

### Wohneigentum deutlich leichter zu finanzieren

Der Erwerb von Wohneigentum ist für viele Menschen ein wichtiges Ziel. Doch die richtige Finanzierung zu finden, war zuletzt eine große Hürde. Jetzt gibt es deutliche Anzeichen dafür, dass sich die Rahmenbedingungen für den Immobilienerwerb verbessern. Die beispielhaft errechnete monatliche Kreditrate für den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung ist so niedrig wie seit zwei Jahren nicht mehr. Bei einer Baufinanzierung von 300.000 Euro beträgt die monatliche Rate bei zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf und zehn Jahren Zinsbindung 1.395 Euro. Die Kaufnachfrage erholt sich spürbar. Der Rückgang der Preise für Wohneigentum stabilisiert sich.

### Balkonkraftwerke sind privilegierte Maßnahmen

Der Einsatz von Steckdosen-Solaranlagen, die zur dezentralen Energieerzeugung beitragen, wird einfacher. Diese kleinen Solaranlagen werden einfach in die Haushaltssteckdose gesteckt und leisten so einen weiteren Beitrag zur Energiewende. Mieter haben nun einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zum Aufstellen der Anlagen, weil diese als privilegierte Maßnahme gelten. Dies gilt auch für Wohnungseigentümer gegenüber der Eigentümerversammlung. Anmelden muss man Plug-In-Solaranlagen nur noch online bei der Bundesnetzagentur und nicht mehr beim Netzbetreiber.



**Frohe Weihnachten  
und ein schönes  
neues Jahr**

Foto: © StockSnap, Pixabay

### Trendwende: Immobilienpreise steigen wieder



Foto: © Hans Lang, Pixabay

In Hamburg und Frankfurt ist der Preisanstieg mit 4,3 Prozent bzw. 3,7 Prozent am höchsten. Weitere Informationen zum German Real Estate Index (GREIX) finden Sie unter [www.greix.de](http://www.greix.de).

Erstmals seit rund zwei Jahren sind die Immobilienpreise in Deutschland wieder gestiegen. Im zweiten Quartal 2024 stiegen die Werte in allen Wohnungssegmenten – also für Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser – gegenüber dem Vorquartal und liegen damit auch über den aktuellen Inflationsraten. Zu diesem Ergebnis kommt der German Real Estate Index, ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und des IfW Kiel. Für Immobilieninteressenten ist dies ein Signal, den Immobilienerwerb nicht mehr allzu lange aufzuschieben. Für Immobilienverkäufer und -eigentümer bedeutet es, dass Immobilien wieder wertstabil sind. Im Vergleich zum Vorjahresquartal befinden sich zwar noch alle Wohnungssegmente im Minus, dieses ist aber bereits zum dritten Mal in Folge rückläufig. In den größten deutschen Städten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart – ist die Stabilisierung deutlich spürbar.

### Klimafreundlich bauen im Niedrigpreissegment

Am 1. Oktober 2024 startete das neue Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN), das die soziale Wohnraumförderung und die energetische Förderung „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) ergänzt. Im Mittelpunkt stehen die Begrenzung der Baukosten, die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und die Optimierung der Wohnfläche. So wird neuer Wohnraum nicht nur bezahlbar, sondern auch klimafreundlich. In diesem Jahr stehen für das Programm 350 Millionen Euro zur Verfügung, im kommenden Jahr weitere 1,65 Milliarden Euro. Voraussetzung für die Förderung ist unter anderem die Einhaltung der energetischen Standards Effizienzhaus 55 bzw. Effizienzhaus 40, der Verzicht auf fossile Brennstoffe und die Einhaltung der Anforderungen an die Treibhausgasemissionen.

# Extreme Wetterereignisse werden immer wahrscheinlicher



Foto: ©, Albrecht Fietz, Pixabay

Der Klimawandel macht sich immer deutlicher bemerkbar.

Wetterextreme mit Starkregen und Stürmen werden zu allen Jahreszeiten immer bedrohlicher. Wie kann man sich davor schützen? In Deutschland sind nur rund 54 Prozent aller privaten Wohngebäude gegen Schäden durch Naturgefahren wie Hochwasser und Überschwemmung versichert. Bereits 2023 stellten Bundesrat und Ministerpräsidentenkonferenz fest, dass die Absicherung gegen Elementarschäden in Deutschland unzureichend ist. Die Bundesregierung spricht sich für eine Angebotspflicht aus, während die Länder eine Pflichtversicherung fordern. Schäden durch Sturm, Hagel und Blitzschlag sind durch die Gebäude- und Hausratversicherung abgedeckt. Um Schäden durch Überschwemmung, Erdbeben oder auch Schneedruck abzuschließen, ist eine Elementarschadenversicherung notwendig, die meist in Kombination zur Gebäude- und Hausratversicherung abgeschlossen wird.

## Endlich einfacher und kostengünstiger bauen

Die Baustandards in Deutschland sind im europäischen Vergleich hoch. Dänemark und die Niederlande haben längst flexiblere Bauvorschriften, -techniken und -methoden entwickelt. Nun soll der neue Gebäudetyp E auch in Deutschland für Verbesserungen sorgen und das Bauen einfacher und kostengünstiger machen. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen (BMWSB) hat eine neue Leitlinie für den Gebäudetyp E erarbeitet, um den Bau bezahlbarer Wohnungen deutlich zu fördern. Dabei hat das Ministerium Konzepte und Ideen der Bundesarchitektenkammer und der Bundesingenieurkammer aufgegriffen.

Die „Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E“ soll Bauherinnen und Bauherren sowie Planungs- und Baubeteiligte bei der Umsetzung des „einfachen Bauens“ unterstützen. Hinweise zur Formulierung von Vereinbarungen für Architekten- und Bauverträge helfen, das einfache Bauen in der Praxis rechtssicher umzusetzen. Der Leitfaden soll dazu anregen, kreativer und kostengünstiger zu planen und zu bauen.

## Energie – Thema des Jahres und der Zukunft

Das Thema Energie hat die Wohnungswirtschaft im ersten Halbjahr 2024 intensiv beschäftigt. Die gute Nachricht: Es wird in Zukunft immer bessere Möglichkeiten geben, Energie zu nutzen, zum Beispiel durch Energy Sharing. Die schlechte Nachricht: Für Energieberatungen gibt es in Deutschland seit kurzem deutlich weniger Fördermittel. Seit Anfang August 2024 gibt es für eine Energieberatung nur noch einen maximalen Fördersatz von 50 Prozent des Beratungshonorars, bisher waren es 80 Prozent. Für Häuser ab drei Wohneinheiten gab es bisher eine Obergrenze von 1.700 Euro für den individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP). Bei Mehrfamilienhäusern (MFH) betragen die maximal förderbaren Kosten nur noch 850 Euro. Insgesamt bleibt die Sanierungsförderung aber attraktiv. Weitere Informationen finden Sie unter: [www.kfw.de](http://www.kfw.de).

## Dynamische Stromtarife sind für einige Verbraucher sinnvoll

Ein Musterhaushalt zahlt im teuersten Stromtarif fast 460 Euro mehr im Jahr als im günstigsten. Die Stiftung Warentest empfiehlt, genau nachzurechnen und hat die neuen dynamischen Stromtarife getestet. Bei dynamischen Stromtarifen ändern sich die Preise stündlich. Ein dynamischer Stromtarif orientiert sich am so genannten Day-Ahead-Markt der europäischen Strombörse Epex. Dieser Börsenstrompreis ist vor allem für Verbraucherinnen und Verbraucher interessant, die einen Großteil ihres Stromverbrauchs in eine „günstige“ Zeit verlagern können, zum Beispiel um das Elektroauto an der eigenen Wallbox zu laden. Im günstigsten Tarif im Test kostete dies nur 10,5 Cent pro Kilowattstunde.



Foto: © Stock Snap, Pixabay

## Niedrigere Inflationsrate lässt Zinsen sinken



Foto: © mevs2b9d3l, Pixabay

Die Inflationsrate lag im September 2024 bei 1,6 Prozent. Bereits im August 2024 war die Veränderungsrate mit 1,9 Prozent unter die Zielmarke von zwei Prozent gefallen. Diese Entwicklung spricht dafür, dass sich die Finanzierungsbedingungen für Immobilien weiter verbessern. Teure Finanzierungen haben den Wunsch nach Wohneigentum zuletzt erschwert. Wer die Rechnung aufmacht und die monatliche Miete den Kosten für die Finanzierung einer eigenen Immobilie gegenüberstellt, erkennt erste Lichtblicke. Wie teuer die Immobilienfinanzierung wird, hängt wesentlich von den finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Die EZB hat den Leitzins bereits zweimal in Folge gesenkt und beeinflusst damit die Kreditkosten – und indirekt auch die Kaufpreise für Immobilien.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel, E-Mail: [info@grabener-verlag.de](mailto:info@grabener-verlag.de), © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2024  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Herausgeber: Zeitungskopf  
**Quellen, Bilder:** Real Estate Index, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute, IHW Kiel, Destatis, VDIV Deutschland, Bundesministerium der Justiz, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stiftung Warentest, Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Deutsche Energie-Agentur (dena), ifo-Institut, Bankenverband, Europäische Zentralbank EZB, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), ImmobilienScout24, Bundesministerium Justiz, Statista, JLL Germany, Leibniz-Institut, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), Fraunhofer IEG, Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung, Bulwiengesa, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BIB), 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.

## Bundesrat stimmt virtuellen Eigentümersammlungen zu

Mit der Gesetzesänderung erhalten Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) eine zusätzliche Option bei der Durchführung ihrer Versammlungen. Die virtuelle Versammlung eröffnet die Möglichkeit, Beschlüsse unkompliziert und kostengünstig zu fassen. Lange Anfahrtswege oder die Anmietung zusätzlicher Räumlichkeiten entfallen. Zudem können Personen teilnehmen, für die eine Teilnahme aufgrund räumlicher Entfernung, familiärer Verpflichtungen oder eingeschränkter Mobilität bisher nur schwer möglich war. Die Wohnungseigentümergeinschaft muss die Einführung einer virtuellen Versammlung mit einer Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen beschließen.

## Kaufen statt mieten

In den Großstädten wird es immer schwieriger, eine Mietwohnung zu finden. Im Vergleich zu Anfang 2022 wurden im zweiten Quartal 2024 in den sieben größten deutschen Städten 27 Prozent weniger Mietwohnungen angeboten. In Leipzig hat sich die Zahl der inserierten Mietwohnungen sogar halbiert. Bundesweit wurden 18 Prozent weniger Wohnungen inseriert als zwei Jahre zuvor. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage hoch, die Lage auf dem Wohnungsmarkt spitzt sich weiter zu. Das zeigt der IW-Wohn-Index für das zweite Quartal 2024.

Wer eine Wohnung kaufen statt mieten will, hat bessere Aussichten: Die Zahl der zum Verkauf angebotenen Eigentumswohnungen ist gegenüber Anfang 2022 um zwei Drittel gestiegen. Die Zahl der zum Verkauf stehenden Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich sogar verdoppelt. Doch obwohl das Angebot stark gestiegen ist, bleibt die Nachfrage verhalten.

## Mietnebenkosten ziehen an

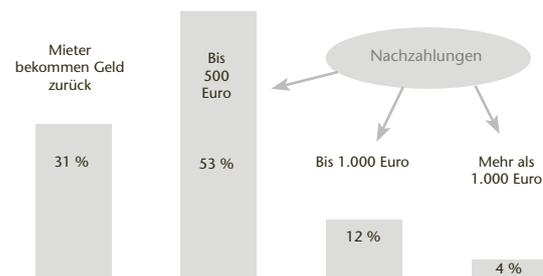
Zwei von drei privaten Vermietern (69 Prozent) werden in diesem Jahr Nachzahlungen von ihren Mietern verlangen müssen. Die Mehrheit (53 Prozent) bleibt bei Nachforderungen unter 500 Euro. Zwölf Prozent verlangen mehr als 500 Euro und vier Prozent sogar mehr als 1.000 Euro. 31 Prozent der privaten Vermieter werden zu viel gezahlte Betriebskosten erstatten.

Jeder zweite private Vermieter wird künftig eine höhere Nebenkostenpauschale empfehlen. 19 Prozent erhöhen die Betriebskostenvorauszahlungen um 20 Prozent und mehr. Rund ein Drittel (35 Prozent) nimmt moderate Anpassungen um zehn Prozent vor und fast die Hälfte (47 Prozent) will die Nebenkosten nicht erhöhen.

### Nebenkosten: Nachzahlung oder Erstattung



Wieviele Nebenkosten zahlen Mieter und Mieterinnen im Schnitt nach?



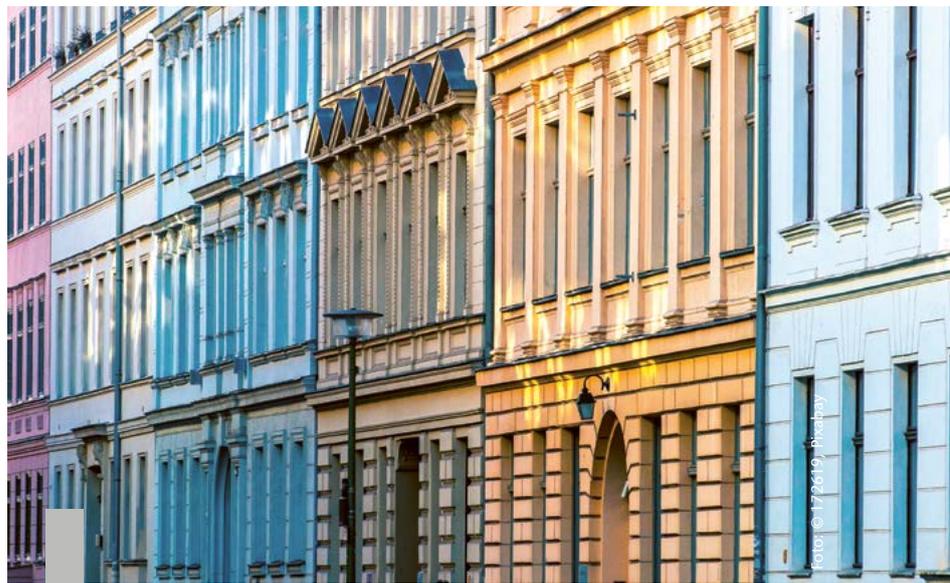
Quelle: © ImmoScout24, September 2024

## Wohnungen in Deutschland werden überwiegend mit Gas oder Öl beheizt

Nach den jetzt vorliegenden Ergebnissen des Zensus 2022 werden 75 Prozent aller Wohnungen in Deutschland mit Gas (56 Prozent) oder Öl (19 Prozent) und weitere 15 Prozent mit Fernwärme beheizt. Erneuerbare Energien zur Beheizung von Wohngebäuden spielen im Gesamtbestand bisher eine untergeordnete Rolle. Nur vier Prozent aller Wohnungen werden mit Holz oder Holzpellets und drei Prozent mit Solarthermie, Geothermie, Umweltwärme oder Abluftwärme (Wärmepumpen) beheizt.

Ermutigend sind die Zahlen im Neubau: Knapp zwei Drittel (64,6 Prozent) der im Jahr 2023 fertiggestellten Wohngebäude nutzen Wärmepumpen als primäre Heizung, bei den im letzten Jahr genehmigten Wohngebäuden wird der Anteil bei 76,3 Prozent liegen.

## Neuvertragsmieten stark gestiegen



Mieterhaushalte vermeiden Umzüge, weil eine neue Wohnung deutlich teurer wäre.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und das vergleichsweise geringe Angebot haben in den letzten Jahren zu einem starken Anstieg der Neuvertragsmieten geführt. Die stärker regulierten Bestandsmieten konnten mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten. Vor allem in den Ballungszentren klafft daher eine erhebliche Lücke zwischen den angebotenen Neuvertragsmieten und den Mieten in bestehenden Mietverhältnissen. Die stark gestiegene Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten führt dazu, dass Mieterhaushalte Umzüge vermeiden, da sie bei einer Neuvermietung mit deutlich höheren Mieten rechnen müssen. In der Folge sinkt die Fluktuation und damit die Zahl der inserierten Mietangebote, was die Situation weiter verschärft. Noch nie war es für Studierende so schwer, ein Zimmer zu finden. Aber auch Familien haben es in deutschen Städten nicht leicht, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

## Wohneigentum: Deutschland auf vorletztem Platz

Die Menschen in Deutschland wünschen sich Wohneigentum – denn damit verbinden sie mehr Selbstbestimmung und Entfaltungsmöglichkeiten. Doch Wunsch und Wirklichkeit klaffen weit auseinander. Das zeigt die Wohneigentumsquote. Deutschland unterscheidet sich deutlich von anderen EU-Ländern: 46,7 Prozent der Haushalte in Deutschland lebten 2022 im Wohneigentum. Das ist der niedrigste Wert in der EU. Unter dem Titel „Generation Miete“ hat das Institut der deutschen Wirtschaft eine neue Studie zum Thema Wohneigentum veröffentlicht. Demnach können sich immer weniger Menschen in Deutschland eine eigene Immobilie leisten. Im Jahr 2022 wurden 44 Prozent aller Wohnungen von ihren Eigentümern bewohnt. 2011 waren es noch 0,9 Prozentpunkte mehr. In allen westdeutschen Bundesländern ist die Wohneigentumsquote gesunken, am stärksten in Bremen und Schleswig-Holstein.

**Setzen Sie auf unsere über 50-jährige Erfahrung,  
wenn es sich um Ihre Immobilie dreht!**



## Familienfreundliche

### Sackgasse – Niendorf-Nord

MRH, 4 Zimmer, ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfl. +  
VK, Bj. 1989, ca. 160 m<sup>2</sup> Grdst., V-Bad  
und GWC, Carport, Fernwärme mit WW,  
EnVkz 76,1 kWh/m<sup>2</sup>a (C).  
KP € 515.000,-



## Super Lage

Niendorf – Nähe U2 J-M-Str.

MRH, ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfl. + VK,  
4 Zimmer, ca. 160 m<sup>2</sup> Grdst., Bj. 1964,  
Öl-Hzgz 2009; WW ü. Strom,  
EnBkz 210,69 kWh /m<sup>2</sup>a (G).  
KP € 439.000,-



## Außergewöhnlich

### Wohnen – Quickborn

Maisonette Wohnung, EBK, TG, Balkon,  
Kamin, 2 Bäder, ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfl.,  
3 Zi., Bj. 97, Gas-Hzgz 1997 inkl. WW,  
EnVkz 128,20 kWh /m<sup>2</sup>a (D).  
KP € 339.000,-



## Neuwertiges Haus

Henstedt-Ulzburg

EFH, ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfl., 5 Zimmer,  
Bj. 2016, ca. 344 m<sup>2</sup> Grdst., KFW 70,  
Gas-Hzgz. mit WW 2016,  
EnBkz 43,0 kWh/m<sup>2</sup>a (A).  
KP € 589.000,-



## Herrliches Wohnzimmer

Hamburg-Niendorf

DHH, ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfl., ca. 170 m<sup>2</sup>  
Grdst., 4 Zimmer, VK, Stellpl., Bj. 1984,  
Gas-Zentralheizung 2018 inkl. WW,  
EnVkz 99,2 kWh/m<sup>2</sup>a (C).  
KP € 625.000,-



## Barrierearme Neubau- wohnung Tibarg – Niendorf

2 Zimmer, ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfl., Bj. 2006, EG  
ohne Treppen, Süd/West-Terrasse und Grün-  
streifen, Parkett, EBK, Gas-Zentralheizung  
2006 mit WW, EnVkz 64,0 kWh/m<sup>2</sup>a (B).  
KP € 439.000,-

## GUTSCHEIN

für eine kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie  
bis zum 28. Februar 2025

Telefon: 040 555 35 35

Sie suchen einen langjährigen Immobilienspezialisten mit  
ausgezeichneten Orts- und Marktkenntnissen?  
Sprechen Sie uns gern für eine unverbindliche Marktwertermittlung  
Ihrer Immobilie an!

Sie erreichen uns unter 040 555 35 35

**WIR SUCHEN...** für solvente, vorgemerkte Kaufinteressenten:  
Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Eigentums-  
wohnungen und Baugrundstücke auch mit Altbestand!

