



# Immobilien News

Aktuelle Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Verkauf, Verwaltung & Vermittlung  
von Wohn- & Gewerbeimmobilien

Steinbach & Dahlhaus Immobilien GmbH | Hagener Str. 60 | D-58553 Halver | Tel.: +49 2353 66792-0 | [www.steinbach-dahlhaus.de](http://www.steinbach-dahlhaus.de)

## Stabile Zinsentwicklung

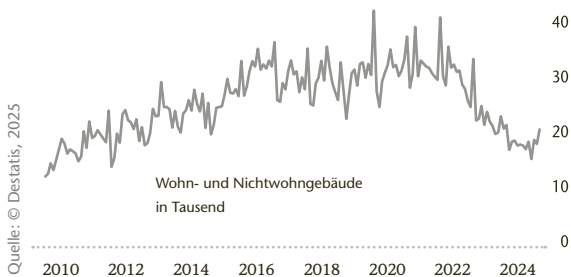
Die Europäische Zentralbank (EZB) hat die Zinsen seit dem Sommer 2024 in beispielloser Weise gesenkt und damit den Immobilienerwerb erleichtert. Ökonomen gehen davon aus, dass der Spielraum für weitere Zinssenkungen nun ausgeschöpft ist. „Die Zinssenkung der EZB ist von den Märkten erwartet worden und 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



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.

## Institute beurteilen Immobilienmarkt wieder positiver



Foto: © Pho5000tos2021, Pixabay

Der Immobilienmarkt hat seit 2022 eine unerwartete Entwicklung genommen. Nun erholt sich der Markt langsam. Die Preise sind stabil oder steigen je nach Region.

Die Immobilienpreise haben nach 2022 einen historischen Einbruch erlebt. Wirtschaftsinstitute beobachten daher die aktuelle Entwicklung sehr genau. Erste Lichtblicke geben Anlass zur Hoffnung. Die Preise für Wohnimmobilien waren im Jahr 2023 so stark gefallen wie noch nie seit Beginn der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im vierten Quartal 2024 gegenüber dem vierten Quartal 2023 um durchschnittlich 1,9 Prozent. Lediglich in dünn besiedelten ländlichen Kreisen sind die Preise weiter gesunken. Jonas Zdrzalek, Immobilienexperte am IfW Kiel: „Die absoluten Tiefstände seit dem Einbruch hat der deutsche Immobilienmarkt vorerst hinter sich gelassen“. Der ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI, IW Köln) misst die Stimmung in der Immobilienwirtschaft: Demnach erwarten die Immobilienunternehmen eine Verbesserung der Lage in den nächsten zwölf Monaten.

## Rekordnachfrage nach Immobilien

Der Immobilienmarkt verzeichnet Anfang 2025 eine Rekordnachfrage nach Kaufimmobilien in Deutschland. Nach dem starken Zinsanstieg im Jahr 2022 und dem damit verbundenen Rückgang der Immobilienpreise ist der Markt in eine Schockstarre verfallen. Die seit Ende 2024 zu beobachtende Stabilisierung der Immobilienpreise setzte sich auch Anfang 2025 fort.

Viele verkaufswillige Eigentümer hielten sich bei fallenden Preisen monatelang zurück oder fanden zu den veränderten Finanzierungskonditionen keine Käufer. Nun löst sich diese abwartende Haltung langsam auf: Manche Verkäufer können oder wollen nicht mehr warten und Kaufinteressenten haben sich inzwischen an die höheren Zinsen gewöhnt und wollen ihren Kaufwunsch nun endlich realisieren.

## 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](http://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](mailto: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 <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>
Düsseldorf	105 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>
Frankfurt a. M.	86 m <sup>2</sup>	157 m <sup>2</sup>
Hamburg	81 m <sup>2</sup>	126 m <sup>2</sup>
Köln	89 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
München	66 m <sup>2</sup>	126 m <sup>2</sup>
Stuttgart	91 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>

\* 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 absenkbarer 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).

## Gebäudebegrünung liegt im Trend

Das Thema Gebäudebegrünung ist angekommen. Noch nie gab es so viele unterschiedliche Forschungs- und Förderprojekte zur Gebäudebegrünung. Und erstmals wurden in einem Jahr mehr als zehn Millionen Quadratmeter Dachbegrünung realisiert. Das zeigt eine Auswertung des Bundesverbandes GebäudeGrün e.V. (BuGG). Gebäudebegrünungen spielen eine wichtige Rolle bei Fragen des Klimawandels und der Klimafolgenanpassung. Die jährlich steigenden Zahlen der neu begrüneten Flächen und der fördernden Städte machen Mut. Im weltweiten Vergleich kann sich Deutschland zu Recht in der Spitzengruppe der Länder sehen, die Gebäudebegrünung erfolgreich umsetzen. Fassaden- und Dachbegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag zum ökologischen Bauen und bieten Lebensraum für Insekten und Kleinvögel. Darüber hinaus bieten Fassadenbegrünungen eine natürliche Dämmung, die im Sommer kühlt und im Winter Heizenergie spart.

## Für das Alter vorsorgen – rechtzeitig Vermögen aufbauen



Foto: © Bernhard Schürmann, Pixabay

Das Rentenniveau in Deutschland ist im europäischen Vergleich sehr niedrig. Die Lücke zwischen gewohntem Einkommen und Rente muss jeder Bürger selbst schließen.

Die Diskussionen um die Rente sind derzeit wenig erfreulich. Die Rentenversprechen der Parteien lassen derzeit nicht erkennen, wie sie finanziert werden sollen. Dies zeigt eine aktuelle Analyse des ifo Instituts, die sich auf die Programme aller großen Parteien bezieht. Im europäischen Vergleich ist das deutsche Rentenniveau unterdurchschnittlich: In Dänemark liegt es bei 80 Prozent, gefolgt von Luxemburg mit 76,6 Prozent, Portugal mit 74,9 Prozent, Italien mit 74,6 Prozent und Österreich mit 74,1 Prozent. In Deutschland garantiert der Gesetzgeber nur noch bis 2025 ein Rentenniveau von 48 Prozent. Angesichts der wachsenden Zahl älterer Menschen ist in absehbarer Zeit nicht mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen. Statt auf die Politik zu warten, sollten die Menschen in Deutschland selbst aktiv werden und Vermögen aufbauen, das im Alter die sehr niedrigen Renten aufstockt. Immobilien sind dafür ein geeignetes Mittel.

## Wie sieht die Stadt der Zukunft aus?

Die Stadt von morgen spielt eine entscheidende Rolle im Kampf gegen den Klimawandel und eröffnet neue Chancen für eine zukunftsfähige Entwicklung urbaner Räume. Dafür braucht es innovative Konzepte für Wohnen, Bauen, Mobilität, Energie, Kommunikation, Freizeit, Sicherheit und vieles mehr. Vollerorts wird bereits an neuen Konzepten gearbeitet. So geben international renommierte Expertinnen und Experten im Forum Future Urban Economies Einblicke in visionäre Perspektiven und Ansätze. Wegweisend ist auch die neue Fußverkehrsstrategie der Bundesregierung. Sie setzt ein klares Signal für einen fußgängerfreundlichen Straßenverkehr und betont die Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer.

## Graffiti auf Immobilien



Foto: © Richard Mcall, Pixabay

Nicht alle Graffiti können als kreative Street-Art gelten. Echte Banksy Kunstwerke sind eher die Ausnahme. Oft werden Graffiti als Verschandelung wahrgenommen. Hauseigentümer stehen dann vor der Herausforderung, Schmierereien und so genannte Tags zu entfernen. Ob ein Graffiti legal ist, hängt davon ab, ob der Hauseigentümer dem Bild zugestimmt hat. Ist dies nicht der Fall, handelt es sich rechtlich um Sachbeschädigung. Die Kosten für die Entfernung können theoretisch vom Versucher eingefordert werden. In der Praxis ist dies oft schwierig. Erfolgversprechender sind präventive Maßnahmen wie gute Beleuchtung und Videoüberwachung.

## Homeoffice hat sich etabliert

Die Zahl der Beschäftigten, die zumindest teilweise von zu Hause aus arbeiten, ist seit Sommer 2024 gestiegen. Das geht aus der Konjunkturumfrage des ifo Instituts hervor. „Wir sehen in den Daten keinerlei Hinweise darauf, dass das Homeoffice auf dem Rückzug ist“, sagt ifo-Forscher Jean-Victor Ali-pour. Diese Entwicklung wird sich auf die Wohnbedürfnisse auswirken und den Bedarf an größeren Wohnungen erhöhen.

## Erholung und Freiraum im eigenen Garten

Der eigene Garten bietet Erholung und Entspannung, Rückzug und Freiraum für attraktive Aktivitäten. Gärtnern muss nicht aufwendig sein und ist gesund. Monotone Rasenflächen, für die man ein ganzes Arsenal an Geräten und viel Zeit braucht, verschwinden immer mehr zugunsten von Gräserbeeten, die wenig Arbeit machen. Immergrüne Gräser werden als praktische und attraktive Bodendecker gepflanzt. Die Auswahl an wintergrünen Bodendeckergräsern ist groß und vielfältig. Wer mit Gräsern, aber auch mit anderen Pflanzen von einjährigen bis zu Zwiebelblumen und Stauden für eine geschlossene Bodendecke sorgt, muss weniger gießen und jäten.



Foto: © Grünes Presseportal