



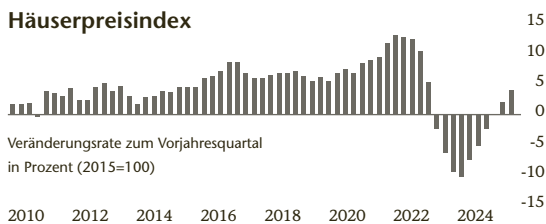
Mehr Baugenehmigungen

Die Baugenehmigungszahlen in Deutschland waren seit der Zinserhöhung im Jahr 2022 stark gesunken. Eine gute Nachricht für Bauwillige und Wohnungssuchende: Die Entwicklung zeigt endlich wieder einen deutlichen Trend nach oben. So wurden von Januar bis April 2025 insgesamt 73.900 Wohnungen genehmigt. Das waren 3,7 Prozent oder 2.700 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden im April 2025 insgesamt 15.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 5,1 Prozent oder 700 Wohnungen mehr als im Vorjahresmonat.

Immobilienpreise steigen wieder

Der German Real Estate Index (GREIX) spiegelt die Immobilienpreisentwicklung einzelner Städte und Stadtviertel wider und basiert auf den Kaufpreissammlungen der lokalen Gutachterausschüsse. Demnach sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im ersten Quartal dieses Jahres deutlich gestiegen, insbesondere in einigen Metropolen. Auch das Statistische Bundesamt meldet für das erste Quartal 2025 im Durchschnitt steigende Preise für Wohnimmobilien von 3,8 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2024.

Häuserpreisindex



Neue Bundesministerin weckt große Hoffnungen

Deutschland hat eine neue Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: Verena Hubertz löst Klara Geywitz in dieser Position ab. Die neue Frau an der Spitze weckt große Hoffnungen, denn die Bau- und Immobilienwirtschaft braucht dringend neue Impulse: „Ich will, dass Wohnen ein funktionierender Markt ist, wo nicht nur die Rendite entscheidet, und ich will als Bauministerin dafür sorgen, dass Wohnen für alle bezahlbar bleibt.“



Foto: © Markus C. Hurek, Berlin, 2025

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Neubau einer ansprechenden ET-Wohnanlage

In einer reizvollen Wohnlage Mindens – im charmanten Stadtteil Minden-Dankersen – entsteht in solider Massivbauweise eine Eigentumswohnanlage mit nur sieben hochwertigen Wohneinheiten. Hier verbinden sich moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine Lage, die Ruhe und Stadtnähe perfekt vereint. Der Baubeginn ist noch für 2025 geplant – sichern Sie sich jetzt Ihren Platz in diesem besonderen Wohnprojekt.



Wählen Sie zwischen lichtdurchfluteten 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 56 m² bis 79 m² – ideal auf Ihre individuellen Wohnbedürfnisse zugeschnitten.

Die Highlights auf einen Blick

- Barrierefreier Zugang – komfortabel mit Aufzug in jede Etage
- Großzügige Balkone – Ihr privater Platz an der Sonne
- Fußbodenheizung für behagliche Wärme das ganze Jahr
- Energieeffiziente Luft-/Wärmepumpe – umweltfreundlich und kostensparend
- Elektrische Rollläden für Komfort und Sicherheit
- Vollunterkellerung mit eigenem Kellerraum zu jeder Wohnung
- Garagen und Stellplätze direkt am Haus

Lage, die begeistert

Genießen Sie die Ruhe einer charmanten Stadtrandlage, ohne auf städtische Annehmlichkeiten zu verzichten. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof ist nur ca. 1,5 km entfernt, das Zentrum erreichen Sie in rund 2,5 km – perfekt für Berufspendler und Stadtliebhaber. Hier investieren Sie in mehr als nur eine Immobilie – Sie investieren in Lebensqualität. Ob als neues Zuhause oder als wertbeständige Kapitalanlage: Diese Eigentumswohnungen vereinen Komfort, Energieeffizienz und eine Lage mit Zukunft.

Preise und Konditionen

195.000,00 Euro bis 310.000,00 Euro

Interesse? Dann fordern Sie gerne unsere unverbindlichen Verkaufsunterlagen an.

Rechtzeitig an das Heizen im Winter denken

Der Anteil von Wärmepumpen als primäre Heizung hat sich innerhalb von zehn Jahren verdoppelt – das ist eine Überlegung wert. Mehr als zwei Drittel der im Jahr 2024 fertiggestellten knapp 76.100 Wohngebäude nutzen Wärmepumpen als primäre Energiequelle, also überwiegend zum Heizen. Im Vergleich zu 2014 (31,8 Prozent) hat sich dieser Wert mehr als verdoppelt. Wärmepumpen kommen vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern zum Einsatz: In 74,1 Prozent aller im Jahr 2024 fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser wurde eine Wärmepumpe als primäre Heizenergie genutzt, in Mehrfamilienhäusern war dies deutlich seltener der Fall (45,9 Prozent). Übrigens: Viele Wärmepumpen können den Kältekreislauf umkehren und auf diese Weise kühlen. Die aktive Kühlung bietet eine hohe Leistung, verbraucht aber relativ viel Strom. Passive Kühlung ist energiesparender.

Wie hoch darf die Hecke sein?



Foto: © Corneli Frühhauf, Pixabay

Bei Streit unter Nachbarn geht es sehr oft um Grenzabstände, beispielsweise auch darum, wie hoch eine Hecke sein darf.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat einige grundlegende Feststellungen zur Höhe von Hecken getroffen. Im zugrunde liegenden Fall ging es um benachbarte Grundstücke. Auf dem einen Grundstück befindet sich seit den 1960er Jahren entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Aufschüttung. Im Jahr 2018 pflanzte die Nachbarin auf dieser Aufschüttung Bambus, der inzwischen eine Höhe von sechs bis sieben Metern erreicht hat.

Der Kläger verlangte den Rückschnitt. In seinem Urteil vom 28.03.2025 (Az. V ZR 185/23) entschied der Bundesgerichtshof (BGH): „Hält ein Grundstückseigentümer bei einer Anpflanzung die im Landesnachbarrecht vorgeschriebenen Grenzabstände nicht ein, kann dem Nachbarn ein Anspruch auf Beseitigung zustehen.“ Eine Höhenbegrenzung für Hecken gibt es jedoch zumindest in Hessen nicht.

In anderen Bundesländern gilt: Wird auf einem höher gelegenen Grundstück eine Hecke gepflanzt, ist die zulässige Heckenhöhe grundsätzlich von der Stelle aus zu messen, an der die Hecke aus dem Boden austritt. Die künstliche Aufschüttung sei nicht relevant, da sie bereits vor Jahrzehnten erfolgte.

Finanzierung: Konditionen weiterhin stabil

Im zurückliegenden Jahr hat der EZB-Rat regelmäßig die Senkung der Leitzinsen beschlossen. Sowohl die Gesamtinflation als auch die Kerninflation sind zurückgegangen. Diese Entscheidungen spiegeln die Einschätzung der Inflationsaussichten wider und sind ein ermutigendes Signal für Immobilienkäufer:innen. Eigentlich wäre zu erwarten, dass dann auch die Baukredite günstiger werden. Das ist jedoch bisher nicht in großem Umfang der Fall. Als Grund wird die milliarden schwere Schuldenaufnahme der neuen Bundesregierung angesehen. Rückblickend auf die letzten drei Jahre sind die Konditionen für die Finanzierung von Immobilienobjekten dennoch stabil geblieben und bieten Interessierten aufgrund der nach wie vor günstigen Immobilienpreise gute Chancen für den Immobilienerwerb.

Bessere Stimmung beim Bau

Die Wohnraumknappheit war bereits zum Zeitpunkt der Bundestagswahl 2021 ein vorherrschendes Thema – und das ist sie immer noch. Die Stimmung der Unternehmen im Wohnungsbau hat sich im April jedoch etwas verbessert. Wie das ifo Institut in München mitteilt, stieg das Geschäftsklima für diese Branche. Sowohl die aktuelle Lage als auch die Erwartungen der Unternehmen legten zu. „Die Stimmung im Wohnungsbau hellt sich auf – wenn auch auf niedrigem Niveau“, sagt Klaus



Foto: © AG, Grabener Verlag, Kiel, 2025

Wohlrabe, Leiter der ifo-Umfragen. „Ob das geplante Infrastrukturpaket der Regierung schon Wirkung zeigt, ist noch ungewiss. Momentan setzen die Unternehmen wohl eher auf einen allgemeinen Aufschwung der Bauwirtschaft.“

Neue Wohnformen eröffnen neue Chancen

Die Lebensbedingungen und damit die Anforderungen an Wohnungen ändern sich. Die Antwort darauf sind neue Wohnformen. Verschiedene Konzepte, die über traditionelle Wohnmodelle hinausgehen, zeichnen sich durch Gemeinschaft, Individualität oder Nachhaltigkeit aus. Eine dieser neuen Wohnformen ist das sogenannte Micro-Living. Eine zentrale Strategie zur Schaffung neuer Micro-



Foto: © Vika Giltner, Pixabay

Living-Einheiten ist die Umnutzung bestehender Gebäude. Durch Konversionen können leerstehende Gewerbeimmobilien in Mikro-Apartments, Serviced Apartments, Coliving- oder Senior-Living-Einheiten umgewandelt und revitalisiert werden.

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: VBI, DUH, DBU, HDH, BMWBS, Destatis, ifo-Institut, ZIA, GREIX, IfW Kiel, BBSR, BGH, IV/D, EZB, Bankenverband, Hans-Böckler-Stiftung, ImmobilienScout24, Dr. Klein Privatkunden AG, VDI, Deutsches Institut für Urbanistik Difu, HH Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, BfW, Drees & Sommer SE, DGNB, HBC Hochschule Biberach, bulwiengesa AG, Enpal B.V., Bundesbank, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V., TU Dresden, IW-Köln, Stiftung Warentest, Bund der Steuerzahler e.V., Deutscher Mieterbund, Deutsches Institut für Urbanistik, 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.

Hohe Mieten in Großstädten

Die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt vor allem in den kreisfreien Städten kontinuierlich an. Während die Mieten in Berlin zuletzt nicht mehr so stark unter Druck standen, verzeichneten Köln, Leipzig und Stuttgart besonders starke Mietsteigerungen. In Stuttgart ist die Mietpreisentwicklung besonders dynamisch: Im ersten Quartal 2025 stiegen die Angebotsmieten bei Neuvermietung im Bestand um 1,9 Prozent – so stark wie seit 2022 nicht mehr. In Köln stiegen die Angebotsmieten im Neubau um 2,4 Prozent und in Leipzig um 2,3 Prozent. Mietsuchende müssen sich in Deutschland weiterhin auf eine starke Konkurrenz einstellen – vor allem in den Metropolen, wo die Nachfrage seit Jahren steigt.

Zu große Hitze in der Wohnung



Quelle: ©Gerd Altmann, Pixabay

Der vergangene Sommer hat wieder Hitzerekorde gebracht. Der Deutsche Mieterbund weist jedoch darauf hin, dass ein sommerlicher Temperaturanstieg in der Wohnung grundsätzlich kein Mangel ist, selbst in einer Dachgeschosswohnung nicht. Wenn die Wohnung in den Sommermonaten tatsächlich unerträglich heiß wird, kann dies jedoch einen Kündigungsgrund darstellen und Ersatzansprüche auslösen etwa für gekaufte Möbel (VerfGH Bln, Az. 40/06) oder eine Mietminderung rechtfertigen (AG Hamburg, Az. 46 C 108/04).

Vermieter:innen müssen die Mietwohnung in einen zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand versetzen. Sie können beispielsweise Außenjalousien anbringen lassen. Verlangen können Mieter:innen diese jedoch nicht, denn es liegt im Ermessen der Vermieter:innen, wie sie einen Mangel beseitigen.

Mietwohnungen: Nachfrage deutlich gestiegen

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im zweiten Quartal 2025 in allen Regionen Deutschlands durchschnittlich um sechs Prozent gestiegen – sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Neubauten. Bestandsimmobilien im ländlichen Raum waren mit einem Plus von neun Prozent innerhalb eines Quartals so stark nachgefragt wie seit 2023 nicht mehr. In den Metropolen fiel das Suchaufkommen mit plus vier Prozent vergleichsweise moderat aus. Im Umland wird stärker gesucht: plus sieben Prozent. In den kreisfreien Städten stieg die Nachfrage im zweiten Quartal 2025 um acht Prozent und damit doppelt so stark wie in den Metropolen. Die hohe Nachfrage macht den Bedarf an Wohnraum nicht nur in den Metropolen, sondern auch in den Städten der zweiten Reihe deutlich.

Smart-Home: Wenn ohne Internet das Licht nicht angeht



Foto: © U. bgvrm/9wvch7, Gerd Altmann, Pixabay

Neue Technik soll das Leben seit jeher vereinfachen. Doch die fortschreitende Digitalisierung erhöht nicht immer den Wohnkomfort.

Smart-Home-Systeme, die morgens automatisch die Rollläden hochfahren und die Kaffeemaschine anstellen, sollen das Leben leichter machen. Stiftung Warentest hat 14 Systeme geprüft und untersucht, welche Modelle zuverlässig, leicht zu bedienen und mit anderen Geräten kompatibel sind. Vier Produkte erreichten die Note „Gut“, zwei sind nur „ausreichend“. Die Preise der Geräte reichen von 50 bis 397 Euro. Der Rat der Warentester lautet: Nutzer sollten sich vor dem Kauf genau überlegen, was sie brauchen. Ein Produkt ist besonders leicht zu bedienen, ein anderes besonders datensparsam und zwei sind breit kompatibel. Drei Systeme sind besonders störanfällig. Im Test zweier Anbieter ging ohne Internet das Licht nicht mehr an. Drei Systeme lassen sich komplett offline betreiben. Mehr Informationen gibt es unter www.test.de/smarthome.

Mietpreisbremse: Wichtiges Instrument oder Bremse des Wohnungsbaus?

Die hohen Mieten in den Großstädten sind zu einer großen Belastung geworden. Die verlängerte Mietpreisbremse soll verhindern, dass Mieter übermäßig belastet werden. Leider bremst sie auch den Wohnungsbau, der das Problem grundsätzlich lösen könnte. Die Mietpreisbremse wurde im Jahr 2015 erstmals in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt eingeführt. Danach darf der Mietpreis bei einer Neuvermietung maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Nun hat der Deutsche Bundestag beschlossen, die Mietpreisbremse bis 2029 zu verlängern. Die Begründung: Die Bundesregierung benötigt Zeit, um bessere Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu schaffen – etwa durch den sogenannten „Bau-Turbo“. Denn steigende Mieten werden nur durch mehr bezahlbare Wohnungen abzuwenden sein.

Grundsteuer: Neuregelung verfassungswidrig?

Die Berechnung und Erhebung der Daten für die bundesweite Festsetzung der neuen Grundsteuer Anfang 2025 hat für viel Verdruss gesorgt. Der Bund der Steuerzahler (BdSt) und der Verein Haus & Grund unterstützen mehrere Immobilieneigentümer, die sich gegen die Bewertung ihrer Grundstücke im Rahmen der Grundsteuerreform wehren. Inzwischen wurden Klagen bei den Finanzgerichten eingereicht. Die Finanzgerichte in Düsseldorf, Sachsen und Berlin-Brandenburg haben die Klagen jedoch abgewiesen. Das Finanzgericht Köln hat in seinem Urteil deutlich gemacht, dass es keine durchgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken gegen das Bundesmodell sieht. Die Revision wurde jedoch zugelassen. Das Hessische Finanzgericht (FG) hat entschieden, dass die Neuregelung des Hessischen Grundsteuergesetzes (HGrStG) verfassungsgemäß ist. Hamburg hat Härtefallregelungen für die neue Grundsteuer festgelegt. Noch sind keine Verfahren beim Bundesverfassungsgericht (BVerfG) anhängig.

Minden – Großzügiges Einfamilienhaus in bester Stadtlage

- bevorzugte Innenstadtlage
- Wohnfläche ca. 206 m²
- Grundstück 664 m²
- Baujahr ca. 1965 – solide Massivbauweise
- Gaszentralheizung – Energieausweis in Vorbereitung
- Kamin – Wintergarten – 2 Bäder



Obj.Nr.: 51403

Kaufpreis: 515.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Attraktive Kapitalanlage – Mehrfamilienhaus in Minden

- 6 Wohneinheiten mit Wohnfl. zwischen 51 m² und 72 m²
- zentrale, ruhige Stadtlage
- modernisierter und gepflegter Zustand
- Baujahr 1956 – Massivbauweise – Gaszentralheizung
- Energieausweis in Vorbereitung
- komplett vermietet – Mieteinnahmen 32.000,00 Euro p. a



Obj.Nr.: 70258

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

Stattliches Einfamilienhaus – Petershagen

- Petershagen – OT, reizvolle, ländliche Wohnlage
- Wohnfläche ca. 250 m²
- 3.230 m² parkähnliches Grundstück
- ausgebauter Dachgeschoss
- voll unterkellert – überdachte Terrasse – Garage
- solider Zustand
- Massivbauweise
- Baujahr 1955
- ÖZH, Energieausweis in Vorbereitung



Obj.Nr.: 51400

Kaufpreis: 348.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Minden ruhige Stadtrandlage

- Einfamilienhaus, Klein aber Fein
- Wohnfläche ca. 115 m²
- Grundstücksfläche ca. 1.551 m²
- voll unterkellert – überdachte Terrasse – Gartenhaus – Garage
- Massivbauweise – Baujahr 1962
- solider Bauzustand
- GZH, Energiebedarf: 322,70 kWh/(m²·a) – Energieklasse: H



Obj.Nr.: 51401

Kaufpreis: 235.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt

Ansprechender Bungalow in Petershagen

- angenehme Wohnlage
- Wohnfläche ca. 112 m²
- Grundstücksfläche 745 m²
- guter Unterhaltungszustand
- vollunterkellert – 2 Bäder – Garage
- Baujahr ca. 1965 – Gaszentralheizung
- Energieausweis in Vorbereitung



Obj.Nr.: 51402

Kaufpreis: 220.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Minden – Hochwertige Neubauwohnung

- beste Innenstadtlage
- Wohnfläche ca. 76 qm
- hochwertige Bauausführung und Ausstattung
- großer Balkon
- barrierefreies Bad
- Aufzugsanlage
- bezugsfertig Okt. 2025



Obj.Nr.: 21317

Kaufpreis 312.600 Euro keine Käuferprovision

Top gepflegter Bungalow in Minden

- angenehme, ruhige Wohnlage
- Wohnfläche ca. 115 m²
- Grundstücksfläche ca. 680 m²
- Baujahr 2006 – neuwertig
- Photovoltaikanlage – Fußbodenheizung
- 1 Carport, 1 Stellplatz, E-Ladestation
- Wärmepumpenheizung
- Energieausweis in Vorbereitung



Obj.Nr.: 51398

Kaufpreis: 419.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Repräsentatives Teileigentum (Wohnungseigentum) – Minden

- historisches Villengebäude
- zentrumsnah
- Wohn- und Nutzfläche ca. 185 m² – Hochparterre
- 5 Räume – Küche – Diele – Empfang – Bad/WC
- Aufzugsanlage – 3 PKW-Stellplätze
- Kernsanierung 2003
- Baujahr 1916 – Fernwärmeheizung – Energieausweis in Vorbereitung



Obj.Nr.: 80256

Kaufpreis: 528.000 Euro zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.
(Im Kaufpreis enthalten sind der Tiefgaragenplatz, 2 PKW-Außenstellplätze sowie die Rücklage)

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