



Neues Wohn- und Geschäftshaus in ausgezeichnetener Innenstadtlage von Minden

Attraktives Neubauobjekt mit hohem Wohnkomfort – Fertigstellung 3. Quartal 2025



In bester Innenstadtlage von Minden entsteht ein modernes Wohn- und Geschäftshaus mit 23 komfortablen Eigentumswohnungen sowie zwei Praxis- bzw. Büroflächen. Auf dem Grundstück selbst entsteht eine Bebauung, die dem vorhandenen Bestand der Greisenbruchstraße und des Königswalls durch eine moderne Architektur ergänzt. Das Konzept sieht eine Erweiterung der im diesen Bereich bestehenden Nutzungen – Wohnen und Dienstleistungen vor.

Repräsentativ und einladend präsentiert sich das Gebäude, 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. Der Einbau von zwei Aufzugsanlagen sowie der Bau einer geräumigen Tiefgarage mit 25 PKW-Stellplätzen im Untergeschoss des Hauses gehören ebenfalls zur Bauausführung. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt umweltfreundlich und verbrauchsarm über Fernwärme.

Baufortschritt und Fertigstellung

Die Innenputz- und Estricharbeiten wurden bereits abgeschlossen. Die vollständige Bezugsfertigstellung ist für Juli 2025 geplant.

Verfügbarkeit

Von den 23 Wohnungen sind aktuell noch vier Einheiten verfügbar.

Attraktive Steuervorteile für Kapitalanleger

Investoren profitieren von der degressiven Abschreibung (AFA) gemäß § 7 Abs. 5a, EStG. und sichern sich somit zusätzliche Steuervorteile.

Langfristige Wertstabilität und Inflationsschutz

Das Neubauprojekt bietet nicht nur ein hochwertiges Zuhause für die künftigen Bewohner, sondern stellt auch eine langfristig werthaltige Investition dar. Dank der zentralen Lage und der hochwertigen Bauqualität ist eine aussichtsreiche Wertentwicklung zu erwarten.

Nutzen Sie jetzt die Chance auf eine der letzten verfügbaren Wohnungen und investieren Sie in eine zukunftsichere Immobilie!

Viele Neuerungen im Jahr 2025

Die Neuerungen und Änderungen am Anfang eines Jahres werden ergänzt durch neue politische Rahmenbedingungen. Die wichtigsten Änderungen für Mieter und Immobilieneigentümer im Überblick: • Seit dem 1. Januar 2025 erfolgt die Berechnung der Grundsteuer nach dem Bundesmodell. Maßgeblich für die Berechnung ist der Wert des Grundstücks. Einige Bundesländer haben eigene Berechnungsmethoden entwickelt. • Für den Betrieb von Kaminöfen gelten ab 2025 strengere Anforderungen. Viele Öfen erfüllen die neuen Vorgaben bereits, da es lange Übergangsfristen gab. • Die meisten Steuerzahler zahlen 2025 weniger Steuern, aber mehr Abgaben als 2024 • Die Bundesregierung hat sich auf einen Ausgleich der kalten Progression und eine Erhöhung des Kindergeldes geeinigt. • Das Bürgergeld bleibt unverändert. • Der gesetzliche Mindestlohn steigt auf 12,82 Euro brutto pro Stunde. • Die monatliche Verdienstgrenze für Minijobs steigt auf 556 Euro. • Das Wohngeld steigt um durchschnittlich 15 Prozent. • Der CO₂-Preis steigt von 45 auf 55 Euro pro Tonne. Das wirkt sich auf die Preise von Benzin, Diesel, Erdgas und Heizöl aus.

Wohneigentum hilft auch gegen Wohnungsmangel



Von der Förderung des Wohneigentums profitiert die ganze Gesellschaft.

Der Wohnungsmangel macht sich immer stärker bemerkbar. Ein Grund dafür sind die geringen Neubauzahlen. Eine integrierte Wohneigentumspolitik könnte den Wohnungsmangel zumindest lindern. „Für eine ganzheitliche Wohnungspolitik spielt die Frage des Wohneigentums eine zentrale Rolle“, sagte Guido Beermann, Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV). Der Erwerb von Wohnungseigentum mobilisiert privates Kapital der Bürgerinnen und Bürger für den Wohnungsbau, erhöht gleichzeitig die Vermögensgerechtigkeit und verbessert die private Altersvorsorge. So kann es gelingen, den Druck aus den angespannten Mietwohnungsmärkten zu nehmen, auf breiter Front Wohnraum zu schaffen, den sozialen Zusammenhalt zu stärken und gleichzeitig den Gebäudebestand zu modernisieren.

Eigenheimrente als geförderte private Vorsorge

Das Thema Rente wird zunehmend kontrovers diskutiert. Dabei ist viel von privater Vorsorge die Rede. Bereits die Vorgängerregierung plante staatlich geförderte Produktkategorien, zu denen auch die Eigenheimrente als Altersvorsorge gehört. Die selbst genutzte Immobilie, das belegen wissenschaftliche Studien, kann bei der Rendite mit Anlagen am Kapitalmarkt mithalten. Die Entscheidung für das eigene Haus oder die eigene Wohnung bietet zudem die Gewähr, dass tatsächlich gespart und Altersvorsorge betrieben wird. Die eigenen vier Wände sind nichts Abstraktes, sondern bereits Jahrzehnte vor dem Renteneintritt konkret erlebbar. Zudem sparen Selbstnutzer im Alter die Miete und sichern so ihren bisherigen Lebensstandard.

Blick ins Grundbuch

Vor dem Immobilienkauf ist ein Blick ins Grundbuch empfehlenswert. Das Grundbuch ist ein amtliches Verzeichnis aller Grundstücke einer Gemeinde. Es enthält wichtige Informationen, die weit über die reinen Eigentumsverhältnisse hinausgehen. Das Grundbuch gibt auch Auskunft über Eigentümerwechsel in der Vergangenheit, besondere Rechte Dritter und Eintragungen über bestehende Baufinanzierungen. Im Grundbuch eingetragene



Foto: © Karsten Paulick, Pixabay

Dienstbarkeiten wie Wegerechte oder Nießbrauchrechte können die Nutzung der Immobilie erheblich einschränken. Ein Grundbuchauszug kann bei berechtigtem Interesse beim zuständigen Grundbuchamt angefordert werden.

Was leisten innovative Baustoffe?

Viele Baustoffe sind klimaschädlich. Doch es gibt umweltfreundliche Materialien: Carbonbeton oder Seegras können den ökologischen Fußabdruck eines Neubaus verringern. Beim Bau eines Einfamilienhauses werden rund 40 Tonnen CO₂ freigesetzt – vor allem durch die Betonherstellung. Carbonfasern können eine Alternative sein. Sie ersetzen den mit hohem CO₂-Ausstoß hergestellten Stahl, der sonst zur Bewehrung des Betons verwendet wird.



Foto: © BHW Mediendienst, 6683

det wird. Als natürlicher Dämmstoff eignet sich Seegras. Der Baustoff aus dem Meer hat Stärken: Sein hoher Salzgehalt verleiht Seegras natürliche Brandschutzeigenschaften und es ist besonders resistent gegen Schimmel und Schädlinge.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Niemmannsweg 8, 24105 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2025
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Herausgeber: Zeitungskopf
Quellen, Bilder: IfW Kiel, bulwiengesa AG, Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp), Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV), BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bundesgerichtshof, Dr. Klein Privatkunden AG, Stiftung Warentest, Europäische Zentralbank (EZB), Bundesverband deutscher Banken, ifo Institut, Immobilienverband Deutschland IVD, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Bundesfinanzministerium, Verband Wohneigentum NRW, Destatis, Verband der Privaten Bausparkassen, ImmoScout24, Immowelt, Haus & Grund, Deutscher Bundestag, JLL Global Consumer Experience Survey 2024, Postbank, 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.

Verbraucherrechte bei Fernwärme stärken

Die Kosten für das Heizen mit Gas, Wärmepumpen, Holzpellets und Heizöl sind in Deutschland nach dem starken Anstieg während der Energiekrise zum Teil wieder deutlich gesunken. Lediglich bei der Fernwärme gab es einen Anstieg um acht Prozent. Der Fernwärmemarkt ist ein Monopolmarkt: Verbraucher haben in der Regel keine Alternativen bei der Wahl ihres Wärmeversorgers. Ohne klare Regeln können die Anbieter die Preise nahezu unkontrolliert erhöhen. Haus & Grund fordert die neue Bundesregierung daher dringend auf, die Verbraucherrechte zu stärken, damit Fernwärme auch in Zukunft eine bezahlbare und klimafreundliche Wärmeversorgung bleibt.

Prozesskosten tragen alle Wohnungseigentümer

Klagen einzelne Wohnungseigentümer gegen ihre Eigentümergemeinschaft und gewinnen den Prozess, müssen sie sich an den Prozesskosten beteiligen. Das hat der Bundesgerichtshof in einem aktuellen Urteil entschieden (19.07.2024, V ZR 139/23). Prozesskosten, die der unterlegenen Wohnungseigentümergemeinschaft in einem Beschlussanfechtungsverfahren auferlegt werden, gehören nach § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG zu den Kosten der Verwaltung. Sie sind daher, soweit keine abweichende Regelung getroffen wurde, nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel umzulegen. Dies hat zur Folge, dass der obsiegende Kläger anteilig auch die Prozesskosten der unterlegenen Wohnungseigentümergemeinschaft zu tragen hat. Seit der WEG-Reform 2020 richten sich Klagen gegen Beschlüsse der Gemeinschaft nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer, sondern gegen die Gemeinschaft.

Deutschland – Land der Mieter

Der Anteil der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer ist in Deutschland deutlich geringer als in anderen EU-Ländern. Das birgt Konfliktpotenzial, zum Beispiel beim Ein- oder Auszug. Bei der Wohnungsübergabe geht es um Kratzer im Parkett oder Dübellöcher in der Wand und schnell um Hunderte von Euro. Auch die Höhe der Kaution oder der Abstandszahlung führt häufig zu Streit. 5.000 Euro für eine alte Einbauküche? 2.000 Euro und die Wohnung ist sofort frei? Solche Forderungen hören Wohnungssuchende immer mal wieder. Mit Abstandszahlung ist die Zahlung an den Vormieter für einen bestimmten Einzugstermin gemeint. Sie ist rechtswidrig. Die Ablöse soll den Restwert von Einbauküchen oder Fußböden ausgleichen und richtet sich nach dem Zeitwert in eingebautem Zustand.



Foto: © Analogicus, Pixabay

So viel geben Hauseigentümer für energetische Sanierung aus

Jeder vierte Immobilienbesitzer hat in den vergangenen Monaten energetische Sanierungsmaßnahmen durchführen lassen. Im Durchschnitt wurden dafür 37.000 Euro investiert. Mehr als die Hälfte der Befragten hat dabei staatliche Fördermittel in Anspruch genommen. Das hat eine aktuelle, für Deutschland repräsentative Umfrage von immowelt ergeben. Am häufigsten wurden Fenster ausgetauscht (47,1 Prozent), gefolgt von der Heizung (43,4 Prozent) und einer neuen Dämmung (42,3 Prozent). Die Bedeutung staatlicher Fördermittel wird daran deutlich, dass diese in mehr als der Hälfte der Fälle (55,1 Prozent) in Anspruch genommen wurden. 31,0 Prozent der Eigentümer erhielten für ihre Sanierungsvorhaben einen direkten Zuschuss, 13,9 Prozent konnten ein zinsgünstiges Darlehen z.B. der KfW-Bank in Anspruch nehmen.

Meistgesucht: Eigentumswohnung mit drei Zimmern



Das Jahr 2025 bietet gute Chancen und Bedingungen für Immobilienkäufer.

Im vergangenen Jahr gab es bereits erste positive Signale auf dem Immobilienmarkt. Preise und Zinsen sind stabil. Das erleichtert die Kalkulation. Die Löhne sind gestiegen, die Inflation liegt im Zielbereich der Europäischen Zentralbank (EZB), die Zinsen sind stabil und die Immobilienpreise sind nach einem deutlichen Rückgang in den Jahren 2022 und 2023 immer noch relativ niedrig. Das sind gute Voraussetzungen für den Immobilienerwerb im Jahr 2025. Das Interesse am Kauf einer Eigentumswohnung steigt, berichtet das Immobilienportal ImmoScout24. Deutschlandweit stieg die Nachfrage nach Eigentumswohnungen innerhalb eines Jahres um 63 Prozent, in den Metropolen sogar um 78 Prozent. Die meistgesuchte Eigentumswohnung in Deutschland hat drei Zimmer, 74 Quadratmeter Wohnfläche und kostet 320.000 Euro.

So wohnen Senioren und Familien

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in den Ballungsräumen, ist zu einem zentralen Problem geworden. Steigende Mieten in den Städten zwingen viele Familien zum Umzug in kleinere Wohnungen oder ins Umland. Häufig sind die Wohnungen nicht familiengerecht, es fehlt an ausreichend Zimmern oder es gibt Probleme mit der Barrierefreiheit. Für Familien mit Kindern wären zudem Freiflächen wichtig, die aber fast überall fehlen. Im Jahr 2030 wird jeder Dritte in Deutschland 60 Jahre oder älter sein. Die meisten von ihnen wollen so lange wie möglich selbstständig in ihrer Wohnung leben, doch diese ist oft nicht altersgerecht ausgestattet. Diese Aussagen einer Kleinen Anfrage an die Bundesregierung sind auch ein Appell an die neue Regierung, schnellstmöglich Konzepte zu erarbeiten, die geeignet sind, die bestehenden Wohnungsengpässe abzumildern.

Hochwertiges Niedrigenergiehaus – Petershagen

- Neubauzustand – ideal für eine Familie
- Gesamtwohnfläche ca. 180 m²
- Grundstücksgröße 780 m²
- Baujahr 2023
- PV-Anlage mit Speicher
- Endenergiebedarf: 14 kWh/(m²*a), Energieausweisklasse A+, Wärmepumpenheizung



Obj.Nr.: 51388

Kaufpreis 649.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Mehrgenerationenhaus in Porta Westfalica

- ideal für Familien oder zur teilweisen Vermietung
- Wohnfläche ca. 145 m²
- Grundstück ca. 1.320 m²
- Baujahr: 1958
- modernisiert, gepflegter Zustand
- großzügiger Garten mit Schwimmteich und Terrasse
- Energieausweis in Vorbereitung
- Gaszentralheizung



Obj.Nr.: 60345

Kaufpreis: 278.000 Euro zzgl. 4,76 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Minden – Doppelhaus in angenehmer Stadtrandlage

- Wohnfläche ca. 112 m² u. ca. 120 m²
- Baujahre 1934 und 1985
- Grundstück ca. 1.580 m²
- solider Unterhaltungszustand – renoviert
- Kombination aus charmantem Altbau mit jüngerem Haus nebenan
- GZH
- Energieausweis in Vorbereitung



Obj.Nr.: 60346

Kaufpreis: 395.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Charmante Ferienwohnung in Duhnen

- ideal für Singles, Paare und auch kleine Familien
- Wohnfläche ca. 46 m², fortlaufend renoviert
- Balkon, Einbauküche, inkl. Möblierung, PKW-Stellplatz, Sauna
- Baujahr: 1982
- Endenergieverbrauch: 143,0 kWh/(m²*a), Energieausweisklasse E, Gaszentralheizung



Obj.Nr.: 21366

Kaufpreis: 279.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision

Modernes Einfamilienhaus in Minden

- Wohnfläche ca. 140 m²
- Grundstück ca. 572 m²
- Baujahr 2007
- moderne und gehobene Ausstattung
- 2 Terrassen – Carport – Garten-/Gerätehaus
- Endenergiebedarf: 35,9 kWh/(m²*a), Energieausweisklasse A, Wärmepumpenheizung



Obj.Nr.: 51385

Kaufpreis: 498.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Ansprechendes Zweifamilienhaus (Doppelhaus)

- bevorzugte Lage von Minden – südlicher Stadtteil
- Wohnfläche ca. 215 m²
- Grundstücksfläche 1.100 m²
- unterkellert
- Loggia, Gaszentralheizung, Kaminofen
- Doppelgarage, 2 Terrassen
- Baujahr 1976
- Energieausweis in Vorbereitung



Obj.Nr.: 60341

Kaufpreis: 385.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision

Gute Stadtlage – gute Rendite – Mehrfamilienhaus – 5 WE

- Minden, zentrumsnahe Lage
- Gesamtwohnfläche 471 m²
- Grundstücksgröße ca. 1.679 m²
- Baujahr ca. 1900/1955 vollunterkellert
- fortlaufend modernisiert, guter Unterhaltungszustand
- Energieausweis in Vorbereitung
- Kaltmieteinnahmen 28.380,00 Euro p. a



Obj.Nr.: 70255

Kaufpreis: 549.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Hochwertig und barrierefrei

- Bungalow in Minden – Südstadt
- bevorzugte Lage
- Wohnfläche ca. 150 m², 2 Bäder
- Grundstücksfläche 450 m²
- Garage mit Abstellraum
- Energieausweis: 127,9 kWh/(m²*a), Energieklasse D, Fußbodenheizung, Baujahr 2004



Obj.Nr.: 51382

Kaufpreis: 447.000 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