

Immobilienmarkt entwickelt sich kontinuierlich aufwärts



Foto: © PIRO4D, Pixabay

Der Immobilienmarkt befindet sich in einem moderaten Aufwärtstrend. Der Kaufwille der Interessenten ist stark gestiegen. Die Nachfrage ist vielseitig und reicht von Altbauten und Sanierungsgebäuden bis hin zu Neubauten. Gefragt sind Wohnungen und Häuser für den Eigenbedarf, aber auch Anlageobjekte.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland haben gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eine umfassende Auswertung des Immobilienmarktes für das Jahr 2024 vorgelegt. Das Ergebnis: Nach der Marktkorrektur ab 2022 steigen der Geldumsatz und die Transaktionszahlen wieder leicht, wobei die regionalen Unterschiede nach wie vor erheblich sind.

Bereits im vergangenen Jahr zeigte der Immobilienmarkt erste Erholungstendenzen. So erreichte der Geldumsatz 2024 rund 247 Milliarden Euro, was einem Plus von 15 Prozent gegenüber 2023 entspricht. Die Zahl der Kaufverträge stieg um neun Prozent auf 805.000, lag aber weiterhin rund 20 Prozent unter dem langjährigen Durchschnitt. Wohnimmobilien machten 2024 73 Prozent aller Verträge aus. Besonders der Markt für Eigenheime erholte sich deutlich.

Laut dem Analyseinstitut bulwiengesa ist der Immobilienmarkt 2025 durch wenig Bewegung gekennzeichnet, steht jedoch vor einem Wendepunkt. Während die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in urbanen Räumen, weiter steigt, bleibt der Wohnungsneubau sowohl hinter dem Bedarf als auch hinter den politischen Zielvorgaben zurück. Bei Wohnimmobilien zeigt sich ein stabiles Bild ohne dramatische Bewegungen. „Das Interesse an Wohninvestments hat im Jahr 2025 deutlich zugelegt – insbesondere auch außerhalb der A-Märkte“, berichtet Sven Carstensen, Vorstand der bulwiengesa AG. „Dieser Trend dürfte sich fortsetzen.“

Von der allgemeinen Wohnungsknappheit profitiert der deutsche Markt für modernes Wohnen, der besonders für Anleger interessant ist. Dazu zählen laut Experten studentisches Wohnen, Co-/Micro Living und Service Apartments. Im ersten Halbjahr 2025 zeigte sich in diesem Segment eine deutliche Belebung: Mit einem Volumen von 165 Millionen Euro wurde bereits zum Halbjahr das Gesamtvolume des Vorjahres übertrffen. Dies geht aus einer aktuellen Analyse des globalen Immobiliendienstleisters CBRE hervor.

Kaufen / Verkaufen

Selbstbestimmt wohnen im Alter



Grafik: © Kerstin Riemer, Pixabay

Viele Menschen wollen im Alter selbstbestimmt und in vertrauter Umgebung wohnen. Welche Wohnformen dafür infrage kommen und wie das gelingen kann, sollte man frühzeitig prüfen. Umbauen, verkaufen, vermieten, umziehen? Die Lösung ist immer individuell.

Mobilitätsprobleme und gesundheitliche Einschränkungen können das Leben in herkömmlichen Wohnungen im Alter erschweren. Laut Sozialbericht 2024 lebte nur jede sechste Person (16 Prozent) zwischen 45 und 90 Jahren in einer barrieararmen Wohnung. Dabei lebten Personen mit Wohneigentum nur etwa halb so oft barrieararm wie Personen, die zur Miete wohnten. Vor allem Einfamilien-, Reihen- oder Zweifamilienhäuser verfügen sehr häufig über steile Treppen im Haus.

Eine angepasste Wohnsituation kann die Selbstständigkeit im Alltag fördern, soziale Gemeinschaftsaktivitäten erleichtern sowie individuell angepasste Unterstützungsleistungen ermöglichen. Wer möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben möchte, sollte die Wohnung barrierefrei gestalten, Stufen und Schwellen abbauen, ausreichend Bewegungsflächen schaffen, rutschfeste Bodenbeläge verlegen und für eine gute Beleuchtung sorgen, rät die Verbraucherzentrale. Finanzielle Unterstützung beim altersgerechten Umbau bietet die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beispielsweise mit dem Kredit für einen altersgerechten Umbau. Anträge auf einen Investitionszuschuss zur Barrierereduzierung werden derzeit nicht mehr angenommen.

Manchmal gibt es im fortgeschrittenen Alter gute Gründe, ein Haus zu verkaufen oder zu vermieten, sei es, weil die Immobilie zu groß und zu aufwendig in der Pflege ist oder weil die Rahmenbedingungen nicht mehr zu den eigenen Bedürfnissen passen. Möglicherweise erweist sich ein Umbau oder die Instandhaltung eines Gebäudes auch als zu teuer.

Ältere Menschen wünschen sich oft mehr Rückhalt durch gemeinschaftliches Wohnen. In Frage kommen dann Betreutes Wohnen, Senioren-Wohngemeinschaften, Pflege-WGs oder Seniorenresidenzen. Wie umfangreich Pflege und Betreuung angeboten werden, hängt vom jeweiligen Konzept ab. Viele Tipps zum Wohnen im Alter finden Sie im Internetangebot des Bundesamtes für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben: www.serviceportal-zuhause-im-alter.de.

Finanzieren / Sparen / Vorsorgen

Immobilienfinanzierungen auf stabilem Niveau



Foto: © James Qube, Pixabay

Immobilienfinanzierungen profitieren von der relativ entspannten Situation. Die Hälfte der Finanzierungsexperten verbucht ein wachsendes Neugeschäft. Die Kreditvolumina legten etwas zu. Die Europäische Zentralbank (EZB) hält die Leitzinsen stabil.

Die Rahmenbedingungen für den Immobilienkauf haben sich verbessert. Die Zinssätze für die Immobilienfinanzierung sind stabil, die Nachfrage nach Wohnimmobilien entwickelt sich positiv, die Immobilienpreise steigen nur mäßig. Mittelfristig ist mit einem Anstieg der Transaktionen zu rechnen.

„Dass Banken wieder großvolumiger finanzieren, sehe ich als Beleg, dass sie ihre Refinanzierung im Griff haben und so in diesem Segment tätig werden können. Dies geht einher mit einer stabilen Markterholung, auch wenn wir noch ein gutes Stück von einem ausgeglichenen Finanzierungsmarkt entfernt sind“, sagt Prof. Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS.

Die EZB hat beschlossen, die Leitzinsen vorerst unverändert zu lassen. Für Marcel Fratzscher, Präsident des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) ist diese Entscheidung nicht überraschend, sie birgt jedoch Risiken. Die wirtschaftlichen Unsicherheiten seien nach wie vor groß. Es sei deutlich wahrscheinlicher, dass die Inflation in den kommenden zwei Jahren zu stark sinkt. Eine vorsorgliche und absichernde Zinssenkung wäre daher zu diesem Zeitpunkt vertretbar gewesen.

Prof. Dr. Lena Dräger, Direktorin der Forschungsgruppe „Monetäre Makroökonomie“ am Kieler Institut für Weltwirtschaft, kommentiert die Entscheidung der EZB wie folgt: „Die jüngsten Inflationsdaten in der Eurozone liegen mit 2,1 Prozent im August leicht über dem Zielwert, während die Kerninflation bei 2,3 Prozent stagniert.“ Damit bleibt der Preisauftrieb moderat und nahe des Inflationsziels. Angesichts einer robusten Binnennachfrage und stabiler Arbeitsmärkte erscheint eine weitere Zinssenkung aktuell nicht notwendig.

Das bedeutet für Immobilieninteressenten: Bei moderaten Immobilienpreisen und stabilen Finanzierungsbedingungen stehen die Chancen derzeit gut, in angemessener Zeit eine Immobilie zu finden, die den eigenen Bedürfnissen entspricht und finanziert ist.

Bauen / Umbauen / Sanieren

Stimmung im Wohnungsbau deutlich verbessert



Foto: © Udo Voigt, Pixabay

Die Wohnungsknappheit und der gedämpfte Wohnungsbau sind derzeit viel diskutierte Themen. Der von der Bundesregierung angekündigte „Bau-Turbo“ lässt zwar noch auf sich warten, dennoch gibt es erste positive Signale. Bauen im Bestand gewinnt an Bedeutung.

Die Stimmung im Wohnungsbau hat sich spürbar verbessert. So stieg der ifo-Geschäftsklimaindex im Juli von minus 25,8 auf minus 23,5 Punkte. Die Unternehmen waren vor allem mit Blick auf die Zukunft weniger skeptisch, ihre Bewertung der aktuellen Lage hellte sich leicht auf. „Die Unternehmen im Wohnungsbau schöpfen vorsichtig Hoffnung“, sagt Klaus Wohlrabe, Leiter der ifo-Umfragen. „Von Optimismus sind wir aber noch weit entfernt – zwar hat sich die Lage etwas entspannt, doch die Unzufriedenheit bleibt immer noch hoch.“

Der Anteil der Unternehmen mit Auftragsmangel sank von 47,9 auf 46,1 Prozent. Dies ist der niedrigste Wert seit August 2022. „Die Richtung stimmt, aber der Wohnungsbau braucht mehr als politische Ankündigungen“, so Wohlrabe. „Die Erholung kann sich nur dann verstetigen, wenn der Wohnungsbau-Turbo tatsächlich zündet.“ Eine nachhaltige Besserung wird auch davon abhängen, wie sich die Finanzierungskosten entwickeln.

Eine weitere erfreuliche Tatsache ist, dass das Bauen im Bestand an Bedeutung gewinnt. Dies zeigt der aktuelle Greyfield-Index, eine Kennzahl, die Bau- und Umbaumaßnahmen im Bestand zum Neubau ins Verhältnis setzt. Demnach werden im Jahr 2025 bundesweit rund 182.000 Bauaktivitäten im Neubau verzeichnet sein, was einem Rückgang von rund 22 Prozent gegenüber 2024 (234.000) entspricht. Dem gegenüber stehen 136.000 Bauaktivitäten im Bestand, deren Zahl im Vergleich zum Vorjahr (145.000) nur leicht zurückging (minus sechs Prozent). Pro Tag werden in Deutschland rund 450 Baugenehmigungen erteilt, also etwa alle drei Minuten. Inzwischen betrifft fast jede zweite davon den Bestand.

Die Bau- und Immobilienbranche befindet sich in einem strukturellen Wandel. Ressourcenknappheit, Klimaschutz und veränderte gesellschaftliche Bedürfnisse machen die Transformation vorhandener Gebäude notwendig. Vor diesem Hintergrund kaufen junge Menschen heute alte Immobilien, um sie neu zu beleben.

Architektur / Stadtentwicklung / Wohnen

Was ist eigentlich Baukultur?



Foto: © Michael Kopp, Pixabay

Jahrzehntelang reisten Architekturstudierende mit ihren Professor:innen sowie Fachleute der Bau- und Immobilienbranche in die vorbildlichen Niederlande, um etwas über Baukultur zu lernen. Seit genau 25 Jahren engagiert sich Deutschland selbst aktiv in den Bereichen Architektur und Baukultur.

Was genau versteht man unter Baukultur? Im Kodex für Baukultur heißt es in der Präambel: „Der Begriff Baukultur umfasst die Summe aller menschlichen Tätigkeiten, die unsere gebaute Umwelt verändern. Er betrifft die architektonische, die funktionale und die konstruktive Gestaltung von Gebäuden, den Städte- und Siedlungsbau, die Formung von Landschaften, Infrastrukturen und öffentlichen Räumen.“

Als Projektentwickler, Planer, Bauherr, Eigentümer etc. trägt die Immobilienwirtschaft in besonderem Maße Verantwortung für die Gestaltung unserer Lebensräume.

Anfang September 2025 trafen sich in Bonn 450 Bauschaffende aus Praxis, Wirtschaft, Politik und Lehre sowie baukulturell Interessierte, um das 25-jährige Jubiläum der Initiative „Architektur und Baukultur“ zu feiern. Gastgeber waren die Bundesstiftung Baukultur, das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) sowie das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

„Die Gründung der Initiative vor 25 Jahren zeugt von einem besonderen Engagement einer Gruppe von Menschen aus Politik und besonders der Berufspraxis, um mehr Sichtbarkeit und Wirkung für baukulturelle Fragestellungen zu erzielen“, sagt Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur. „Und das ist bis heute so geblieben.“

Anlässlich der Jubiläumsfeier betonte Verena Hubertz, Bundesbauministerin, die Bedeutung der Baukultur für unser Zusammenleben: „Baukultur ist ein gesellschaftliches Projekt, ein stetiger Prozess und politischer Ansporn zugleich. Mit dem Anspruch, Architektur und Stadtplanung an dem Menschen auszurichten, stellt Baukultur das Zusammenleben in den Mittelpunkt und bereitet uns gleichzeitig auf herausfordernde Aufgaben, wie den Klimawandel vor. Baukultur bildet damit ein Fundament unserer Gesellschaft.“

Herbstlaub: Wer haftet bei Unfällen?



Foto: © Annette Meyer, Pixabay

Die schönen Herbstfarben in der Natur laden zum Spazierengehen ein. Die Farben der Bäume sind aber auch ein Signal für Hauseigentümer und Mieter. Jetzt ist es wieder an der Zeit, den Besen bereitzustellen und Wege von Laub zu säubern, damit niemand zu Schaden kommt.

Grundsätzlich sind die Gemeinden dafür verantwortlich, das Laub auf Straßen und Wegen zu räumen. Sie können diese Verkehrssicherungspflicht jedoch per Satzung auf die Anlieger übertragen. Dann müssen die Immobilie- neigentümer dafür sorgen, dass der Eingangsbereich und die angrenzenden Geh- und Radwege gefahrlos passierbar sind. Die Eigentümer können die Laubfegepflicht wiederum auf Dienstleister, Hausmeister oder Mieter übertragen. Letzteren wird diese Pflicht häufig mit dem Mietvertrag übertragen. Ob die Säuberung der Wege tatsächlich ausgeführt wird, müssen Vermieter überwachen.

Es gibt keine feste Regel, wie oft die Gehwege vom Laub befreit werden müssen. Die Räumpflicht orientiert sich an den Richtlinien für den Schneeräumdienst. Diese besteht grundsätzlich werktags zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 9:00 Uhr und 20:00 Uhr. Wird die Räumpflicht nicht eingehalten und kommt es zu einem Unfall, kann der Geschädigte Schadensersatzforderungen stellen. Allerdings besteht auch eine Eigensicherungspflicht, denn im Herbst muss jeder mit Gefahren durch Laub rechnen.

Gerichte haben darüber geurteilt, was zumutbar und ausreichend ist. Danach reicht es nicht aus, in vorher festgelegten Zeitabständen zu fegen. Fällt mehr Laub an, muss die Verkehrssicherungspflicht gegebenenfalls auch außerhalb der üblichen Dienstzeiten eines Dienstleisters erfüllt werden.

So hat beispielsweise das Landgericht Coburg geurteilt, dass kein Schadensersatzanspruch gegeben ist, wenn das Laub regelmäßig beseitigt wurde und der Fußgänger eine Mitschuld an dem Unfall trägt.

Die Privathaftpflichtversicherung reguliert Schäden bei einem selbst bewohnten Einfamilienhaus und bei Wohnungsmietern. Für vermietete Immobilien oder Mehrfamilienhäuser ist die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung zuständig.

Steuern / Versicherung

Elementarschäden: Wohngebäudeversicherungen im Test



Foto: © Terry McGraw, Pixabay

Das Thema Klimawandel ist angesichts anderer Bedrohungen derzeit unbeliebt. Eine weitreichende staatliche Vorsorge vor dessen negativen Folgen steht politisch nicht mehr an vorderster Stelle auf der Agenda. Die eigene Vorsorge ist daher umso wichtiger.

Unwetter können teure Schäden am Eigenheim verursachen. Die Stiftung Warentest empfiehlt daher dringend, sich umfassend abzusichern. Zwar haben viele Immobilieneigentümer eine Wohngebäudeversicherung, doch oft fehlt ihnen der wichtige Elementarschutz.

Die Tester prüften ausschließlich Tarife mit umfassendem Schutz gegen alle vier Grundgefahren: Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel sowie Elementarschäden wie etwa Überschwemmungen. Letztere werden noch immer unterschätzt: Nur rund die Hälfte aller deutschen Hausbesitzer hat diesen wichtigen Baustein in ihrer Police eingeschlossen.

Im Test erhielten mehr als die Hälfte der Tarife das Qualitätsurteil „sehr gut“. 68 Policien fielen jedoch mit Mangelhaft durch, da sie bei grober Fahrlässigkeit die Leistungen kürzen. Die Beitragsunterschiede zwischen den Versicherungen sind enorm. Ein höherer Selbstbehalt kann die jährlichen Kosten deutlich senken. Gleichzeitig schützt er die Versicherten vor Kündigungen, da kleine Schäden nicht gemeldet werden müssen. Nach jedem gemeldeten Schaden haben Versicherer das Recht zur Kündigung. Wer dann einen neuen Anbieter sucht, hat oft schlechte Karten.

Laut Stiftung Warentest ist der Elementarschutz in Zeiten des Klimawandels unverzichtbar. Die ausführlichen Testergebnisse sind unter www.test.de/wohngebäudeversicherung veröffentlicht.

Im Rahmen der Koalitionsverhandlungen haben Union und SPD angekündigt, dass alle Wohngebäude in Deutschland künftig verpflichtend gegen Elementarschäden wie Hochwasser, Starkregen oder Erdbeben versichert werden sollen. Die Politik reagiert damit auf die wachsenden Risiken durch Naturkatastrophen, wie sie 2021 im Ahrtal auftraten. Der Koalitionsvertrag sieht eine staatliche Rückversicherung, eine Opt-out-Regelung sowie regulierte Bedingungen vor. Diese sollen gewährleisten, dass die Prämien auch in risikobehafteten Regionen bezahlbar bleiben.

Heizsaison: Machen Sie Ihre Heizung fit für den Winter



Foto: © Frauke Riether, Pixabay

Sorgen Sie für mehr Effizienz beim Heizen und sparen Sie Geld: Zu Beginn der Heizsaison sollten die Thermostate der Heizkörper überprüft werden. Nützlich sind auch ein hydraulischer Abgleich, das Entlüften des Systems und die Kontrolle des Wasserdrucks.

Die Nächte sind bereits empfindlich kalt und auch am Tag schafft die Sonne es nicht mehr allein, das Haus warm zu halten. Es lohnt sich, diesen Zeitpunkt zu nutzen, um die Heizung optimal einzustellen und zu prüfen, ob die Heizungsanlage reibungslos läuft. Vorsorgen ist besser als ein Ausfall der Heizung im Winter.

Damit die Heizung effizient arbeitet, müssen alle Komponenten des Heizsystems optimal aufeinander abgestimmt sein. Genau das gewährleistet der sogenannte hydraulische Abgleich. Er stellt sicher, dass die Wärme im Gebäude richtig verteilt wird. Stufe 3 am Heizkörper-Thermostat sollte den Raum auf 20 °C erwärmen. Bleibt die Temperatur darunter, ist das oft ein Zeichen dafür, dass der Heizkörper zu wenig Heizwasser erhält. In der Praxis wird dann häufig einfach das Thermostat weiter aufgedreht. Das gleicht den Mangel zwar aus, führt aber zu einem höheren Energieverbrauch und unnötig hohen Heizkosten.

Das Entlüften der Heizkörper ist eine einfache Maßnahme, um die Heizung effizienter zu machen. Gut entlüftete Heizkörper senken die Energiekosten, da Luft Wärme deutlich schlechter leitet als Wasser. Zunächst müssen Sie die Heizung und die Umwälzpumpe ausschalten. Dann entlüften Sie zuerst den Heizkörper, der sich am dichtesten an der Heizungsanlage befindet. Den passenden Entlüftungsschlüssel mit Gefäß zum Auffangen des Wassers gibt es im Baumarkt. Nach dem Entlüften muss unbedingt der Wasserdruck der Anlage überprüft werden – gegebenenfalls muss Wasser nachgefüllt werden. Der Wasserdruck lässt sich am Manometer der Heizungsanlage ablesen. Er sollte stets im grün eingefärbten Bereich liegen.

Moderne Thermostate können die Effizienz der Heizung steigern. Digitale Thermostate passen die Heizleistung automatisch an den Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner an und sorgen so jederzeit für die richtige Raumtemperatur. Im Herbst sollten der Batteriestand und die Heizprofile überprüft werden. Eventuell haben sich auch die Präsenz- und Abwesenheitszeiträume verändert.