

# Kompetenz für Ihre Immobilien



## WELLHÖNER GROUP

Wellhöner Immobilienmanagement GmbH & Co. KG · Leineweberstr. 4 · 45468 Mülheim an der Ruhr · Tel. 0208 77 89 93 90 · info@wellhoener.group

### EZB setzt positive Zinssignale

Die verbesserte Stimmung am Immobilienmarkt ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Europäische Zentralbank (EZB) fünfmal in Folge die Leitzinsen gesenkt hat. Damit habe sie den oberen Rand der neutralen Zinszone erreicht, sagte Heiner Herkenhoff, Hauptgeschäftsführer des Bankenverbandes. Bei Leitzinsen zwischen zwei und drei Prozent gilt die Geldpolitik als neutral – sie dämpft die Nachfrage nicht, stimuliert sie aber auch nicht. Betrachtet man die Entwicklung der Baufinanzierungszinsen im Jahr 2024, ist Stabilität das vorherrschende Merkmal.

### Neubau: Impulse für Wohlstand

Deutschland steht vor gewaltigen wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Aufgaben. Die „Zeitenwende“ erfordere erhebliche Anstrengungen für den nachhaltigen und digitalen Umbau unserer Wirtschaft, so der Bankenverband. Die neue Bundesregierung müsse vor allem für dauerhaft bezahlbare Energie sorgen, Bürokratie abbauen, Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen und die Digitalisierung vorantreiben. Diese Forderung gilt insbesondere für den Wohnungsbau, um die Wohnungsknappheit schnell zu beenden.



Foto: © Analogicus, Pixabay

### Mehr Immobilienfinanzierungen

Die Immobilienfinanzierungen der im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Institute verzeichneten ein Plus von 6,9 Prozent. Von Januar bis September 2024 erreichten die Finanzierungen für den Bau und Erwerb von Wohnimmobilien ein Volumen von 56,7 Milliarden Euro, allein im dritten Quartal 2024 waren es 31,2 Milliarden Euro, ein Plus von 16,0 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Diese Zahlen verdeutlichen den langsam zurückkehrenden Optimismus auf dem Immobilienmarkt.

## Immobilienpreise: Stabilisierung setzt sich fort



Foto: © Grabener Verlag, Kiel 2025

Die Stimmung auf dem Immobilienmarkt hellt sich weiter auf, führende Institute registrieren zunehmenden Optimismus und positive Zahlen.

Die seit dem Vorjahr zu beobachtende Stabilisierung der Immobilienpreise in Deutschland setzt sich fort. Mit einer breit angelegten Umfrage zum Immobilienklima messen die Deutsche/Hypo und das Forschungsinstitut bulwiengesa AG das gefühlte Immobilienklima. Die Einschätzung der rund 1.000 befragten Immobilienexpertinnen und -experten hat sich im November 2024 erneut positiv entwickelt und ist den dritten Monat in Folge gestiegen. Hoffnung macht auch das jüngste Update des German Real Estate Index (GREIX), einem Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und des IfW Kiel. Danach setzt sich die Erholung am deutschen Immobilienmarkt fort. Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind im Jahresvergleich gestiegen. Die Preise für Neubauwohnungen liegen bereits wieder in der Nähe ihrer Höchststände.

### Mietpreisbremse: BGH bestätigt Rechtmäßigkeit

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass die Verordnung des Landes Berlin aus dem Jahr 2020 über die zulässige Miethöhe rechtmäßig ist. Das Urteil ist vor dem Hintergrund des Beschlusses des Bundeskabinetts zur Verlängerung der Mietpreisbremse von Bedeutung. Ob der Bundestag der Verlängerung zustimmt, hängt von der weiteren politischen Entwicklung ab. Eigentlich war die Mietpreisbremse als Übergangslösung gedacht. Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt erfordert jedoch eine politische Lösung. Nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gilt die Mietpreisbremse in 410 Kommunen mit rund 25 Millionen Einwohnern und knapp 9,5 Millionen Mietwohnungen. Das sind rund 30 Prozent der Bevölkerung und 40 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland.

## 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 Übergangfristen 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub> freigesetzt – vor allem durch die Betonherstellung. Carbonfasern können eine Alternative sein. Sie ersetzen den mit hohem CO<sub>2</sub>-Ausstoß hergestellten Stahl, der sonst zur Bewehrung des Betons verwen-



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 Wohnungseingänge abzumildern.

## Häuser mit guter Ausstattung kosten mehr

Beim Immobilienkauf geht es nicht nur um harte Fakten wie Lage, Größe und Preis, sondern auch um weiche Argumente. So verkaufen sich schöne Häuser besser als hässliche und Häuser mit guter Ausstattung besser als solche ohne. Das bestätigt auch eine aktuelle Analyse des Internetportals Immoscout24. Ein Haus mit Kamin wirkt sich trotz strengerer Emissionsgrenzwerte ab 2025 positiv auf den Immobilienwert aus und kostet im Schnitt 16 Prozent mehr als ein Haus ohne Kamin. Das Angebot an Häusern mit Kamin hat sich seit 2014 mehr als verdoppelt. Allerdings ist der Kamin selten das einzige Ausstattungsmerkmal, das den Preisunterschied erklärt. Meist sind die Objekte mit Kamin insgesamt hochwertiger und besser gelegen. In manchen Fällen kann es sich lohnen, das Haus oder die Eigentumswohnung vor dem Verkauf durch Ausstattungsmerkmale wie eine neue Küche, eine neu angelegte Terrasse oder einen Kamin aufzuwerten.

## Generation Z will anders wohnen



Foto: © Leonhard Niederwimmer, Pixabay

Junge Menschen unter 40 Jahren stellen traditionelle Wohnmodelle zunehmend in Frage.

Eine Online-Befragung hat ermittelt, welche Haus- und Wohnungstypen die 18- bis 39-jährigen Deutschen bei einem Kauf bevorzugen würden. Demnach entscheiden sich 21 Prozent der Befragten aus den Generationen Y und Z für ein neu gebautes freistehendes Einfamilienhaus. Damit liegt das klassische Modell zwar an der Spitze der Beliebtheitsskala, kann sich aber selbst in ländlichen Regionen nicht deutlich von den anderen abgefragten Varianten absetzen. 18 Prozent aller Befragten würden eine Eigentumswohnung kaufen. In den Städten sind es sogar 26 Prozent. 16 Prozent der unter 40-Jährigen würden am liebsten eine „gebrauchte“ Immobilie kaufen und modernisieren. Junge Kaufinteressenten hinterfragen zunehmend traditionelle Wohnmodelle und suchen nach neuen Optionen. Schlusslichter sind laut der Umfrage unter 2.063 Befragten unter 40 Jahren Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit jeweils sechs Prozent. Selbst das Bauernhaus kann mit acht Prozent mehr Befragte überzeugen. Die Zurückhaltung beim Reihnhaus ist unverständlich, denn Reihenhäuser eignen sich hervorragend für junge Familien in der Stadt.

## Städte sollen Bedürfnissen besser entsprechen

Städtische Räume müssen sich stärker an den Bedürfnissen der Menschen orientieren, zeigt eine aktuelle Umfrage. Gewünscht werden mehr Freizeitangebote, die Gemeinschaft und Zugehörigkeit fördern. Die Angebote sollen generationenübergreifende soziale Interaktionen ermöglichen, individuelle Erlebnisse schaffen und positiv in Erinnerung bleiben. Die Befragung zeigt, dass die Verbraucher grundsätzlich bereit sind, für qualitativ hochwertige Freizeiterlebnisse einen Aufpreis zu zahlen. Über alle Generationen hinweg liegt die durchschnittliche Zustimmung bei 68 Prozent, davon stimmen 41 Prozent voll und ganz zu. Am geringsten ist die Zahlungsbereitschaft bei den Babyboomern (über 61 Jahre) mit 55 Prozent.

## Weniger Müll, mehr Lebensqualität

### Haushaltsabfälle



151 Hausmüll (kg pro Kopf, 2023)

132 Getrennt erfasste Wertstoffe

120 Bioabfälle

29 Sperrmüll

Quelle: © Destatis, 2024

Müll ist in Deutschland kein Problem – zumindest kein großes. Im Vergleich zu einigen anderen europäischen Ländern haben die Deutschen die Bedeutung einer funktionierenden Abfallentsorgung erkannt. Die Entwicklung in Deutschland ist positiv: Im Jahr 2023 sank das Aufkommen an Haushaltsabfällen gegenüber 2022 um 0,7 Prozent auf 36,7 Millionen Tonnen und damit zum zweiten Mal in Folge. Dieser Rückgang ist bemerkenswert, da die Bevölkerung Deutschlands im Jahr 2023 um mehr als 0,3 Millionen Menschen gewachsen ist. Das Pro-Kopf-Aufkommen an Haushaltsabfällen erreicht damit einen neuen Tiefstand.

### Altes Haus sucht junge Familie

In vielen Dörfern sind die Immobilienpreise bis zu einem Drittel günstiger als in den Städten. Dennoch will der Umzug aufs Land gut überlegt sein. Der Trend zum Homeoffice hat die Stadtflucht begünstigt: Mittlerweile arbeiten fast 24 Prozent der Erwerbstätigen zumindest teilweise von zu Hause aus. Zudem locken viele Kommunen mit Anreizen wie der Förderinitiative „Jung kauft Alt“. Die Suche nach der richtigen Immobilie ist nicht einfach, denn viele Objekte sind nach längerem Leerstand oft stark renovierungsbedürftig. In manchen Fällen ist sogar eine Entkernung notwendig, um Elektrik, Heizung und Dämmung auf den neuesten Stand zu bringen.

### Immer mehr Energie aus erneuerbaren Quellen

Die Energiepreise in Deutschland sind sehr hoch. Vor allem der hohe Strompreis verteuert das Leben und belastet die Wirtschaft. Die gute Nachricht: Immer mehr Strom wird aus erneuerbaren Quellen gewonnen. Deutschland hat kein akutes Energieproblem. Im dritten Quartal 2024 wurden in Deutschland 96,3 Milliarden Kilowattstunden Strom erzeugt und in das Stromnetz eingespeist. Das waren 2,5 Prozent mehr Strom als im Vorjahresquartal. Die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien stieg dabei um 7,1 Prozent und erreichte mit einem Anteil von 63,4 Prozent an der gesamten Stromerzeugung einen neuen Höchststand für ein drittes Quartal.



Foto: © Pexels, Pixabay