BLG VERWALTUNG

WERNER EISELE

Haus- und Grundstücksmakler seit 1969

b&c Immobilienbüro Verwaltungsgesellschaft mbH

Kundenzeitung

Ausgabe 04-2026

Markt | Wirtschaft | Recht | Bauen | Finanzieren | Versichern | Vermieten | Verkaufen | Verwalten | Zahlen

ivd

In Deutschland fehlen dringend Wohnungen

Ganz Europa hat ein Wohnraumproblem. Die EU will einen „Affordable Housing Act“ auf den Weg bringen, der jedoch überwiegend Restriktionen vorsieht. In Deutschland soll der „Bau-Turbo“ Abhilfe schaffen.

Derzeit befinden sich bundesweit 217 neue Quartiere mit rund 297.000 Wohnungen im Bau. Weitere 245 Wohnquartiere mit rund 256.000 Wohnungen sind in Planung. Das zeigt eine aktuelle Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Auch das ifo Institut sieht bereits einen Wandel: Die Stimmung im Wohnungsbau habe sich im August 2026 deutlich verbessert. „Die Unternehmen sehen zunehmend Licht am Ende des Tunnels“, sagt Klaus Wohlrabe, Leiter der ifo Umfragen. „Die steigenden Baugenehmigungen nähren die Hoffnung, dass sich die Auftragslage in den kommenden Monaten belebt.“ Besonders deutlich könnte die Trendwende im kommenden Jahr ausfallen. Deutschlandweit prognostiziert BauInfoConsult für die Fertigstellungen neuer Wohngebäude einen Anstieg um 14,2 Prozent.



Foto: © biancavandijk, Pixabay

Wohnimmobilien: Stabile Preise, niedrige Verkaufszahlen



Foto: © Craberter Verlag, Kiel, 2026 (Symbolbild)

Die Chancen für einen erfolgreichen Immobilienkauf sind besser, als es auf den ersten Blick den Anschein hat.

Viele Mieter in Deutschland würden viel lieber in einer eigenen Wohnung oder einem eigenen Haus leben. Doch die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt verunsichert manche Interessenten. Dabei sind die Chancen für einen Immobilienkauf derzeit besser, als es auf den ersten Blick den Anschein hat.

Der Zinsanstieg seit Anfang 2022 hat den Immobilienmarkt sehr unterschiedlich getroffen, berichtet das Kiel Institut für Weltwirtschaft. Bei hochwertigen Wohnungen halbierte sich die Zahl der Verkäufe nahezu, während die Preise nur um rund neun Prozent nachgaben. Im unteren Qualitätssegment war es umgekehrt: Dort gaben die Preise deutlich stärker nach, während die Zahl der Verkäufe deutlich weniger zurückging. Die aktuelle Analyse der Stiftung Warentest kommt zu ähnlichen Ergebnissen. Miet- und Kaufpreise für Immobilien steigen derzeit wieder. Doch auch in beliebten Metropolen gibt es Wohnungen und Einfamilienhäuser zu vergleichsweise günstigen Preisen.

Energieeffizienz beim Immobilienkauf wird wichtiger

Die hohen Energiepreise und die Sorge vor einem möglichen Gasmangel beeinflussen zunehmend die Wahl einer Immobilie. Gut gedämmte Eigentumswohnungen mit niedrigen Heizkosten werden attraktiver, sind aber häufig teurer. Der „Postbank Wohnatlas 2026“ des Hamburgischen WeltWirtschafts-Instituts untersucht bundesweit die Angebote von Eigentumswohnungen im Bestand und Neubau. Demnach verfügen durchschnittlich 35 Prozent der Wohnungen in den 400 Landkreisen und kreisfreien Städten über eine gute bis durchschnittliche Energieeffizienz der Klassen A+ bis D. Besonders hoch ist der Anteil in Potsdam-Mittelmark mit 54,7 Prozent, gefolgt von Plön (53,3 Prozent). In 92 Regionen liegt der Anteil dagegen unter 30 Prozent.

Werner Eisele Haus- und Grundstücksmakler GmbH | Tibarg 40 | 22459 Hamburg
Tel: 040-555 35 35 | E-Mail: info@werner-eisele-immobilien.de | www.werner-eisele-immobilien.de

Was bedeutet die Zinspolitik der EZB

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre Leitzinsen um jeweils 0,25 Prozent erhöht. Für Immobilienkäufer bedeutet das: Auf deutlich günstigere Finanzierungsbedingungen sollte kurzfristig nicht gesetzt werden. Hintergrund der Zinserhöhung ist der anhaltende Inflationsdruck. Nach Einschätzung der EZB dürfte die Teuerung noch längere Zeit über dem mittelfristigen Ziel von zwei Prozent bleiben. Für 2026 erwartet die Notenbank eine durchschnittliche Inflationsrate von drei Prozent. Für 2027 werden 2,5 Prozent und für 2028 noch 2,1 Prozent prognostiziert. Die EZB hat damit ihre Inflationserwartungen nach oben korrigiert. Für Käufer einer Immobilie ist jedoch die Entwicklung der Bauzinsen entscheidender als der EZB-Leitzins. Die weitere Entwicklung hängt von Inflation, Energiepreisen, Wirtschaft und Finanzmärkten ab. Wer eine Immobilie kaufen möchte, sollte deshalb nicht auf sinkende Zinsen spekulieren. Entscheidend ist, welche monatliche Belastung dauerhaft tragbar ist. Bei der Finanzierung können außerdem Eigenkapital, Tilgungshöhe und Zinsbindung einen erheblichen Unterschied machen.

Achtung Schnäppchen: Beim Immobilienkauf genau hinsehen



Foto: © Piet van de Wiel, Pixabay, 2026 (Symbolbild)

Wenn ein Immobilienangebot auffallend günstig ist, sollte das nachvollziehbare Gründe haben. Entscheidend ist nicht allein der Preis, sondern das stimmige Gesamtbild.

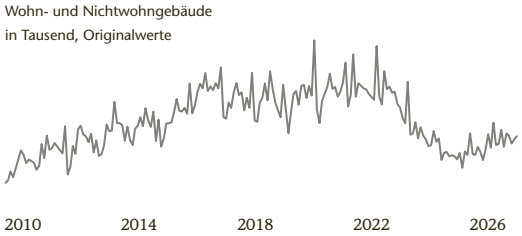
Ein auffallend niedriger Immobilienpreis kann verlockend sein – doch nicht immer steckt dahinter ein echtes Schnäppchen. Ein Beispiel sind Häuser auf Erbpachtgrundstücken. Sie kosten häufig deutlich weniger als vergleichbare Immobilien auf Eigenland. Dafür fällt zusätzlich zum Kaufpreis der laufende Erbbauzins an. Entscheidend beim Kauf einer Immobilie auf einem Erbpachtgrundstück sind deshalb die Restlaufzeit des Erbbaurechts, die Höhe des Erbbauzinses und vor allem die Regelungen für mögliche Anpassungen.
Von Angeboten mit unklarem Zustand, fehlenden Unterlagen, nicht kalkulierbaren Folgekosten oder ungewöhnlichem Zeitdruck sollten Interessenten Abstand nehmen. Ein günstiges Angebot kann tatsächlich eine gute Gelegenheit sein, wenn der niedrige Preis einen plausiblen Grund hat und Kaufpreis, Nebenkosten, Finanzierung und notwendige Investitionen insgesamt ein tragfähiges Bild ergeben. Entscheidend ist nicht der Preis allein, sondern die langfristige Gesamtbelastung. Lassen Sie sich unbedingt fachkundig beraten.

Bauen mit neuen Materialien und Methoden

Bauen in Zeiten von KI wie im vorigen Jahrhundert? Das mag für den Denkmalschutz sinnvoll sein. Doch so lässt sich die große Lücke bei den fehlenden Wohnungen kaum schließen. Gefragt sind neue Methoden und Baustoffe, innovative Verfahren und passende gesetzliche Rahmenbedingungen. Die Ansätze für zeitgemäßes Bauen sind vielfältig. Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen hat sich damit beschäftigt, wie modulares und serielles Bauen dazu beitragen kann, die großen Herausforderungen unserer Zeit zu bewältigen. Das Ergebnis: Modulares Bauen kann das Bautempo steigern, Kosten einsparen und zugleich eine gute Qualität ermöglichen. Um zu verhindern, dass heute die Probleme von morgen gebaut werden, sei eine an Nachhaltigkeit orientierte Baukultur von besonderer Bedeutung.

Baugenehmigungen steigen – aber Wohnraum bleibt knapp

Monatlich genehmigte Wohnungen



Graik: © Quelle Destatis, 2026

Die Zahl der Baugenehmigungen steigt wieder und rechtfertigt einen vorsichtigen Optimismus. Doch von Entspannung auf dem Wohnungsmarkt kann keine Rede sein. Deutschlandweit fehlen nach Schätzungen jährlich mindestens 320.000 neue Wohnungen, um der Wohnungsknappheit wirkungsvoll zu begegnen. Im gesamten ersten Halbjahr 2026 wurden in Deutschland Baugenehmigungen für 126.300 neue Wohnungen erteilt. Das waren immerhin 16.600 Wohnungen mehr als im ersten Halbjahr 2025.

Heizen mit fossilen Brennstoffen

Weltweite Krisen und geopolitische Konflikte treiben die Energiepreise erneut nach oben. Für Immobilieneigentümer stellt sich damit die Frage, wie sie auf die Entwicklung reagieren können. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln warnt vor den langfristigen Kostenrisiken neuer Gasheizungen und rät Immobilieneigentümern, Alternativen – insbesondere Wärmepumpen – sorgfältig zu prüfen. Ein Barrel Öl kostet Mitte September 2026 mehr als 100 Dollar, das sind rund 60 Prozent mehr als vor dem Krieg in Nahost. Der Gaspreis lag bei mehr als 80 Euro je Megawattstunde, ein Plus von 180 Prozent. Langfristig drohen vor allem bei fossilen Energieträgern weitere Kostensteigerungen. Das könnte in den kommenden Jahren für viele Haushalte zur Belastung werden, zeigt der neue Heizspiegel für Deutschland der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online. Verbraucher können unter www.co2online.de selbst prüfen, wie hoch ihre Heizkosten im Vergleich sind.



Foto: © Michal Krenovsky, Pixabay 2026 (Symbolbild)

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel,
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2026 / 2027
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Herausgeber: s. Zeitungskopf
Quellen, Bilder: Destatis, BBSR, Marktforschungsinstitut BauInfoConsult, ifo Institut, Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA), Hauptverband der Deutschen Holzindustrie (HDH), IW Köln, Postbank, Kiel Institut für Weltwirtschaft, Stiftung Warentest, Immowelt, ImmoScout24, DIW Berlin, Bundesverband deutscher Banken, EZB-Rat, Dr. Klein, co2online, Architektenkammer NRW, QUIS immo.analytics, BGH, Umweltbundesamt, Marktforschungsinstitut Appinio, Zukunft Altbau, Pestel-Institut, IG Bauen-Agrar-Umwelt, Deutsches Zentrum für Altersfragen, BMWSB, 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.

BGH-Urteil: Mehrheit darf Fassadenkunst beschließen



Foto: © MMT, Pixabay 2026 (Symbolbild)

Wohnungseigentümergemeinschaften dürfen die Gestaltung einer Hochhausfassade mit einem großformatigen Streetart-Gemälde mehrheitlich beschließen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH, V ZR 165/25, 25.09.2026) entschieden. Im konkreten Fall soll eine internationale Künstlerin die Fassade im Rahmen eines städtischen Kunstprojekts auf Kosten eines Vereins gestalten. Nach Auffassung des Gerichtes sind auch längerfristige Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes bauliche Veränderungen im Sinne des WEG. Der Beschluss muss Angaben zur betroffenen Fläche, zu den Kosten und zur Dauer enthalten. Eine genaue Vorabfestlegung des künstlerischen Ergebnisses ist nicht erforderlich, sofern die gestalterischen Rahmenbedingungen ausreichend bestimmt sind. Eine grundlegende Umgestaltung der gesamten Wohnanlage oder eine unbillige Benachteiligung einzelner Eigentümer sah der BGH in dem konkreten Fall nicht. Dass einem Eigentümer das Kunstwerk persönlich nicht gefällt, reicht dafür nicht aus.

Kompromisse beim Wohnen

Für deutlich niedrigere Wohnkosten sind viele Menschen bereit, bei Gebäudealter, Wohnfläche oder Arbeitsweg Abstriche zu machen. Bei Lage, Ruhe und Energieeffizienz fällt die Kompromissbereitschaft dagegen deutlich geringer aus. 27 Prozent würden für ein Drittel niedrigere Wohnkosten ein älteres Gebäude akzeptieren. 21 Prozent würden sich mit weniger Wohnfläche arrangieren, 20 Prozent mit einem längeren Arbeitsweg. Nur neun Prozent würden dafür eine schlechtere Lage, jeweils sieben Prozent eine lautere Umgebung oder schlechtere Energieeffizienz akzeptieren. Bei Miet- und Kaufimmobilien ist ein zu hoher Preis das häufigste Ausschlusskriterium.

Welche Mindesttemperatur gilt?

Während der Heizperiode vom 1. Oktober bis zum 30. April müssen Vermieter grundsätzlich eine funktionierende Heizungsanlage gewährleisten. Auch bei Stromausfällen oder technischen Störungen kann ein Anspruch auf ausreichende Beheizung bestehen. Zwar gibt es keine gesetzlich festgelegte Mindesttemperatur, die Rechtsprechung geht jedoch tagsüber in Wohnräumen grundsätzlich von 20 bis 22 Grad Celsius aus. Nachts gelten je nach Einzelfall niedrigere Werte, während für Badezimmer höhere Anforderungen bestehen. Wird die geschuldete Temperatur nicht erreicht, kommt unter Umständen eine Mietminderung infrage. Ob und in welcher Höhe sie berechtigt ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

Marder, Ratten und Schädlinge richtig bekämpfen

Ratten im Garten, Mäuse im Keller oder Marder auf dem Dachboden können Hausbesitzer vor Probleme stellen. Entscheidend ist, die Ursachen zu beseitigen und Bekämpfungsmittel rechtmäßig einzusetzen. Ratten werden häufig durch offene Abfälle, Tierfutter und ungesicherte Kompostanlagen angelockt. Geschlossene Mülltonnen und abgedichtete Gebäudezugänge helfen, einen Befall zu verhindern. Bei Ratten und Mäusen gelten verschärfte Regeln für Giftköder: Eine vorbeugende Dauerbeköderung ist nicht mehr erlaubt. Seit dem 1. Juli 2026 sind antikoagulante Rodentizide nur noch für berufsmäßige Schädlingsbekämpfer zugelassen. Für Privatverbraucher endet die Übergangsfrist am 22. Oktober 2026. Danach gehören entsprechende Giftköder in die Schadstoffsammlung. Auch andere Schädlinge lassen sich häufig durch Sauberkeit, den Entzug von Nahrungsquellen und das Abdichten von Zugängen eindämmen. Chemische Mittel sollten gezielt und sparsam eingesetzt werden.

Wohnen zur Miete immer teurer



Foto: © Graeme Peel, Kiel, 2026 (Symbolbild)

Die Wohnungsknappheit führt an vielen Standorten zu Anpassungsreaktionen. Mieter reduzieren ihre Anforderungen an die Wohnung.

Die Mieten in den größten deutschen Städten sind in den vergangenen drei Jahren deutlich stärker gestiegen als die Einkommen. Das zeigt der aktuelle Mietkompass für das zweite Quartal 2026. Dadurch stellt sich zunehmend die Frage, ob kaufen statt mieten eine Option sein könnte.

Während die Reallöhne zwischen 2023 und 2025 um durchschnittlich 5,1 Prozent zulegten, erhöhten sich die Angebotsmieten in den 15 größten Städten teilweise um bis zu 20 Prozent. Besonders stark fiel der Anstieg in Hamburg aus: Dort verteuerten sich die Angebotsmieten innerhalb von drei Jahren um 20,2 Prozent auf durchschnittlich 13,88 Euro pro Quadratmeter. Es folgen Dresden mit einem Plus von 18,0 Prozent und Frankfurt am Main mit 17,7 Prozent. Auch in bislang vergleichsweise günstigeren Städten wie Duisburg (+16,0 Prozent) und Essen (+15,4 Prozent) sind die Mieten deutlich gestiegen. Am teuersten bleibt München. Dort kostet der Quadratmeter inzwischen durchschnittlich 21,44 Euro – 15,7 Prozent mehr als im zweiten Quartal 2023.

Die zunehmende Lücke zwischen Miet- und Einkommensentwicklung verschärft die Wohnkostenbelastung. Gleichzeitig bleibt der Neubau hinter dem Bedarf zurück.

Neue Heizung: Info-Portal bietet Orientierung

Wer eine neue Heizung einbauen möchte, muss seit Ende Juli 2026 die Vorgaben des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) berücksichtigen. Welche Heizsysteme künftig zulässig sind und welche Anforderungen beim Heizungstausch gelten, zeigt das neue GModG-Info-Portal des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Unter www.gmodg.bund.de finden Eigentümer, Energieberater, Planer und Fachleute aus der Baupraxis kompakte Informationen zu den neuen Heizungsanforderungen. Im Bereich „Gebäudetechnik“ werden die zulässigen Technologien und die damit verbundenen gesetzlichen Regelungen erläutert. Auch Vorschriften aus anderen Gesetzen, die für den Heizungstausch relevant sind, werden berücksichtigt.

BLG VERWALTUNG

WERNER EISELE

Haus- und Grundstücksmakler seit 1969

Verkauf | Vermietung | Verwaltung | Bewertung

b&c Immobilienbüro Verwaltungsgesellschaft mbH

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

Immobilienkompetenz aus einer Hand

Seit vielen Jahren sind wir in unterschiedlichen Bereichen der Immobilienwirtschaft tätig. Durch unsere Erfahrung in Verwaltung, Betreuung, Vermietung und Verkauf kennen wir Immobilien nicht nur aus der Vermarktungsperspektive, sondern betrachten jedes Objekt ganzheitlich.

Hinter unseren Unternehmen steht ein erfahrenes Team, das Eigentümerinnen und Eigentümer bei vielen Fragen rund um ihre Immobilie begleitet. Mit Werner Eisele Haus- und Grundstücksmakler GmbH verfügen wir zudem über eine eigene Maklerabteilung, die sich auf die Bewertung, Vermietung und den Verkauf von Immobilien spezialisiert hat.



Gepflegte Kapitalanlage
Hamburg-Niendorf

3-4 Zi., ca. 97 m² Wohnfl. mit Garten, zwei Bäder, Sauna, Bj. 1971, Gas-Zentral-Hzg. aus 2015, ME 13.200,00 € p.a. EnVkz 155,27 kWh/m²a (E). KP € 360.000,- zzgl. Stellplatz



Großzügiges Familienheim
Hamburg-Niendorf

Ca. 185 m² Wohnfl. + Vollkeller, ca. 602 m² Grdst., Bj. 1976, zwei Bäder, G-WC, Kamin, Garage, EG Fußb.-Hzg, Öl-Hzg. 2013, EnBkz 156,50 kWh/m²a (E). KP € 779.000,-



Wohnideen verwirklichen
Hamburg-Iserbrook

3-Zi.-Wohnung in modernem Haus, ca. 79,26 m² Wohnfl., renovierungsbedürftig, 2. OG, Lift, Bj. 1964, Gebäude 2019 mod. V-Bad, großer Balkon, Fernwärme Hzg. 1995, EnBkz 101 kWh/m²a (D). KP € 335.000,- zzgl. Stellplatz

GUTSCHEIN

für eine kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie bis zum 28. Februar 2027

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, Eigentumswohnungen und Baugrundstücke auch mit Altbestand!

vdiv Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern

immowelt

ImmoScout24

kleinanzeigen

ivd