

SACHWERT aktuell



Stabile Zinsentwicklung

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat die Zinsen seit dem Sommer 2024 in beispielloser Weise gesenkt und damit den Immobilienerwerb erleichtert. Ökonomen gehen davon aus, dass der Spielraum für weitere Zinssenkungen nun ausgeschöpft ist. „Die Zinssenkung der EZB ist von den Märkten erwartet worden und war bereits eingepreist. Der Hauptrefinanzierungszins liegt jetzt relativ knapp über der Inflationsrate“, sagt ifo-Präsident Clemens Fuest. Wer sich für den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung entscheidet, kann mit einer stabilen Entwicklung rechnen.

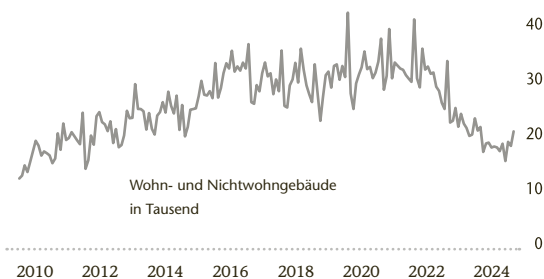
Wohnwende vor Klimawende

Die Verbesserung der Wohnsituation in Deutschland ist für viele Menschen ebenso notwendig wie die Klimawende. Die neue Bundesregierung steht vor großen Herausforderungen durch internationale Krisen sowie in den Bereichen Infrastruktur, Rente, Bildung und Digitalisierung. Gleichzeitig machen hohe Mieten und unerschwingliche Immobilienpreise den Menschen das Leben schwer. Die Prioritäten haben sich verschoben. Eine mögliche Lösung ist mehr Wohnungsbau.

Bauen: Abwärtstrend gestoppt?

Monatlich genehmigte Wohnungen

Quelle: © Destatis, 2025



Der Blick auf die Baugenehmigungszahlen hat in den vergangenen Jahren vielen Beobachtern Sorgenfalten auf die Stirn getrieben. Nun sehen die Zahlen erstmals wieder positiver aus. Das weckt die Hoffnung, dass der Abwärtstrend gestoppt sein könnte. Im Januar 2025 wurde in Deutschland der Bau von 18.000 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren das 6,9 Prozent oder 1.200 Baugenehmigungen mehr als im Januar 2024. Damit ist die Zahl der Baugenehmigungen zum dritten Mal in Folge gestiegen. Bereits im Dezember 2024 waren 5,1 Prozent mehr Baugenehmigungen erteilt worden als im Dezember 2023.

Moderne Komfortwohnungen in attraktiver Stadtlage von Minden



**BAUBEGINN
IN KÜRZE**

In zentraler und gut angebundener Lage von Minden entsteht in Kürze eine hochwertige Eigentumswohnanlage mit insgesamt fünf reizvollen Komfortwohnungen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus – Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Apotheken, Kindergärten und Gastronomie sowie Anbindung an den ÖPNV befinden sich in der Nähe.

Objektbeschreibung

Die Wohnanlage wird in massiver und hochwertiger Bauweise errichtet und bietet durchdachte Grundrisse mit Wohnflächen zwischen 70 und 120 m². Alle Wohnungen sind barrierefrei gestaltet und bequem über eine moderne Aufzugsanlage erreichbar – ideal für alle Lebensphasen.

Ein besonderes Highlight stellt die reizvolle Penthousewohnung dar, die mit einer großzügigen Dachterrasse und weitem Ausblick höchsten Komfort bietet.

Ausstattungsmerkmale im Überblick

- Wohnflächen von circa 70-120 m²
- Barrierefreie Bauweise
- moderne Aufzugsanlage
- Luft-Wasser-Wärmepumpe für umweltfreundliches Heizen
- großzügige Balkone beziehungsweise Terrassen
- Malerfreie Übergabe – individuelle Gestaltung möglich
- Massive Bauweise mit hohem energetischen Standard

Aktueller Verkaufsstand:

Der Baubeginn erfolgt in Kürze. Von den fünf Einheiten sind bereits drei verkauft – aktuell sind noch zwei Wohnungen verfügbar. Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in einer reizvollen und ruhigen Lage von Minden.

Für weitere Informationen, Grundrisspläne und ein persönliches Beratungsgespräch stehen wir Ihnen gerne unter der Telefonnummer (0571) 946 120 oder per Mail unter info@kellermeier-salge.de zur Verfügung.

Klimaschutz ja, aber Kosten-Nutzen-Rechnung muss stimmen

Eine große Mehrheit der Weltbevölkerung unterstützt Klimaschutzmaßnahmen. 89 Prozent wünschen sich mehr politisches Engagement, 69 Prozent wären bereit, ein Prozent ihres Einkommens für Klimaschutzmaßnahmen auszugeben. Der Umweltökonom Prof. Dr. Heinz Welsch von der Universität Oldenburg hat untersucht, welche Zusammenhänge zwischen nationalen Klimazielen und der Bereitschaft der Bevölkerung zum Klimaschutz bestehen. Demnach spielen Kosten-Nutzen-Überlegungen, ethische Prinzipien und Präferenzen der Bürger eine wichtige Rolle. Eine ambitionierte Klimaschutzpolitik ließe sich leichter durchsetzen, wenn die wirtschaftlichen und sozialen Folgen von Klimaschutzmaßnahmen positiver wahrgenommen würden.

Immobilienbesitz – Basis der Vermögensbildung



Foto: ©, Sprichwort Pixabay

Für den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung öffnet sich jetzt ein günstiges Zeitfenster: Immobilienpreise und Zinsen sind derzeit relativ niedrig.

Wer im Leben auf der sicheren Seite stehen will, braucht eine solide finanzielle Basis. Am besten gelingt die Vermögensbildung in jungen Jahren mit einer Investition in Immobilien. Jetzt ist der richtige Zeitpunkt. Nachdem die Immobilienpreise mehr als zehn Jahre lang nur gestiegen waren, fielen sie ab 2023 deutlich. Kaum jemand konnte die hohen Kaufpreise noch bezahlen. Zudem ist die Zinsentwicklung derzeit stabil. Doch die Devise auf dem Immobilienmarkt lautet: Sinkende Zinsen, steigende Preise. Derzeit öffnet sich ein vielversprechendes Zeitfenster. Im Durchschnitt wurden 2024 in Deutschland 308.272 Euro für den Kauf einer Immobilie aufgenommen. Wer in den beiden nördlichsten Bundesländern im vergangenen Jahr Wohneigentum erwarb, benötigte dafür im Schnitt rund 100.000 Euro weniger Geld von der Bank als die Menschen in Bayern oder Baden-Württemberg. Die Käufer waren im Durchschnitt 38 Jahre alt.

Heizen: Was bringt der hydraulische Abgleich?

Der hydraulische Abgleich sorgt dafür, dass die Heizungsanlage effizient und sparsam arbeitet. Dabei werden Heizkörper und Thermostate so eingestellt, dass jeder Heizkörper genau die richtige Menge warmes Wasser erhält. Nach Angaben der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online kostet der hydraulische Abgleich für ein durchschnittliches Einfamilienhaus rund 925 Euro. Bei Mehrfamilienhäusern hängen die Kosten von der Größe des Gebäudes und der Anzahl der Wohneinheiten ab. Für ein Mehrfamilienhaus mit 500 Quadratmetern Wohnfläche liegen die Kosten bei rund 5.000 Euro. Wer größere bauliche Veränderungen an einem Gebäude vorgenommen hat, sollte nach Abschluss der Arbeiten einen Abgleich durchführen lassen. Abrechnungssysteme für Mehrfamilienhäuser wie Ista, Brunata-Metrona oder Techem bieten bereits spezielle Verfahren für den hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage an.

Sparen an der Versicherung: Ist das sinnvoll?

Es lohnt sich, von Zeit zu Zeit alle Ausgaben im Haushalt auf den Prüfstand zu stellen. Wo kann man sparen? Die Stiftung Warentest hat Versicherungen unter die Lupe genommen und berichtet, welche Versicherungen wirklich notwendig sind. Unbedingt notwendig sind eine gesetzliche oder private Kranken- und Pflegeversicherung sowie eine private Haftpflichtversicherung. Eine Kfz-Haft-



Foto: © Johnson Groh, Pixabay

pflchtversicherung braucht jeder, der ein Auto besitzt. Welche Versicherungen darüber hinaus empfehlenswert und welche überflüssig sind, erfahren Sie unter „Diese Versicherungen können Sie sich sparen“ auf der Internetseite www.test.de.

Ein Drittel weniger Baukosten mit dem Hamburg-Standard

Der Hamburg-Standard soll eine neue Baukultur ermöglichen, mit der auch in Zukunft bezahlbarer und attraktiver Wohnraum geschaffen werden kann. Durch eine bedarfsgerechtere Planung, effizientere Verwaltungsabläufe und schnellere Genehmigungen können im Wohnungsneubau bis zu 2.000 Euro brutto pro Quadratmeter Wohnfläche eingespart werden. Die Ergebnisse der Hamburger



Foto: © Fruehlingsswiese, Pixabay

„Initiative Kostengünstiges Bauen“ sind ein wirkungsvoller Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum und zugleich eine Aufforderung an die gesamte Branche, die Grundlagen für eine neue Planungs- und Baukultur zu schaffen.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 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: siehe Zeitungskopf

Quellen, Bilder: IfW Kiel, Destatis, IW Köln, ImmoScout24, ifo-Institut, DIW Berlin, Beratungsgesellschaft co2online, Carl von Ossietzky Universität Oldenburg, Hochschule Coburg, Freie und Hansestadt Hamburg, Stiftung Warentest, Bundesgerichtshof BGH, Institut empirica, Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp), Bundesverband GebäudeGrün e.V. (BuGG), Immobilienverband Deutschland IVD, Deutscher Verkehrssicherheitsrat (DVR), Fraunhofer IAO, Forschungsbereich Stadtsystem-Gestaltung, VDI Verein Deutscher Ingenieure, Verband der privaten Bausparkassen, Deutsche Rentenversicherung, 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.

Grundsteuer wird nach neuem Verfahren berechnet

Die Besteuerung von Grund und Boden wurde neu geregelt und in der Folge heftig diskutiert. Die Grundsteuer ist vom Eigentümer zu zahlen und kann auf die Mieter umgelegt werden. Das bundesweite Aufkommen lag 2022 bei rund 15 Milliarden Euro. In der Kritik steht die Ermittlung der Grundsteuerwerte nach dem sogenannten Bundesmodell, das von Gegnern als verfassungswidrig angesehen wird. Viele Bürger befürchteten einen massiven Anstieg der Steuer. Seit Anfang 2025 haben fast alle Bürger den neuen Steuerbescheid erhalten. Dieser basiert erstmals auf der neuen Bewertungsmethode von 2022. Die Steuerzahler können nun direkt vergleichen, wie hoch die Steuer vor der Reform war und wie hoch sie nach der Reform ist. Eine aktuelle Umfrage zeigt: Für 73 Prozent der Menschen bedeutet die neue Grundstücksbewertung eine höhere Steuerbelastung. Für 30 Prozent verdoppelt sich die Grundsteuer sogar.

Wie viel Wohnfläche gibt es für eine halbe Million Euro?

Mit einem Budget von 500.000 Euro lässt sich überall in Deutschland Wohneigentum erwerben. Je nach Region erhält man dafür ein großzügiges Haus mit durchschnittlich 201 Quadratmetern Wohnfläche oder eine bescheidene Wohnung mit durchschnittlich 113 Quadratmetern. Im Vergleich der sieben deutschen Metropolen kann eine Eigentumswohnung bei einem Budget von einer halben Million Euro fast doppelt so groß sein:

Das bekommt man für 500.000 Euro

Stadt	Wohnung*	Haus*
Berlin	87 m ²	118 m ²
Düsseldorf	105 m ²	123 m ²
Frankfurt a. M.	86 m ²	157 m ²
Hamburg	81 m ²	126 m ²
Köln	89 m ²	160 m ²
München	66 m ²	126 m ²
Stuttgart	91 m ²	130 m ²

* durchschnittliche Größe in Quadratmeter

Barrierefreies Wohnen ermöglicht mehr Teilhabe

Barrierefreie Lebensräume sind die Voraussetzung für eine gute Lebensqualität, sowohl im direkten privaten Umfeld als auch außerhalb. Barrierefreiheit bedeutet nicht nur Rampen statt Treppen, breite Türen und absenkbare Busse. Barrierefreiheit bezieht sich auf Gebäude und öffentliche Plätze, Wohnungen und Arbeitsplätze, Verkehrsmittel und Gegenstände, Dienstleistungen, Freizeitangebote und auch auf verständliche Sprache. Grundsätzlich geht Barrierefreiheit alle an, denn jeder kann einmal darauf angewiesen sein. Rund 13 Millionen Menschen mit Behinderungen leben in Deutschland. Barrierefreiheit ist die zentrale Antwort auf den demografischen Wandel und bedeutet Teilhabe und Selbstbestimmung – unabhängig von Alter oder körperlichen Einschränkungen.

Mieten in Metropolen entwickeln sich überdurchschnittlich

Das Institut empirica hat die Mietpreisentwicklung in Berlin, Hamburg, und München mit der in Wien verglichen. Das Ergebnis lässt Rückschlüsse darauf zu, was in der deutschen Wohnungspolitik verbessert werden kann. In allen Metropolen ist die Bevölkerung zwischen 2010 und 2022 stark gewachsen – zwischen elf Prozent in Hamburg und 15 Prozent in Berlin. Gleichzeitig sind die Mieten stark gestiegen. In Hamburg stiegen die Neuvertragsmieten um 3,60 Euro pro Quadratmeter, in Wien um 3,80 Euro, in Berlin um 4,70 Euro und in München um 6,40 Euro pro Quadratmeter. Alle Metropolen leiden unter dem hohen Mietpreisniveau. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete über alle Marktsegmente lag 2022 bei rund 12,00 Euro. Nur München liegt mit 17,90 Euro pro Quadratmeter deutlich darüber.

Der Wunsch nach Wohneigentum ist nach wie vor groß



Die Wohnungssuche von Paaren konzentriert sich vor allem auf Eigentumswohnungen im Umland der Großstädte und erst an zweiter Stelle auf die Innenstadt.

Der Wunsch nach Wohneigentum ist in Deutschland weit verbreitet. Das liegt auch daran, dass die Wohneigentumsquote in Deutschland im europäischen Vergleich vor der Schweiz an vorletzter Stelle liegt. Laut einer Umfrage von ImmoScout24 sind 85 Prozent der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 29 Jahren am Kauf einer Immobilie interessiert. Bei den Befragten unter 50 Jahren sind es 65 Prozent. Die Gründe für den Erwerb von Wohneigentum sind vielfältig: Sicherheit und Unabhängigkeit, Altersvorsorge und die Verbesserung der Wohnqualität sind die überzeugendsten Argumente. Die Altersvorsorge ist für die 40- bis 49-Jährigen am wichtigsten, die Verbesserung der Wohnqualität für die 60- bis 69-Jährigen. Die Hauptgründe gegen den Erwerb von Wohneigentum sind zu wenig Eigenkapital und zu hohe Preise.

BGH-Urteil: Änderung der Kostenverteilung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat auf der Grundlage des im Jahr 2020 reformierten Wohnungseigentumsrechts in zwei Verfahren Vorgaben dazu gemacht, wie Wohnungseigentümer eine von einer Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung abweichende Kostenverteilung beschließen können. Ein Verfahren betraf die Miteigentümerin einer Wohnanlage mit einer Tiefgarage, in der diese keinen Stellplatz hatte. Die Wohnungseigentümer beschlossen, die Kosten einer Sanierung des Tiefgaragendaches auf alle Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umzulegen. Der BGH entschied, dass es rechtmäßig sei, einzelne Eigentümer erstmals mit neuen Kosten zu belasten. Nicht zulässig sei dies aber, wenn bereits die Teilungserklärung eine Kostentrennung zwischen Tiefgarage und Wohnungen vorschreibe. Dann sei es nur erlaubt, wenn der Schaden am Garagendach vom übrigen Gemeinschaftseigentum ausgegangen sei (BGH, 14.02.2025, V ZR 236/23, V ZR 128/23).

2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Stadtlage von Minden

- Wohnfläche 69 m²
- gepflegt – Hochparterre – Balkon mit Süd-Westausrichtung
- Einbauküche – Kellerraum – PKW-Stellplatz
- Gaszentralheizung Bj. 2001
- Endenergiebedarf: 51,30 kWh/(m²·a), Energieklasse: B
- Kaltmieteinnahmen: 6.024,- Euro p. a.



Obj.Nr.: 21383

Kaufpreis 162.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Charmante Eigentumswohnung – Cuxhaven-Duhnen

- 2 Zimmer – Wohnfläche: 50 m²
- gepflegt und renoviert
- Baujahr 1998
- Balkon – Einbauküche – voll möbliert – PKW-Stellplatz (alles im Kaufpreis enthalten)
- Gaszentralheizung – Abstellraum im Keller
- Energieausweis in Vorbereitung



Obj.Nr.: 21375

Kaufpreis: 259.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Attraktive Kapitalanlage in Bad Eilsen

- 12 Wohneinheiten WFL zwischen 50 m² und 100 m² – Gesamtwohnfläche ca. 900 m²
- Baujahr 1994
- Massivbauweise
- gepflegter Zustand
- Kaltmieteinnahmen 71.000,- Euro p. a. Rendite ca. 5 % p. a.
- Energieausweis in Vorbereitung



Obj.Nr.: 70257

RESERVIERT

Kaufpreis: 1.425.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Neuwertige Penthousewohnung in bevorzugter Lage von Minden

- Wohnfläche 97 m² verteilt auf 3 Zimmer, offene Küche, Bad, Gäste-WC und großzügiger Dachterrasse
- Baujahr 2017, Wärmepumpe und TG-Stellplatz
- z. Zt. vermietet
- Endenergiebedarf: 17,8 kWh(m²·a), Energieausweisklasse: A+



Obj.Nr.: 21381

Kaufpreis: 396.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt

Eigentumswohnung in guter Stadtlage – Minden

- 3 Zimmer
- Wohnfläche ca. 75 m²
- Balkon – Kellerraum – Garage
- Gaszentralheizung – Baujahr 1997
- Energieausweis in Vorbereitung
- z. Zt. vermietet



Obj.Nr.: 21384

Kaufpreis: 185.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Gepflegte Eigentumswohnung – Mindener Innenstadt, Nähe Hotel „Lindgard“

- großzügige Maisonette-wohnung
- Wohnfläche ca. 126 m²
- 2 Bäder – sonniger Balkon
- TG-Stellplatz, z. Zt. vermietet
- Endenergiebedarf: 34,0 kWh(m²·a), Energieausweisklasse: A
- Baujahr 1995



Obj.Nr.: 21380

Kaufpreis: 269.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Wohnen im Grünen – Einfamilienhaus in Petershagen

- ideal für Selbstversorger oder Tierliebhaber
- Wohnfläche ca. 170 m²
- Grundstücksfläche ca. 11.700 m²
- renoviert – mit Ausbaureserven – teilweise unterkellert
- Massivbauweise – Baujahr 1933
- Ölzentralheizung – Energieausweis in Vorbereitung



Obj.Nr.: 51390

Kaufpreis: 250.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Exklusives Einfamilienhaus in Stadthagen

- Wohnfläche ca. 211 m²
- Grundstücksfläche 768 m²
- Architektenhaus in bester Lage – direkt neben dem Schlossgarten
- gepflegter Zustand voll unterkellert
- Garage und Carport
- Gaszentralheizung – Baujahr 1996
- Energieausweis in Vorbereitung



Obj.Nr.: 51393

Kaufpreis: 680.000 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