

# 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

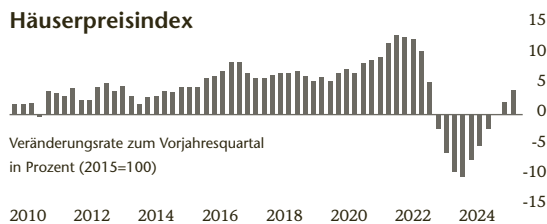
### Mehr Baugenehmigungen

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

### „Bau-Turbo“ beschlossen



Die Kräne sollen sich wieder drehen – der Bedarf an neuen Wohnungen ist groß.

Das Bundeskabinett hat den Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beschlossen – den sogenannten Bau-Turbo. Damit erhalten Kommunen, Bauunternehmen und Bauwillige die Möglichkeit, schneller und flexibler zu bauen. Der Gesetzentwurf zielt darauf ab, das Baugesetzbuch zu ändern, um Wohnungsbauvorhaben zu erleichtern und zu beschleunigen. Aus durchschnittlich fünf Jahren Planungszeit sollen dann nur noch zwei Monate werden. Der „Bau-Turbo“ soll für Menschen, die besonders stark vom Wohnungsmangel betroffen sind, wie beispielsweise Familien, Auszubildende, Studierende, ältere Menschen und Menschen mit geringem Einkommen, bezahlbaren Wohnraum schaffen. Die wichtigsten Neuerungen: Ein bis zum 31. Dezember 2030 befristetes Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften soll erlaubt sein. Eine intensivere Wohnbebauung soll ermöglicht werden, beispielsweise durch Aufstockung, Anbauten oder das Bauen in der zweiten Reihe. Den aktuellen Stand des Gesetzgebungsverfahrens finden Sie unter [www.bmwsb.bund.de/wohnungsbau-turbo](http://www.bmwsb.bund.de/wohnungsbau-turbo).

### Neubaubedarf: rund 320.000 Wohnungen jährlich

Die Zahlen zum Neubaubedarf variieren je nach Herausgeber und sind schwer vergleichbar. Nun liegt eine neue, fundierte Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für den Zeitraum bis 2030 vor. Demnach wird der Wohnungsbedarf in Deutschland in den kommenden Jahren hoch bleiben. Er liegt bei rund 320.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Das BBSR sieht den höchsten Neubaubedarf in den nachfragestarken kreisfreien Großstädten und den angrenzenden Landkreisen, während er in den peripheren, nachfragegeschwächeren Regionen deutlich geringer ausfällt. Allein für die sieben größten deutschen Städte beziffert die Prognose den jährlichen Neubaubedarf auf 60.000 Wohnungen. Dies entspricht einem Fünftel des Gesamtbedarfs.

## 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. Bognvinn, 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](http://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.

## Wie man den Verkaufspreis berechnet

Den Verkaufspreis einer Immobilie nach der Pi-mal-Daumen-Methode zu berechnen, ist keine gute Idee. Grundsätzlich kann jeder den Verkaufspreis für ein Haus oder eine Wohnung selbst festlegen. Vielleicht hat es in der Nachbarschaft Verkäufe gegeben, an denen man sich orientieren kann. Aber Vorsicht: Jede Immobilie ist anders. Wer den Kaufpreis zu niedrig ansetzt, verliert Geld. Wer den Kaufpreis zu hoch ansetzt, verschreckt potenzielle Käufer. Auf dem freien Markt werden Immobilien in der Regel zum Verkehrswert angeboten. Dafür stehen drei verschiedene Verfahren zur Verfügung: das Vergleichsverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Die Ermittlung des Verkehrswertes ist vor allem beim Verkauf, aber auch bei Scheidung, Erbschaft oder nach umfangreichen Renovierungen sinnvoll. Sicherer ist es, den Verkehrswert von einem Fachmann ermitteln zu lassen, bevor das Haus oder die Wohnung angeboten wird.

## 15-Minuten-Stadt in Deutschland weiter als gedacht



Foto: © Dr. Horst Dieter Donat, Pixabay

Die Infrastruktur eines Ortes hat einen großen Einfluss auf den Wert von Immobilien und die Lebensqualität seiner Bewohner.

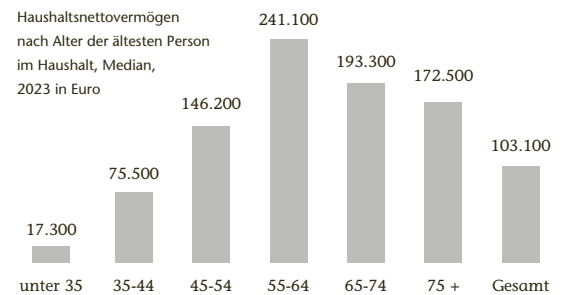
Wie schnell und auf welchem Weg wichtige Versorgungseinrichtungen erreicht werden können, ist ein entscheidender Faktor für den Wert einer Immobilie. Die Studie „Mobilität in Städten“ erhebt alle fünf Jahre Mobilitätsdaten. Die Forschenden stellten eine deutliche Veränderung des Mobilitätsverhaltens fest. Unter anderem wird wieder mehr zu Fuß gegangen. Auch das Fahrrad gewinnt weiterhin an Bedeutung. Die Autonutzung geht hingegen weiter zurück. Die „15-Minuten-Stadt“, in der Alltagsziele wie Supermärkte, Kitas oder Hausärzte in maximal 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind, ist in Deutschland deutlich weiter verbreitet als bisher angenommen. Das zeigt eine Studie, die vom Bundesinstitut für Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegeben wurde. Die 15-Minuten-Stadt ist nicht nur ein planerisches Ideal. Sie erleichtert den Alltag durch kurze Wege, stärkt Nachbarschaften, belebt Stadtviertel und verbessert die Lebensqualität aller Menschen in der Stadt.

## Wie unsere Städte lebenswert bleiben

Das Leben in der Stadt bietet den Menschen eigentlich alles, was sie brauchen: Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Freizeitangebote, Kultur- und Bildungseinrichtungen und nicht zuletzt Gemeinschaft. Damit die Stadt angesichts des Klimawandels auch in Zukunft lebenswert bleibt, sind jedoch neue Perspektiven gefragt. Kommunen stehen heute vor der Herausforderung, ihre Planungen auf eine Zukunft mit mehr Resilienz, Lebensqualität und Unabhängigkeit auszurichten. Das Deutsche Institut für Urbanistik schlägt dazu die Etablierung von Kreislaufprinzipien vor, die einen ökologischen, ökonomischen und sozialen Mehrwert schaffen können. Die Gebäude der Zukunft sind modular, langlebiger und rückbaubar, die Stadt wird zum Rohstofflager der Region.

## Jeder zweite Haushalt hat mehr als 100.000 Euro Vermögen

### So viel haben die Deutschen je nach Alter gespart



Gratifik, Quelle: Deutsche Bundesbank, IW-Institut

Eine neue IW-Studie zeigt: Das Medianvermögen aller deutschen Haushalte betrug im Jahr 2023 103.100 Euro. Das heißt, dass die eine Hälfte der Haushalte mehr und die andere Hälfte weniger Vermögen hatte. Zu den zehn Prozent der Haushalte mit dem höchsten Vermögen gehörte, wer mehr als 777.200 Euro besaß. Wie viel Vermögen jemand besitzt, hängt stark mit dem Alter zusammen. In der Altersgruppe der 55- bis 64-Jährigen lag der Median mit 241.100 Euro am höchsten. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass der Vermögensaufbau lange dauert, häufig ein ganzes Arbeitsleben. Das Eigenheim spielt dabei eine große Rolle.

## Die Immobilie als Altersvorsorge

Das Rentensystem stößt an seine Grenzen. Eine Umfrage des Bankenverbandes hat ergeben: Zwar bewerten 73 Prozent der Befragten ihre aktuelle finanzielle Lage positiv, doch rechnen 42 Prozent der Frauen und 37 Prozent der Männer mit deutlichen Einschränkungen im Alter.

Der Besitz einer eigenen Immobilie hat den Vorteil, dass man im Alter keine Miete mehr zahlen muss und sich somit auch von Mieterhöhungen unabhängig macht. Die finanzielle Freiheit erreicht man jedoch nur, wenn die Immobilie bis zum Renteneintritt vollständig bezahlt ist.

## Abfallaufkommen auf dem niedrigstem Stand

Das Abfallaufkommen ist so niedrig wie seit 2010 nicht mehr. Zudem gab es erstmals seit 2012 weniger als 200 Millionen Tonnen Bau- und Abbruchabfälle. Die jahrzehntelange Aufklärung in Sachen Mülltrennung zeigt Wirkung. Im Jahr 2023 fielen in Deutschland 380,1 Millionen Tonnen Abfall an, was einem Rückgang von 4,8 Prozent oder 19,0 Millionen Tonnen im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Damit sank das jährliche Abfallaufkommen seit dem Höchststand von 417,2 Millionen Tonnen im Jahr 2018 kontinuierlich.



Foto: © EKM Mittelsachsen, Pixabay