

# SACHWERT aktuell



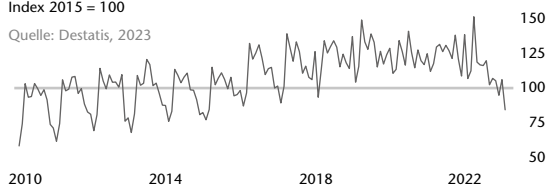
## Zu wenig Baugenehmigungen, viele Verzögerungen beim Bau

Die Zahl der Baugenehmigungen sank Anfang 2023 auf einen absoluten Tiefstand: Im Januar 2023 wurden 26,0 Prozent oder 7.700 Baugenehmigungen weniger erteilt als im Vorjahresmonat. Dem hohen Bedarf an Wohnungen steht in Deutschland kein ausreichendes Angebot gegenüber. Schon im Bau oder noch in der Projektphase befindliche Bauvorhaben werden derzeit verzögert oder sogar gestoppt.

### Auftragseingang im Bauhauptgewerbe

Index 2015 = 100

Quelle: Destatis, 2023



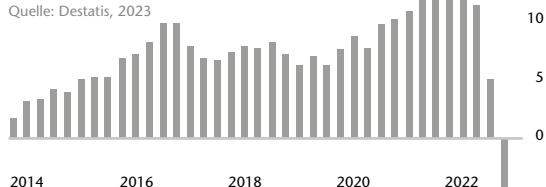
## Preisrückgänge bei Immobilien bleiben moderat

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind erstmals seit rund zehn Jahren gesunken. Im 4. Quartal 2022 lagen sie um durchschnittlich 3,6 Prozent niedriger als im Vorjahresquartal. Im Jahr 2021 waren die Preise noch um 11,5 und im Jahr 2022 immerhin noch um 5,3 Prozent gestiegen. Es sei aber nicht davon auszugehen, dass die Preise noch viel stärker nachgeben, prognostiziert das IW-Institut Köln.

### Häuserpreisindex

Veränderungsrate zum Vorjahresquartal in Prozent

Quelle: Destatis, 2023



## Mieten und Kaufen bleiben teuer

Die Steigerungen sowohl der Mieten als auch der Immobilienpreise werden sich im Jahr 2023 weiter fortsetzen. Im Neubau stiegen die Angebotsmieten im Jahresvergleich um bis zu 19,9 Prozent. Die Angebotspreise für Wohnungen zum Kauf zogen wieder leicht an – im ersten Quartal 2023 um bis zu zwei Prozent im deutschlandweiten Durchschnitt.

## Neubau einer Komfort-Eigentumswohnanlage Minden reizvolle und ruhige Stadtlage

Alle Vorteile einer zentrumsnahen Stadtlage, gewachsene Strukturen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und medizinische Versorgung – diese attraktive Mischung werden die künftigen Bewohner des Neubauobjektes „Alte Sandtrift“ in Minden schon bald zu schätzen wissen.



Auf einem absolut ruhig gelegenen Grundstück im hinteren Teil der Straße „Alte Sandtrift“ ganz in der Nähe der Kreissporthalle entsteht dieses ansehnliche Gebäude mit 5 komfortablen Eigentumswohnungen. Sehr ansprechend und einladend präsentiert sich das Haus, das in hochwertiger Massivbauweise errichtet wird. Es besticht durch seine moderne, zeitgemäße Architektur. Helle Räume, großzügige Grundrisse und ein hoher Wohnkomfort zeichnen die Wohnungen aus. Durch den Einbau einer Aufzugsanlage sind alle Wohnungen barrierefrei zu erreichen. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt umweltfreundlich und verbrauchsarm über eine Luftwärmepumpe.

Die Wohnungen im Erdgeschoss haben eine Größe von ca. 70 m<sup>2</sup> und 84 m<sup>2</sup>. Im ersten Obergeschoss entstehen zwei Wohnungen mit jeweils 3 Zimmer, Küche, barrierefreies Bad, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Diele und Balkon in Größe von jeweils ca. 84 m<sup>2</sup>. Die Penthouse-Wohnung hat eine Größe von ca. 120 m<sup>2</sup> und verfügt über einen repräsentativen Wohn- und Essbereich mit Küche, 2 großen Schlafräumen, barrierefreies Bad, Diele, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und eine Dachterrasse von ca. 20 m<sup>2</sup>.

### Einige Beispiele aus der Bauausführung und Ausstattung

- Einbau einer Aufzugsanlage, ausgestattet mit einem Sicherheitsnotrufsystem
- Videoüberwachter Hauseingang mit Farbbildüberwachungsmonitor
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren
- Fenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- elektrisch betriebene Rollläden
- Beheizung über Luftwärmepumpe – umweltfreundlich und verbrauchsarm
- ausgewählte Fußbodenbeläge, wahlweise mit Fliesen oder mit hochwertigen, strapazierfähigen PVC-Planken in Parkett-Optik
- Bodentiefe und barrierefreie Duschen
- Malerarbeiten in den Wohnungen
- Große Balkone und Dachterrassen
- Erdgeschosswohnungen mit sonnigen Terrassen und wahlweise Sondernutzungsrecht an einer kleinen Gartenfläche

Mit den Bauarbeiten wird im 4. Quartal begonnen. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich Ende 2025. Bitte fordern Sie unsere Verkaufsunterlagen an. Eine Käuferprovision fällt nicht an.

## Immobilien deutlich erschwinglicher als in den achtziger Jahren

Der Immobilienmarkt hat sich innerhalb weniger Monate gedreht. Die Immobilienpreise stagnieren oder sinken, während die Erschwinglichkeit gestiegen ist. Zwar müssen beim Kauf höhere Zinsen für die Finanzierung einkalkuliert werden, aber die Bedingungen für den Immobilienerwerb sind bei Weitem nicht so schlecht wie diskutiert – im Gegenteil, sie werden immer besser. Um die Erschwinglichkeit von Wohneigentum beurteilen zu können, müssen die Faktoren Einkommen, Zinsen und Immobilienpreise ins Verhältnis gesetzt werden. In der Zeit von 2011 bis Mitte 2022 sind nicht nur die Immobilienpreise, sondern auch die Einkommen gestiegen. Das Handelsblatt schreibt: „Inflationsbereinigt sind Immobilien seit 1980 nur um 15,5 Prozent teurer geworden. Gemessen an der gestiegenen Kaufkraft sind sie heute sogar deutlich günstiger.“

## Alternative: Klimafreundlich bauen mit Holz



Foto: © Felix Wenzel, Kebony, 2023

Holz schafft ein angenehmes und gesundes Raumklima und spielt als nachwachsender Baustoff eine immer wichtigere Rolle.

Das Bauen mit Holz hat aufgrund seiner zahlreichen Vorteile an Beliebtheit gewonnen und ist zu einer attraktiven und klimafreundlichen Alternative zu anderen Bauweisen geworden. Einige Bauprojekte haben für Aufsehen gesorgt. So soll am Wiener Handelskai mit dem „Donaumarina Tower“ das mit 113 Metern höchste Holzhochhaus der Welt entstehen. Geplant sind 32 Obergeschosse und vier Tiefgeschosse mit einer Gesamtgeschossfläche von über 44.000 Quadratmetern. Eines der spektakulärsten Bauprojekte entsteht derzeit in der Hamburger Hafencity. Das Hochhaus „Roots“ wird aus vorgefertigten Holzelementen errichtet und ein Blickfang im Quartier Elbbrücken sein. In dem 18-geschossigen und 65 Meter hohen Gebäude entstehen rund 180 Wohnungen. Holz spielt als nachwachsender Baustoff eine immer wichtigere Rolle. Holz verbessert die CO<sub>2</sub>-Bilanz, kann Bauzeiten und damit Kosten reduzieren und in die Höhe gebaut werden. Holz hat im Vergleich zu anderen Baustoffen eine gute Wärmedämmung, kann zur Energieeffizienz von Gebäuden beitragen und schafft ein angenehmes und gesundes Raumklima.

## Immobilienverkauf: Makler werden wieder häufiger beauftragt

Seit die Zinsen gestiegen sind, hat sich das Interesse an Immobilien merklich abgekühlt. Die Immobilienpreise sind im Vergleich zum Vorjahr um knapp sieben Prozent gesunken, meldet das Statistische Bundesamt. Während der Hochphase des Immobilienmarktes organisierten Eigentümer von Immobilien den Verkauf öfter selbst. Wegen der schwierigeren Bedingungen „werden im aktuellen Käufermarkt zunehmend Maklerunternehmen mit dem Verkaufsprozess beauftragt“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Professionelle Immobilienmakler sind heute eher in der Lage, den marktgerechten Immobilienpreis zu ermitteln und ihn in Verkaufsverhandlungen konsequent durchzusetzen.

## Bauförderung für Familien mit geringem Einkommen



Foto: © Ptkulkeaw\_333, Pixabay

Seit dem ersten Juni dieses Jahres soll das neue Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Familien mit kleinen und mittleren Einkommen helfen, sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Bei dem Programm „Wohneigentum für Familien“ handelt es sich um einen zinsgünstigen Förderkredit. Kreditnehmer können mit einem maximalen Kreditvolumen von 240.000 Euro rechnen und dürfen zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht über Wohneigentum verfügen. Konkret will die KfW den Neubau und Ersterwerb von klimafreundlichen Immobilien fördern.

## Eigenkapital – der Schlüssel zu einer günstigen Finanzierung

Je mehr Eigenkapital vorhanden ist, desto weniger Geld müssen Baufamilien bei der Bank aufnehmen. Dadurch sinken die monatlichen Raten und die Gesamtkosten des Darlehens. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Eigenkapital zu bilden, zum Beispiel mit einem Bausparvertrag. Das Guthaben eines Bausparvertrags wird bereits in der Ansparphase in voller Höhe als Eigenkapital angerechnet. Eventuell können Eltern oder Verwandte ein Darlehen zu günstigen Konditionen beisteuern. Und wer handwerklich geschickt ist, kann sich Eigenleistungen bis zu 30.000 Euro von der Bank als Eigenkapital anrechnen lassen.



Foto: © Neelam279, Pixabay

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2023

**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

**Texte, Quellen, Bilder:** ifo Institut, ACCENTRO, Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Deutsche Bundesstiftung Umwelt, Drees & Sommer, Destatis, Qualitypool, Finanzpartner.de, Kebony, Handelsblatt, IVD-Marktforschungsinstitut, Garbe Immobilien-Projekte, UBM Development, Dr. Klein, Postbank, Deutsches Zentrum für Altersfragen, vdp-Research, BAFA, Deutscher Mieterbund, www.k-einbruch.de, VDI Deutschland, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bundesministerium des Innern, co2online, Grünes Presseportal, Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme, immoverkauf24

**Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Magdalena Broda, Gunna Westphal  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Mehr Sicherheit in der dunklen Jahreszeit

Die Zahl der Wohnungseinbrüche in Deutschland ist auf den niedrigsten Stand seit 45 Jahren gesunken. Dies ist auch das Ergebnis wirksamer Präventionsmaßnahmen. Entgegen der landläufigen Meinung wird vor allem tagsüber, in den frühen Abendstunden und am Wochenende eingebrochen. Besonders aktiv sind Einbrecher in den Monaten Oktober bis Dezember – gerne in der frühen Dämmerung. Wenn kein Licht brennt, ist leicht zu erkennen, ob jemand zu Hause ist. Außerdem ist das Entdeckungsrisiko im Schutz der Dunkelheit geringer. Die Internetseite [www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de) bietet produktneutrale Informationen der Polizei zum Einbruchschutz.

## Welche Förderprogramme gibt es für die Sanierung?

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle setzt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz zahlreiche Förderprogramme um. Diese leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Wettbewerbsfähigkeit kleiner und mittlerer Unternehmen. Der Förderkompass bietet eine Orientierung über die verschiedenen Programme in den Bereichen Energie und Wirtschaft. Er listet die verschiedenen Programme auf und informiert über Antragsberechtigung, Förderhöhe und Kontaktmöglichkeiten. Der Förderkompass steht unter [www.bafa.de/SharedDocs/Downloads/DE/Bundesamt/foerderkompass.html](http://www.bafa.de/SharedDocs/Downloads/DE/Bundesamt/foerderkompass.html) zum Download bereit.



Foto: © Mario Aranda, Pixabay

## Laubfegen ist Pflicht

Der Herbst ist da und mit ihm auch die bunten Blätter der Bäume. Auf Straßen und Bürgersteigen kann nasses Laub zur Gefahr werden. Daher müssen Anlieger das Laub wegfegen. Der Vermieter kann mit dieser Aufgabe den Hausmeister oder eine Firma beauftragen. Er kann diese Pflicht aber auch per Mietvertrag auf die Mieter übertragen. Laub muss immer dann gekehrt werden, wenn es objektiv notwendig ist. Es gibt keine festen Zeiten, wie beim Winterdienst. Bei starkem Wind muss öfter Laub gekehrt werden. Gerichte erwarten aber auch von Passanten im Herbst mehr Vorsicht.



Foto: © Fachduzent, Pixabay

## Neue Richtlinie: Wärmepumpen in Ein- und Mehrfamilienhäusern

Viele Hausbesitzer in Deutschland müssen sich über kurz oder lang von konventionellen Heizsystemen verabschieden. Eine beliebte Alternative zu Gas- und Ölheizungen sind Wärmepumpen. Die Richtlinie VDI 4645 beschreibt Planung, Errichtung und Betrieb von Heizungsanlagen mit Wärmepumpen. Darüber hinaus gibt der VDI Hinweise zur Kostenbetrachtung sowie zur Dimensionierung der Anlagenkomponenten. Die Richtlinie bezieht sich auf den Anwendungsbereich kleiner und mittlerer Wohngebäude oder wohnähnlich genutzter Gebäude. Wer sich als Hauseigentümer für den Kauf einer Wärmepumpe entscheidet, kann die Anschaffung der Heizungsanlage staatlich fördern lassen. Die Förderung erfolgt in Form von staatlichen Zuschüssen und Krediten sowie Steuererleichterungen. Vereinzelt fördern auch Länder und Kommunen den Umstieg auf eine Wärmepumpe.

## Wohneigentum macht sich bezahlt – vor allem im Alter



Foto: © Captain Horinsky, Pixabay

Wer früh im Leben Wohneigentum erwirbt, profitiert im Alter.

Die Belastung durch Wohnkosten steht seit geraumer Zeit im Fokus der Öffentlichkeit. Kritische Lebensereignisse oder der Eintritt in den Ruhestand erhöhen den finanziellen Druck auf die Haushalte. Ein Team des Deutschen Zentrums für Altersfragen hat die Belastung durch Wohnkosten untersucht. Deutliche Unterschiede gibt es zwischen Miet- und Eigentumshaushalten. Während die Wohnkostenbelastung für Eigentumshaushalte mit zunehmendem Alter von 13,8 auf 15,7 Prozent steigt, ist der Unterschied bei Miethaushalten größer: Sie steigt von 25,9 Prozent auf 28,7 Prozent. Nach dem Übergang in den Ruhestand wird die Ungleichheit zwischen Miet- und Eigentumshaushalten noch größer. Wohneigentümer haben den Vorteil, dass die Hypothekenbelastung mit dem Übergang in den Ruhestand sinkt. Außerdem sind sie weniger abhängig von Entscheidungen des Vermieters, z. B. bei Modernisierungen und Mietpreisen.

## Virtuelle Eigentümerversammlungen erwünscht

Während der Corona-Pandemie war es gar nicht so einfach, Eigentümerversammlungen abzuhalten. Längst nicht alle Eigentümer wollten oder konnten an einer virtuellen Versammlung teilnehmen. Die Rechtslage bei Abstimmungen ist noch ungeklärt. Viele Hausverwalterverbände haben sich intensiv mit diesem Thema beschäftigt und auf die Politik eingewirkt. Ein Referententwurf des Bundesjustizministeriums (BMJ) sieht nun die Möglichkeit einer rein virtuellen Eigentümerversammlung vor. Damit wird eine langjährige Forderung erfüllt, die für Wohnungseigentümer und Verwalter erhebliche praktische Erleichterungen mit sich bringen kann. Vorteile bietet die virtuelle Versammlung vor allem für Alleinerziehende und mobilitätseingeschränkte Eigentümer oder Eigentümer von vermieteten Ferien- oder Eigentumswohnungen.

## Gepflegtes Zweifamilienhaus

- Porta-Westfalica-Haus-berge
- Grundstück ca. 831 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup> – viele Extras
- Kamin, Sauna, Balkon, Wintergarten
- voll unterkellert
- Baujahr 1962 – fortlaufend modernisiert
- Ölzentralheizung
- Endenergieverbrauch 220,20 kWh/(m<sup>2</sup>a)



Obj.Nr.: 60320

**Kaufpreis 319.000 Euro** Käuferprovision: 3,57 % zzgl. MwSt.

## Landw. Hofstelle

- Großzügige Hofstelle in Hille-OT
- Grundstück ca. 23.000 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 250 m<sup>2</sup>
- Baujahr um 1933/52
- Gepflegter Zustand, fortlaufend modernisiert
- ÖZH, Energieausweis i. V.
- Nebengebäude mit angrenzenden Stallungen u. Scheune sowie eine große Gerätehalle BJ 1985



Obj.Nr.: 51325

**Kaufpreis: 389.000 Euro** Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt

## Sonnige 3-Zimmer Eigentumswohnung

- Minden gute, ruhige Wohnlage im 2. Ring
- Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup>
- mit Balkon u. Tiefgaragenplatz
- GZH – Energieausweis i. V.
- BJ 1988
- kurzfristig beziehbar



Obj.Nr.: 21340

**Kaufpreis: 199.000 Euro** Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt

## Hochwertiges A+ Energieeffizienz-Haus mit Einliegerwohnung

- Ruhige Wohnlage Porta Westfalica, OT
- Grundstücksgröße ca. 1.250 m<sup>2</sup>
- KFW-55-Haus, BJ 2015
- Wohnfläche ca. 280 m<sup>2</sup>
- Wärmepumpenheizung
- kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Endenergieverbrauch 18,60 kWh/(m<sup>2</sup>a), A+
- DV-Verkabelung



Obj.Nr.: 60316

**Kaufpreis: 539.000 Euro** Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt

## 2-Familienhaus in Minden, sehr gute Stadtlage

- Wfl. ca. 144 m<sup>2</sup>, Grdst. ca. 440 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer, 2 Küchen, 2 Bäder
- vollunterkellert, Kunststofffenster mit Iso-Verglasung u. Rolläden
- Baujahr 1962, Massivbauweise, Garage
- Umfangr. Renovierung 2000
- Ölzentralheizung, Endenergieverbrauch 196,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), F



Obj.Nr.: 60317

**Kaufpreis: 274.000 Euro** Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt

## 1-2 Familienhaus mit umfangreichem Raumangebot

- in Porta Westfalica, OT
- gute, ruhige Wohnlage
- Grundstück ca. 970 m<sup>2</sup>
- Wohnhaus mit ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Kaminofen, überdachter Freisitz
- Schöne Wohndiele
- Baujahr 1902, Modernisierung 1989
- Ölzentralheizung, Endenergieverbrauch 166,2 kWh/(m<sup>2</sup>a), F



Obj.Nr.: 60318

**Kaufpreis: 199.000 Euro** Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt

## Klimafreundlicher Neubau eines Einfamilienhauses (DHH)

- Bückeberg-Cammer, landschaftliche reizvolle Wohnlage
- Grundstücksfl. ca. 431 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 138 m<sup>2</sup>
- Bauart: Massivbau
- Wärmepumpe und Photovoltaikanlage (Klimafreundlicher Neubau)
- Zinsgünstige KFW- Förderung möglich



Obj.Nr.: 40240

**Kaufpreis: 417.900 Euro** keine zusätzliche Käuferprovision

## Für die junge Familie

- Einfamilienhaus in guter zentrumsnaher Lage in Petershagen
- Grundstücksfl. ca. 600 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup> verteilt auf fünf Zimmer
- Küche, Bad, WC und Wintergarten
- vollunterkellert
- BJ 1959 Renovierungsarbeiten sind erforderlich
- Gasheizung, Energieausweis i.V



Obj.Nr.: 51320

**Kaufpreis: 145.000 Euro** Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt

### Kontakt MINDEN

Stiftstr. 21  
32427 Minden

☎ 0571 946 120

✉ info@kellermeier-salge.de

### Kontakt BÜCKEBURG

Schlossplatz 5  
31675 Bückeberg

☎ 05722 907 21 21

✉ info@kellermeier-salge.de

### Kontakt CUXHAVEN

Cuxhavener Str. 99  
27476 Cuxhaven

☎ 04721 665 12 34

✉ fewo@kellermeier-salge.de