen und am Meer punkten mit gesunder Freizeitgestaltung. Was liegt da näher, als ein Ferienquartier anzubieten? Doch Vorsicht, es gibt viele Details zu beachten. Die regelmäßige Überlassung von Wohnraum an Touristen kann als unzulässige Zweckentfremdung angesehen und mit hohen Bußgeldern geahndet werden. Wer seine Wohnung untervermieten will, braucht die Erlaubnis des Vermieters. Manche Hauptmietverträge erlauben zwar die Untervermietung, nicht aber die Untervermietung an wechselnde Gäste. Wird die selbst gemietete Wohnung ohne Erlaubnis zum vorübergehenden Gebrauch untervermietet, liegt ein Verstoß gegen die mietvertraglichen Pflichten vor. In der Folge kann dem Mieter eine Abmahnung und in letzter Konsequenz die fristlose Kündigung drohen.

Minden Toplage – Glacisbereich

- gepflegtes Einfamilienhaus (DHH)
- Wohnfläche: ca. 140 m²
- 5 Zimmer, Küche, Diele, Gäste-WC, Wannenbad und Duschbad jeweils mit WC
- Gartenteich
- Kachelofen
- Baujahr 1994
- vollunterkellert
- GZH; Energieausweis i.V.
- Grundstück: 520 m², gepflegte Gartenanlage



Obj.Nr.: 40248

Kaufpreis 390.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

In bevorzugter Wohnlage – PW Hausberge

- solides Einfamilienhaus (DHH)
- Wohnfläche ca. 130 m²
- vollunterkellert
- Balkon
- Loggia
- Carport
- Baujahr ca. 1993
- GZH; Energieausweis i.V.
- Grundstück ca. 326 m²



Obj.Nr.: 40246

Kaufpreis: 285.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Einfamilienhaus in stadtnaher Lage

- Ein- bis Zweifamilienhaus in Minden
- Wohnfläche ca. 156 m²
- gepflegter Zustand
- vollunterkellert
- Garage und Geräteschuppen
- Baujahr ca. 1979
- Elektrokonvektionsheizung, Endenergieverbrauch: 123,2 kWh (m²*a); EEK: D
- Grundstück: ca. 609 m²



Obj.Nr.: 51370

Kaufpreis: 270.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Einfamilienhaus mit großem Garten

- Minden – angenehme Stadtlage
- Wohnfläche ca. 85 m²
- ausbaufähiges Dachgeschoss (ca. 65 m²)
- Terrasse, Balkon, vollunterkellert
- HWR mit Sauna und Dusche
- Garage, PKW-Carport
- Baujahr 1978
- ÖZH; Energieausweis i.V.
- Grundstück: ca. 869 m²



Obj.Nr.: 51368

Kaufpreis: 275.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision

Winkelbungalow in ruhiger Lage

- Porta-Westfalica – Barkhausen
- Wohnfläche ca. 139 m²
- vollunterkellert, Doppelgarage
- 2 Kamine
- überdachte Südterrasse
- Baujahr ca. 1973
- ÖZH; Endenergieverbrauch: 267,1 kWh (m²a); EEK: H
- Grundstück ca. 1.180 m²



Obj.Nr.: 51366

Kaufpreis: 329.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten

- bevorzugte Lage Porta-Westfalica - Hausberge
- Wohnfläche ca. 410 m²
- 6 Wohneinheiten à 40 m²
- 2 Wohneinheiten à 85 m²
- Stellplätze vorhanden
- das Objekt ist vermietet
- Baujahr 1965
- GZH, Endenergieverbrauch: 92,3 kWh(m²), EEK: C
- Grundstück: ca. 1.190 m²
- Mieteinnahmen p.a. ca. 34.300,00 Euro



Obj.Nr.: 70252

Kaufpreis: 649.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision

Rentabel – sicher – wertbeständig

- Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
- Bückeburg – OT Röcke
- Wohnfläche ca. 260 m²
- Wohnungsgrößen von 41 m² bis 108 m²
- vollunterkellert
- 5 PKW-Stellplätze
- Photovoltaikanlage
- Baujahr 1995
- GZH; Energieausweis i.V.
- Grundstück ca. 1.900 m²
- Mieteinnahmen p.a. ca. 18.200,00 Euro



Obj.Nr.: 70253

Kaufpreis: 435.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

1-2-Familienhaus in stadtnaher Wohnlage

- Minden – OT Leteln
- Wohnfläche ca. 130 m²
- vollunterkellert
- Garage
- großer Garten
- Terrasse
- Baujahr ca. 1959
- keine Heizung vorhanden
- Energieausweis in Vorbereitung
- Grundstück: ca. 830 m²



Obj.Nr.: 51373

Kaufpreis: 155.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Kontakt MINDEN

Stiftstr. 21 / 32427 Minden

☎ 0571 946 120

✉ info@kellermeier-salge.de

Kontakt BÜCKEBURG

Schlossplatz 5 / 31675 Bückeburg

☎ 05722 907 21 21

✉ info@kellermeier-salge.de

Kontakt CUXHAVEN

Cuxhavener Str. 99 / 27476 Cuxhaven

☎ 04721 665 12 34

✉ fewo@kellermeier-salge.de