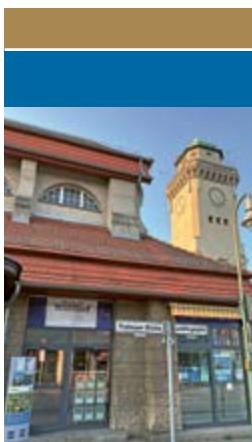


# BERLIN KURS NORDWEST

[www.wohltorf.com](http://www.wohltorf.com)  
[immobilien@wohltorf.com](mailto:immobilien@wohltorf.com)  
#wirvermittelnfrohnau



Dirk Wohltorf



## FROHNAU

Bahnhof Frohnau  
Ludolfingerplatz 1a  
13465 Berlin

☎ 030 / 401 33 46

Öffnungszeiten  
Montag-Freitag  
9.00-17.00 Uhr  
Samstag  
9.30-13.00 Uhr

[frohnau-immobilien.de](http://frohnau-immobilien.de)

[twitter.com/wohltorf](http://twitter.com/wohltorf)  
 [facebook.com/frohnau.immobiliens](http://facebook.com/frohnau.immobiliens)  
 [youtube.com/wohltorf](http://youtube.com/wohltorf)  
 [instagram.com/frohnau\\_immobiliens](http://instagram.com/frohnau_immobiliens)

Sommer 2025

**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten



## Neue Bundesregierung bekommt beim Deutschen Immobilitentag des IVD viel Kredit

Die neue Bundesregierung lässt die Immobilienwirtschaft hoffen. Das ist auch beim Deutschen Immobilitentag des Immobilienverband Deutschland (IVD) in Berlin zu spüren. Mehr als 1.000 Immobilienmakler, Verwalter, Sachverständige und Immobilienberater tagten zwei Tage lang im Berliner Congress Center (bcc) am Alexanderplatz.

Die Hand ist ausgestreckt. Der IVD hofft auf Impulse von der neuen Bundesregierung. Während der Verband mit der Ampel hörbar haderte, so bekommt das neue Bündnis um Kanzler Friedrich Merz (CDU) nun jede Menge Kredit. In den vergangenen Jahren hatte die Politik von Rot-Grün-Gelb beim DIT regelmäßig ihr Fett wegbekommen. Beklagt wurden Wohnungsmangel, bürokratische Überregulierung und Eingriffe in die Vertragsfreiheit und Marktwirtschaft. Jetzt ist der Ton ein anderer.

„Unsere Hand zur Bundesregierung ist ausgestreckt“, sagte IVD-Präsident Dirk Wohltorf bei der Eröffnung der Tagung. Es sei schön zu hören, dass CDU und SPD vorhaben, die strukturellen Rahmenbedingungen für Unternehmen zu verbessern, Bürokratie abzubauen und Deutschland wieder zu einem sicheren Hafen für Investoren und Unternehmer zu machen.

### Vorschusslorbeeren für die Bauministerin

Vorschusslorbeeren gab es auch für die neue Bauministerin Verena Hubertz von der SPD. Sie habe mit den Schlagworten Tempo, Technologie und Toleranz die richtigen Überschriften genannt, sagte Wohltorf und fügte an: „Wir setzen auf die Durchsetzungskraft der Ministerin. Verena Hubertz ist Unternehmerin, sie kennt wirtschaftliche Zusammenhänge und wirtschaftliches Denken.“ Hubertz hatte angekündigt, den Bauturbo für schnellere Genehmigungen von Projekten noch vor der Sommerpause zu beschließen.

Warne Worte, Ankündigungen und Gesprächsrunden ohne Ergebnis seien nicht genug, mahnte der IVD-Präsident aber: „Wir brauchen Taten. Wir müssen die Kräfte des Markts wieder entfalten lassen, wir brauchen wieder mehr Marktfreiheit.“



Fortsetzung nächste Seite

# „Besser. Gemeinsam. Machen.“



Bundesvorstand, Präsidium und Geschäftsführung des IVD-Bundesverband.

Vor allem Planungssicherheit sei für die Menschen und die Branche wichtig. Wer heute in Eigentum investieren wolle, brauche Verlass auf den Staat und keine Verschärfung der Mietpreisbremse.

## Chance, Blockaden zu lösen

Die neue Bundesregierung habe nun die Chance, Blockaden zu lösen, betonte Wohltorf: „Im Koalitionsvertrag ist vereinbart: die Digitalisierung der Bauämter, bessere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, vereinfachte Standards wie der Gebäudetyp E, gezielte Anreize für private Investoren – das sind richtige Ansätze.“ Jetzt komme es aber auf die Umsetzung an. „Deutschland muss vom Standstreifen auf die Überholspur. Und dafür brauchen wir nicht noch ein neues Strategiepapier oder den nächsten unverbindlichen Parteitagsantrag, sondern endlich entschlossene Führung“, forderte Wohltorf. Der IVD-Präsident nahm aber auch die Mitglieder des eigenen Verbands in die Pflicht. Die Makler und Verwalter müssten Prozesse optimieren und wieder enger miteinander zusammenarbeiten. Damit spielte Wohltorf auf das Motto „Besser. Gemeinsam. Machen.“ des diesjährigen Immobilientags an.

Mehr als 1.000 Gäste sind zu dem Kongress nach Berlin gekommen. Der Deutsche Immobilientag sei ein Motor für die Branche. „Wir Makler, Verwalter, Sachverständige, Berater, Projektentwickler und Bauträger sind es, die jeden Tag das scheinbar Unmögliche möglich machen. In einem Markt, der vielerorts eingefroren ist, müssen wir neue Bewegung schaffen und Vorhandenes weiterentwickeln.“

## Initiative gegen Betrüger startet

Der IVD habe gesellschaftliche Verantwortung, betonte Wohltorf. Deshalb habe der Verband eine Initiative initiiert, die Wohnungssuchende vor Betrügern schützen soll. In den vergangenen Monaten hatte es immer wieder Fälle gegeben, in denen Kriminelle den angespannten Wohnungsmarkt ausgenutzt haben, um mit gefälschten Wohnungsanzeigen und falschen Versprechungen Käutionen und Vorauszahlungen von Interessenten zu ergaunern. Um Seriosität vorzutäuschen, missbrauchten die Betrüger die Namen von etablierten Maklern – auch auf den großen Immobilienplattformen.

„Hier wollen wir als IVD gegensteuern – mit Aufklärung für Verbraucher und mit Selbstdisziplin im Umgang mit Daten“, sagte Wohltorf. Die Plattformen müssten hier mitziehen und helfen, betrügerische Anzeigen zu erkennen und zu löschen – auch zum Schutz der Makler und Verwalter, deren Namen missbraucht würden.

Deshalb habe der IVD gemeinsam mit den führenden Immobilienportalen eine Initiative angestoßen. „Es hat mehrere Gespräche gegeben, in denen konkrete Maßnahmen diskutiert wurden“, erklärte Wohltorf. Bemerkenswert sei, dass diese Initiative Wettbewerber zusammenbringe, die sonst um Marktanteile ringen. „Dass Immobilienscout 24, Immowelt, Immobilie1 und Kleinanzeigen gemeinsam an einem Tisch sitzen, ist nicht selbstverständlich. Ich bin stolz darauf, dass der IVD dieses Bündnis mit initiiert hat und einen aktiven Beitrag – zum Wohle der Menschen – leisten wird.“



Fotos Seite 1, 2 und 3: IVD

## IVD als Lobbyist und Dienstleister

Der Verband ist Lobbyist der Branche im politischen Umfeld und versucht, bei Gesetzgebungsprozessen wie etwa dem Bestellerprinzip oder der Mietpreisbremse Einfluss zu nehmen. Zum anderen ist der IVD bei der Professionalisierung und Qualitäts sicherung des Berufsstands durch Fortbildung sowie als Dienstleister der Mitglieder aktiv.

Der IVD ist Deutschlands führender Immobilienunternehmerverband und vereint rund 6.200 Mitgliedsunternehmen mit rund 50.000 Beschäftigten. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Sachverständige sowie Bauträger, Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.



## IVD verleiht ersten „Brückenbauerpreis“ an den Frohnauer Immobilienunternehmer Nicolai Schwarzer

Der Immobilienverband Deutschland IVD hat am 6. Juni 2025 im feierlichen Rahmen des Deutschen Immobilientags (DIT) 2025 erstmals den „Brückenbauerpreis der deutschen Immobilienwirtschaft“ verliehen. Die Auszeichnung ging an Nicolai Schwarzer, Berliner Immobilienunternehmer und seit mehr als 30 Jahren IVD-Mitglied, für sein herausragendes gesellschaftliches Engagement.

Die Ehrung wurde durch den IVD-Präsidenten Dirk Wohltorf, gemeinsam mit dem Regierenden Bürgermeister von Berlin, Kai Wegner durchgeführt.



„Mit dem Brückenbauerpreis zeichnen wir Persönlichkeiten aus, die weit über das wirtschaftliche Handeln hinaus Verantwortung übernehmen und für Zusammenhalt in unserer Gesellschaft einstehen“, so Wohltorf in seiner Laudatio.



„Nicolai Schwarzer lebt genau diese Haltung: Er steht für Mitmenschlichkeit, Zivilcourage und eine starke demokratische Mitte. Er baut Brücken – zwischen Menschen, Meinungen und Kulturen.“



Besondere Würdigung fand Schwarzers Initiative zur Großkundgebung „Nie wieder ist jetzt!“ im Dezember 2023, bei der sich zehntausende Bürger – darunter Unternehmer, Kulturschaffende und Politiker – gemeinsam für mehr Demokratie und Zusammenhalt und gegen Antisemitismus, Ausgrenzung und

Hass stellten. Aus der Bewegung ist inzwischen ein gemeinnütziger Verein hervorgegangen, dessen Vorstand Schwarzer ist. Zudem ist er auch an Schulen aktiv und diskutiert mit Kindern und Jugendlichen über Demokratie, Antisemitismus und Respekt.

„Nicolai Schwarzer hat nicht nur eine Vision gehabt, sondern hat sie mit Mut, Beharrlichkeit und Empathie umgesetzt“, so Wohltorf weiter.

„Er ist ein leuchtendes Beispiel dafür, was Unternehmer und Bürger unserer Stadt unserer Branche gesellschaftlich bewirken können.“



## Klimaschutz ja, aber Kosten-Nutzen-Rechnung muss stimmen

Eine große Mehrheit der Weltbevölkerung unterstützt Klimaschutzmaßnahmen. 89 Prozent wünschen sich mehr politisches Engagement, 69 Prozent wären bereit, ein Prozent ihres Einkommens für Klimaschutzmaßnahmen auszugeben. Der Umweltökonom Prof. Dr. Heinz Welsch von der Universität Oldenburg hat untersucht, welche Zusammenhänge zwischen nationalen Klimazielen und der Bereitschaft der Bevölkerung zum Klimaschutz bestehen. Demnach spielen Kosten-Nutzen-Überlegungen, ethische Prinzipien und Präferenzen der Bürger eine wichtige Rolle. Eine ambitionierte Klimaschutzpolitik ließe sich leichter durchsetzen, wenn die wirtschaftlichen und sozialen Folgen von Klimaschutzmaßnahmen positiver wahrgenommen würden.

## Immobilieneigentum – Basis der Vermögensbildung



Foto: © Wohlförd IVD

Für den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung öffnet sich jetzt ein günstiges Zeitfenster: Immobilienpreise und Zinsen sind derzeit relativ niedrig.

Nachdem die Immobilienpreise mehr als zehn Jahre lang nur gestiegen waren, fielen sie ab 2022 deutlich. Kaum jemand konnte die hohen Kaufpreise noch bezahlen. Sie fielen so stark wie seit 60 Jahren nicht mehr. Zudem hat die Europäische Zentralbank (EZB) wegen der sinkenden Inflation die Zinsen zum sechsten Mal in Folge gesenkt. Das stimmt optimistisch.

Auf dem Immobilienmarkt wechseln sich gute und schlechte Zeiten ab. Schon jetzt stellt sich die Frage, ob die niedrigen Zinsen die Immobilienpreise bald wieder stärker steigen lassen, denn die Devise auf dem Immobilienmarkt lautet: Sinkende Zinsen, steigende Preise. Derzeit öffnet sich ein vielversprechendes Zeitfenster für den Immobilienerwerb.

Ökonomen gehen davon aus, dass der Spielraum für weitere Zinssenkungen nun ausgeschöpft ist. „Die Zinssenkung der EZB ist von den Märkten erwartet worden und war bereits eingepreist. Der Hauptrefinanzierungszins liegt jetzt relativ knapp über der Inflationsrate. Steigende Löhne und wachsende staatliche Neuverschuldung könnten dazu führen, dass die Inflation nicht weiter sinkt, sondern eher steigt“, sagt ifo-Präsident Clemens Fuest. Ähnlich argumentiert Heiner Herkenhoff, Hauptgeschäftsführer des Bankenverbandes: „Es gibt gute Gründe, warum die EZB die vor kurzem gestartete Debatte um eine allmähliche Zinspause fortführen sollte“.

Wer sich jetzt für den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung entscheidet, kann mit einer stabilen Entwicklung rechnen. Das Kaufinteresse hat bereits Fahrt aufgenommen. Die Bedingungen für den Erwerb von Wohneigentum sind günstig: stabile Bauzinsen, relativ niedrige Immobilienpreise und steigende Einkommen. Im Durchschnitt wurden 2024 in Deutschland 308.272 Euro für den Kauf einer Immobilie aufgenommen. Wer in den beiden nördlichsten Bundesländern im vergangenen Jahr Wohneigentum erwarb, benötigte dafür im Schnitt rund 100.000 Euro weniger Geld von der Bank als die Menschen in Bayern oder Baden-Württemberg. Die Käufer waren im Durchschnitt 38 Jahre alt.

## Sparen an der Versicherung: Ist das sinnvoll?

Es lohnt sich, von Zeit zu Zeit alle Ausgaben im Haushalt auf den Prüfstand zu stellen. Wo kann man sparen? Die Stiftung Warentest hat Versicherungen unter die Lupe genommen und berichtet, welche Versicherungen wirklich notwendig sind. Unbedingt notwendig sind eine gesetzliche oder private Kranken- und Pflegeversicherung sowie eine private Haftpflichtversicherung. Eine Kfz-Haft-



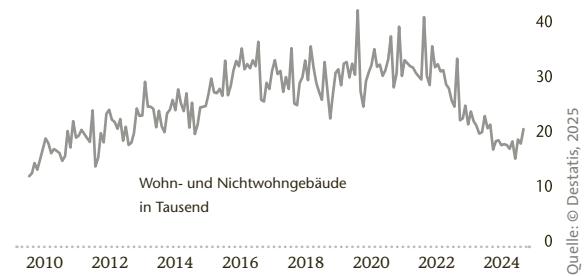
Foto: © Johnson Groh, Pixabay

pflichtversicherung braucht jeder, der ein Auto besitzt. Welche Versicherungen darüber hinaus empfehlenswert und welche überflüssig sind, erfahren Sie unter „Diese Versicherungen können Sie sich sparen“ auf der Internetseite [www.test.de](http://www.test.de).

## Bauen: Abwärtstrend gestoppt?

Der Blick auf die Baugenehmigungszahlen hat in den vergangenen Jahren vielen Beobachtern Sorgenfalten auf die Stirn getrieben. Nun sehen die Zahlen erstmals wieder positiver aus. Das weckt die Hoffnung, dass der Abwärtstrend gestoppt sein könnte. Im Januar 2025 wurde in Deutschland der Bau von 18.000 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren das 6,9 Prozent oder 1.200 Baugenehmigungen mehr als im Januar 2024. Damit ist die Zahl der Baugenehmigungen zum dritten Mal in Folge gestiegen. Bereits im Dezember 2024 waren 5,1 Prozent mehr Baugenehmigungen erteilt worden als im Dezember 2023.

### Monatlich genehmigte Wohnungen



**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel, E-Mail: [info@grabener-verlag.de](mailto:info@grabener-verlag.de), © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2025  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Herausgeber: siehe Zeitungskopf  
**Quellen, Bilder:** IfW Kiel, Destatis, IW Köln, ImmoScout24, ifo-Institut, DIW Berlin, Beratungsgesellschaft co2online, Carl von Ossietzky Universität Oldenburg, Hochschule Coburg, Freie und Hansestadt Hamburg, Stiftung Warentest, Bundesgerichtshof BGH, Institut empirica, Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp), Bundesverband GebäudeGrün e.V. (BuGG), Immobilienverband Deutschland IVD, Deutscher Verkehrssicherheitsrat (DVR), Fraunhofer IAO Forschungsbereich Stadtsystem-Gestaltung, VDI Verein Deutscher Ingenieure, Verband der privaten Bausparkassen, Deutsche Rentenversicherung, Pixabay  
**Layout/Grafik/Satz:** Astrid Grabener, Petra Matzen  
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Rekordnachfrage nach Immobilien

Der Immobilienmarkt verzeichnet Mitte 2025 eine Rekordnachfrage nach Kaufimmobilien in Deutschland. Nach dem starken Zinsanstieg im Jahr 2022 und dem damit verbundenen Rückgang der Immobilienpreise ist der Markt in eine Schockstarre verfallen. Die seit Ende 2024 zu beobachtende Stabilisierung der Immobilienpreise setzte sich auch im Jahr 2025 fort.

Viele verkaufswillige Eigentümer hielten sich bei fallenden Preisen monatelang zurück oder fanden zu den veränderten Finanzierungskonditionen keine Käufer. Nun löst sich diese abwartende Haltung langsam auf: Manche Verkäufer können oder wollen nicht mehr warten und Kaufinteressenten haben sich inzwischen an die höheren Zinsen gewöhnt und wollen ihren Kaufwunsch nun endlich realisieren.

## Stabile Zinsentwicklung

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat die Zinsen seit dem Sommer 2024 in beispiellosem Weise gesenkt und damit den Immobilienerwerb erleichtert. Ökonomen gehen davon aus, dass der Spielraum für weitere Zinssenkungen nun ausgeschöpft ist. „Die Zinssenkung der EZB ist von den Märkten erwartet worden und war bereits eingepreist. Der Hauptfinanzierungszins liegt jetzt relativ knapp über der Inflationsrate“, sagt ifo-Präsident Clemens Fuest. Wer sich für den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung entscheidet, kann mit einer stabilen Entwicklung rechnen.

## Institute beurteilen Immobilienmarkt wieder positiver



Foto: © Photo5000otos2021, Pixabay

Der Immobilienmarkt hat seit 2022 eine unerwartete Entwicklung genommen. Nun erholt sich der Markt langsam. Die Preise sind stabil oder steigen je nach Region.

Die Immobilienpreise haben nach 2022 einen historischen Einbruch erlebt. Wirtschaftsinstitute beobachten daher die aktuelle Entwicklung sehr genau. Erste Lichtblicke geben Anlass zur Hoffnung. Die Preise für Wohnimmobilien waren im Jahr 2022 so stark gefallen wie noch nie seit Beginn der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im vierten Quartal 2024 gegenüber dem vierten Quartal 2023 um durchschnittlich 1,9 Prozent. Lediglich in dünn besiedelten ländlichen Kreisen sind die Preise weiter gesunken. Jonas Zdrzalek, Immobilienexperte am IfW Kiel: „Die absoluten Tiefststände seit dem Einbruch hat der deutsche Immobilienmarkt vorerst hinter sich gelassen“. Der ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI, IW Köln) misst die Stimmung in der Immobilienwirtschaft: Demnach erwarten die Immobilienunternehmen eine Verbesserung der Lage in den nächsten zwölf Monaten.

# KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie 2025 Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung veräußern möchten, finden wir den passenden Käufer: mit geprüfter Bonität und ehrlichem Interesse. Dafür sorgen unsere Fachkompetenz, unsere sorgfältig gepflegte Datenbank und unsere persönliche Betreuung. Der Markt bietet aktuell viele Chancen. Nutzen Sie die Gelegenheit!

Nähere Informationen erhalten Sie telefonisch unter **030.401 33 46** oder per E-Mail an [immobilien@wohltorf.com](mailto:immobilien@wohltorf.com) oder im Internet: [www.frohnau-immobilien.de](http://www.frohnau-immobilien.de)

Dirk Wohltorf  
Ludolfingerplatz 1a  
13465 Berlin - Frohnau



[/frohnau.immobilienservice](https://frohnau.immobilienservice.de)



[/wohltorf](https://www.instagram.com/wohltorf)



[/wohltorf](https://www.twitter.com/wohltorf)



[/wohltorf](https://www.youtube.com/wohltorf)



Als erster nach Europäischer DIN 15733 zertifizierter Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Berlin freuen wir uns darauf, Sie von unserem Service und unserer Fachkompetenz überzeugen zu dürfen.

**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten

## Mieten in Metropolen entwickeln sich überdurchschnittlich

Das Institut *impirica* hat die Mietpreisentwicklung in Berlin, Hamburg, und München mit der in Wien verglichen. Das Ergebnis lässt Rückschlüsse darauf zu, was in der deutschen Wohnungspolitik verbessert werden kann. In allen Metropolen ist die Bevölkerung zwischen 2010 und 2022 stark gewachsen – zwischen elf Prozent in Hamburg und 15 Prozent in Berlin. Gleichzeitig sind die Mieten stark gestiegen. In Hamburg stiegen die Neuvertragsmieten um 3,60 Euro pro Quadratmeter, in Wien um 3,80 Euro, in Berlin um 4,70 Euro und in München um 6,40 Euro pro Quadratmeter. Alle Metropolen leiden unter dem hohen Mietpreisniveau. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete über alle Marktsegmente lag 2022 bei rund 12,00 Euro. Nur München liegt mit 17,90 Euro pro Quadratmeter deutlich darüber.

## Der Wunsch nach Wohneigentum ist nach wie vor groß



Die Wohnungssuche von Paaren konzentriert sich vor allem auf Eigentumswohnungen im Umland der Großstädte und erst an zweiter Stelle auf die Innenstadt.

Der Wunsch nach Wohneigentum ist in Deutschland weit verbreitet. Das liegt auch daran, dass die Wohneigentumsquote in Deutschland im europäischen Vergleich vor der Schweiz an vorletzter Stelle liegt. Laut einer Umfrage von *ImmoScout24* sind 85 Prozent der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 29 Jahren am Kauf einer Immobilie interessiert. Bei den Befragten unter 50 Jahren sind es 65 Prozent. Die Gründe für den Erwerb von Wohneigentum sind vielfältig: Sicherheit und Unabhängigkeit, Altersvorsorge und die Verbesserung der Wohnqualität sind die überzeugendsten Argumente. Die Altersvorsorge ist für die 40- bis 49-Jährigen am wichtigsten, die Verbesserung der Wohnqualität für die 60- bis 69-Jährigen. Die Hauptgründe gegen den Erwerb von Wohneigentum sind zu wenig Eigenkapital und zu hohe Preise.

## BGH-Urteil: Änderung der Kostenverteilung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat auf der Grundlage des im Jahr 2020 reformierten Wohnungseigentumsrechts in zwei Verfahren Vorgaben dazu gemacht, wie Wohnungseigentümer eine von einer Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung abweichende Kostenverteilung beschließen können. Ein Verfahren betraf die Miteigentümerin einer Wohnanlage mit einer Tiefgarage, in der diese keinen Stellplatz hatte. Die Wohnungseigentümer beschlossen, die Kosten einer Sanierung des Tiefgaragendaches auf alle Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umzulegen. Der BGH entschied, dass es rechtmäßig sei, einzelne Eigentümer erstmals mit neuen Kosten zu belasten. Nicht zulässig sei dies aber, wenn bereits die Teilungserklärung eine Kostentrennung zwischen Tiefgarage und Wohnungen vorschreibe. Dann sei es nur erlaubt, wenn der Schaden am Garagendach vom übrigen Gemeinschaftseigentum ausgegangen sei (BGH, 14.02.2025, V ZR 236/23, V ZR 128/23).

## Grundsteuer wird nach neuem Verfahren berechnet

Die Besteuerung von Grund und Boden wurde neu geregelt und in der Folge heftig diskutiert. Die Grundsteuer ist vom Eigentümer zu zahlen und kann auf die Mieter umgelegt werden. Das bundesweite Aufkommen lag 2022 bei rund 15 Milliarden Euro. In der Kritik steht die Ermittlung der Grundsteuerwerte nach dem sogenannten Bundesmodell, das von Gegnern als verfassungswidrig angesehen wird. Viele Bürger befürchten einen massiven Anstieg der Steuer. Seit Anfang 2025 haben fast alle Bürger den neuen Steuerbescheid erhalten. Dieser basiert erstmals auf der neuen Bewertungsmethode von 2022. Die Steuerzahler können nun direkt vergleichen, wie hoch die Steuer vor der Reform war und wie hoch sie nach der Reform ist. Eine aktuelle Umfrage zeigt: Für 73 Prozent der Menschen bedeutet die neue Grundstücksbewertung eine höhere Steuerbelastung. Für 30 Prozent verdoppelt sich die Grundsteuer sogar.

## Wie viel Wohnfläche gibt es für eine halbe Million Euro?

Mit einem Budget von 500.000 Euro lässt sich überall in Deutschland Wohneigentum erwerben. Je nach Region erhält man dafür ein großzügiges Haus mit durchschnittlich 201 Quadratmetern Wohnfläche oder eine bescheidene Wohnung mit durchschnittlich 113 Quadratmetern. Im Vergleich der sieben deutschen Metropolen kann eine Eigentumswohnung bei einem Budget von einer halben Million Euro fast doppelt so groß sein:

### Das bekommt man für 500.000 Euro

Stadt	Wohnung*	Haus*
Berlin	87 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>
Düsseldorf	105 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>
Frankfurt a. M.	86 m <sup>2</sup>	157 m <sup>2</sup>
Hamburg	81 m <sup>2</sup>	126 m <sup>2</sup>
Köln	89 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
München	66 m <sup>2</sup>	126 m <sup>2</sup>
Stuttgart	91 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>

\* durchschnittliche Größe in Quadratmeter

Quelle: © ImmoScout 24

## Barrierefreies Wohnen ermöglicht mehr Teilhabe

Barrierefreie Lebensräume sind die Voraussetzung für eine gute Lebensqualität, sowohl im direkten privaten Umfeld als auch außerhalb. Barrierefreiheit bedeutet nicht nur Rampen statt Treppen, breite Türen und absenkbare Busse. Barrierefreiheit bezieht sich auf Gebäude und öffentliche Plätze, Wohnungen und Arbeitsplätze, Verkehrsmittel und Gegenstände, Dienstleistungen, Freizeitangebote und auch auf verständliche Sprache. Grundsätzlich geht Barrierefreiheit alle an, denn jeder kann einmal darauf angewiesen sein. Rund 13 Millionen Menschen mit Behinderungen leben in Deutschland. Barrierefreiheit ist die zentrale Antwort auf den demografischen Wandel und bedeutet Teilhabe und Selbstbestimmung – unabhängig von Alter oder körperlichen Einschränkungen.

## Klar zur Wende – Wohnwende vor Klimawende

Die Wohnwende erscheint vielen Menschen inzwischen dringlicher als die Klimawende. Denn die neue Bundesregierung steht vor gewaltigen Aufgaben. In der Multikrise geht es um Frieden in der Ukraine, die Ankurbelung der Wirtschaft, um Rente, Bildung und Digitalisierung.



Foto: © Vidmarsimon, Pixabay

Das Ausspielen einer Dringlichkeit gegen eine andere bringt niemanden weiter. Viele Aufgaben müssen gleichzeitig angegangen werden. Im besten Fall greifen die Lösungen ineinander und führen an mehreren Stellen zu besseren Lebensbedingungen. Die konstruktive Zusammenarbeit unterschiedlicher Interessengruppen kann gelingen, wenn alle bereit sind, Kompromisse zugunsten der besseren Argumente zu finden.

In der Wohnungspolitik scheinen sich derzeit einige Interessen zu widersprechen. Im Wahlkampf standen Wirtschaft, Sicherheit und Migration im Vordergrund – und nicht der Klimaschutz. Das ist kein Zufall, wie eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zeigt: Die politischen Prioritäten haben sich deutlich verschoben.

Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) geht in ihrem Impulspapier auf die großen Infrastrukturbereiche Energiewirtschaft, Gebäude, Industrie und Mobilität ein. Die Quintessenz: Um die Klimaziele zu erreichen, dürfen wir nicht von unseren selbst gesteckten Zielen abweichen. Wirtschaft und Politik müssen an einem Strang ziehen und die Gesellschaft ins Boot holen.

Die 25 Verbände der Gebäude-Allianz – darunter die Deutsche Umwelthilfe (DUH), der Deutsche Caritasverband sowie der Bundesverband Wärme pumpen (BWP) – fordern von der neuen Bundesregierung, den Energieverbrauch von Gebäuden zu senken und Förderprogramme langfristig zu sichern. Das Vertrauen in Wärmewende muss gestärkt werden.

Doch die Bürger haben derzeit ganz andere Probleme. Sie können sich die hohen Mieten nicht mehr leisten und den Erwerb von Wohneigentum oft nicht finanzieren. Mehr Wohnungsneubau könnte hier Abhilfe schaffen, aber der Bauwirtschaft fehlen die Aufträge. Die Politik ist in zweierlei Hinsicht gefordert: Sie muss den Wohnungsneubau ankurbeln und darf den Klimaschutz nicht vernachlässigen. Da Neubauten deutlich klimafreundlicher sind als die meisten Altbauten, wäre das ein Gewinn für alle.

## Gebäudebegrünung liegt im Trend

Das Thema Gebäudebegrünung ist angekommen. Noch nie gab es so viele unterschiedliche Forschungs- und Förderprojekte zur Gebäudebegrünung. Und erstmals wurden in einem Jahr mehr als zehn Millionen Quadratmeter Dachbegrünung realisiert. Das zeigt eine Auswertung des Bundesverbandes GebäudeGrün e.V. (BuGG). Gebäudebegrünungen spielen eine wichtige Rolle bei Fragen des Klimawandels und der Klimafolgenanpassung. Die jährlich steigenden Zahlen der neu begrünten Flächen und der fördernden Städte machen Mut. Im weltweiten Vergleich kann sich Deutschland zu Recht in der Spitzengruppe der Länder sehen, die Gebäudebegrünung erfolgreich umsetzen. Fassaden- und Dachbegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag zum ökologischen Bauen und bieten Lebensraum für Insekten und Kleinvögel. Darüber hinaus bieten Fassadenbegrünungen eine natürliche Dämmung, die im Sommer kühlt und im Winter Heizenergie spart.

## Homeoffice hat sich etabliert

Die Zahl der Beschäftigten, die zumindest teilweise von zu Hause aus arbeiten, ist seit Sommer 2024 gestiegen. Das geht aus der Konjunkturumfrage des ifo Instituts hervor. „Wir sehen in den Daten keinerlei Hinweise darauf, dass das Homeoffice auf dem Rückzug ist“, sagt ifo-Forscher Jean-Victor Alipour. Diese Entwicklung wird sich auf die Wohnbedürfnisse auswirken und den Bedarf an größeren Wohnungen erhöhen.

## Wie sieht die Stadt der Zukunft aus?

Die Stadt von morgen spielt eine entscheidende Rolle im Kampf gegen den Klimawandel und eröffnet neue Chancen für eine zukunftsfähige Entwicklung urbaner Räume. Dafür braucht es innovative Konzepte für Wohnen, Bauen, Mobilität, Energie, Kommunikation, Freizeit, Sicherheit und vieles mehr. Vieleorts wird bereits an neuen Konzepten gearbeitet. So geben international renommierte Expertinnen und Experten im Forum Future Urban Economies Einblicke in visionäre Perspektiven und Ansätze. Wegweisend ist auch die neue Fußverkehrsstrategie der Bundesregierung. Sie setzt ein klares Signal für einen fußgängerfreundlichen Straßenverkehr und betont die Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer.

## Der eigene Garten bietet Erholung und Freiraum



Der eigene Garten bietet Erholung und Entspannung, Rückzug und Freiraum für attraktive Aktivitäten. Gärtner ist gesund und muss nicht aufwendig sein.

Viele Menschen wünschen sich einen eigenen Garten, aber längst nicht jeder möchte sich intensiv der Gartenarbeit widmen. Das Leben ist schließlich anstrengend genug. Monotone Rasenflächen, für die man ein ganzes Arsenal an Geräten und viel Zeit brauchte, verschwinden immer mehr zugunsten von Gräserbeeten, die wenig Arbeit machen.

Die Frühlingsblüher sind die ersten, die die Aufmerksamkeit auf sich ziehen. Nach den Krokussen zeigen sich die Narzissen mit ihrem leuchtenden Gelb. Besonders schön sieht es aus, wenn die Frühlingsblüher nicht aus der nackten, schwarzen Erde wachsen, sondern von feinen Gräsern umgeben sind.

Wintergrüne Gräser werden als praktische und attraktive Bodendecker gepflanzt. Das Sortiment der wintergrünen, bodendeckenden Gräser ist groß und vielseitig. Sobald der Boden nicht mehr gefroren ist, kann gepflanzt werden. Im zeitigen Frühjahr sieht man übrigens die Lücken im Garten besonders gut. In diesen Lücken wachsen Spontankräuter, die wiederum Arbeit machen, und dort trocknet der Boden aus, wenn es längere Zeit nicht geregnet hat, oder er schwemmt bei starkem Regen weg.

Wer für eine geschlossene Gründecke mit Gräsern, aber auch mit anderen Pflanzen von einjährigen bis zu Zwiebelblumen und Stauden sorgt, muss weniger gießen und jäten. Wer sich im Frühjahr für Gräser entscheidet, gießt nach der Pflanzung nur in den ersten Wochen, bis die Wurzeln angewachsen sind. Dann kann der Garten auch den Urlaub gut überstehen. Gräser machen keinen Stress! Gräser sind Selbstversorger und sehr genügsam. Sie passen in viele Gartentypen – vom strengen, architektonischen Garten bis zum wilden Naturgarten sind Gräser heute nicht mehr wegzudenken. Wer mehr darüber wissen möchte, findet unter den Stichworten Cottagegarten oder Präriegarten viele Informationen.

## Ein Drittel weniger Baukosten mit dem Hamburg-Standard

Der Hamburg-Standard soll eine neue Baukultur ermöglichen, mit der auch in Zukunft bezahlbarer und attraktiver Wohnraum geschaffen werden kann. Durch eine bedarfsgerechtere Planung, effizientere Managementprozesse sowie schnellere Genehmigungen können im Wohnungsneubau bis zu 2.000 Euro brutto pro Quadratmeter Wohnfläche eingespart werden. Das zeigen die jetzt veröffentlichten Ergebnisse der Hamburger „Initiative kostenreduziertes Bauen“, die in der Hansestadt als erstem Bundesland in Deutschland umgesetzt werden soll.

Karen Pein, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen: „Der neue Hamburg-Standard ist der lang ersehnte Durchbruch zur Senkung der Baukosten in Deutschland. Hochwertiger Wohnungsbau ist auch für 3.000 Euro brutto auf den Quadratmeter Wohnfläche möglich. Baukosten können damit um über ein Drittel gesenkt werden. (...) Die Ergebnisse der Hamburger „Initiative kostenreduziertes Bauen“ sind ein wirkungsvoller Beitrag zu mehr bezahlbaren Wohnungen und zugleich eine Einladung an die gesamte Branche, die Grundlage einer neuen Planungs- und Baukultur zu schaffen. Wir zeigen, dass sich Baukosten durch den Schulterschluss von Politik, Verwaltung, Planung, Bau- und Wohnungswirtschaft deutlich senken lassen – bei hoher Qualität und Nachhaltigkeit.“

Prof. Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (ARGE): „Die baulichen Standards haben sich in den letzten Jahrzehnten, sei es durch individuelle oder auch gesellschaftliche Erwartungshaltungen an den Wohnungsbau, auf ein nicht mehr leistbares Niveau hochgeschaukelt. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat dies in einem hoch ambitionierten Prozess, mit allen am Bau Beteiligten im Detail analysiert und damit eine valide Grundlage für die Problembeseitigung gelegt.“ Alle Informationen zur „Initiative kostenreduziertes Bauen“ finden Sie auf der Website [www.bezahlbarbauen.hamburg](http://www.bezahlbarbauen.hamburg).

## Ein eigener IMMOBILIENMARKTBERICHT für Reinickendorf und Umgebung?

### BEIM PLATZHIRSCH IN FROHNAU!

★★★★★ Google (4,8/5,0)

★★★★★ ImmobilienScout24 (4,9/5,0)

★★★★★ Facebook (4,8/5,0)

★★★★★ Makler-Empfehlung.de (5,0/5,0)

(178 Kundenbewertungen Stand 06/2025)



Unser Maklerbüro direkt zwischen den beiden Frohnauer Plätzen:

Ludolfingerplatz 1a,  
13465 Berlin

+49 (0) 30 401 33 46

**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten

## BGH-Urteil: Wie hoch darf die Hecke zum Nachbarn sein?

Streit mit den Nachbarn ist unangenehm. Sehr oft geht es dabei um Grenzabstände, beispielsweise darum, wie hoch eine Hecke sein darf. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat hierzu einige grundlegende Feststellungen getroffen.

In dem juristischen Rechtsstreit waren die Eigentümer benachbarter Grundstücke in Hessen involviert. Auf dem einen Grundstück befindet sich seit den 1960er Jahren entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Aufschüttung. Im Jahr 2018 pflanzte die Nachbarin auf dieser Aufschüttung Bambus, der inzwischen eine Höhe von sechs bis sieben Metern erreicht hat.

Der Kläger verlangte den Rückschnitt des Bambus auf eine Wuchshöhe von drei Metern, gemessen vom Bodenniveau des klägerischen Grundstücks. Im Verfahren durch alle Instanzen entschied der Bundesgerichtshof (BGH, 28.03.2025, V ZR 185/23): „Hält ein Grundstückseigentümer bei einer Anpflanzung die im Landesnachbarrecht vorgeschriebenen Grenzabstände nicht ein, kann dem Nachbarn ein Anspruch auf Beseitigung der sich daraus für ihn ergebenden Beeinträchtigung zustehen, der durch den Rückschnitt zu erfüllen ist.“ Ein solcher Rückschnittsanspruch ist im hessischen Nachbarrechtsgesetz vorgesehen.

Allerdings macht das hessische Nachbarrecht nur für bestimmte Abstände von der Grundstücksgrenze Vorgaben für Hecken. Für Hecken mit einer Höhe von bis zu 1,2 Metern ist ein Abstand von 25 Zentimetern, mit einer Höhe von bis zu zwei Metern ein Abstand von 50 Zentimetern und mit einer Höhe von über zwei Metern ein Abstand von 75 Zentimetern zum Nachbargrundstück einzuhalten. Eine allgemeine, von diesen Vorgaben unabhängige Höhenbegrenzung kann aus dem Begriff der Hecke nicht abgeleitet werden.



Wird auf einem höher gelegenen Grundstück eine Hecke gepflanzt, ist die zulässige Heckenhöhe grundsätzlich von der Stelle aus zu messen, an der die Hecke aus dem Boden austritt. Abweichend davon ist im zeitlichen Zusammenhang mit der Anpflanzung das ursprüngliche Geländeniveau maßgeblich, sofern im Bereich der Grundstücksgrenze eine (künstliche) Erhöhung des Grundstücksniveaus erfolgt. Dies ist hier jedoch nicht der Fall, da die Aufschüttung auf dem Grundstück der Beklagten bereits vor Jahrzehnten erfolgte.

## Lebensraum Stadt: Wie unsere Städte lebenswert bleiben



Foto: © Duerreleiner, Pixabay

Damit die Stadt angesichts des Klimawandels auch in Zukunft lebenswert bleibt, sind neue Perspektiven gefragt.

Kommunen stehen heute vor der Herausforderung, ihre Planungen auf eine Zukunft mit mehr Resilienz, Lebensqualität und Unabhängigkeit auszurichten. Das Deutsche Institut für Urbanistik schlägt dazu die Etablierung von Kreislaufprinzipien vor, die einen ökologischen, ökonomischen und sozialen Mehrwert schaffen können.

Im Difu-Magazin 1/2025 heißt es: „Was wäre, wenn in einer Stadt Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft zirkulär miteinander vernetzt wären? Produkte werden repariert, recycelt oder als Dienstleistung angeboten. Lokale Fertigung stellt Ersatzteile und Produkte genau dann her, wenn sie benötigt werden, während urbane Landwirtschaft und erneuerbare Energien die Stadt und Region zu großen Teilen versorgen.“

Die Gebäude der Zukunft sind modular, langlebig und rückbaubar, die Stadt wird zum Rohstofflager der Region. Wasser- und Abfallwirtschaft folgen regenerativen Prinzipien. Intelligente Plattformen ermöglichen das Teilen von Gütern. Menschen leben und arbeiten in grünen Stadtquartieren mit lokalen Reparatur-, Secondhand- und Sharing-Angeboten sowie flexiblen Wohn- und Arbeitsräumen. Zahlreiche Studien zeigen, dass eine solche Kreislaufwirtschaft, international Circular Economy genannt, ein Schlüssel zur Lösung verschiedener aktueller Herausforderungen sein kann.

Kommunen und deren Bürger haben verschiedene Möglichkeiten, den Übergang zum Kreislaufdenken und -handeln zu unterstützen: Durch eine konsequente Infrastrukturplanung können Recycling-Hubs etabliert, Reparaturzentren gefördert und Sharing-Modelle gestärkt werden. Rechtliche Vorgaben und Steuern können regulierend wirken. Eine kommunale Wirtschaftsförderung kann dazu beitragen, zirkuläre Geschäftsmodelle zu fördern, Impulse zu geben, Anreize zu schaffen oder Kooperationen zu initiieren. Zirkulärer Wandel beginnt in den Köpfen und bedeutet für jeden Einzelnen, sein Handeln und seinen Konsum zu verändern.

## Heizen: Was bringt der hydraulische Abgleich?

Der hydraulische Abgleich sorgt dafür, dass die Heizungsanlage effizient und sparsam arbeitet. Dabei werden Heizkörper und Thermostate so eingestellt, dass jeder Heizkörper genau die richtige Menge warmes Wasser erhält. Nach Angaben der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online kostet der hydraulische Abgleich für ein durchschnittliches Einfamilienhaus rund 925 Euro. Bei Mehrfamilienhäusern hängen die Kosten von der Größe des Gebäudes und der Anzahl der Wohneinheiten ab. Für ein Mehrfamilienhaus mit 500 Quadratmetern Wohnfläche liegen die Kosten bei rund 5.000 Euro. Wer größere bauliche Veränderungen an einem Gebäude vorgenommen hat, sollte nach Abschluss der Arbeiten einen Abgleich durchführen lassen. Abrechnungssysteme für Mehrfamilienhäuser wie Ista, Brunata-Metrona oder Techem bieten bereits spezielle Verfahren für den hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage an.

## Klimaschutz beim Bauen muss nicht teuer sein

Es ist möglich, Gebäude mit geringen Kosten zu errichten und zu betreiben, die geringe CO2-Emissionen verursachen und ein sehr gutes Zertifizierungsergebnis erzielen. Dies hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in der Kurzstudie „Lebenszyklusbasierte Betrachtung von Gebäuden“ herausgefunden. Die Erhebung macht deutlich, dass es keine eindeutige Verbindung zwischen den Ökobilanzwerten und den Herstellungskosten von Immobilien gibt. Die DGNB hat untersucht, ob und in welcher Höhe Mehr- oder Minderkosten entstehen, wenn Auftraggeber lebenszyklusoptimierte, klimafreundliche Gebäude realisieren wollen. Hierzu wurden die Ökobilanzdaten von 28 DGNB-zertifizierten Wohnungsneubauten auf vielfältige Weise ausgewertet.

Auch der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen hat ein neues Gutachten zum kostengünstigen Wohnungsbau sowie zum Gebäudetyp E vorgelegt. Es basiert auf der Diskussion der vergangenen drei Jahre und enthält konkrete, flankierende Handlungsvorschläge, die auf den aktuellen Koalitionsvertrag Bezug nehmen. Es zeigt auf, wie überhöhte, baukostensteigernde Standards einfach und rechtssicher vermieden werden können.

Wie ein Pilotvorhaben neue Maßstäbe für einfaches Bauen setzen kann, zeigt derzeit das erste Bauvorhaben in Baden-Württemberg, das nach dem Prinzip des „Gebäudetyps E“ am Firmenhauptsitz des Beratungsunternehmens Drees & Sommer SE in Stuttgart-Vaihingen entsteht. Es handelt sich um den bislang größten Bürokomplex in Deutschland, bei dem dieser zukunftsgerichtete Ansatz verfolgt wird.

## Neue Bundesministerin weckt große Hoffnungen

Deutschland hat eine neue Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: Verena Hubertz löst Klara Geywitz in dieser Position ab. Die neue Frau an der Spitze weckt große Hoffnungen, denn die Bau- und Immobilienwirtschaft braucht dringend neue Impulse.

„Die Lage duldet keinen Aufschub – jetzt kommt es auf Entschlossenheit und Dialogbereitschaft an“, erklärt IVD-Präsident Dirk Wohltorf.

Die neue Bundesministerin Verena Hubertz (SPD, Jahrgang 1987) errang bei der Bundestagswahl 2021 das Direktmandat im Wahlkreis Trier. Sie studierte Betriebswirtschaftslehre, absolvierte ein Auslandssemester im US-Bundesstaat Tennessee und sammelte erste Berufserfahrungen bei den Lebenshilfe-Werken Trier, Vodafone, PricewaterhouseCoopers und der Commerzbank. Zudem war sie Mitbegründerin eines Start-ups, das mit über 20 Millionen Nutzern und circa 60 Mitarbeitenden zu 60 Prozent vom Bosch-Tochterunternehmen BSH Hausgeräte übernommen wurde.

In ihrer ersten Rede Mitte Mai vor dem Bundestag erläuterte die Bundesministerin, welche Schwerpunkte sie bei ihrer politischen Arbeit setzen will: „Tempo, Technologie und Toleranz. (...) Daran können Sie mich messen“, sagte die neue Ministerin. Die Bagger sollen wieder rollen. Denn Wohnen sei die soziale Frage unserer Zeit. „Wohnraum muss bezahlbar sein! Das ist für mich Anspruch und Auftrag zugleich. Wohnen ist zu teuer, und das treibt uns als Gesellschaft auseinander. Ich will deswegen, dass wir mehr bauen, und ich will, dass wir preiswerter und nachhaltiger bauen.“

„Ich finde nicht, dass Wohnen ein Markt wie jeder andere ist. Ich will, dass Wohnen ein funktionierender Markt ist, wo nicht nur die Rendite entscheidet, und ich will als Bauministerin dafür sorgen, dass Wohnen für alle bezahlbar bleibt, von der Auszubildenden bis zum Rentner. (...) wenn wir bauen, dann kurbeln wir auch unsere deutsche Wirtschaft an. Die Bauindustrie ist die Lokomotive unserer Wirtschaft. Rund zwölf Prozent unseres BIPs sind Bauinvestitionen. (...) wir (müssen) über BauGB, über Planungsbeschleunigung, Raumordnung und Stadtentwicklung sprechen.“

Fazit: Das klingt vernünftig und entschlossen. Warten wir ab, wo Deutschland im Bereich Bauen und Wohnen in einigen Jahren stehen wird.



Foto: © Markus C. Hurek, Berlin, 2025

## „Wer bremst, ist dafür verantwortlich, wenn die Bagger stehen bleiben, anstatt zu rollen“

Die Bundesregierung hat im Mai 2025 einen Gesetzentwurf beschlossen, die Mietpreisbremse bis Ende 2029 zu verlängern. Der Entwurf dient als Formulierungshilfe für die Fraktionen von CDU/CSU und SPD, die diesen – wie offenbar verabredet – als eigenen Vorschlag in den Deutschen Bundestag einbringen werden. Der Präsident des Immobilienverbands Deutschland IVD, Dirk Wohltorf, kritisiert die Pläne als investitionsfeindlich und wohnungspolitisch kontraproduktiv: „Wenn die erste Maßnahme der neuen Bundesregierung die Verlängerung der Mietpreisbremse ist, werden die Bagger stehen bleiben anstatt zu rollen.“

Herzlichen Glückwunsch zum zehnten Geburtstag, Mietpreisbremse! Sie hat es geschafft, sich trotz ihrer Wirkungslosigkeit unsterblich zu machen. Aus reiner Ideologie! Auch die Diskussion, die Mietpreisbremse nachträglich aufzuweichen hat viel Vertrauen in die Politik gekostet und potenzielle Bauherren verschreckt. Der Wohnungsbau braucht Rückenwind, keine roten Ampeln. Die Mietpreisbremse unterstellt pauschal, Vermieter würden bei jeder Wiedervermietung überziehen – und trifft damit auch jene, die heute bauen und morgen vermieten. Private Vermieter handeln nachweislich verantwortungsvoll. Solche Regulierung schreckt Bauherren und Kapitalanleger ab – dabei sind es genau diese Gruppen, die den Wohnungsneubau wieder in Gang bringen könnten.

Private Investitionen sind der Schlüssel für mehr Wohnungen. Wer neue Hürden errichtet, verstärkt die Zurückhaltung. 2024 wurden nur 251.900 Wohnungen fertiggestellt – ein Rückgang um 14,4 Prozent. Besonders betroffen waren private Bauherren: Bei Einfamilienhäusern lag das Minus bei 22,1 Prozent, bei Zweifamilienhäusern bei 26,2 Prozent. Auch die Baugenehmigungen zeigen ihre zentrale Rolle: Von 215.900 genehmigten Neubauwoningen entfielen rund 68.000 auf Privatpersonen, weitere 92.300 auf Unternehmen. Diese Gruppen stehen für über 60 Prozent aller genehmigten Neubauten. Wer sie verliert, verliert das Fundament des Wohnungsbaus.“

Von IVD-Präsident Dirk Wohltorf

## Graffiti auf Immobilien

Nicht alle Graffiti können als kreative Street-Art gelten. Echte Banksy Kunstwerke sind eher die Ausnahme. Oft werden Graffiti als Verschandelung wahrgenommen. Hauseigentümer stehen dann vor der Herausforderung, Schmierereien und so genannte Tags zu entfernen. Ob ein Graffiti legal ist, hängt davon ab, ob der Hauseigentümer dem Bild zugestimmt hat. Ist dies nicht der Fall, handelt es sich rechtlich um Sachbeschädigung.

Die Kosten für die Entfernung können theoretisch vom Verursacher eingefordert werden. In der Praxis ist dies oft schwierig. Erfolgversprechender sind präventive Maßnahmen wie gute Beleuchtung und Video-Überwachung.

## Buchtipp

## Wohnen aus Sicht einer Filmemacherin und Autorin

Wahrscheinlich könnte jeder etwas über das eigene Wohnen erzählen, das weit über das Praktische hinausgeht. „Doris Dörrie, die gefeierte Filmemacherin und Autorin, erzählt ihr Leben als Wohnende und fragt, wie und mit wem wir wohnen wollen – eine unendliche Vielfalt des Wohnens tut sich auf“. So schreibt der Hanser Verlag, in dem das Buch jetzt erschienen ist, auf seiner Website. Wer, wie Doris Dörrie, auf der Suche nach geeigneten Drehorten einen besonderen Blick für den Raum entwickelt hat, weiß welche Wirkung Räume entfalten können: Sie können Freiheit und Friedlichkeit ausdrücken oder einengen und erdrücken.

Der Hanser Verlag schreibt: „Doris Dörrie ist eine Wohnende wider Willen. Nie wollte sie sich niederlassen, fest einrichten, Wurzeln schlagen. (...) Und bei ihrer Arbeit als Filmemacherin wird sie zur Expertin für das Erschaffen künstlicher Wohnwelten“. Eine Frage taucht für Dörrie immer wieder auf: „Wo ist eigentlich in all diesen Häusern und Wohnungen der Raum für die Frauen geblieben? Könnte es etwa sein, dass aus der Hausfrau nur eine Frau im Haus mit anderen geworden ist? Doris Dörrie ist fest entschlossen: Sie will ihre ganz eigene Art des Wohnens finden“. Auf die Frage, was wichtiger sei, Wohnen oder Leben, antwortet die Autorin: „Für mich gibt es kein Leben ohne Wohnen. Nicht zu wohnen bedeutet unbehaust und ungeschützt zu sein“.

Das Buch ist als Hardcover bei Hanser Berlin erschienen, hat überschaubare 128 Seiten (ISBN 978-3-446-27963-6), kostet 20,00 Euro und ist sehr empfehlenswert – auch als Geschenk!

## „Der Kanzler hat den Schlüssel in der Hand“

Die im Mai 2025 veröffentlichten Zahlen des Statistischen Bundesamts belegen erneut den gravierenden Mangel an Neubau in Deutschland. Im Jahr 2024 wurden lediglich 251.900 neue Wohnungen fertiggestellt – ein Rückgang um 14,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr und erneut deutlich weniger als die jährlich benötigten 400.000 Wohnungen, die erforderlich wären, um dem wachsenden Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Besonders starke Rückgänge gab es 2024 bei den meist von Privatpersonen errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern: Mit 54.500 Einfamilienhäusern wurden 22,1 Prozent weniger fertiggestellt als im Vorjahr. Die Zahl neuer Wohnungen in Zweifamilienhäusern fiel um 26,2 Prozent auf 17.600. Der Rückstand im Neubau bleibt mit 759.700 Wohnungen dramatisch hoch und mit ihm die angespannte Lage auf vielen regionalen Wohnungsmärkten.

Für den Immobilienverband Deutschland IVD ist diese Entwicklung ein klarer Handlungsauftrag an die Politik. IVD-Präsident Dirk Wohltorf erklärt: „Bundeskanzler Friedrich Merz hat in dieser Woche zurecht betont, dass Menschen mit normalem Einkommen die Möglichkeit haben müssen, Wohneigenum zu erwerben zu können. Mit dieser Aussage hat der Kanzler den Schlüssel in der Hand – jetzt muss die Bundesregierung die Tür zum Eigentum öffnen. Das ist nicht nur ein gesellschaftspolitisches Versprechen, sondern eine wirtschaftliche Notwendigkeit.“

Wenn man bedenkt, dass Ein- und Zweifamilienhäuser regelmäßig mehr als ein Drittel der fertiggestellten Wohnungen ausmachen, wird deutlich: Der private Wohnungsbau ist ein tragender Pfeiler der Wohnraumversorgung. Mit eigenkapitalersetzenden Bürgschaften, wie sie im Koalitionsvertrag vereinbart sind, ließe sich dieses Segment wieder stärken, weil fehlendes Eigenkapital die Finanzierungskosten nach oben treibt und damit häufig den Wunsch nach den eigenen vier Wänden platzen lässt.“ Diese Idee ist nicht neu und war schon in den beiden vorhergehenden Koalitionsverträgen enthalten. Aufgrund langwieriger Zertifizierungsverfahren wurden diese Pläne jedoch nie umgesetzt.

„Wenn es die Regierungskoalition ernst meint mit dem erleichterten Zugang zum Wohneigentum, muss sie jetzt gleich zu Beginn der Legislaturperiode die Weichen für eigenkapitalersetzende oder -ergänzende Bürgschaften stellen. Das Problem vieler junger Familien, die zunehmenden Eigenkapitalanforderungen nicht erfüllen zu können, darf nicht wieder auf die lange Bank geschoben werden“, so Wohltorf. Die Immobilienwirtschaft und auch die Menschen in Deutschland stehen bereit und warten auf die notwendigen Impulse.

Von IVD-Präsident Dirk Wohltorf

Nach europäischer DIN EN 15733 ZERTIFIZIERTE  
IMMOBILIENMAKLER für Reinickendorf und Umgebung?

**BEIM PLATZHIRSCH IN FROHNAU!**

★★★★★ Google (4,8/5,0)

★★★★★ ImmobilienScout24 (4,9/5,0)

★★★★★ Facebook (4,8/5,0)

★★★★★ Makler-Empfehlung.de (5,0/5,0)

(178 Kundenbewertungen Stand 06/2025)

 [instagram.com/frohnau\\_immobiliens](https://instagram.com/frohnau_immobiliens)

 [facebook.com/frohnau.immobiliens](https://facebook.com/frohnau.immobiliens)

[www.wohltorf.com](http://www.wohltorf.com)

[www.frohnau-immobilien.com](http://www.frohnau-immobilien.com)



Unser Maklerbüro direkt  
zwischen den beiden  
Frohnauer Plätzen:

Ludolfingerplatz 1a,  
13465 Berlin

+49 (0) 30 401 33 46

**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten



**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten

IHR MAKLER IM NORDWESTEN BERLINS!



Google (4,8/5,0)

ImmobilienScout24 (4,9/5,0)

Makler-Empfehlung (5,0/5,0)

Facebook (4,8/5,0)

(178 Kundenbewertungen Stand 06/2025)