

Kaufen / Verkaufen

Altes Haus oder neues Haus? Was sind die Vor- und Nachteile?



Foto: © Anja RitaE, Pixabay

Der Kauf einer Immobilie gehört zu den größten finanziellen Weichenstellungen im Leben. Die wichtigsten Fragen sollten am besten gleich zu Beginn geklärt werden. Was ist langfristig erfolversprechender: der Kauf eines Neubaus oder einer Bestandsimmobilie?

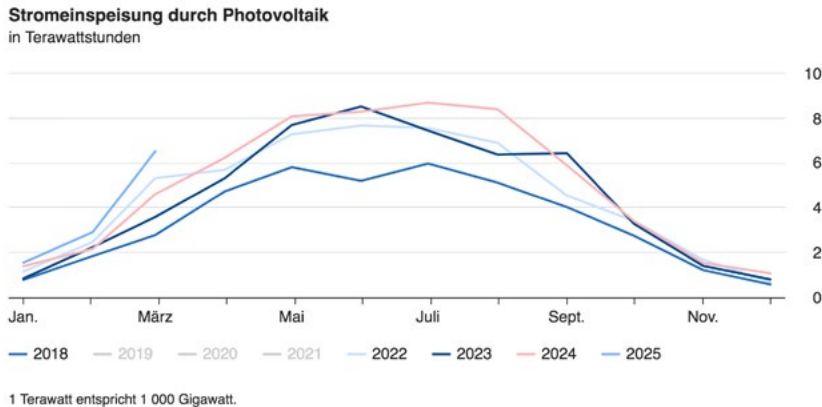
Ein Neubau überzeugt durch Energieeffizienz, moderne Grundrisse und den neuesten technischen Standard. Auch individuelle Gestaltungswünsche lassen sich in der Regel einfacher umsetzen. Allerdings entstehen Neubauten oft in neu erschlossenen Lagen, die sich infrastrukturell erst entwickeln müssen. Zudem können gestiegene Materialpreise, Baukosten und längere Fertigstellungszeiten das Budget und die Geduld strapazieren. Es lohnt sich, die Angebote genau zu vergleichen und Bauverträge juristisch prüfen zu lassen. Förderprogramme, etwa für einen klimafreundlichen Neubau, können die Finanzierung erleichtern.

Eine Bestandsimmobilie ist in der Regel schnell bezugsfertig und verfügt häufig über eine gewachsene Infrastruktur. Je nach Baujahr und Zustand kann sie jedoch auch Sanierungsbedarf aufweisen. Es lohnt sich, einen genauen Blick auf die energetische Beschaffenheit zu werfen: Vor allem die Art, das Alter und der Zustand der Heizung sowie der Gebäudehülle sind zu prüfen. Wer sich für eine Eigentumswohnung interessiert, sollte auch das Gemeinschaftseigentum in einem Mehrfamilienhaus unter die Lupe nehmen, beispielsweise die Höhe der Instandhaltungsrücklagen und den Zustand der Haustechnik. Es kann sich lohnen, vor dem Kauf eine unabhängige Gebäudebegutachtung einzuholen und den Energieausweis, den Modernisierungsbedarf und mögliche Fördermittel zu prüfen.

Kaufinteressierte sollten über die Unterschiede zwischen Neubau und Bestand hinaus auch ihre langfristigen Perspektiven im Blick haben. Entscheidend ist, ob die Immobilie zur eigenen Lebensplanung passt, beispielsweise in Bezug auf Familiengründung, berufliche Veränderungen oder Barrierefreiheit im Alter. Für Kapitalanleger stehen die Mietrendite, die Vermietbarkeit und steuerliche Aspekte im Vordergrund, während Eigennutzer vor allem die Wohnqualität und ihre persönlichen Bedürfnisse priorisieren. Zudem muss das verfügbare Budget realistisch kalkuliert werden – inklusive Nebenkosten, Rücklagen und möglicher Modernisierungen.

Bauen / Umbauen / Sanieren

Photovoltaik steigert den Wert: Jetzt 4,2 Millionen Anlagen



Grafik: © Destatis, 2025

Photovoltaik ist nach wie vor ein wichtiger Faktor für die Energiewende und steigert den Wert eines Gebäudes. Die Technologien zur Produktion und Speicherung erneuerbarer Energien sind vorhanden und entwickeln sich stetig weiter. Ihre großflächige Umsetzung gelingt noch nicht überzeugend. Es gilt, Wirtschaft, Politik und Öffentlichkeit unter ein (Solar-)Dach zu bringen.

In Deutschland setzen immer mehr Unternehmen und private Haushalte auf die Energie der Sonne. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren im März 2025 auf Dächern und Grundstücken hierzulande gut 4,2 Millionen Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von insgesamt rund 98.300 Megawatt installiert. Damit nahm die Zahl der Anlagen gegenüber dem Vorjahresmonat um 23,7 Prozent zu, die installierte Leistung stieg um 21,9 Prozent. Im März 2024 gab es gut 3,4 Millionen Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von insgesamt rund 80.700 Megawatt. Erfasst werden alle Photovoltaikanlagen, die in die Netze der öffentlichen Versorgung einspeisen.

Der Anteil der Photovoltaik an der gesamten Stromerzeugung nimmt weiter zu. Im Jahr 2024 wurden durch den Betrieb von Photovoltaikanlagen rund 59,5 Millionen Megawattstunden Strom ins Netz eingespeist. Damit entfielen 13,8 Prozent der gesamten inländischen Stromproduktion auf Photovoltaik, was einen neuen Höchstwert darstellt. Im Jahr 2023 hatte die Photovoltaik einen Anteil von 12,0 Prozent an der gesamten Stromeinspeisung. Der bisherige Rekordmonat für Solarstrom in Deutschland war der Juli 2024: Mit knapp 8,7 Millionen Megawattstunden wurde mehr als ein Viertel (27,4 Prozent) des eingespeisten Stroms mithilfe von Photovoltaikanlagen erzeugt.

Der SPINX indexiert seit dem vierten Quartal 2023 die Preisentwicklung für die Installation von Photovoltaikanlagen ohne Batteriespeicher. Die Daten basieren auf Angeboten regionaler und überregionaler Solarunternehmen. Die aktuellen Daten zeigen große regionale Unterschiede bei der Preisentwicklung sowie unterschiedliche Trends je nach Betrachtungszeitraum. „Nach dem Boom sind die Installationskosten deutlich gesunken, während die Stromkosten bei einem Niveau von über 40 Cent pro Kilowattstunde bleiben. Die Investition in alternative Energieversorgung ist eine Überlegung wert“, sagt Christoph Barniske von der Solaranlagen-Vergleichsplattform Selfmade Energy.

Neue Gesetze im Energiebereich



Foto: © Pexels, Pixabay

Die Bundesregierung hat wichtige Vorhaben im Energiebereich auf den Weg gebracht. Neben dem Kohlendioxid-Speichergesetz und der Vereinfachung des Vergaberechts soll etwa die Genehmigung von Windenergieanlagen auf See und von Stromnetzen beschleunigt werden. Darüber hinaus sollen der Verbraucherschutz gestärkt und Unternehmen sowie Verbraucher entlastet werden.

Mit der Abschaffung der Gasspeicherumlage wird ein Vorhaben des Koalitionsvertrags und des Sofortprogramms umgesetzt. Dadurch werden alle Endkunden, Großunternehmen sowie kleine und mittlere Unternehmen entlastet. Das betrifft rund 99 Prozent der Unternehmen und alle Verbraucher, die Gas beziehen. Bei einer Umlagehöhe von zuletzt 2,89 Euro pro Megawattstunde beträgt die Entlastung für einen Vierpersonenhaushalt je nach Verbrauch circa 30 bis 60 Euro pro Jahr.

Das Gesetz zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieranlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sieht folgende Maßnahmen vor: • Planfeststellungsverfahren für Wärmeleitungen werden beschleunigt und damit den Gas- und Wasserstoffleitungen gleichgestellt. Dadurch wird die Wärmeplanung für Kommunen und Städte durch ein zügiges Genehmigungsverfahren gestärkt und flankiert. • Der Bau von Großwärmepumpen wird beschleunigt. Sie nutzen Erdwärme, Wärme aus Gewässern, Umluft, Abwasser oder Abwärme von Industrieanlagen oder Rechenzentren. • Das Genehmigungsverfahren für Wärmespeicher wird klar geregelt, wodurch eine in der Praxis herrschende Unsicherheit ausgeräumt wird. • Gleichzeitig werden die Verfahren digitalisiert und beschleunigt. Unter anderem wird für die Behörden eine verbindliche Frist für die Erteilung der Genehmigung eingeführt.

Das Gesetz zur Änderung des Energiewirtschaftsrechts zur Stärkung des Verbraucherschutzes im Energiebereich und zur Änderung weiterer energierechtlicher Vorschriften (EnWG-Novelle 2025) soll Rückenwind für die Digitalisierung geben. Als Folge der Energiekrise werden Vorschriften geschaffen, die Stromlieferanten die Haushaltskunden beliefern, verpflichten, sich gegen Preisrisiken abzusichern. Große Belastungen von privaten Haushalten bei übermäßigen, nicht marktgetriebenen Preissprüngen wie in der Energiepreiskrise 2022/2023 wird damit vorgebeugt.

Umwelt / Energie / Technik

Glasfaserausbau regional höchst unterschiedlich



Foto: © Tim Westerhoff, Pixabay

Der Glasfaserausbau ist in Deutschland sehr unterschiedlich fortgeschritten. In Städten, in denen viele Menschen in Mehrfamilienhäusern leben, ist die Glasfaserversorgung noch nicht optimal. Eine maßgebliche Rolle spielen die Netze innerhalb der Häuser, denn das Internet ist nur dann superschnell, wenn die Glasfaserleitungen bis in die Wohnungen verlegt werden.

Das Bundesministerium für Digitales und Staatsmodernisierung (BMDS) hat Anfang Juli 2025 einen neuen Bericht zum Stand des Glasfaserausbaus in Deutschland vorgelegt. Demnach wurde die Versorgung der privaten Haushalte innerhalb von zwei Jahren bis Mitte 2024 auf rund 35,7 Prozent nahezu verdoppelt. Der Großteil der Haushalte ohne Glasfaserversorgung liegt in städtischen (15,1 Millionen) und halbstädtischen Gemeinden (8,9 Millionen). In ländlichen Gebieten sind noch 2,9 Millionen Haushalte unversorgt.

Der Ausbau der Telekommunikationsnetze soll erheblich beschleunigt werden. Dazu BMDS Bundesminister Dr. Karsten Wildberger: „Leistungsfähige, souveräne und resiliente Telekommunikationsnetze sind ein Standortfaktor in der digitalen Welt. Mit der Festlegung des überragenden öffentlichen Interesses machen wir Tempo beim Netzausbau.“ Um ein solches Interesse festzulegen, muss das Telekommunikationsgesetz (TKG) geändert werden. Das BMDS hat dazu das „Gesetz zur Änderung des Telekommunikationsgesetzes und zur Feststellung des überragenden öffentlichen Interesses für den TK-Netzausbau“ vorgelegt, welches vom Bundeskabinett beschlossen wurde. Die bis zum 31.12.2030 befristete Regelung umfasst sowohl den Ausbau von Glasfaser- als auch von Mobilfunknetzen. Den Gesetzentwurf finden Sie unter: bmds.bund.de/tkg.

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW kritisiert das Vorhaben, da es eine exklusive Anbindung durch einzelne Netzbetreiber ermöglichen und die freie Anbieterwahl für Mieter einschränken könnte. Eine faktische Monopolstellung einzelner Unternehmen könnte sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken. Konkret sieht der Gesetzentwurf vor, Telekommunikationsunternehmen für eine Übergangszeit ein Vorrecht beim Ausbau in Mehrfamilienhäusern einzuräumen. Demnach könnten Hauseigentümer die Verlegung von Glasfaserleitungen innerhalb von Gebäuden nur noch aus triftigen Sachgründen ablehnen.

Verwaltung / Miete / Pacht

Wohnungsknappheit sorgt für Mietsteigerungen



Foto: © Grabener, Grabener Verlag Kiel, 2025

Im ersten Halbjahr 2025 sind die Angebotsmieten in nahezu allen kreisfreien Städten weiter gestiegen, zum Teil mit Steigerungsraten im zweistelligen Prozentbereich. Das zu geringe Wohnungsangebot, die anhaltende Wohnungsbaukrise sowie die hohe Nachfrage üben Druck auf den deutschen Mietwohnungsmarkt aus.

Die überdurchschnittliche Entwicklung der Mieten dürfte sich kurz- und mittelfristig fortsetzen. Das geht aus einer Analyse von BNP Paribas Real Estate hervor. Demnach verteuerten sich die Angebotsmieten im Bestand in den A-Städten und Hochschulstädten jeweils um vier Prozent, in Mittelstädten um drei Prozent und in Großstädten um fünf Prozent gegenüber dem Jahresende 2024.

Die höchsten Medianangebotsmieten im Bestand werden mit durchschnittlich 15,75 Euro pro Quadratmeter in den A-Städten verzeichnet. Mit deutlichem Abstand folgen dahinter die Hochschulstädte mit 12,25 Euro pro Quadratmeter. Berlin ist die kreisfreie Stadt mit der stärksten Mietpreisentwicklung in Deutschland: Dort verteuerten sich die Mieten im Bestand seit 2015 um 87 Prozent. Frankfurt am Main weist mit sechs Prozent ein überdurchschnittlich hohes Mietpreiswachstum gegenüber dem Jahresende 2024 auf.

Mit jeweils 72 Prozent sind die Mieten im Neubausegment in der Bundeshauptstadt sowie in Hamburg seit 2015 am stärksten gestiegen. In der Hansestadt verteuerten sich die Mieten für Neubauobjekte in den letzten sechs Monaten um 13 Prozent und damit überdurchschnittlich stark. Aufgrund der starken Mietpreisdynamik ist Hamburg nun teurer als Frankfurt und Berlin und nach München der zweit teuerste Standort im Neubausegment in Deutschland.

Diese Beobachtungen werden durch eine Analyse von JLL im Wesentlichen untermauert. Demnach haben sich die Wohnungsmärkte in den deutschen Ballungsräumen äußerst unterschiedlich entwickelt. Während die Angebotsmieten in einigen Städten im Jahresvergleich kräftig anzogen, legten sie andernorts eine Wachstumspause ein. Besonders deutlich fällt die Diskrepanz bei der Entwicklung der Neubaumieten aus.

Bessere Stimmung auf dem Immobilienmarkt



Foto: © Grabener, Grabener Verlag Kiel, 2025

Auf dem deutschen Immobilienmarkt zeigen sich erste Anzeichen einer Erholung. Marktbeobachter, Portale und Institute melden eine vorsichtig positive Entwicklung. Die Immobilienpreise steigen moderat. Der Markt zeigt sich stabil. Die Stimmung verbessert sich. Aber: Der Verhandlungsspielraum sinkt.

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind im zweiten Quartal 2025 erneut gestiegen, große Sprünge blieben jedoch aus. Am deutlichsten stiegen die Preise für Einfamilienhäuser, während die Preise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser nur leicht und im Gleichschritt mit der allgemeinen Teuerung stiegen. Aktuell liegen die Kaufpreise fast überall noch deutlich unter den Allzeithochs aus dem Jahr 2022, in Leipzig allerdings bereits darüber. Dies geht aus der Auswertung des German Real Estate Index (GREIX) hervor, einem Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem Kieler Institut für Weltwirtschaft.

Die aktuelle Ausgabe des „Immowelt Preiskompass“ für das zweite Quartal 2025 berichtet von einem anhaltenden Anstieg der Angebotspreise für Wohnimmobilien im Bestand. Diese verteuerten sich deutschlandweit um 0,8 Prozent. In zwölf der 15 größten Städte erhöhten sich die Angebotspreise für Wohnungen – in der Spitze um 4,1 Prozent. Bei den Häusern zeigte sich eine schwächere Entwicklung: Sie verteuerten sich in sieben von 15 Städten um bis zu 2,7 Prozent. In Deutschlands größten Städten verzeichneten die Angebotspreise für Eigentumswohnungen überwiegend moderate Anstiege. Am deutlichsten verteuerten sich Bestandswohnungen in Bremen und Dresden. In den hochpreisigen Metropolen Berlin und München fielen die Preissteigerungen dagegen verhaltener aus. In Hamburg und Frankfurt schwächte sich die Preisdynamik im Vergleich zum ersten Quartal sogar ab.

Ein großer Finanzdienstleister berichtet, dass von galoppierenden Immobilienpreisen keine Rede sein könne, auch wenn sich der Aufwärtstrend fortsetzt. Immobilieninteressierte zeigten jedoch wieder einen „regelrechten Kaufwillen“. Ein großes Immobilienportal kommt nach Auswertung seiner Daten zu dem Schluss, dass der Verhandlungsspielraum in sieben der acht Metropolen schrumpft. Mit zehn bzw. neun Prozent ist der Verhandlungsspielraum in Hamburg und Köln derzeit noch am größten, während Leipzig mit 3,6 Prozent den kleinsten Preisabschlag unter den Metropolen aufweist.

Architektur / Stadtentwicklung / Wohnen

EXPO bietet hoffnungsvollen Blick in die Zukunft



Foto: © Louis Haghe (1806–1885), gemeinfrei, Quelle: Wikimedia

Überwiegend schlechte Nachrichten trüben derzeit die allgemeine Stimmung, besonders im politischen Bereich. Doch es gibt auch Hoffnung: Die diesjährige EXPO 2025 in Osaka steht unter dem Motto „Designing Future Society for Our Lives“ (Die Zukunftsgesellschaft für unser Leben gestalten) und präsentiert zahlreiche neue Modelle und Ideen für ein gutes Leben.

Das Foto oben zeigt die Eröffnung der ersten Weltausstellung im Jahr 1851 durch Queen Victoria im Crystal Palace im Londoner Hyde Park. Das lange zurückliegende Datum unterstreicht die Bedeutung und den Erfolg dieser Veranstaltung. Inzwischen gab es Weltausstellungen unter anderem in New York, Paris (Eiffelturm), Chicago, Brüssel (Atomium), Mailand, Helsinki, Jerusalem, Dubai, Shanghai und Berlin. Die letzte EXPO in Deutschland fand im Jahr 2000 in Hannover statt.

Der diesjährige Austragungsort Osaka in Japan liegt je nach Route rund 10.000 km von Deutschland entfernt und ist nicht für jeden schnell zu erreichen. Doch die Statements und Ideen umkreisen die Welt und machen Mut, Neues zu denken. Das betrifft vor allem Aussagen über das Zusammenleben, das Wohnen und das Bauen. Gemeinsam mit der Initiative „NEW Bauhaus“ macht die Bundesstiftung Baukultur auf die Weltausstellung in Osaka und den deutschen Pavillon aufmerksam. Im Fokus steht die Frage, wie das Planen und Bauen angesichts der Klimaanpassung und Ressourcenknappheit in Zukunft aussehen kann. Ziel der Weltausstellung ist es, alle Menschen zum Nachdenken darüber anzuregen, wie sie leben möchten und wie jede und jeder zu einem besseren Miteinander beitragen kann.

Unter dem Motto „From Weimar to the World“ präsentiert sich NEW bauhaus gemeinsam mit der Bundesstiftung Baukultur auf der Kulturbühne des Deutschen Pavillons. Im Mittelpunkt stehen aktuelle Themen wie nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung, intelligente Materialkreisläufe sowie die Verbindung von Ästhetik, Funktionalität und gesellschaftlichem Nutzen im globalen Kontext. Die Kontinuität der Weltausstellung, die etwa alle ein bis fünf Jahre seit fast 175 Jahren stattfindet, vermittelt eine Vorstellung davon, was es bedeutet, die Gestaltung der Welt zukunftsorientiert, friedlich und gemeinschaftlich anzugehen.

Architektur / Stadtentwicklung / Wohnen

Umzug: Kann man woanders womöglich besser leben?



Foto: © Cindy Chao, Pixabay

Manchmal kommen nach dem Urlaub Gedanken auf, dass es sich woanders vielleicht viel besser wohnen ließe: in einer anderen Stadt, auf dem Land, in einem anderen Bundesland, am Meer oder in den Bergen. Wie sehen die Lebensverhältnisse in Deutschland aus?

Seit der Wende wandern beispielsweise mehr junge Menschen aus dem Osten in den Westen ab als umgekehrt. Einige suchen ihr Glück in den Städten. Andere wollen das Landleben ausprobieren. Die Entscheidung für oder gegen einen Wohnort ist komplex und sehr individuell. Für Ausbildung und Studium ziehen junge Menschen eher weg, für die Familiengründung tendenziell wieder zurück in die Heimat.

Die Regionalentwicklung wirkt sich auf alle Lebensbereiche der Bevölkerung aus: Wie komme ich morgens zur Arbeit? Finde ich in der Nähe meines Arbeitsortes eine Wohnung und wie sehen die Angebote der Daseinsvorsorge aus? Um Planungs- und Beteiligungsprozesse zu unterstützen und gleichwertige Lebensbedingungen in verschiedenen Regionen zu schaffen, hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen jetzt das Programm „RegioStrat – Strategische Regionalentwicklung“ gestartet.

Gemeinsam mit Verian und dem Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung hat Prognos untersucht, wie der Stand und die Fortschritte bei der Gleichwertigkeit von Lebensverhältnissen in Deutschland aussehen. In die Analyse flossen über 157 Indikatoren zur Lebensqualität aus den Bereichen Wirtschaft und Finanzen, Gesellschaft, Infrastruktur und öffentliche Dienstleistungen sowie Umwelt und Klima ein.

Die Studie zeigt deutliche Unterschiede zwischen den deutschen Regionen Ost und West, Nord und Süd sowie ländlichen und städtischen Gebieten. Die Arbeitslosenquote liegt in Ostdeutschland höher. Westdeutschland verzeichnet höhere Medianlöhne. Diese Gegensätze spiegeln sich auch in der Lebensqualität, der Kriminalitätsrate und dem Zugang zu Dienstleistungen wider. Trotz dieser Unterschiede nähern sich die Lebensverhältnisse einander an. Während ländliche Regionen mit Abwanderung und Überalterung kämpfen, leiden Städte unter Wohnraummangel und überlasteter Infrastruktur. Die Umfrage zeigt eine überwiegend positive Lebenszufriedenheit. In ländlichen Regionen fühlen sich die Menschen sicherer und zufriedener mit ihrer Wohnsituation als in Städten.