

IMMOBILIEN MARKT



Immobilienpreise ziehen an:

Abwarten kann Geld kosten

Immobilien 2026:

Neue Regeln die Eigentümer
wirklich betreffen

Rauchen in Wohnungen:

Was Käufer und Vermieter
beachten sollten

Immobilienangebote



Lübeck



Spanien



Laboe

**Sie entscheiden –
wir beraten.**

Ihre Kontrolle



OTTO STÖBEN Immobilien stimmt jeden Schritt rund um die Vermarktung Ihrer Immobilie engmaschig mit Ihnen ab. Transparenz wird groß geschrieben.

Ihr bestmöglicher Preis



Bei OTTO STÖBEN ermitteln ausgebildete Gutachtenexperten einen optimalen Angebotspreis für den Start Ihres Verkaufs. Durch eine gezielte Nachfragesteigerung können Immobilien oft zu einem höheren Preis verkauft werden als zu dem ermittelten Angebotspreis.

Ihre Sicherheit



Der gesamte Verkaufsprozess ist anspruchsvoll – auch im juristischen Sinne. Ausgebildete Makler geben Ihnen die Garantie, dass der Verkaufsprozess rechtskonform verläuft und es nach dem Abschluss keine bösen Überraschungen gibt.

Ihre Freizeit



Der Hausverkauf ist zeitintensiv und kann zu einer emotionalen Achterbahn ausarten. OTTO STÖBEN Immobilien hält Ihnen den Rücken frei und handelt in allen Schritten ausschließlich nach Ihren Wünschen.

**Für Sie da!
Seit über 100 Jahren.**



**BÜROS
IN IHRER NÄHE**

KIEL – Zentrale

Schülperbaum 31
0431 66403-0

SCHÖNBERG

Knüll 1
04344 4109400

LÜBECK

An der Obertrave 15
0451 70279-0

NEUMÜNSTER

Mühlenbrücke 8
04321 96514-60

ITZEHOE

Kirchenstraße 2
04821 6797-0

FLensburg

Große Straße 46
0461 14114-0

HUSUM

Markt 5
04841 40442-40

Partner der: **IB.SH**
Ihre Förderbank

TGI
Finanzpartner
UNABHÄNGIG
SEIT 1998

**HAUS.
FINANZIERUNG.
TGI!**

- ☞ Eine Anfrage – alle Banken im Vergleich
- ☞ Öffentliche Fördermittel
- ☞ Individuelles Finanzierungskonzept
- ☞ Anschlussfinanzierung frühzeitig sichern
- ☞ Keine Gebühren und Kosten
- ☞ Was kann ich mir leisten?

produkt- und bankenunabhängig



**ANDERS,
UNABHÄNGIG,
BESSER!**



TGI, der Film

TGI Finanzpartner GmbH & Co. KG
Unabhängige Finanzmakler
Bahnhofstraße 28
24223 Schwentinental
Tel.: 04307-82 49 80

www.tgi-partner.de

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der Frühling bringt Bewegung in den Immobilienmarkt – und für viele Eigentümer stellt sich jetzt eine zentrale Frage: Ist der richtige Zeitpunkt für einen Verkauf gekommen?

Die aktuellen Entwicklungen zeigen ein klares Bild: Der Markt stabilisiert sich, gleichzeitig sind Kaufentscheidungen anspruchsvoller geworden. Interessenten prüfen genauer, vergleichen intensiver und treffen Entscheidungen bewusster. Genau das verändert auch die Anforderungen an Verkäufer.

Ein erfolgreicher Verkauf hängt heute stärker denn je von der richtigen Vorbereitung ab.

Diese Ausgabe zeigt, welche Faktoren dabei entscheidend sind. Themen wie Sanierung, Energieeffizienz und der allgemeine Zustand einer Immobilie beeinflussen maßgeblich, wie ein Objekt am Markt wahrgenommen wird – und welchen Preis es tatsächlich erzielen kann. Wer hier frühzeitig investiert oder gezielt optimiert, schafft eine deutlich bessere Ausgangsposition.

Gleichzeitig spielt auch die Finanzierung auf Käuferseite eine zentrale Rolle. Zinsen, Fördermöglichkeiten und individuelle Voraussetzungen entscheiden darüber, wie viel Spielraum vorhanden ist – und ob ein Abschluss zustande kommt. Für Verkäufer bedeutet das: Der Marktpreis entsteht heute immer im Zu-

sammenspiel von Angebot und Finanzierbarkeit.

Auch rechtliche und organisatorische Themen gewinnen an Bedeutung. Ob Vertragsgestaltung, digitale Prozesse oder klare Unterlagen – Transparenz und Struktur sind die Grundlage für einen sicheren und reibungslosen Ablauf.

Für Kaufinteressenten wiederum gilt: Wer gut vorbereitet ist, Finanzierung und Objekt realistisch bewertet und Entwicklungen frühzeitig einordnet, kann sich auch in einem anspruchsvolleren Marktumfeld klare Vorteile sichern.

Was beide Seiten verbindet: Immobilienentscheidungen sind heute komplexer – aber auch planbarer, wenn die richtigen Faktoren berücksichtigt werden.

Genau hier setzt der IMMOBILIENMARKT als Magazin aus dem Hause OTTO STÖBEN an. Wir greifen die Themen auf, die den Markt aktuell bestimmen – und geben Orientierung für fundierte Entscheidungen.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre und wertvolle Impulse für Ihre nächsten Schritte am Immobilienmarkt.

Ihre Redaktion
des IMMOBILIENMARKT
aus dem Hause OTTO STÖBEN

Inhaltsübersicht

Finanzen	Seite 4 – 5
Gesuche & Studie	Seite 6 – 7
Immobilien-Angebote	Seite 8
Studie: Wohnungssuche	Seite 9
Rauchen in Wohnungen	Seite 10
Immobilien-Angebote	Seite 11 – 13
Recht & Gesetz	Seite 14 – 15
Spanien-Immobilien	Seite 16 – 17
Immobilien-Angebote	Seite 18
Urteile – Balkon, Loggia,...	Seite 19
Immobilienregeln 2026	Seite 20
Immobilienrecht	Seite 21
Fall: Vermieterrecht	Seite 22
Immobilien-Angebote	Seite 23 – 24
Immobilien im Wandel	Seite 25

Ihr Zuhause ist einzigartig – unser Schutz auch.

Unsere Absicherung rund um die Immobilie. Jetzt Termin vereinbaren.



PROVINZIAL

Immobilienpreise ziehen wieder an: Warum Abwarten Käufer jetzt Geld kosten kann

Viele Kaufinteressenten hoffen noch immer auf den besseren Einstiegszeitpunkt. Genau das wird aktuell riskanter. Die jüngsten Marktdaten zeigen, dass die Immobilienpreise wieder anziehen. Der Europace Hauspreisindex meldet für März 2026 erstmals wieder leicht steigende Preise, bei Eigentumswohnungen sogar ein Plus von 0,61 Prozent zum Vormonat. Auch Interhyp spricht bereits von der stärksten Preisbewegung seit zwei Jahren.

Damit verändert sich die Ausgangslage für Käufer spürbar. Denn wenn Kaufpreise steigen und die Finanzierung parallel teuer bleibt, wird Warten schnell zur kostspieligen Strategie. Bei 10-jährigen Immobilien-

darlehen liegen die Zinssätze laut Interhyp je nach Beleihung aktuell bereits bei rund 3,72 bis 3,84 Prozent. Wer heute auf fallende Preise und gleichzeitig günstigere Zinsen hofft, spekuliert damit auf zwei Entwicklungen gleichzeitig.

Auch die amtlichen Zahlen bestätigen die Trendwende. Destatis weist für Wohnimmobilien in Deutschland für das vierte Quartal 2025 bereits einen Preisanstieg von 3,0 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal aus. Für 2026 rechnet Interhyp zudem mit moderat weiter steigenden Immobilienpreisen. Das heißt klar: Der Markt ist nicht mehr in einer Phase, in der Abwarten automatisch Vorteile bringt.

Für Kaufinteressenten kommt es deshalb jetzt stärker auf Vorbereitung als auf Timing an. Wer Bonität, Eigenkapital, Förderfähigkeit und Finanzierungsrahmen sauber geklärt hat, kann gute Objekte schnell und fundiert bewerten. Genau darin liegt derzeit der eigentliche Vorteil: nicht hektisch entscheiden, aber entscheidungsfähig sein, wenn die passende Immobilie am Markt erscheint.

Gleichzeitig reagieren Banken und Finanzierungspartner weiterhin sehr unterschiedlich. Während manche Institute ihre Konditionen zügig anpassen, bleiben andere Anbieter länger attraktiv. Genau deshalb reicht der Blick auf die Hausbank oft nicht aus. Wer den Markt breit ver-

gleicht und Fördermöglichkeiten intelligent einbindet, kann trotz gestiegener Zinsen noch immer tragfähige Lösungen strukturieren.

Unterm Strich gilt: Nicht jeder sollte sofort kaufen. Aber wer ein konkretes Vorhaben hat, sollte sich nicht auf die Hoffnung verlassen, dass der Markt in wenigen Monaten automatisch günstiger wird. Eine gut vorbereitete Finanzierung schafft heute mehr Sicherheit als reines Abwarten.

TGI Finanzpartner
GmbH & Co. KG
www.tgi-partner.de



SCAN HAUS



📍 Schülperbaum 31 – 33 · 24103 Kiel
☎ 0431 66403-20
✉ info@stoeben.de
🌐 www.stoeben.de

in Zusammenarbeit mit

R. Kossow & Levermann GmbH
Carl-Kossow-Straße 46
18337 Marlow



Das aktuelle Baufinanzierungsbarometer

TGI Finanzpartner – unabhängige Sachverständige für Baufinanzierung und Fördermittel

aktuelles aktuelles*** aktuelles*** aktuelles*** aktuelles***aktuelles***

+++ Zinssteigerungen bei allen Banken +++ noch günstige Bauspartarife einzelner Kassen nutzen +++ Versicherer mit aktuell attraktiven Konditionen +++ Jetzt noch Förderungen beantragen +++ KfW 55 – Programm wird spätestens 30.06.2026 beendet

Zinsmarkt Barometer: aufwärts unter Schwankungen

Die Entspannung bei den Bauzinsen war nur von kurzer Dauer. Höhere Energiepreise, geopolitische Spannungen und steigende Inflationserwartungen treiben die Finanzierungskosten wieder nach oben. 10-jährige Bauzinsen liegen Anfang April 2026 bereits wieder bei rund 3,7 bis 3,9 Prozent in guten Beleihungsausläufen. Für Käufer bedeutet das: Wer jetzt nicht vergleicht und unabhängig beraten wird, zahlt schnell zu viel.

Marktinformation: Aktuelle Top-Zinskonditionen Immobiliendarlehen (erstrangige 50% Finanzierung mit Eigennutzung) 21.04.2026, freibleibend, alle Zinsangaben auf Jahresbasis

Sollzinsbindung	Sollzinssatz	Effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,67 %	3,73 %
10 Jahre	3,70 %	3,76 %
15 Jahre	3,92 %	3,99 %
20 Jahre	4,03 %	4,11 %
25 Jahre	4,18 %	4,28 %

Die aktuellen Zinskonditionen der Anbieter sind abhängig von den individuellen Gegebenheiten. Dazu gehören z.B. Objektbesonderheiten, persönliche Bonität, Darlehenshöhe, Tilgungshöhe und das Beleihungsrisiko. Bei der aktuellen Marktinformation handelt es sich nicht um ein konkretes Finanzierungsangebot von TGI Finanzpartner

Die oben genannten Konditionen unterstellen einen Nettodarlehensbetrag ab 200.000 Euro, eine Beleihung von maximal 54 % des Kaufpreises, eine anfängliche Tilgung von 4,00 % p.a. und eine erst-rangige Absicherung des Darlehens durch eine eigengenutzte Immobilie ohne erhöhten Modernisierungsaufwand und Auszahlung des Darlehensbetrags in einer Summe. Wie bei der Vergabe von Immobilienkrediten üblich, werden außerdem eine einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation des Antragstellers, ein gesichertes Angestelltenverhältnis sowie ein bankseitig festgestellter Objektwert von mindestens 400.000 Euro vorausgesetzt.

Aktuelle Konditionen Fördermittel

KfW-Programme 100 % Auszahlung, 30 Jahre Laufzeit	Soll-zinssatz	Effektiver Jahreszins
Wohneigentum für Familien 300 10 Jahre Zinsbindung / 35 Jahre Laufzeit	1,32 %	1,33 %
BEG Energieeffizient Sanieren 261 – ab Effizienzhaus 85 30 Jahre Laufzeit / 10 Jahre Zinsbindung	3,43 %	3,49 %
Klimafreundlicher Neubau 297 35 Jahre Laufzeit / 10 Jahre Zinsbindung	2,46 %	2,49 %
Wohneigentum für Familien – 308 – Jung kauft alt 35 Jahre Laufzeit / 10 Jahre Zinsbindung	0,76 %	0,76 %

Nachrangdarlehen jeweils mit 100 % Auszahlung, 1 % Tilgungssatz	Sollzinssatz	Effektiver Jahreszins
IB.SH Immoflex (10 Jahre Zinsfestschreibung)	4,92 %	5,08 %
IB.SH Immofix (10 Jahre Zinsfestschreibung)	4,68 %	4,83 %
IB.SH Immo Eigentum (10 Jahre Zinsfestschreibung)	4,22 %	4,35 %

IB.SH Immokontant (35 Jahre Zinsbindung, 35 Jahre Laufzeit)	
Tilgungssatz	1,02 %
Sollzinssatz	5,27 %
Effektiver Jahreszins	5,45 %
Auszahlung	100 %

TGI Finanzpartner GmbH & Co. KG
Unabhängige Finanzmakler
Bahnhofstr. 28 · 24223 Schwentinental
Tel.: 04307 824980
www.tgi-partner.de
info@tgi-partner.de

Bauplätze zwischen Nord- und Ostsee

TEGNORD
Erschliessungsgesellschaft

www.teg-nord.de
www.mein-bauland.de

Tel. 0 48 35 / 12 10

Peter
KOWALSKI
Malereibetrieb

Qualität, die man sieht.
Handwerk, das überzeugt.

Maaseweg 3 | Mielkendorf
Telefon: 04347. 57 74
info@kowalski-maler.de
www.kowalski-maler.de



QR Code

© STAMP MEDIA



BÜRO HUSUM
Markt 5

Ihr Immobilienexperte in Husum – erfolgreicher Hausverkauf vor Ort

Mitten im Herzen von Husum, direkt am belebten Marktplatz, befindet sich unser Regionalbüro – zwischen Deich und Schafen, in der grauen Stadt am Meer. Seit 2009 unterstützen wir Sie hier kompetent beim Verkauf Ihrer Immobilie.

Unser erfahrenes Team bietet Ihnen professionelle Unterstützung für den erfolgreichen Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Wir begleiten Sie von der ersten Bewertung über die Gutachtenerstellung bis hin zur Vertragsabwicklung. Sie profitieren von unserer umfassenden Marktkenntnis und unserer jahrelangen Erfahrung, um den besten Preis für Ihr Haus zu erzielen.

Wir beraten Sie umfangreich und kompetent!

Ein Tischler sucht ein Einfamilienhaus mit Werkstattmöglichkeit und ausreichend Lagerfläche

Für eine Familie mit drei Kindern suchen wir ein Einfamilienhaus mit mindestens fünf Zimmern

Ein Unternehmer sucht eine Eigentumswohnung als Zweitwohnsitz in Schleswig-Holstein

OTTO STÖBEN
☎ 0431 6640344 IMMOBILIEN

Für ein frisch verheiratetes Ehepaar suchen wir eine DHH mit einer Garage oder einem Stellplatz

Ein Kapitalanleger sucht ein Wohnungspaket mit mehreren vermieteten Einheiten in S-H

Für eine Pflegekraft suchen wir eine helle ETW mit Balkon und guter Verkehrsanbindung

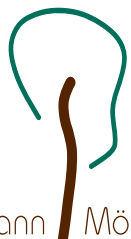
OTTO STÖBEN
☎ 0431 6640344 IMMOBILIEN

Zentral-Büro Kiel Schülperbaum 31 · 24103 Kiel · Tel. 0431 66403-0
Mehr Infos zur OS-Nr. unter www.stoeben.de

¹⁾Alle Angebote im **ALLEINAUFTRAG!**

²⁾Alle Mieten zzgl. NK/HK/KT

www.stoeben.de



Hermann Möller
Gartenpflege

InhaberIn: Ann-Katrin Möller

Hauptstraße 62a · 24214 Schinkel · Tel. 04346 9261696 · Mobil 0171-3157310

Jahrespflege
Hausmeisterservice
Entrümpelungen
Winterdienste
und vieles mehr ...

Dr. Ross & Partner
Rechtsanwälte und Notar

Dr. Stephan Schröder
Rechtsanwalt & Notar

Niels Riecken
Rechtsanwalt

Walter Deloy
Rechtsanwalt a. D. & Notar a. D.

Sophienblatt 46 | 24114 Kiel | Tel.: 0431 319797-0 | Fax: 0431 319797-19
E-Mail: info@ross-und-partner.de | www.ross-und-partner.de

Gute Energiebilanz zahlt sich aus: Bis zu 20 Prozent Preisaufschlag für effiziente Immobilien

Nürnberg, 19. März 2026. Die Energieeffizienz hat sich zu einem entscheidenden Preisfaktor bei Wohnimmobilien entwickelt. Während eine schlechte Energiebilanz deutliche Preisabschläge nach sich zieht, erzielen besonders effiziente Gebäude deutlich höhere Preise. Wohnungen mit der besten Energieeffizienzklasse A+ kosten im bundesweiten Durchschnitt rund 20 Prozent mehr als vergleichbare Objekte mit mittlerem Energiestandard der Klasse D. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Analyse von immowelt über den Einfluss der Energieeffizienzklasse auf den Angebotspreis von Häusern und Wohnungen, die im Jahr 2025 auf immowelt.de inseriert wurden.

Untersucht wurde, wie stark sich die durchschnittlichen Angebotspreise der einzelnen Energieeffizienzklassen vom mittleren Standard der Klasse D unterscheiden. Dieser ist in Deutschland bei angebotenen Wohnimmobilien am weitesten verbreitet. In der Berechnung wurde der genaue Einfluss des Energiestandards auf den Angebotspreis bestimmt, während andere Faktoren wie Lage, Größe oder Ausstattung bewusst ausgeklammert wurden, um den Effekt der Energieeffizienz klar sichtbar zu machen.

der Skala kommt es dementsprechend zu deutlichen Aufschlägen. Häuser mit Energieeffizienzklasse A+ kosten im bundesweiten Durchschnitt rund 15 Prozent mehr als Eigenheime mit mittlerem Standard.

Ein Grund dafür könnte sein, dass Wohnungseigentümer energetische Sanierungskosten in der Regel gemeinsam innerhalb der Eigentümergemeinschaft tragen, wodurch die finanzielle Belastung für einzelne Käufer geringer ausfällt als bei Einfamilienhäusern.

Dennoch zeigt sich auch bei Wohnungen ein deutlicher Aufpreis für besonders effiziente Gebäude: Apartments mit Energieklasse A+ kosten durchschnittlich rund 20 Prozent mehr als vergleichbare Objekte mit mittlerem Energiestandard. Auch Wohnungen der Klassen A und B werden spürbar teurer angeboten.

Preisentwicklung: Effiziente Immobilien stabiler

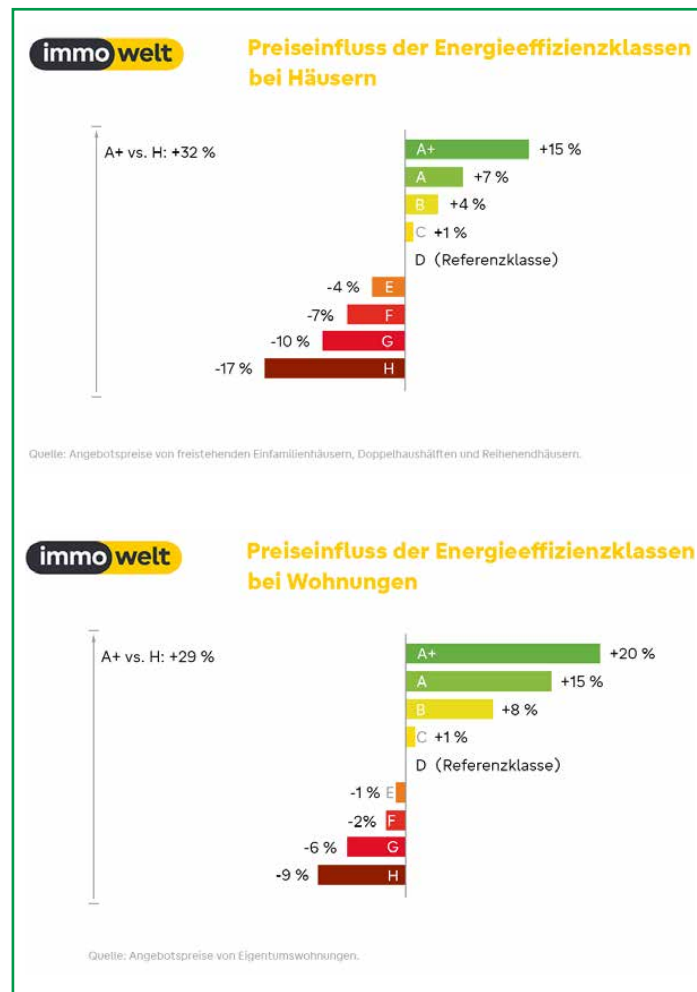
Die wachsende Bedeutung der Energieeffizienz zeigt sich auch bei der Preisentwicklung seit dem Zinsanstieg und der Energiekrise im Jahr 2022. Wohnimmobilien mit hoher Energieeffizienz verzeichneten infolge der gestiegenen Zinsen zwar zunächst gemeinsam mit dem restlichen Markt sinkende Angebotspreise, erholten sich anschließend jedoch deutlich schneller.

Besonders ineffiziente Gebäude gerieten während der Marktphase nach dem Zinsanstieg im Jahr 2022 stärker unter

Druck. Neben gestiegenen Finanzierungskosten spielten auch höhere Energiepreise sowie die Debatte um strengere energetische Vorgaben eine Rolle. Entsprechend mussten Verkäufer häufig größere Preisabschläge akzeptieren.

Gleichzeitig bleiben solche Immobilien für viele Käufer weiterhin ein möglicher Einstieg in den Markt. Der niedrigere Kaufpreis kann es ermöglichen, eine Immobilie zu erwerben und notwendige energetische Sanierungen erst zu einem späteren Zeitpunkt umzusetzen.

www.immowelt.de



Ineffiziente Häuser mit Preisabschlag von bis zu 17 Prozent

Besonders deutlich wirkt sich eine schlechte Energieeffizienzklasse auf die Angebotspreise von Häusern aus. Eigenheime mit der niedrigsten Energieeffizienzklasse H werden durchschnittlich rund 17 Prozent günstiger angeboten als vergleichbare Häuser mit dem mittleren Standard der Klasse D. Auch Häuser mit den Klassen G und F weisen deutliche Preisabschläge auf. Generell zeigt sich: Je weiter ein Haus energetisch vom mittleren Standard abweicht, desto stärker schlägt sich dies im Angebotspreis nieder. Am oberen Ende

Auch Häuser mit den Klassen A und B erzielen noch merkliche Preisaufschläge.

Wohnungen: Bis zu 20 Prozent Preis-Plus für beste Energiebilanz

Bei Eigentumswohnungen wirkt sich die Energieeffizienz ebenfalls deutlich auf den Angebotspreis aus, allerdings fallen die Abschläge bei ineffizienten Objekten etwas geringer aus als bei Häusern. Wohnungen mit der schlechtesten Energieeffizienzklasse H werden im Deutschlandmittel rund 9 Prozent günstiger angeboten als vergleichbare Apartments mit der Klasse D.



BÜRO LÜBECK
An der Obertrave 15

In der „Stadt der sieben Türme“ haben wir 1999 An der Obertrave 15, in historischem Ambiente, unser Regionalbüro für Lübeck und das südwestliche Schleswig-Holstein eröffnet.

Das Lübecker Team ist Ihr qualifizierter Ansprechpartner für Wohnimmobilien, Gewerbeflächen und Kapitalanlagen. Unsere Leistungen umfassen Verkauf, Vermietung und Verwaltung von Immobilien, inklusive der WEG-Verwaltung sowie die Bewertung von Immobilien und das Erstellen von Gutachten.

Schauen Sie gerne bei uns vorbei.

Ihr OTTO STÖBEN-TEAM



OS 0141

EUTIN

INVESTOREN HIGHLIGHT: Wohn- u. Geschäftshaus 7 WE + Gewerbe + Parkplatz, Attraktive Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag, als RENTENBAUSTEIN oder Investment für die nächste Generation, oder die Möglichkeit des SCHNELLEN ABVERKAUFS und Aussicht auf GEWINNOPTIMIERUNG – diese Immobilie bietet Ihnen beide Möglichkeiten! Als wichtiger Faktor für die Rentabilität eines Wohn- und Geschäftshauses ist die Voraussetzung einer guten Nutzungskonzeption, die Mischung aus einer attraktiven Gewerbell. als Büro, sowie komfortablen Whg., gegeben und sorgt für eine hohe Auslastung und stabile Einnahmen. Neben der Nutzung als Renditeanlage mit Zukunft bietet sich die Option des Abverkaufs einzelner oder mehrerer Einheiten. Das Gebäude wurde bereits gemäß WEG in einzelne WE sowie eine Gewerbell. aufgeteilt. Die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan liegen uns selbstverständlich vor, sodass Sie sogleich mit der Gewinnoptimierung Ihrer neuen Wertanlage starten können.

Eckdaten: ca. 926,3 m² Gesamtfläche, ca. 1.326 m² Grundstück, Baujahr 2002, Gas, (V) 81,4 kWh, C

Für den Käufer provisionsfrei!

€ 2.365.000,-¹⁾



OS 0313

LÜBECK

4 vermietete ETW+Balkon+Stellplatz (51,4% MEA) Prestige in St. Jürgen: Klassisches MFH in begehrter Lage, außergewöhnliches Liebhaverobjekt in begehrter Lage von St. Jürgen, unmittelbar am Rand der Lübecker Altstadt. Die harmonische Verbindung aus historisch geprägtem Umfeld, urbaner Präsenz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verleiht dieser Immobilie eine ganz besondere Ausstrahlung und unterstreicht ihren individuellen Charakter. Die Immobilie präsentiert sich als markantes Gebäude mit hoher Visibilität und bietet – je nach Ausgestaltung – ideale Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe. Ob elegantes Wohnen, repräsentativer Firmensitz, Praxisräume oder eine attraktive Kapitalanlage: Dieses Objekt eröffnet vielfältige Perspektiven für unterschiedliche Nutzungskonzepte. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Altbauten, gewerblichen Einheiten sowie einer hervorragenden Infrastruktur, die sowohl privaten als auch geschäftlichen Ansprüchen gerecht wird.

Eckdaten: ca. 420 m² Wohnfläche, ca. 613 m² Grundstück, 15 Zimmer, Keller, Doppelgarage und Stellplätze, Baujahr 1905, Gas, (V) 133,8 kWh, E

Für den Käufer provisionsfrei!

€ 1.295.000,-¹⁾

Haus verkaufen 2026: Warum viele Eigentümer Geld verschenken – und wie Sie es vermeiden

Wer 2026 sein Haus verkaufen möchte, steht vor neuen Herausforderungen. Während viele Eigentümer noch von den hohen Preisen der vergangenen Jahre ausgehen, hat sich der Markt spürbar verändert. Die Folge: Immer mehr Häuser werden unter Wert verkauft – oft, ohne dass die Eigentümer es überhaupt bemerken.

Der größte Fehler beim Hausverkauf 2026

Viele Verkäufer setzen den Angebotspreis zu hoch an. Was zunächst logisch erscheint, führt in der Praxis häufig zum Gegenteil: Die Immobilie bleibt zu lange am Markt, Interessenten werden skeptisch und am Ende folgen Preisnachlässe. Dadurch wird nicht nur Zeit verloren – oft sinkt auch der tatsächlich erzielte Verkaufspreis.

Warum Käufer heute genauer hinschauen

Steigende Zinsen und ein verändertes Käuferverhalten sorgen dafür, dass In-

teressenten deutlich kritischer prüfen. Finanzierung, Zustand und Lage werden intensiver bewertet als noch vor wenigen Jahren. Käufer vergleichen stärker und entscheiden langsamer – das macht den Verkaufsprozess anspruchsvoller.

Der entscheidende Unterschied: Strategie statt Bauchgefühl

Ein erfolgreicher Hausverkauf hängt heute stärker denn je von der richtigen Strategie ab. Dazu gehört eine realistische Wertermittlung ebenso wie eine zielgerichtete Vermarktung. Kleine Fehler – etwa beim Preis oder in der Präsentation – können schnell mehrere Tausend Euro Unterschied ausmachen.

Was Eigentümer jetzt beachten sollten

Wer 2026 sein Haus verkaufen möchte, sollte den Markt realistisch einschätzen und den Verkaufsprozess strukturiert an-

gehen. Eine fundierte Bewertung, eine klare Zielgruppenansprache und eine professionelle Begleitung sind entscheidend, um Zeit zu sparen und den bestmöglichen Preis zu erzielen.

Fazit: Hausverkauf ist kein Selbstläufer mehr

Der Immobilienmarkt bietet weiterhin gute Chancen – aber nur für diejenigen, die ihn richtig einschätzen. Ein durchdachter Verkaufsprozess entscheidet heute über den Erfolg. Für Eigentümer lohnt es sich daher mehr denn je, den Hausverkauf strategisch anzugehen.

www.stoeben.de

OSTSEETISCHLEREI

MALTE NAGEL – TEICHKOPPEL 4-6 – 24229 DÄNISCHENHAGEN

Wir führen für Sie aus:

Fenstermontagen, Türmontagen, Holzfußböden,
Außenrollläden, Holzterrassen, Carports,
Gartenhäuser, Möbelmontagen und Reparaturen

www.ostsee-tischlerei.de
Tel: 0431 2601770

ELEKTROTECHNIK



- Elektroinstallation
- Beleuchtungstechnik
- Sat-Anlagen / Kabelfernsehen
- EIB / KNX Gebäudesystemtechnik
- Elektrocheck / Gerätecheck
- Messung nach DGUV V3

Nachtkoppel 6 · 24220 Flintbek · Tel: 0 43 47-809 22 33
Mobil: 0 15 20/19 03 252 · Fax: 0 43 47-809 22 44
eMail: elektrotechnik@joerg-guenther.de · www.elektrotechnik-joerg-guenther.de



GÜNTHER WITT GmbH
MALEREIBETRIEB

- Lackierung
- Bodenbeschichtung
- Renovierung/Sanierung
- dekorative Innengestaltung
- Farb- und Wandgestaltung
- Fassadenarbeiten/WDVS

Barkauer Straße 93 · 24145 Kiel · Tel. 0431 / 6 11 32 · info@guenther-witt.de

LUETGEBRUNE ANWALTSKANZLEI



Tätigkeitsschwerpunkte
Maklerrecht
Mietrecht
Bau- und Architektenrecht

DR. STEFAN LUETGEBRUNE

Member of GMAA
(Vereinigung für Deutsche Seeschiedsgerichtsbarkeit)

Saarbrückenstraße 54
24114 Kiel (ADAC-Haus)
luetgebrune@t-online.de

Tel.: 0431 66179-0
Fax: 0431 66179-21

Rauchen in Wohnungen: Was Käufer und Vermieter beachten sollten

Tabakrückstände können Immobilienwert mindern und Folgekosten verursachen

Rauchen in Innenräumen kann weitreichende Auswirkungen auf den Zustand und den Marktwert von Immobilien haben. Darauf weist der Immobilienverband Deutschland IVD hin. Neben gesundheitlichen Aspekten spielen insbesondere wirtschaftliche Faktoren eine zunehmend wichtige Rolle – sowohl für Eigentümer als auch für Kaufinteressenten und Vermieter.

Rückstände bleiben lange bestehen

Tabakrauch hinterlässt Rückstände wie Ablagerungen von Nikotin, Teer und weiteren Schadstoffen auf Oberflächen, in Textilien und sogar in Baustoffen. Studien zeigen, dass diese Rückstände über Monate hinweg stabil bleiben und sich nicht von selbst abbauen. Selbst nach intensiven Reinigungsmaßnahmen können sie wieder auftreten, insbesondere bei Feuchtigkeit oder Wärme.

Wertminderung und Sanierungskosten

Für Immobilienbesitzer hat dies konkrete wirtschaftliche Konsequenzen. Stark verrauchte Wohnungen können einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen. Je nach Intensität der Nutzung reicht die Bandbreite von einfachen Renovierungsmaßnahmen bis hin zu aufwändigen Sanierungen.

„In der Praxis zeigt sich, dass insbesondere stark verrauchte Immobilien deutliche Preisabschläge hinnehmen müssen“, so Rainer Hummelsheim, Vorsitzender des IVD Bundesfachausschusses Verwalter.

Neben dem optischen Zustand fließen vor allem zu erwartende Sanierungskosten in die Bewertung ein. Bei einer durchschnittlichen Wohnung mit rund 80 Quadratmetern können zusätzliche Kosten von etwa 8.000 bis 10.000 Euro entstehen – in Einzelfällen auch deutlich mehr. Extremfälle zeigen, dass selbst bauliche Elemente wie Putzschichten, Rollladengurte oder Fassaden betroffen sein können.

Differenzierung nach Nutzungsintensität entscheidend

Nicht jede Raucherwohnung ist gleichermaßen problematisch. Aus der Praxis lässt sich eine klare Abstufung erkennen:

- Gelegentliches Rauchen: meist ohne nachhaltige Auswirkungen
- Regelmäßiges Rauchen mit ausreichender Lüftung: häufig unproblematisch
- Starkes Rauchen mit sichtbaren Ablagerungen: erheblicher Sanierungsbedarf

Pauschale Aussagen sind daher schwierig – entscheidend ist immer der konkrete Zustand der Immobilie.



Bildquelle: Adobe Stock/gzorgz

Herausforderungen für Vermieter

Für Vermieter ergeben sich daraus mehrere Problemfelder:

- Eingeschränkte Steuerungsmöglichkeiten: Ein generelles Rauchverbot in Mietwohnungen ist rechtlich im Regelfall nicht haltbar.
- Verzögerte Schadenssichtbarkeit: Geruchs- und Schadstoffprobleme treten häufig erst Wochen oder Monate nach Auszug auf.
- Erschwerte Durchsetzung von Ansprüchen: Zu diesem Zeitpunkt ist eine Verursacherzuordnung oft schwierig.

Ein praktikabler Ansatz kann darin bestehen, bereits bei Kündigungseingang früh-

zeitig Vorbesichtigungen durchzuführen, um den Zustand der Wohnung realistisch einschätzen zu können.

Rechtliche Einordnung

Die Rechtsprechung ist seit 2006 im Kern gleich: Rauchen zählt grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache (BGH, Urteil vom 28.06.2006 – VIII ZR 124/05). Entscheidend ist jedoch die Intensität. Führt übermäßiges Rauchen zu erheblichen Nikotinablagerungen oder Substanzschäden in der Wohnung, können Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter bestehen (vgl. LG Neuruppin, Urteil vom 30.10.2024 – 4 S 30/24), die wirtschaftlich der Wertminderung entsprechen können. Davon zu unterscheiden sind Beeinträchtigungen durch Rauch aus Nachbarwohnungen. Diese betreffen nicht die Substanz, sondern die Gebrauchstauglichkeit und können einen Mietmangel sowie Mietminderungs- oder Unterlassungsansprüche begründen (vgl. AG Bremen, Urteil vom 17.05.2024).

Relevanz für Kaufinteressenten

Auch für Käufer ist das Thema von Bedeutung. Hummelsheim rät: „Der Zustand einer Immobilie sollte stets sorgfältig geprüft und mögliche Zusatzkosten einkalkuliert werden. Während in angespannten Wohnungsmärkten Abstriche häufiger akzeptiert werden, können verrauchte Immobilien in weniger gefragten Lagen die Vermarktungsdauer verlängern und den Käuferkreis deutlich einschränken.“

Fazit

Das Urteil schafft mehr Rechtssicherheit und stärkt die Praxisnähe im Wohnungseigentumsrecht. Vergleichsangebote bleiben ein wichtiges Instrument, sind jedoch kein zwingendes Formerfordernis mehr. „Für Verwalter bedeutet das: mehr Spielraum, aber auch weiterhin die Pflicht zu sorgfältigem, transparentem und wirtschaftlich verantwortlichem Handeln“, so IVD-Rechtsberaterin Annett Engel-Lindner abschließend.

www.ivd.net



REGION **KIEL**

Tel. **0431 66403-0**

OTTO STÖBEN
IMMOBILIEN



OS 0016

WESTENSEE-WROHE BEI KIEL

Renovierungsbedürftiges Endreihenhaus – großes Traumgrundstück mit viel Potenzial, ca. 120 m² Wohnfläche, ca. 1.330 m² Grundstück, 4 Zimmer, Terrasse, Gäste-WC, Keller, 2 Badezimmer, Kamin, 3 Stellplätze, Baujahr 1790, Gas, (B) 326,1 kWh, H

Für den Käufer provisionsfrei

€ 350.000,- ¹⁾



OS 0103

KIEL - ELSCHENHAGEN

Gepflegtes Reihenendhaus in zentraler Lage, ca. 111 m² Wfl., 4 Zi., ca. 364 m² Grdst., 2 Stellpl., EBK, Gäste-WC, Duschbad/WC, Gartenhäuschen, Kamin, 2 Terrassen, Keller, Bj. 1952, Gas, (B) 232,3 kWh, G

Für den Käufer provisionsfrei

€ 349.000,- ¹⁾



OS 0079

KIEL - SUCHSDORF

Seltene Gelegenheit – EFH mit großem Garten, ca. 88 m² Wfl., 6 Zi., ca. 1.038 m² Grdst., 2 Garagen, Gäste-WC, Duschbad/WC, Wannenbad/WC, 2 Stellpl., Terrasse, Baujahr 1948, Öl, (B) 576,67 kWh, H

Für den Käufer provisionsfrei

€ 395.000,- ¹⁾



OS 0018

KIEL - SUCHSDORF

Ihr Bungalow-Traum – großes Grundstück in Top Lage, 99,09 m² Wfl., 4 Zi., 1.220 m² Grdst., Terrasse, EBK, 3 Garagen, Keller, Duschbad/WC, Wannenbad/WC, Wintergarten, Kamin, Bj. 1963, Gas, (B) 362,8 kWh, H

Für den Käufer provisionsfrei

€ 499.000,- ¹⁾



OS 0010

KIEL - HASSELDIEKSDAMM

Geräumiges Reihemittelhaus mit Garten, Terrasse und Garage, 103,19 m² Wohnfl., 208 m² Grundstück, 4 Zimmer, Vollbad, Keller, Baujahr 1966, Öl, (B) 223,9 kWh, G

Für den Käufer provisionsfrei

€ 299.000,- ¹⁾



OS 0078

WESTENSEE - NÄHE KIEL

Reihemittelhaus mit Terrasse und zwei Stellplätzen, 115,20 m² Wohnfläche, 1.379 m² Grundstück, 3 Zimmer, offene Küche mit Einbauküche, Gäste-WC, Duschbad/WC, Keller, Baujahr 1979, Öl, (V) 107,8 kWh, D

Für den Käufer provisionsfrei

€ 329.000,- ¹⁾



OS 0240

KIEL - SUCHSDORF

Attraktives Baugrundstück – EFH-Bungalow mit Flachdach möglich, ca. 610 m² Grundstück, Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 568, GRZ 0,3: max. 30 % der Grundstücksfl. dürfen bebaut werden

Für den Käufer provisionsfrei

€ 249.500,- ¹⁾

Zentral-Büro Kiel Schülperbaum 31 · 24103 Kiel · Tel. 0431 66403-0
Mehr Infos zur OS-Nr. unter www.stoeben.de

¹⁾Alle Angebote im ALLEINAUFTRAG!

www.stoeben.de





BÜRO ITZEHOE
Kirchenstraße 2

In einer der ältesten Städte Holsteins befindet sich unser Regionalbüro Itzehoe in der Kirchenstraße 2.

Nachdem wir 1997 unser zweites Regionalbüro in Itzehoe eröffneten, konnten wir 2012 neue und größere Räume beziehen. Mit jahrelanger Erfahrung und Umgebungskenntnissen stehen wir unseren Kunden in den Bereichen Verkauf und Vermietung von sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilien und Kapitalanlagen, Bewertung und Gutachtenerstellung sowie Verwaltung von Immobilien inklusive der WEG-Verwaltung zur Seite.

Schauen Sie gerne bei uns vorbei.

Wir beraten Sie umfangreich und kompetent!



OS 0042

HOHENLOCKSTEDT

Baugrundstück mit positivem Bauvorbescheid in exponierter Lage, ca. 3.262 m² Grundst., nach § 34 BauGB bebaubar, positiver Bauvorbescheid aus 2023 für 8 Doppelhaushälften,

Für den Käufer provisionsfrei € 550.000,- ¹⁾



OS 0005

HEIDE

EFH mit 2 Einheiten: Lebens- und Arbeitsraum, ca. 136,6 m² Wfl., ca. 680 m² Grdst., 8 Zi., Gäste-WC, Keller, 2 Duschbäder/Wcs, Wannenbad/WC, 2 Terrassen, Stellplätze, Garage, Bj. 1966, Öl, (B) 288,5 kWh, H

Für den Käufer provisionsfrei € 395.000,- ¹⁾



OS 0275

NORTORF

Landhaus: Alleinlage in der Nähe von Wilster teilweise unter Reet, ca. 149,8 m² Wfl. ca. 5.973 m² Grdst., Werkstatt, 3 Terrassen, Garage, 2 Nebengelasse, Speisekammer, Wintergarten, Kamin, Baujahr 1900, Öl, (B) 230,9 kWh, G

Für den Käufer provisionsfrei € 345.000,- ¹⁾

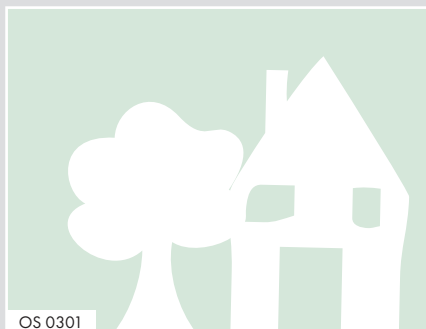


OS 0048

ITZEHOE

Itzehoe Hafen zu vermieten: Büroflächen mit historischem Flair, ca. 734 m² Nutzfl., 5 Etagen, 27 Zi., Fahrstuhl, Stellplätze verfügbar und fest anmietbar, Empfangsbereich, Baujahr 1960, Gas, (B) 270,9 kWh, Strom 24,3 kWh H

Für den Mieter provisionsfrei NKM € 3.950,- ²⁾



OS 0301

GLÜCKSTADT

Demnächst verfügbar: Mehrfamilienhaus mit Garagen, Objektinformationen und Energieausweis in Arbeit

Für den Käufer provisionsfrei Preis auf Anfrage ¹⁾



OS 0293

ITZEHOE

Desmnächst verfügbar: Mietwohnung

Für den Mieter provisionsfrei NKM auf Anfrage ²⁾





BÜRO SCHÖNBERG
Knüll 1

Ihr Immobilienmakler vor Ort in der schönen Probstei

In der idyllischen Probstei im Kreis Plön, etwa 20 km nordöstlich der Landeshauptstadt Kiel, wurde 2019 das Schönberger Regionalbüro als siebtes Büro der OTTO STÖBEN GmbH eröffnet. Die besondere Lage am Ostseestrand verleiht dieser Gemeinde einen einzigartigen Charme. Vor Ort stehen Ihnen Christian Sindt und Mattis Hansen als kompetente Ansprechpartner für den Verkauf und die Vermittlung von Immobilien zur Verfügung.

Besuchen Sie uns gerne – wir unterstützen Sie zuverlässig und professionell bei allen Fragen rund um Ihre Immobilie.

Wir beraten Sie umfangreich und kompetent!



OS 0224

LABOE

Meerblick inklusive: Renoviertes Einfamilienhaus, ca. 165 m² Wohnfläche, ca. 796 m² Grundstück, 6 Zimmer, Kamin, 1 Garage, 2 Stellplätze, Keller, Terrasse, Gäste-WC, Küche mit Einbauküche, Dachboden, Küche mit Küchenzeile, 2 Duschbäder/WCs, 2 Balkone, Baujahr 1968, Öl, (B) 374,3 kWh, H

Für den Käufer provisionsfrei

€ 695.000,-¹⁾



OS 0152

WENDTDORF

Renditestarkes Apartment im SlowDown Hotel Wendtdorf, ca. 21 m² Wohnfläche, 1 Zimmer, private Dampfsauna, 2 Regenduschen, Elektroamin, Kaffee- und Teestation, Balkon mit Ostsee- und Weitblick, voll ausgestattete Küche, Fahrstuhl vorhanden, Baujahr 2024, Wärmepumpe, (B) 183 kWh, B

Für den Käufer provisionsfrei

€ 226.909,-¹⁾

Zentral-Büro Kiel Schülperbaum 31 · 24103 Kiel · Tel. 0431 66403-0
Mehr Infos zur OS-Nr. unter www.stoeben.de

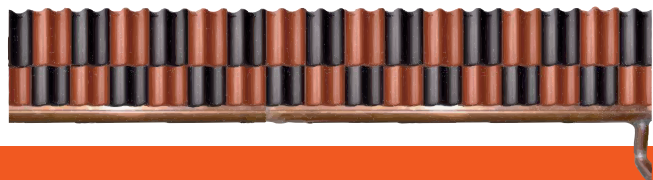
¹⁾Alle Angebote im **ALLEINAUFTRAG!**

www.stoeben.de



INGO WASMUTH

Ihr Dachdeckermeister



- Errichtung von Dachstühlen und sonstige Zimmermannsarbeiten
- Bau von Gauben
- Dachumdeckung mit Ziegel- oder Betondachsteinen
- Einbau von Dachflächenfenstern
- Schornsteinanierungen mit Naturschiefer, Zink- oder Kupferverblendungen

- Bedachungen aller Art
- Flachdächer
- Fassaden
- Holzarbeiten
- Carport
- Energetische Sanierung

Marga-Faulstich-Str. 5 :: 24145 Kiel :: Tel: 0431 71972370 :: Mobil: 0172 4300587 :: E-Mail: info@dach-wasmuth.de

Eigenbedarfskündigung: Individualisierung der Bedarfsperson und unzulässige Vorratskündigung

1. Die Bedarfsperson muss zur Nachvollziehbarkeit für den Mieter im Kündigungsschreiben individualisiert werden. Eine namentliche Benennung ist hierfür nicht zwingend erforderlich, wenn bei einer allgemeinen Bezeichnung wie „Tochter“ für den Mieter aufgrund eigener Erkenntnisse die Identifizierung der Bedarfsperson möglich ist.

2. Von einer unzulässigen Vorratskündigung ist nur dann auszugehen, wenn die Bedarfsperson zum Zeitpunkt der Kündigung keinen hinreichend gefestigten Nutzungswunsch hat und demnach nur eine vage Planung oder ein unbestimmtes Interesse an einer möglichen zukünftigen Nutzung besteht. Eine generelle Anforderung an den Vermieter und dessen Bedarfsperson, die Wohnung im Vorfeld zu besichtigen und/oder die Mietkonditionen bereits festzulegen, besteht hingegen nicht.

LG Hamburg, Urteil vom 11.11.2025 – 316 S 24/25

Sachverhalt:

Die Klägerin war einer Berliner Vermieterin, die Beklagte Mieterin über eine 101 m² große 3-Zimmer-Wohnung in Hamburg. Ende September 2023 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis ordentlich wegen Eigenbedarfs für die „20-Jährige Tochter“ der Klägerin, die zum 01.04.2024 an der MSH Medical School Hamburg ein Medizinstudium aufzunehmen beabsichtigte. Sie wollte mit ihrer langjährigen Freundin in der streitgegenständlichen Wohnung eine Wohngemeinschaft gründen. Darüber hinaus beabsichtigte ihr Vater und Gesellschafter der Klägerin mehr Zeit in seiner Geburtsstadt Hamburg zu verbringen und hierfür ein Zimmer der Wohnung als Unterbringung zu nutzen. Die Beklagte widersprach der Kündigung. Mit anwaltlichem Schreiben vom 27.05.2024 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis vorsorglich erneut ordentlich wegen Eigenbedarfs unter Angabe des vollständigen Namens der Tochter und deren Freundin.

Das Amtsgericht Hamburg wies in erster Instanz die Räumungsklage nach Durchführung einer Beweisaufnahme ab und begründete dies damit, dass das Mietverhältnis durch die Kündigungen nicht wirksam beendet worden sei. Die erste Kündigung, so das AG, sei bereits aufgrund der fehlenden Individualisierung der Bedarfsperson unwirksam, da nicht erkennbar sei, welche der 3 etwa gleichaltrigen Töchter der Klägerin konkret gemeint sei. Bei der zweiten Kündigung, so das Gericht, habe es sich um eine „unzulässige Vorratskündigung“ gehandelt, da der Eigenbedarf zum Zeitpunkt der Kündigung noch nicht hinreichend gefestigt gewesen sei. Weder der Gesellschafter der Klägerin noch dessen Tochter oder deren Freundin hätten die Wohnung zuvor zeitnah besichtigt.



Rechtsanwältin
Ricarda Breiholdt
Fachanwältin für Miet-/WEG-Recht
Immobilienmediatorin (DIA)

Zwar habe der Gesellschafter der Klägerin die Wohnung in 2016 renoviert und seine Tochter vor ca. 8 Jahren in der Wohnung eine Nacht übernachtet. Es sei jedoch nicht absehbar gewesen, ob und welche Renovierungsarbeiten im Falle einer Realisierung des Eigenbedarfs erforderlich gewesen wären. Ein ernsthafter Bezugswunsch der Tochter hänge demnach zunächst von einer zuvor vorgenommenen Besichtigung und der noch nicht konkret vereinbarten Miethöhe ab. Gegen das Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt.

Entscheidung:

Mit Erfolg! Das Landgericht hebt die Entscheidung des AG Hamburg nach Wiederholung der Beweisaufnahme auf und verurteilt die beklagte Mieterin zur Räumung der Wohnung.

Jedenfalls die Kündigung vom 27.05.2024 habe das Mietverhältnis wirksam beendet.

Bei einer Eigenbedarfskündigung genüge grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, sowie die Darlegung des Interesses dieser Person an der Erlangung der Wohnung. Vorliegend sei dies erfüllt. Die zweite Kündigung benennt den Gesellschafter der Klägerin sowie dessen Tochter namentlich als Person, für die die Wohnung benötigt wird und enthält die Gründe für den geltend gemachten Eigenbedarf.

Nach Wiederholung der Beweisaufnahme ist das LG Hamburg - entgegen dem Amtsgericht - davon überzeugt, dass bei der Klägerin und deren Tochter ein ernsthafter und realisierbarer Nutzungswunsch sowohl im Zeitpunkt der Kündigung als auch im Zeitpunkt des Ablaufs der Kündigungsfrist bestand. Maßgeblich sei, ob der Nutzungswunsch ernsthaft verfolgt wird und von vernünftigen, nachvollziehbaren Gründen getragen wird. An der erforderlichen Ernsthaftigkeit fehle es, wenn der Vermieter sich noch nicht sicher ist, ob er die Nutzungsabsicht tatsächlich verwirklichen kann. Ein bloß unbestimmtes oder auf eine ungewisse Zukunft gerichtetes Interesse genüge daher nicht. Der Nutzungswunsch muss sich vielmehr soweit verdichtet haben, dass ein konkretes Interesse der Bedarfsperson an einer alsbaldigen Eigennutzung besteht. Diese Maßstäbe habe das Amtsgericht nicht hinreichend beachtet. So habe es nicht hinreichend berücksichtigt, dass die Tochter zum Zeitpunkt der Kündigung ihren Studienplatz in Hamburg bereits angenommen hatte und darüber hinaus mit ihrer Freundin bereits von Berlin nach Hamburg in eine WG gezogen war, um ihr Studium zum 1.4. beginnen zu können. Ferner habe das Amtsgericht der Tatsache, dass die Tochter einmal in der Wohnung übernachtet hatte und daher die Räumlichkeiten nicht nur flüchtig kannte, nicht das gebotene Gewicht beigemessen.

Auch die Tatsache, dass weder über die konkrete Miethöhe noch über die genaue Raumaufteilung gesprochen worden

ist, lässt aus Sicht des Berufungsgerichts die Ernsthaftigkeit des Nutzungswunsches nicht entfallen. Zu berücksichtigen sei hierbei vielmehr, dass es sich um ein innerhalb der Familie liegendes Mietverhältnis handelt und daher eine detaillierte Absprache zu finanziellen und organisatorischen Einzelheiten regelmäßig erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, dies umso mehr in Anbetracht der Tatsache, als dass der Gesellschafter der Klägerin bereits in erster Instanz deutlich gemacht hatte, dass er die Miethöhe – auch unter Inkaufnahme einer geringeren Miete – an dem orientiert hätte, was die Tochter und ihre Freundin derzeit für ihre Unterkunft in der WG zahlen.

Unschädlich sei es, dass die Tochter nach Beendigung ihres Studiums mangels eines Lehrkrankenhauses in Hamburg voraussichtlich aus der Wohnung wieder ausziehen müsse. Eine Mindestnutzungsdauer sei nach der Rechtsprechung des BGH nicht zu fordern, sodass auch ein vorübergehender Bedarf ausreiche. Überdies liege auch kein von der Beklagten geltend gemachter Rechtsmissbrauch aufgrund weit überhöhten Wohnbedarfs vor. Die 101 m² großen Wohnung besteht aus 3 Zimmern, von denen eines der Gesellschafter der Klägerin, eines die Tochter und eines die Freundin nutzen möchte.

Auch sei keine unzumutbare Härte iSd § 574 Abs. 1 oder Abs. 2 BGB ersichtlich. Der Arbeitsplatz der Beklagten, das Gymnasium ihrer Tochter und ihre pflegebedürftige Mutter befänden sich zwar alle in unmittelbarer Nähe der streitgegen-

ständlichen Wohnung; die mit einem erforderlichen Umzug verbundenen längeren Wege können jedoch nicht als eine solche Härte gewertet werden, die das berechtigte Interesse des Vermieters an der Wiedererlangung der Wohnung überwiegen würde. Für den Härtegrund des fehlenden Ersatzwohnraums mangle es zudem trotz allgemeiner Wohnungsknappheit in Hamburg an einem konkreten Nachweis dafür, dass die Beklagte ihre Wohnungssuche – wie erforderlich – auf das gesamte Stadtgebiet erstreckt hat.

Fazit:

Festzuhalten bleibt, dass das Amtsgericht den Begriff der „Vorratskündigung“ falsch interpretiert und den von der Vermieterin dargelegten und bewiesenen Nutzungswunsch der Bedarfsperson, hier der Tochter, an – weitere - Voraussetzungen knüpft, die mit der Rechtsprechung des BGH nicht einhergehen.

Dies bestätigt das Landgericht Hamburg in seinem äußerst lesenswerten Berufungsurteil.

Breiholdt Voscherau
Immobilienanwälte
www.breiholdt-voscherau.de

BRUNATA METRONA

Teil der LÖSUNG

Mit der UVI
Energieverbräuche
immer im Blick

Mit moderner Funktechnologie stellen wir Ihnen monatlich Unterjährige Verbrauchsinformationen (UVI) schnell, sicher und optisch ansprechend zur Verfügung.

Jetzt informieren!
www.brunata-metrona.de/uvi

BODO WULF
Sanitär - Heizung - Klempnerei

Notdienst
0700 00737373

WULF
KIEL
73 73 73

GAS HEIZUNG
SANITÄR

Bodo Wulf GmbH • Inh. Frank Mittag • Wilhelmstr.17-19
24143 Kiel • Tel.: +49 (0) 431-737373 • Fax: +49 (0) 431-737301
info@bodo-wulf.de • www.bodo-wulf.de

Fenster und
Türen nach Maß.

fornefett 50

Tischlerei Kurt Fornefett GmbH aus Melsdorf
Tel: 04340 509 | www.fornefett.de



TRAUMIMMOBILIEN IN SPANIEN

Ihre Spanien-Immobilie: Gekauft mit deutscher Verlässlichkeit und hanseatischer Kaufmanns-Tradition

Als Familien-Unternehmen mit Eigentümern aus Bremen und Hamburg stehen wir unseren Kunden nun bereits ein Vierteljahrhundert mit Rat und Tat zur Seite.

Unser Angebot umfasst sämtliche Neubau-Projekte an der Costa Blanca (Villen, Reihenhäuser, Appartements) sowie eine große Zahl von Wiederverkaufsobjekten in allen Lagen und zu unterschiedlichen Preisen.

Unser Motto: Jeder soll seine Spanien-Immobilie mit uns finden können – ob mit großem Budget oder zum kleinen Preis. Beraten und begleitet (auch noch nach der Kaufabwicklung!) werden Sie dabei von einem familiären Team, bei dem Freundlichkeit, Kompetenz und Service seit jeher großgeschrieben werden.



SU CASITA – seit mehr als 25 Jahren Ihr Spezialist für Neubau- und Bestandsimmobilien an der Costa Blanca und auf Mallorca.

Su Casita
INTERNATIONAL



Su Casita, S.L., Urb. La Marina,
Calle Atenas, 59
03177 San Fulgencio (Alicante)

Suchen Sie nach Ihrer Traumimmobilie in Spanien?

Der Kontakt in Deutschland wird hergestellt durch **Mattis Hansen**:

E-Mail: hansen@stoeben.de

Telefon: 0431 6640320

OTTO STÖBEN
IMMOBILIEN



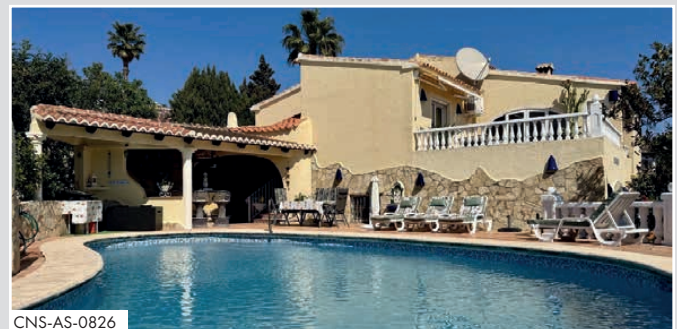
HA-CAN-160-A02

CALPE, ALICANTE

Luxus-Wohnungen mit 3 Schlafzimmern, 2 Bädern und Meerblick in exklusiver Anlage mit Außenpools und Wellness-Bereich nur 900 m vom Strand, ab 116 m² konstruierte Fläche, Terrasse, Tiefgarage, Klimaanlage, Einbauküche, teilmöbliert, Erstbezug, Energieklasse A

Für den Käufer provisionsfrei!

zzgl. MwSt. 10 % (IVA) **ab € 816.210,-**



CNS-AS-0826

MORAIRA, ALICANTE

Traumhafte Villa mit Meerblick und viel Sonne, ab 267 m² konstruierte Fläche, 800 m² Grundstück, 5 Zimmer, Pool, Garage, Einbauküche, Kamin, teilmöbliert, Baujahr 1973, EA in Arbeit

Für den Käufer provisionsfrei!

zzgl. 10 % GrEst. (ITP) **€ 845.000,-**



CNS-FK-0426

EL VERGEL, ALICANTE

Tolle Doppelhaushälfte mit 3 Schlafzimmern und 2 Bädern, ca. 80 m² konstruierte Fläche, 100 m² Grundstück, Einbauküche, 2 Terrassen, Klimaanlage, Garten, teilmöbliert, Baujahr 1999, EA in Arbeit

Für den Käufer provisionsfrei

zzgl. 10 % GrEst. (ITP) **€ 245.000,-**



HA-LAN-451-A01

LOS ALCÁZARES, MURCIA

Erdgeschoss-Wohnungen mit 3 Schlafzimmern, 2 Bädern, Tiefgaragenstellplatz und Gemeinschaftspool neben Serena Golf, ab 101 m² konstruierte Fläche, Garten, Einbauküche, Terrasse, Vorinstallation Klimaanlage, Erstbezug, EA in Arbeit

Für den Käufer provisionsfrei

zzgl. MwSt. 10 % (IVA) **ab € 320.000,-**



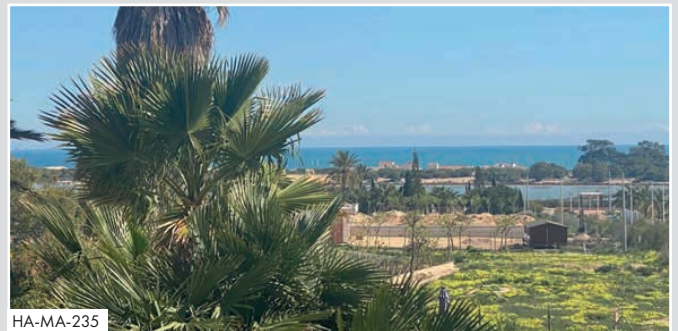
HA-LAN-451-E01

LOS ALCÁZARES, MURCIA

Villen mit 3 Schlafzimmern, 2 Bädern, Gäste-WC, Tiefgaragenstellplatz und Gemeinschaftspool neben Serena Golf, ab 129 m² konstruierte Fläche, ab 202 m² Grundstück, Klimaanlage, Einbauküche, Gäste-WC, teilmöbliert, Erstbezug, EA in Arbeit

Für den Käufer provisionsfrei

zzgl. MwSt. 10 % (IVA) **ab € 429.000,-**



HA-MA-235

LA MARINA, ALICANTE

Villa mit Gästehaus, Privatpool und fantastischem Meerblick, 254 m² konstruierte Fläche, 9.920 m² Grundstück, Einbauküche, Gäste-WC, 3 Terrassen, Abstellräume, Hauswirtschaftsraum, Wintergarten, teilmöbliert, Energieklasse in Arbeit

Für den Käufer provisionsfrei

zzgl. 10 % GrEst. (ITP) **€ 795.000,-**



HAN-MLN-612-A05

SA COMA, ISLAS BALEARES

Appartements mit 2 Schlafzimmern, 2 Bädern, Klimaanlage, Fußbodenheizung, Tiefgaragenstellplatz und Gemeinschaftspool nur 800 m vom Strand, ab 78 m² konstruierte Fläche, Einbauküche, Terrasse/Garten (ca. 8 m² - 136 m²), Hauswirtschaftsraum, teilmöbliert, Erstbezug, Energieklasse C

Für den Käufer provisionsfrei

zzgl. MwSt. 10 % (IVA) **ab € 330.000,-**



VIRE-5899

BENIJÓFAR, ALICANTE

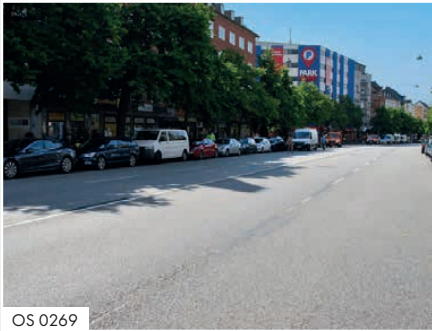
Moderne Villa mit 3 Schlafzimmern, 2 Bädern, Privatpool und Kfz-Stellplatz, ca. 103 m² konstruierte Fläche, ca. 183 m² Grundstück, 2 Terrassen, Einbauküche, Klimaanlage, Solaranlage, Baujahr 2020, Energieklasse in Arbeit

Für den Käufer provisionsfrei

zzgl. 10 % GrEst. (ITP) **€ 399.950,-**

GEWERBEOBJEKTE

Tel. 0431 6640354



OS 0269

KIEL - HOLTENAUERSTRASSE

Investment-Highlight in Kiel! Nachhaltige Kapitalanlage mit 8 Wohneinheiten, 2 Ladenflächen, ausgebautes DG mit 5 Zimmern, insgesamt ca. 1.011,66 m² vermietbare Fläche. Bj. 1960, Fernwärme, (V) 110,20 kWh, D

+ 2,975 % inkl. USt. Käuferprovision € 3.125.000,-¹⁾



OS 0327

KIEL - WELLSEE

Zwei solide Bürohäuser, ca. 1.515,92 Gesamtfläche, 3.450 m² Grundstück, Photovoltaikanlage, Stellplätze, Tiefgarage, voll vermietet Baujahr 2020 und 1983, Energieausweis in Arbeit

+ 2,975 % inkl. USt. Käuferprovision € 4.950.000,-¹⁾



OS 0174

SCHÖNBERG

Werkhalle mit Büro und Lager, Grundstück 3.189 m², ca. 960 m² Hallen, Büro- und Lagerfläche, Baujahr 1951, EA in Arbeit

Für den Käufer provisionsfrei € 590.000,-¹⁾



OS 0054

KIEL - HOLTENAUERSTRASSE

Ihre neue Erfolgsadresse! Das Teileigentum im Erdgeschoss bietet eine großzügige Gesamtnutzfläche von etwa 315 m², ideal für vielfältige Geschäftszwecke. Baujahr 1964, Fernwärme, (V) 87,5 kWh, C

Für den Käufer provisionsfrei € 725.000,-¹⁾



OS 0052

MOLFSEE BEI KIEL

Lukrative Kapitalanlage, Gesamtfl. ca. 304,04 m² (Teileigentum). 3 separate Ladenflächen: derzeit ein Geschäft für Elektromobilität, eine Bäckerei und eine Gastronomie. Baujahr 1980, Gas, (V) 177, F

+ 2,975 % inkl. USt. Käuferprovision € 645.000,-¹⁾



VERMIETUNG

OS 0061

NEUMÜNSTER - ZENTRAL

Büroflächen mit Stellplätzen, gesamtes 3. OG mit insgesamt ca. 220 m². Die Geschosse sind mit dem Treppenhaus und einem kleinen Fahrstuhl zu erreichen, Bj. 1970, Fernwärme, Strom 29,5 kWh, (V) 129,4 kWh, D

Keine Mieterprovision! NKM € 1.950,-²⁾



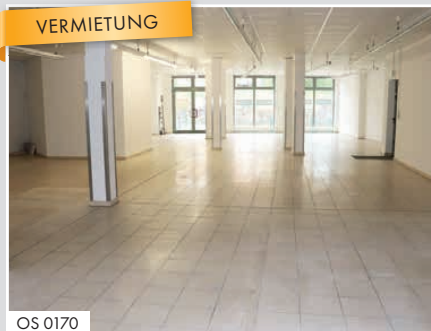
VERMIETUNG

OS 0056

KIEL - VORSTADT

5 Minuten zum Hauptbahnhof Kiel, ca. 500 m² große Bürofl. im 3.OG eines citynahen und repräsentativen Bürohauses, ein Fahrstuhl ist vorhanden. Baujahr 1993, Fernwärme, Strom 27,9 kWh, (V)73,8 kWh, B

Für den Mieter provisionsfrei NKM € 4.750,-²⁾



VERMIETUNG

OS 0170

KIEL - FRIEDRICHSORT

Laden mit guter Passantenfrequenz in 1A-Lage, ca. 205 m² Verkaufsl., helle, einladende Atmosphäre, fußläufig erreichbare Bushaltestelle, gute Anbindung und Erreichbarkeit, Baujahr 2001, Gas, (V) 78,1 kWh, D

Für den Mieter provisionsfrei NKM € 1.450,-²⁾



VERMIETUNG

OS 0218

FLENSBURG

In repräsentativer Citylage! Helle Bürofläche im 1. Obergeschoss eines attraktiven Geschäftshauses mit rund 121,07 m², 4 Büroräume, Küche, WC, Fahrstuhl nicht vorhanden, Denkmalschutz

Für den Mieter provisionsfrei NKM € 1.250,-²⁾

Zentral-Büro Kiel Schülperbaum 31 · 24103 Kiel · Tel. 0431 66403-0
Mehr Infos zur OS-Nr. unter www.stoeben.de

¹⁾Alle Angebote im ALLEINAUFTRAG!

²⁾Alle Mieten zzgl. NK/HK/KT

www.stoeben.de



Noch drin, aber schon draußen: Urteile zum Themenkreis Terrasse, Loggia und Balkon

Allmählich beginnen die Menschen wieder damit, ihre Gartenmöbel aus dem Winterschlaf zu wecken, sie abzustauben und nach draußen zu holen. Rechtzeitig zur Frühjahrs- und Sommersaison müssen Terrasse, Loggia und Balkon bereit sein, damit Immobilienbesitzer die ersten Sonnenstrahlen genießen können. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile deutscher Gerichte mit Bezug zum Thema Freisitz vor.



Bildquelle: Tomicek/lbs

Allmählich beginnen die Menschen wieder damit, ihre Gartenmöbel aus dem Winterschlaf zu wecken, sie abzustauben und nach draußen zu holen. Rechtzeitig zur Frühjahrs- und Sommersaison müssen Terrasse, Loggia und Balkon bereit sein, damit Immobilienbesitzer die ersten Sonnenstrahlen genießen können. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile deutscher Gerichte mit Bezug zum Thema Freisitz vor.

Zunächst mal muss man überhaupt einen Balkon haben, um darauf die warme Jahreszeit verbringen zu können. In Berlin stellte sich die Frage, wie denn der Anbau eines Balkons rechtlich zu bewerten sei, spricht: ob das auch in einem Milieuschutzgebiet genehmigungsfähig ist. Das Verwaltungsgericht Berlin (Aktenzeichen 19 K 17/22) gestattete den Eigentümern eines Mehrfamilienhauses den Anbau von 13 Balkonen mit einer Größe von jeweils vier Quadratmetern. Das stelle einen zeitgemäßen Ausstattungszustand dar, der auch unter dem Vorzeichen des Milieuschutzes zulässig sei. Das Bezirksamt hatte zuvor die Maßnahme noch untersagt. Zu einem Problem kann es werden, wenn es ein Nachbar mit der Bienenhaltung übertreibt. Im konkreten Fall hielt ein Mieter auf seiner Loggia sechs Völker in sogenannten „Bienenbeuten“, also kastenartigen Behausungen. Das Ober-

landesgericht Hamm (Aktenzeichen I-24 U 109/19) musste entscheiden, ob das zu viel ist – und stellte bei der Beantwortung der Frage darauf ab, was einem Durchschnittsmenschen noch zuzumuten sei. Gelegentlicher Bienenflug, ja sogar seltene Stiche, müssten ertragen werden. Ein „Flugverkehr“ wie hier in unmittelbarer Nähe zur Loggia des Nachbarhauses werde jedoch zu Recht als unangenehm empfunden und müsse in dieser Form abgestellt werden.

Ein anderer Mieter nutzte seinen Balkon, um darauf ein Notstromaggregat zu betreiben. Der Vermieter sprach ihm deswegen die fristlose und ersatzweise die ordentliche Kündigung aus. Das Amtsgericht Berlin-Wedding (Aktenzeichen 7 C 92/22) sah zwar im nicht abgesprochenen Aufbau des Aggregats auf dem Balkon eine Pflichtverletzung. Diese sei jedoch nicht so schwerwiegend gewesen, dass der Vorfall eine Kündigung rechtfertige. Es hätte einer vorherigen Abmahnung bedurft. Schließlich habe es keine Auswirkungen auf die Nachbarn oder den Vermieter gehabt, außerdem hatte der Mieter die Nutzung des Notstromaggregats nach Zugang der Kündigung unterlassen.

Abflussrinnen auf Balkonen müssen regelmäßig gereinigt werden, damit es nicht zu Verstopfungen und in der Folge zu Überschwemmungen kommt. Eine Eigentümergemeinschaft beschloss, die Kosten dafür den jeweiligen Wohnungseigentümern aufzuerlegen. Eine Eigentümerin beschwerte sich darüber. Ihr Balkon befinde sich in unmittelbarer Nähe zu einem Baum auf dem Nachbargrundstück, was einen größeren Laubanfall und deswegen höhere Kosten verursache. Das stelle eine unzumutbare Belastung dar. Das Landgericht Frankfurt (Aktenzeichen 2-13 S 19/24) entschied, dass die Kostenverteilung nicht willkürlich und damit auch nicht unzulässig gewesen sei. Die Gemeinschaft habe dabei den ihr zustehenden Ermessensspielraum eingehalten.

Wenn ein Hausgrundstück mit überdachter Terrasse verkauft wird und durch dieses Dach wiederholt Regenwasser eintritt, so ist das als ein Sachmangel zu betrachten, dessen Verschweigen durch den Verkäufer als arglistiges Handeln betrachtet werden kann. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 43/23) stellte fest, dass Verkäufer auf solch einen Mangel zwingend hinweisen müssen, selbst wenn sie dessen

Ursachen nicht oder nur teilweise kennen. Ein Schweigen wäre nur dann möglich gewesen, wenn es sich um Mängel gehandelt hätte, die bei einer Besichtigung für den Käufer zugänglich und ohne weiteres erkennbar gewesen wären.

Erlaubt es eine Regelung in der Landesbauordnung, dass ohne Grenzabstand gebaut werden darf, bezieht sich dies dann nur auf das Gebäude selbst oder auch auf Anbauten wie Balkone? Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (Aktenzeichen 8 B 10739/20) beschloss, dass die Regelung durchaus auf Balkone anzuwenden sei. Die von den Behörden erteilte und im Prozess strittige Baugenehmigung habe dies berücksichtigt und deswegen nicht gegen nachbarschützende Vorschriften verstoßen.

Ein Hausbesitzer sollte einen zweistöckigen Wintergarten, den er an seine Immobilie angebaut hatte, wieder auf einen Stock zurückbauen, weil lediglich für diesen Umfang eine Baugenehmigung vorlag. Das verweigerte der Betroffene mit der Begründung, es handle sich bei dem fraglichen Objekt gar nicht um einen Wintergarten, sondern um eine Garage, für die es keiner nachbarlichen Zustimmung bedürfe. Die Richter des Verwaltungsgerichts Karlsruhe (Aktenzeichen 11 K 7820/19) fanden bei einem Ortstermin zwar Motorräder und Fahrräder vor, ansonsten aber das Erscheinungsbild eines verglasten Wintergartens. Sie bestätigten die behördliche Rückbauverfügung.

Garagen besitzen ein sogenanntes Abstandsprivileg. Sie dürfen näher an ein Nachbargrundstück heranrücken als ein anderes Gebäudeteil. Doch wie ist eine Garage zu bewerten, auf der eine vom Wohnhaus aus zugängliche Terrasse angelegt wurde? Das Oberverwaltungsgericht Niedersachsen (Aktenzeichen 1 ME 55/18) stellte fest, dass die Garage durch den Aufbau ihr Abstandsprivileg nicht verliere. Allerdings müsse zusätzlich auch die Terrasse als Teil des Wohnhauses den für sie vorgeschriebenen Abstand einhalten.

Immobilien 2026: Welche neuen Regeln Eigentümer jetzt wirklich betreffen

Neue gesetzliche Vorgaben, steigende Anforderungen an Gebäude und ein sich verändernder Markt stellen Eigentümer vor neue Entscheidungen. Seit 2024 und mit weiteren Anpassungen bis 2026 verändern sich die Rahmenbedingungen spürbar. Wer eine Immobilie besitzt, sollte die aktuellen Entwicklungen kennen, um Risiken und Chancen richtig einordnen zu können.

Immobilien 2026: Welche neuen Regeln Eigentümer jetzt wirklich betreffen

Der Immobilienmarkt wird zunehmend durch gesetzliche Vorgaben beeinflusst. Was lange als stabile Anlage galt, ist heute stärker reguliert und komplexer geworden. Insbesondere das Gebäudeenergiegesetz hat in den vergangenen Jahren eine zentrale Rolle eingenommen und wird auch 2026 weiter angepasst.

Heizungsgesetz und neue Anforderungen

Seit 2024 gilt, dass neue Heizungen in vielen Fällen zu einem großen Anteil mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. In Neubauten sind bereits heute Systeme erforderlich, die mindestens zu 65 Prozent auf erneuerbare Energie setzen.

Für bestehende Gebäude gelten Übergangsfristen, die je nach Kommune und Wärmeplanung unterschiedlich greifen. Spätestens bis 2028 werden diese Anforderungen jedoch flächendeckend relevant.

Gleichzeitig zeigt sich bereits 2026, dass politische Anpassungen diskutiert werden und sich Rahmenbedingungen weiter verändern können.

Für Eigentümer bedeutet das vor allem eines: Investitionsentscheidungen im Bereich Heizung sind langfristig und sollten nicht isoliert getroffen werden.

Sanierungspflichten bei Eigentümerwechsel

Ein oft unterschätzter Punkt betrifft den Eigentümerwechsel. Bereits seit 2024 greifen hier konkrete Pflichten.

Wer eine Immobilie kauft oder erbt, ist verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren bestimmte energetische Maßnahmen umzusetzen. Dazu zählen unter anderem Dämmungen oder der Austausch veralteter Heiztechnik.

Diese Verpflichtung hat direkte Auswirkungen auf den Markt. Sanierungsaufwand wird zunehmend in Kaufentscheidungen eingepreist und beeinflusst damit auch den erzielbaren Verkaufspreis.

Steigende Kosten durch CO₂-Bepreisung

Ein weiterer Faktor, der häufig unterschätzt wird, ist die Entwicklung der CO₂-Kosten. Ab 2026 wird der Preis stärker durch den Markt bestimmt und bewegt sich in einem festgelegten Korridor. Das führt dazu, dass insbesondere Immobilien mit schlechter Energiebilanz langfristig höhere laufende Kosten verursachen. Für Eigentümer entsteht dadurch ein wirtschaftlicher Druck, der über Jahre hinweg spürbar bleibt.

Technik, Förderung und Unsicherheit

Parallel zu den gesetzlichen Anforderungen existieren umfangreiche Förderprogramme für Sanierungen und Heizungsmodernisierungen.

Diese sollen Investitionen erleichtern, ändern jedoch nichts daran, dass viele Maßnahmen mit erheblichen Kosten verbunden sind.

Zudem sorgt die politische Diskussion rund um das Gebäudeenergiegesetz dafür, dass sich Rahmenbedingungen auch kurzfristig verändern können. Für Eigentümer entsteht dadurch eine Situation, in der Entscheidungen zunehmend komplexer werden.

Was das für Eigentümer konkret bedeutet

Die Entwicklungen zeigen deutlich, dass Immobilien heute nicht mehr isoliert betrachtet werden können.

Entscheidend sind drei Faktoren:

- zukünftige Investitionspflichten
- laufende Kosten durch Energie und CO₂
- tatsächliche Nachfrage im Markt

Wer diese Punkte frühzeitig berücksichtigt, kann fundierter entscheiden und vermeidet spätere Überraschungen.



Wichtige Regelungen für Eigentümer im Überblick:

- Neue Heizungen müssen künftig überwiegend mit erneuerbaren Energien betrieben werden
- Übergangsfristen gelten je nach Standort und Wärmeplanung bis spätestens 2028
- Sanierungspflichten greifen bei Eigentümerwechsel innerhalb von zwei Jahren
- CO₂-Kosten steigen und beeinflussen langfristig die Wirtschaftlichkeit
- Förderprogramme können Investitionen abfedern, ersetzen sie aber nicht

Fazit

Die Jahre 2025 und 2026 markieren eine Phase, in der sich der Immobilienmarkt strukturell verändert.

Gesetzliche Vorgaben, wirtschaftliche Faktoren und technische Anforderungen greifen stärker ineinander als zuvor.

Für Eigentümer wird es deshalb entscheidend, nicht nur den aktuellen Zustand ihrer Immobilie zu kennen, sondern auch die zukünftige Entwicklung realistisch einzuschätzen.

www.immowelt.de

Unser Service für Ihr Haus- und Grundstück

Treppenhausreinigung • Hausmeisterservice
Fensterreinigung • Entrümpelungen • Gartenpflege

Hasseer Straße 75 · 24113 Kiel
Telefon: 04 31/6 45 67
Telefax: 04 31/64 89 06 16
E-Mail: mboergert@arcor.de



Börgert
Haus- und Grundstücksservice



Steuerberatung
Dr. Sturm & Partner mbB

Buchhaltung, Steuererklärungen,
Jahresabschluss & Co.

Unsere Kanzlei steht Ihnen in
allen Belangen zur Seite.

Südring 83 · 24222 Schwentinental
Tel.: 04 31-799 70-0 · Fax: 04 31-799 70-50 · www.sbs-kiel.de

Das Fernsehen baut mit um: Für Betroffene gelten solche Sachbezüge als sonstige Einnahmen

Sogenannte „Helferformate“ im Fernsehen, in denen Immobilieneigentümer beim Umbau ihres Hauses unterstützt werden, sind seit Jahren beim Publikum beliebt. Die Fachgerichtsbarkeit hat nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS entschieden, dass der Wert der Maßnahmen als sonstige Einkünfte versteuert werden muss.

Der Fall: Das baufällige Haus einer Familie wurde in Kooperation mit einem Fernsehformat umgebaut, renoviert und ausgestattet. Das alles geschah nach einem festen Drehbuch. Die teilnehmende Familie wurde während der gesamten Umbauzeit filmisch begleitet und musste am Ende weder Sach- noch Arbeitskosten bezahlen. Im Anschluss stellte sich die Frage, wie das alles steuerlich zu bewerten sei.

Das Urteil: Das Finanzgericht entschied, die Einnahmen des Steuerpflichtigen seien mit dem um übliche Preisnachlässe geminderten Endpreis am Abgabeort anzusetzen. Der objektive Wert der Umbau- und Sanierungsleistungen sei auf Basis des Gutachtens eines Sachverständigen zu schätzen. Die Familie müsse den ermittelten Betrag dementsprechend als sonstige Einkünfte via Einkommensteuer versteuern.

www.lbs.de



Krasser Übergriff: Vermieterin wurde mit Wasserschwall heftig bedrängt

Jahrelang war die „Ice-Bucket-Challenge“ in aller Munde. Bei diesem Social-Media-Trend ging es darum, sich oder andere mit eiskaltem Wasser zu übergießen. Wenn eine Mieterin mit ihrer Vermieterin auf diese Weise verfährt, egal welche Motive dahinterstecken, dann ist das nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ein Grund für eine fristlose Kündigung.

Der Fall: Eine Mieterin schüttete zwei Mal aus ihrem Fenster einen Eimer Wasser auf den Hof und traf dabei ihre Vermieterin, die „klitschnass“ wurde und gemäß Aussage eines Zeugen aussah, als hätte sie an einer „Ice-Bucket-Challenge“ teilgenommen. Zuvor hatte es zwischen beiden Parteien Streit um das Umstellen eines Fahrrades gegeben. Die Vermieterin sprach die fristlose

Kündigung aus. Doch die Mieterin wies darauf hin, sie habe keine direkte Absicht gehabt, die Geschädigte mit dem Wasserschwall zu treffen.



Bildquelle: Tomicek/lbs

Das Urteil: Es handle sich um eine nachhaltige Hausfriedensstörung, beschied das Amtsgericht. Man müsse zumindest davon ausgehen, dass es die Mieterin bei ihrer Aktion billigend in Kauf genommen habe, die Vermieterin mit Wasser zu übergießen. Es habe keiner vorherigen Abmahnung bedurft, um die fristlose Kündigung auszusprechen.

www.lbs.de

DR. HENF & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

BAUEN
MIETE
KAUFEN
ERBEN
HENF.DE

Fachkanzlei für Immobilienrecht

Fachanwälte für
Baurecht

Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht
Verwaltungsrecht

Weitere Tätigkeitsschwerpunkte

Immobilienkaufrecht
Grundstücksrecht

Kanzlei Kiel
Preetzer Str. 2
Penthouse 6./7. OG
24143 Kiel
Tel. 0431 666566-0
Fax 0431 666566-60

Kanzlei Preetz
Kanzleihaus
Bahnhofstr. 20
24211 Preetz
04342 8880-0
04342 8880-18

www.henf.de

STADTWERKE KIEL ^{24/7}

ERNEUERBARE ENERGIE
FÜR IHR ZUHAUSE

Von PV-Anlage bis Wärmepumpe – Ihr Komplettpaket
für eine unabhängigere Energieversorgung.

- Beratung, Installation und Service aus einer Hand
- Eigene Montageteams und Handwerker
- Kurze Lieferzeiten, schnelle Montage
- Keine Anzahlung

Direkt Termin
vereinbaren:
0431 594-1212

Frische Energie für die Zukunft.

stadtwerke-kiel.de/komplettpaket



Im Herzen Schleswig-Holsteins liegt, verkehrsgünstig und zentral, unser Regionalbüro Neumünster an der Mühlenbrücke 8.

Im Jahr 2007 haben wir ein wunderschönes Kleinod der Architektur in Neumünster bezogen und stehen dort jederzeit für unsere Kunden zur Verfügung. Unsere Leistungen reichen vom Verkauf und der Vermietung von sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilien und Kapitalanlagen bis zur Bewertung und Gutachtenerstellung sowie der Verwaltung von Immobilien inklusive der WEG-Verwaltung.

Rufen Sie uns an! Wir verkaufen und verwalten Ihre Immobilie zuverlässig und achten auf jedes Detail – damit Sie am Ende keine unerwarteten Schwierigkeiten erleben!

BÜRO NEUMÜNSTER
Mühlenbrücke 8

Ihr OTTO STÖBEN-TEAM



OS 0007

BOOSTEDT

Familienparadies: EFH mit Garten, Carport und Garage, ca. 171 m² Wohnfläche, ca. 693 m² Grundstücksfläche, ca. 96,8 m² Nutzfläche, 5 Zi., 2 Küchen mit Einbauküche, 2 Badezimmer, Balkon, Keller, Terrasse, Baujahr 1974, Öl, (B) 233,3 kWh, G

Für den Käufer provisionsfrei

€ 399.000,-¹⁾



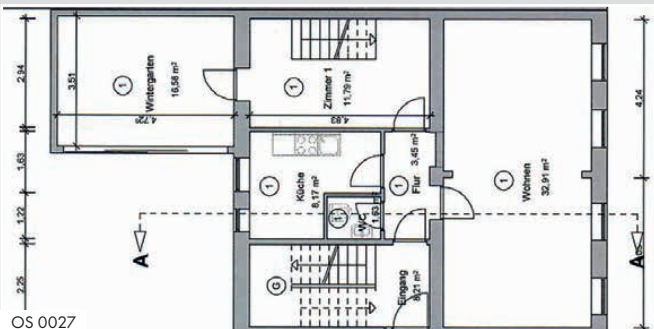
OS 0026

NEUMÜNSTER

Faktor 13,13 – Attraktive Kapitalanlage: Eigentumswohnung mit Renditepotenzial, ca. 60 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, Duschbad/WC, Küche mit Einbauküche, Dachboden, JNKM € 6.780,-, Baujahr 1899, Fernwärme, (V) 185,2 kWh, F

Für den Käufer provisionsfrei

€ 79.000,-¹⁾



NEUMÜNSTER

Faktor 16,0 und Potenzial für mehr! ETW für clevere Investoren, 2 Etagen, ca. 137 m² Wohnfläche, 5 Zimmer, Duschbad/WC, Vollbad mit Dusche, Küche mit Einbauküche, Dachboden, Wintergarten, Baujahr 1899, Fernwärme, (V) 185,2 kWh, F

Für den Käufer provisionsfrei

€ 163.200,-¹⁾



OS 0031

NEUMÜNSTER

Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten, Wohnung 1 (137 m²): 5 Zimmer, Küche mit Einbauküche, Duschbad/WC, Vollbad mit Dusche, Wintergarten, Dachboden
Wohnung 2 (60 m²): 3 Zimmer, Flur, Küche, Duschbad-WC, Dachboden, Baujahr 1899, Fernwärme, (V) 185,2 kWh, F

Für den Käufer provisionsfrei

€ 242.200,-¹⁾



BÜRO FLENSBURG
Große Straße 46

In der nördlichsten kreisfreien Stadt Deutschlands an der Grenze zu Dänemark liegt unser Regionalbüro Flensburg in der „Große Straße 46“.

Seit 1988 bietet unser Team aus engagierten und professionellen Mitarbeitern in Flensburg alle Leistungen eines Maklerbüros. Hierzu gehören der Verkauf und die Vermietung von sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilien und Kapitalanlagen, die Bewertung und Gutachtenerstellung sowie die Verwaltung von Immobilien inklusive der WEG-Verwaltung.

Schauen Sie gerne bei uns vorbei.

Wir beraten Sie umfangreich und kompetent!



OS 0017

RENSBURG

Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen, dieses gepflegte EFH wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend modernisiert. Unter anderem wurde das Dach vollständig erneuert. Das EG bietet ein neues Badezimmer mit WC, Dusche sowie Tageslichtfenster und eine Küche mit Speisekammer und EBK sowie das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kamin und es besteht die Möglichkeit, einen kleinen Bürobereich zu integrieren. Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie direkt in den Garten und auf die Terrasse. Angrenzend an das Esszimmer befindet sich ein weiteres, separates Zimmer. Im OG stehen Ihnen zwei individuell nutzbare Zimmer zur Verfügung. Von einem der Zimmer aus haben Sie Zugang zu einem großen Balkon mit Blick in den Garten. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Badezimmer mit WC und Badewanne. Das Haus ist teilunterkellert und bietet neben dem schönen Garten einen Partyschuppen sowie eine Garage.

Eckdaten: ca. 117 m² Wfl., ca. 568 m² Grundstück, 4 Zimmer, Terrasse, Balkon, Keller, Gäste-WC, 2 Badezimmer, Kamin, Bj. 1951, Wärmepumpe, Öl, (B) 327,5 kWh, H

Für den Käufer provisionsfrei!

€ 279.000,-¹⁾



OS 0207

RENSBURG

Charmante Doppelhaushälfte – Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlfaktor, 97,55 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, 338 m² Grundstück, Terrasse, Vollbad, Carport, Gäste-WC, Schuppen, Stellplatz, Abstellraum, Baujahr 1994, Gas, (B) 92,7 kWh, C

Für den Käufer provisionsfrei!

€ 285.000,-¹⁾



OS 0273

RENSBURG

Attraktive Doppelhaushälfte mit Bauplatz, 99,10 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, 801 m² Grundstück, 2 Duschbäder/WCs, Küche mit Einbauküche, Carport, Teilkeller, Baujahr 1957, Gas, (B) 337,7 kWh, H

Für den Käufer provisionsfrei!

€ 229.000,-¹⁾

Immobilien im Wandel: Was Eigentümer jetzt wissen sollten



Bildquelle: Adobe Stock/4Max

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase der Neuorientierung. Während lange Zeit steigende Preise und eine hohe Nachfrage den Markt geprägt haben, rücken heute andere Einflussfaktoren stärker in den Mittelpunkt. Der Wert einer Immobilie ergibt sich nicht mehr allein aus Lage und Größe. Vielmehr entscheidet ein Zusammenspiel aus baulichem Zustand, Energieeffizienz und aktueller Marktsituation über die tatsächliche Einordnung.

Energieeffizienz gewinnt an Bedeutung

Der energetische Zustand eines Gebäudes beeinflusst die Nachfrage heute deutlich stärker als noch vor einigen Jahren. Käufer achten zunehmend auf Heizsysteme, Dämmung und den zu erwartenden Modernisierungsaufwand. Dabei stehen weniger gesetzliche Vorgaben im Vordergrund, sondern vielmehr die langfristig kalkulierbaren Kosten einer Immobilie.

Finanzierung verändert den Markt

Mit veränderten Zinsniveaus hat sich auch das Verhalten potenzieller Käufer angepasst. Kaufentscheidungen werden sorgfältiger geprüft, Budgets enger kalkuliert. Das führt dazu, dass Angebotspreise und tatsächlich erzielbare Preise stärker voneinander abweichen können als in der Vergangenheit.

Regionale Unterschiede werden sichtbarer

Auch innerhalb Schleswig-Holsteins zeigen sich zunehmend Unterschiede in der Entwicklung einzelner Standorte. Während gefragte Lagen weiterhin stabil bleiben, geraten andere Bereiche stärker unter Druck. Mikrolage, Infrastruktur und Perspektiven der Umgebung spielen dabei eine immer wichtigere Rolle.

Woran Eigentümer den aktuellen Markt richtig einschätzen können:

- Vergleichsangebote in der eigenen Umgebung beobachten
- Vermarktungsdauer ähnlicher Immobilien beachten
- Energiekennwerte realistisch einordnen
- Nachfrage im eigenen Segment einschätzen
- Preisentwicklungen nicht pauschal übertragen

Eine objektive Einschätzung vor Ort liefert in der Regel deutlich verlässlichere Ergebnisse als allgemeine Online-Werte.

Standardbewertungen reichen oft nicht aus

Viele Eigentümer greifen zunächst auf Online-Bewertungen zurück. Diese liefern jedoch meist nur Durchschnittswerte und berücksichtigen individuelle Besonderheiten nur eingeschränkt.

Eine fundierte Einschätzung basiert immer auf konkreten Vergleichsobjekten sowie der aktuellen Nachfrage vor Ort.

Fazit

Immobilien bleiben eine stabile Form der Vermögensanlage. Gleichzeitig sind die Anforderungen an eine realistische Bewertung gestiegen. Eigentümer, die sich frühzeitig mit den relevanten Faktoren auseinandersetzen, schaffen eine belastbare Grundlage für zukünftige Entscheidungen.

Partner rund ums Haus

Weitere Infos finden Sie auf www.immobiliemarkt-magazin.de unter „Partner“.

Anwälte

Breiholdt & Voscherau
Immobilienanwälte
www.breiholdt-voscherau.de

Dr. Henf & Partner
www.henf.de

Dr. Martin Keden - Notar
www.karkossa-partner.de

Luetgebrune Anwaltskanzlei
Tel.: 0431 661790

Dr. Ross & Partner
www.ross-und-partner.de

Elektro

Elektrotechnik
Jörg Günther
www.elektrotechnik-joerg-guenther.de

Energieversorger

Stadtwerke Kiel AG
www.stadtwerke-kiel.de

Finanzierung

TGI Finanzpartner
GmbH & Co. KG
www.tgi-partner.de

Haus und Garten

Börgert Haus- und Grundstücksservice
Tel.: 0431 64567

Brunata Metrona
Wärmemesser
www.brunata-metrona.de

Hermann Möller
Gartenpflege
Inh. Ann-Katrin Möller
Tel.: 04346 9261696

Haus und Garten

Dachdeckerei
Ingo Wasmuth
www.dach-wasmuth.de

Jürgensen Erdbau & Abbruch
0173 / 6391719
www.juergensen-erdbau-abbruch.de

Schädlings-Bekämpfungsservice
Lothar Anschütz GmbH
www.anschuetzteam.de

Heizung & Sanitär

Bodo Wulf GmbH Sanitär –
Heizung – Klempnerei
www.bodo-wulf.de

Küchen

Küchenhaus Maus
www.kuechenhaus-maus.de

Maler

Malereibetrieb
Günther Witt GmbH
www.ihr-maler-in-kiel.de

Peter Kowalski
Malereibetrieb
www.kowalski-maler.de

Naturstein

Schlüter & Ahrens
Natursteinwerk GmbH
www.schlueter-und-ahrens.de

Steuerberatung

SBS Steuerberatung
www.sbs-kiel.de

Tischler

Tischlerei Kurt Fornefett
www.fornefett.de

Ostseetischlerei
www.ostsee-tischlerei.de

Umzug

Die Möbelträger
www.die-moebeltraeger.de

Versicherungen

accaris Prisma Dobrick
insurance management GmbH
www.accaris.de

Provincial

Versicherungen
www.provincial.de

DIE MÖBELTRÄGER®
WIR BEWEGEN IHR LEBEN
die-moebeltraeger.de | Tel. 0431 - 66 11 676

Impressum

Ausgabe 03/04 2026

IMAGE Marketing:
Königsweg 1 · 24103 Kiel

Tel.: 0431 66452-0
Fax: 0431 66452-22
info@image-kiel.de
immobiliemarkt-magazin.de

Anzeigenleitung/Grafik:
Selina Horstmann
horstmann@image-kiel.de

Grafik:
Carlotta Lundt
lundt@image-kiel.de

Redaktion/Layout:
IMAGE Marketing GmbH
Königsweg 1
24103 Kiel

Tel.: 0431 66452-0
info@image-kiel.de
www.image-kiel.de

Druck:
PerCom Druck und Vertriebs-
gesellschaft mbH
Am Busbahnhof 1
24784 Westerrönnfeld

Gültig ist die Anzeigenpreisliste
Nr. 23 vom 01.07.2020.
Für den Anzeigeninhalt bleibt der
Auftraggeber verantwortlich.

Anzeigenschluss :
für Ausgabe 07/08 2025 ist
der 30.05.2025.

Erscheinungsweise:
6 x im Jahr, jede 2. Ausgabe
ONLINE, zum 1. der Monate
Januar, März, Mai, Juli, Sep-
tember und November.

Titelbild:
Adobe Stock

Für unverlangt eingesandte
Manuskripte und Bilder wird keine
Haftung übernommen. Bei den im
redaktionellen Teil abgebildeten
Häusern handelt es sich um reine
Schmuckfotos. Sie stehen – sofern
nicht ausdrücklich erwähnt – in
keinem Zusammenhang mit dem
Text und sind nicht zum Verkauf
angeboten. Die Veröffentlichungen
in den Anzeigen und Angaben im
redaktionellen Teil basieren auf
den uns zur Verfügung gestellten
Informationen; Schadenersatzan-
sprüche sind daher ausgeschlossen.
Nachdruck und Vervielfältigung, auch
auszugsweise, nur mit Genehmigung
des Verlages.

Abkürzungen der Energie- angaben in diesem Heft

EVA = Energieverbrauchsausweis

EBA = Energiebedarfsausweis

EEV = Endenergieverbrauch

EEB = Endenergiebedarf

BJ = Baujahr

EE = Energieeffizienzklasse

Öl = Erdöl

FW = Fernwärme

Gas = Gas

EL = Elektrische Energie

NSH = Nachtspeicherheizung

Immobilienmakler empfehlen sich

Albersdorf

TEG Nord mbH
Grossers Allee 19
25767 Albersdorf
Tel.: 04835 1210
info@teg-nord.de
www.teg-nord.de

Flensburg

OTTO STÖBEN GmbH
Große Straße 46
24937 Flensburg
Tel.: 0461 14114-0
info@stoeben.de
www.stoeben.de

Hamburg

Immobilienverband Deutschland
IVD, Region Nord e. V.
Büschstr. 12 · 0354 Hamburg
Tel.: 040 357599-0
info@ivd-nord.de
www.ivd-nord.de

Husum

OTTO STÖBEN GmbH
Markt 5
25813 Husum
Tel.: 04841 404424-0
info@stoeben.de
www.stoeben.de

Itzehoe

OTTO STÖBEN GmbH
Kirchenstraße 2
25524 Itzehoe
Tel.: 04821 6797-0
info@stoeben.de
www.stoeben.de

Kiel

OTTO STÖBEN GmbH
Schülperbaum 31
24103 Kiel
Tel.: 0431 66403-0
info@stoeben.de
www.stoeben.de

Lübeck

OTTO STÖBEN GmbH
An der Obertrave 15
23552 Lübeck
Tel.: 0451 70279-0
info@stoeben.de
www.stoeben.de

Neumünster

OTTO STÖBEN GmbH
Mühlenbrücke 8
24534 Neumünster
Tel.: 04321 96514-60
info@stoeben.de
www.stoeben.de

Schönberg (Holstein)

OTTO STÖBEN GmbH
Knüll 1
24217 Schönberg
Tel.: 04344 410 94 00
info@stoeben.de
www.stoeben.de

Wismar

Bauer Immobilien Wismar
Breite Str. 53
23966 Wismar
Tel.: 03841 328750
info@bauer-immobilien-wismar.de
www.bauer-immobilien-wismar.de



Schlüter & Ahrens
NATURSTEINWERK

- Küchenarbeitsplatten
- Fensterbänke
- Treppenanlagen
- Massivarbeiten uvm.

Borsigstr 6, 24145 Kiel Tel:0431/713959 Fax: 0431/714666
E-mail: info@schlueter-und-ahrens.de Web: www.schlueter-und-ahrens.de



...Wir gehen vor
**SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNGSSERVICE
LOTHAR ANSCHÜTZ GMBH**

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG | ENTSORGUNG | DESINFIZIERUNG | HOLZ- UND BAUTENSCHUTZ

Unsere Leistungen umfassen im Kern:

- Schädlingsbekämpfung (Nager und Insekten)
- Desinfektion
- Entsorgungen aller Art
- Holz- und Bautenschutz
- Taubenproblematiken
- Schimmelpilzbekämpfungen

Segeberger Landstr. 1d – 24145 Kiel
Tel. 0431 231474 – lange@anschuetzteam.de



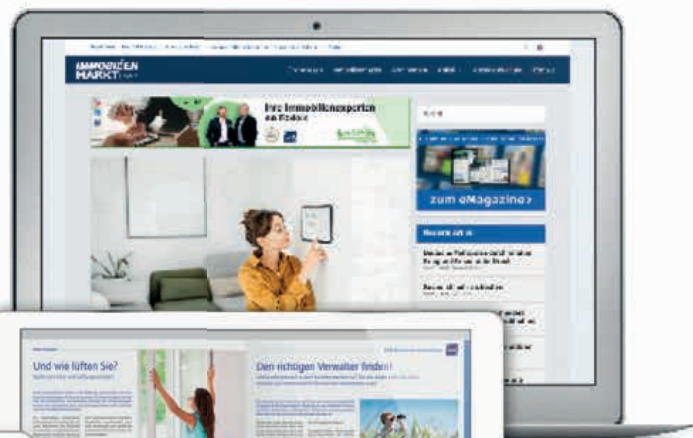
WAS AUCH IMMER PASSIERT –
WIR SICHERN IHR HAUS AB!

accaris
Prisma Dobrick
mit Verantwortung seit 1954

Knooper Weg 75 | 24116 Kiel
TEL 0431 99 717 -10
WEB www.prisma-dobrick.de



**Makler, Hausverwalter, Finanzierer,
Sachverständige, Rechtsanwälte,
Handwerker und Dienstleister**



**Inserieren Sie unter:
anzeigen@derimmomarkt.de
Tel.: 0431 66452-0**

Online

Auf der Webseite www.immobiliemarkt-magazin.de mit aktuellen News und Immobilienpartnern

eMagazine

Unser smartes Angebot – für Smartphone und Tablet gibt es ein kostenloses Abonnement für alle, die mobil unterwegs sind