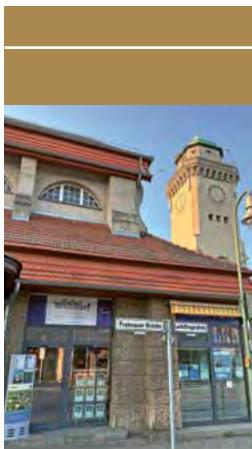


# BERLIN KURS NORDWEST

[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

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

Herbst 2025

**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten



## Immobilienmarkt in Berlin und Reinickendorf im ersten Halbjahr 2025

Der Berliner Immobilienmarkt hat in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung durchlaufen. Auch im ersten Halbjahr 2025 zeigen sich deutliche Bewegungen, die sich in den einzelnen Teilmärkten unterschiedlich widerspiegeln.

### Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Besonders lebhaft war das Geschehen bei Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern: Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl der Verkäufe in der Hauptstadt um rund 60 Prozent. Auffällig ist jedoch, dass die Preise nicht mitgezogen sind – das mittlere Preisniveau sank um etwa fünf Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum 2024.

### Der Markt der Baugrundstücke in Reinickendorf

Einzig in Frohnau bestätigte sich der aktuelle Bodenrichtwert von 750 Euro nahezu exakt, da die hier beurkundeten Grundstücke zwischen 588 und

830 Euro je Quadratmeter lagen und im Durchschnitt, über alle Transaktionen, 754 Euro bezahlt wurden. Anders sah es in Heiligensee aus: Acht Verkäufe zwischen 463 Euro und 875 Euro erreichten im Mittel nur 590 Euro, was rund zehn Prozent unter dem Bodenrichtwert 2025 liegt. Auch in Konradshöhe bewegten sich die Kaufpreise im Schnitt mit 593 Euro rund zehn Prozent unter dem vom Berliner Gutachterausschuss für 2025 festgelegten Bodenrichtwert bei Kaufpreisspannen zwischen 435 Euro und 719 Euro. Insgesamt wechselten im Bezirk Reinickendorf im ersten Halbjahr 22 Baugrundstücke den Besitzer. Mit einer Spanne von 435 bis 875 Euro und einem Durchschnitt von 620 Euro zeigt sich hier ein stabiler Markt, der allerdings die offiziellen Richtwerte in fast allen Ortsteilen nicht erreicht.

Zum Vergleich: Im gesamten Jahr 2024 wurden in Reinickendorf nur 35 Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Der Durchschnitt lag im vergangenen Jahr bei 586 Euro, bei deutlich weiteren Spannen zwischen 300 und 785 Euro. Die Entwicklung im laufenden Jahr verdeutlicht daher, dass sich der Markt belebt hat und sich die Preise tendenziell auch leicht stabilisieren.

### Mehr Transaktionen bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern hat die Zahl der Verkäufe zugenommen. Im ersten Halbjahr 2025 wurden berlinweit rund 15 Prozent mehr Objekte verkauft als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Preislich zeigt sich jedoch kaum Bewegung: Das mittlere Niveau sank um etwa ein Prozent. Auffällig ist weiterhin, dass energetisch schwache Häuser auf dem Markt unter Druck stehen und nur mit deutlichen Preisabschlägen Käufer finden. Junge Häuser oder energetisch sehr gut modernisierte Häuser können wiederum teilweise innerhalb weniger Monate platziert werden.



Fortsetzung nächste Seite

## Transaktionen und Kaufpreise für Eigentumswohnungen steigen deutlich

Deutlich lebhafter war der Markt für Eigentumswohnungen. Insgesamt stieg die Zahl der Verkäufe in Gesamtberlin um etwa 25 Prozent. Wohnungen im Bestand verzeichneten dabei ein Plus von 22 Prozent! Preislich zeigt sich ein differenziertes Bild: Während Eigentumswohnungen in Berlin im Durchschnitt um rund fünf Prozent teurer wurden, legten Neubauwohnungen im Mittel sogar um zwölf Prozent zu.

In Reinickendorf unterscheiden sich die einzelnen Ortsteile erheblich. In Frohnau wurden im ersten Halbjahr 2025 zehn bezugsfreie und vier vermietete Eigentumswohnungen verkauft. Der Durchschnittskaufpreis einer vermieteten Wohnung lag bei 3.791 Euro, bei tatsächlichen Kaufpreisen zwischen 2.001 Euro und 5.474 Euro. Bei bezugsfreien Eigentumswohnungen in Frohnau lag der Durchschnittskaufpreis bei 4.031 Euro, bei echten Kaufverträgen zwischen 3.582 Euro bis 5.016 Euro. In Hermsdorf wurden im ersten Halbjahr 2025 zehn bezugsfreie Eigentumswohnungen zwischen 3.125 Euro und 5.182 beurkundet. Der Durchschnittskaufpreis lag hier mit 4.032 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gleichauf mit Frohnau. Vermietete Kauffälle in Hermsdorf gab es nicht in ausreichender Anzahl, um hier seriöse Zahlen abilden zu können.

In Lübars und Waidmannslust wurden im ersten Halbjahr 2025 acht bezugsfreie Eigentumswohnungen zwischen 2.861 Euro und 4.386 und einem Durchschnittskaufpreis von 3.502 beurkundet. Tegel bildet auch im ersten Halbjahr 2025 den dynamischsten Teilmarkt bei Eigentumswohnungen im Nordwesten der Hauptstadt. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2025 vierzig bezugsfreie Eigentumswohnungen zwischen 2.928 Euro und 6.476 Euro verkauft. Der Durchschnittskaufpreis pro



Quadratmeter Wohnfläche lag bei 4.576, der höchste Durchschnittswert in Reinickendorf. Vermietete Eigentumswohnungen werden in Tegel deutlich niedriger gehandelt. Bei rund 20 Kauffällen im ersten Halbjahr 2025 und Kaufpreisspannen zwischen 2.050 Euro und 4.474 Euro und einem Durchschnittskaufpreis von 3.146 je Quadratmeter Wohnfläche werden vermietete Wohnungen in Tegel rund 30 Prozent niedriger verkauft als bezugsfreie Wohnungen.

### Berliner Immobilienmarkt 2025: Ein erstes Fazit

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Transaktionen und jeweiligen Geldumsätze in allen Teilmärkten zugenommen haben. Die Preisentwicklung hingegen bleibt uneinheitlich. Während bei Mietwohnhäusern (+10 Prozent) und Eigentumswohnungen (+5 Prozent) steigende Kaufpreise gegenüber 2024 zu beobachten sind, gaben die Kaufpreise bei Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser (-5 Prozent) und Ein- und Zweifamilienhäuser (-1 Prozent) im ersten Halbjahr 2025 nach.

Eine pauschale Aussage über steigende Preise lässt sich aus diesen echten Verkaufszahlen also noch nicht ableiten. Vielmehr deutet vieles darauf hin, dass die Talsohle erreicht ist und die Rückgänge der vergangenen Jahre gestoppt wurden. Der Markt wirkt gefestigt und bewegt sich auf ein neues Gleichgewicht zu.



Von Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Präsident des Immobilienverbandes Deutschland IVD

## Mehr Baugenehmigungen

Die Baugenehmigungszahlen in Deutschland waren seit der Zinserhöhung im Jahr 2022 stark gesunken. Eine gute Nachricht für Bauwillige und Wohnungssuchende: Die Entwicklung zeigt endlich wieder einen deutlichen Trend nach oben. So wurden von Januar bis April 2025 insgesamt 73.900 Wohnungen genehmigt. Das waren 3,7 Prozent oder 2.700 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden im April 2025 insgesamt 15.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 5,1 Prozent oder 700 Wohnungen mehr als im Vorjahresmonat.

## Immobilienpreise steigen wieder

Der German Real Estate Index (GREIX) spiegelt die Immobilienpreisentwicklung einzelner Städte und Stadtviertel wider und basiert auf den Kaufpreissammlungen der lokalen Gutachterausschüsse. Demnach sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im ersten Quartal dieses Jahres deutlich gestiegen, insbesondere in einigen Metropolen. Auch das Statistische Bundesamt meldet für das erste Quartal 2025 im Durchschnitt steigende Preise für Wohnimmobilien von 3,8 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2024.

### Häuserpreisindex



Quelle: © Destatis, 2025

## „Bau-Turbo“ beschlossen



Die Kräne sollen sich wieder drehen – der Bedarf an neuen Wohnungen ist groß.

Das Bundeskabinett hat den Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beschlossen – den sogenannten Bau-Turbo. Damit erhalten Kommunen, Bauunternehmen und Bauwillige die Möglichkeit, schneller und flexibler zu bauen. Der Gesetzentwurf zielt darauf ab, das Baugesetzbuch zu ändern, um Wohnungsbauvorhaben zu erleichtern und zu beschleunigen. Aus durchschnittlich fünf Jahren Planungszeit sollen dann nur noch zwei Monate werden. Der „Bau-Turbo“ soll für Menschen, die besonders stark vom Wohnungsmangel betroffen sind, wie beispielsweise Familien, Auszubildende, Studierende, ältere Menschen und Menschen mit geringem Einkommen, bezahlbaren Wohnraum schaffen. Die wichtigsten Neuerungen: Ein bis zum 31. Dezember 2030 befristetes Abweichen von bauplansrechtlichen Vorschriften soll erlaubt sein. Eine intensivere Wohnbebauung soll ermöglicht werden, beispielsweise durch Aufstockung, Anbauten oder das Bauen in der zweiten Reihe. Den aktuellen Stand des Gesetzgebungsverfahrens finden Sie unter [www.bmwsb.bund.de/wohnungsbau-turbo](http://www.bmwsb.bund.de/wohnungsbau-turbo).

# 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@wohltof.com](mailto:immobilien@wohltof.com) oder im Internet: [www.frohnau-immobilien.de](http://www.frohnau-immobilien.de)

Dirk Wohltof  
Ludolfingerplatz 1a  
13465 Berlin - Frohnau



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



[/wohltof](https://instagram.com/wohltof)



[/wohltof](https://twitter.com/wohltof)



[/wohltof](https://youtube.com/wohltof)



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.

**Wohltof**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten

# Meilenstein: virtuelle Eigentümerversammlungen

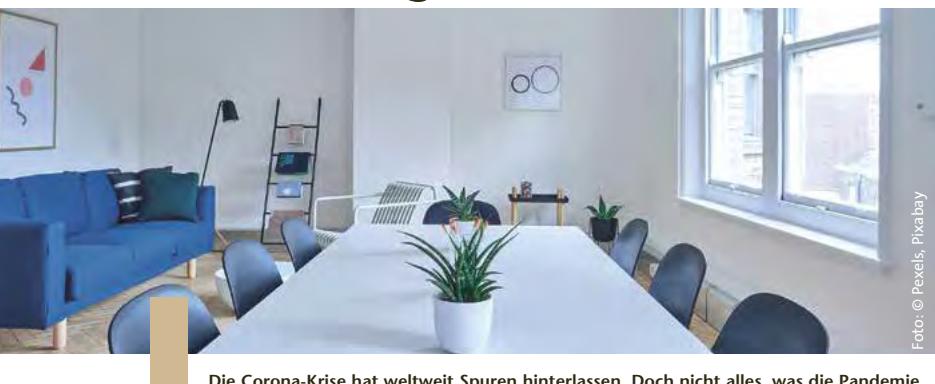


Foto: © Pixabay

Die Corona-Krise hat weltweit Spuren hinterlassen. Doch nicht alles, was die Pandemie zwingend erforderlich machte, war negativ.

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen im vergangenen Jahr wurde ein neues Kapitel in der Kommunikation zwischen Verwaltungen und Eigentümergemeinschaften aufgeschlagen. Um den Einstieg zu erleichtern, stellt der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV) einen Praxisleitfaden sowie einen Marktüberblick zu geeigneten Softwarelösungen bereit.

Eigentümerversammlungen sind das zentrale Organ der Willensbildung in Wohnungseigentümergemeinschaften. Hier werden Entscheidungen getroffen, die den Wert und die Zukunft des gemeinschaftlichen Eigentums maßgeblich beeinflussen. Eine reibungslose Durchführung ist daher für alle Beteiligten – Verwaltungen und Eigentümer – von zentraler Bedeutung.

Bisher war die Organisation von Eigentümerversammlungen oft mit erheblichem Aufwand verbunden: komplexe Logistik, hohe Kosten und feste Termine in den Abendstunden. Mit der gesetzlichen Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen ändert sich das jedoch grundlegend, denn das rein digitale Abhalten bietet eine praxisgerechte Antwort auf zentrale Anforderungen. Es vereinfacht die organisatorischen Prozesse erheblich und beschleunigt Be schlussprozesse. Gleichzeitig schafft das virtuelle Format mehr Flexibilität.

Virtuelle Versammlungen ermöglichen zudem kurzfristige Treffen im Laufe des Jahres und gewährleisten somit schnelle Entscheidungen bei dringendem Handlungsbedarf. Die ortsunabhängige Teilnahme bedeutet für Eigentümer nicht nur höheren Komfort, sondern auch eine größere Beteiligung, wodurch die Legitimation von Beschlüssen gestärkt wird. Darüber hinaus führen virtuelle Formate zu erheblichen Kosteneinsparungen, da sie deutlich geringere Ausgaben verursachen.

## Immobilienmarkt durchlebt tiefgreifenden Wandel

Ein wichtiger Beobachter der Immobilienmärkte ist das internationale Beratungsunternehmen Savills, das in über 70 Ländern fundierte Expertise zu Gewerbe- und Wohnimmobilien bietet. In einem aktuellen Spotlight werfen die Berater einen Blick auf den deutschen Immobilienmarkt.

Danach erlebt der deutsche Immobilienmarkt einen tiefgreifenden Wandel. Nach dem Ende des Nullzinsumfeldes beginnt zwar gerade ein neuer Marktzyklus, doch dieser unterscheidet sich fundamental von seinem Vorgänger. Die zwei Kernaussagen lauten: Erstens: Es wird keinen neuen „Superzyklus“ geben. Zweitens: Der neue Zyklus beginnt in einer grundlegend veränderten gesellschaftlichen und technologischen Realität als der letzte. Damit sind völlig neue Anforderungen an die aktiven Kaufleute in der Immobilienbranche verbunden. Der letzte Immobilienmarktzyklus profitierte von einer einzigartigen Kombination aus starkem Bevölkerungswachstum, florierender Wirtschaft und sinkenden Zinsen und wurde so zum sogenannten „Superzyklus“. Im neuen Zyklus werden die Mieterräge für Investments entscheidend sein. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Immobilienstandorten und -segmenten werden sich deutlich verstärken.

Zudem beginnt der neue Zyklus in einem gesellschaftlich-technologischen Umfeld, das sich zuletzt rasant gewandelt hat. Veränderte Flächennachfrage und Nutzerbedürfnisse polarisieren die Märkte. ESG-Anforderungen (Environmental, Social, Governance), Digitalisierung, Homeoffice, Online-Handel und der Einsatz von künstlicher Intelligenz prägen die Immobilienmärkte immer stärker.

Der Wandel erhöht die Anforderungen an Beratung und Marktanalyse für Eigentümer und Investoren. Generell steigen die Anforderungen an Eigentümer und Investoren auf dem Gewerbeimmobilienmarkt. Doch auch Eigentümer, die in ihr privates Wohneigentum investieren möchten, werden zukünftig von einer guten Beratung profitieren.

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

**BEIM PLATZHIRSCH IN FROHNAU!**

★★★★★ Google (4,8/5,0)

★★★★★ ImmobilienScout24 (5,0/5,0)

★★★★★ Jacasa (4,9/5,0)

★★★★★ Facebook (4,7/5,0)

★★★★★ Makler-Empfehlung.de (5,0/5,0)

(191 Kundenbewertungen Stand 09/2025)



Unser Maklerbüro direkt zwischen den beiden Frohnauer Plätzen:

Ludolfingerplatz 1a,  
13465 Berlin

+49 (0) 30 401 33 46

**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten

[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)

## Immobilien geschäfte künftig digital abwickeln

In anderen europäischen Ländern wie Dänemark oder Estland können viele behördliche Angelegenheiten bequem vom Sofa aus digital erledigt werden. In Deutschland sind wir davon noch meilenweit entfernt, aber es geht voran – zum Beispiel beim Notar.

Die Bundesregierung hat das Gesetz zur Einführung der elektronischen Präsenzbeurkundung beschlossen. Urkunden können somit in Zukunft originär elektronisch im Notariat erstellt werden. Bislang war die öffentliche Beurkundung in weiten Teilen papiergebunden.

Nur punktuell sah das geltende Beurkundungsgesetz die elektronische Errichtung von Dokumenten vor. Seit 2022 werden notarielle Urkunden bereits im elektronischen Urkundenarchiv verwahrt, wofür die Papierurkunden nach der Errichtung eingescannt werden. Auch die elektronische Aktenführung im Notariat wird perspektivisch die Papierakte vollständig ablösen.

Ab dem Jahr 2026 ist die elektronische Akte bei den Gerichten verpflichtend. Der Regierungsentwurf greift diese Entwicklung auf und schafft die rechtlichen Grundlagen dafür, dass Notarinnen und Notare sowie andere Urkundsstellen (z. B. Nachlassgerichte) künftig originär elektronische Urkunden im Präsenzverfahren errichten können.

Anfang Juli 2025 hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen veröffentlicht. Damit wurde ein weiterer Meilenstein im Rahmen des Digitalisierungsprojekts eNoVA (Elektronischer Notar-Verwaltungs-Austausch) erreicht.

Foto: © NoName\_13, Pixabay



Immobilien geschäfte können künftig digital statt postalisch abgewickelt werden. Bislang erfolgte die Kommunikation zwischen Notarbüros, Gerichten und Behörden nach der Beurkundung eines Grundstückskaufvertrags überwiegend auf dem Postweg. Künftig soll der Austausch digital erfolgen – schneller, effizienter und bei gleichbleibend hoher Sicherheit.

„Durch die Umsetzung von eNoVA können millionenfache Postsendungen sowie mehrfache Datenerhebungen und Scanprozesse vermieden werden“, sagt Dr. Markus Sikora, Präsident der Bundesnotarkammer.

## Smart-Home: Wenn ohne Internet das Licht nicht angeht



Foto: © u\_bgymn9wqdl - Ferdinand Altmann, Pixabay

Neue Technik soll das Leben seit jeher vereinfachen. Doch die fortschreitende Digitalisierung erhöht nicht immer den Wohnkomfort.

Smart-Home-Systeme, die morgens automatisch die Rollläden hochfahren und die Kaffeemaschine anstellen, sollen das Leben leichter machen. Stiftung Warentest hat 14 Systeme geprüft und untersucht, welche Modelle zuverlässig, leicht zu bedienen und mit anderen Geräten kompatibel sind. Vier Produkte erreichten die Note „Gut“, zwei sind nur „ausreichend“. Die Preise der Geräte reichen von 50 bis 397 Euro. Der Rat der Warentester lautet: Nutzer sollten sich vor dem Kauf genau überlegen, was sie brauchen. Ein Produkt ist besonders leicht zu bedienen, ein anderes besonders datensparsam und zwei sind breit kompatibel. Drei Systeme sind besonders störanfällig. Im Test zweier Anbieter ging ohne Internet das Licht nicht mehr an. Drei Systeme lassen sich komplett offline betreiben. Mehr Informationen gibt es unter [www.test.de/smarthome](http://www.test.de/smarthome).

## Rechtzeitig an das Heizen im Winter denken

Der Anteil von Wärmepumpen als primäre Heizung hat sich innerhalb von zehn Jahren verdoppelt – das ist eine Überlegung wert. Mehr als zwei Drittel der im Jahr 2024 fertiggestellten knapp 76.100 Wohngebäude nutzen Wärmepumpen als primäre Energiequelle, also überwiegend zum Heizen. Im Vergleich zu 2014 (31,8 Prozent) hat sich dieser Wert mehr als verdoppelt. Wärmepumpen kommen vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern zum Einsatz: In 74,1 Prozent aller im Jahr 2024 fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser wurde eine Wärmepumpe als primäre Heizenergie genutzt, in Mehrfamilienhäusern war dies deutlich seltener der Fall (45,9 Prozent). Übrigens: Viele Wärmepumpen können den Kältekreislauf umkehren und auf diese Weise kühlen. Die aktive Kühlung bietet eine hohe Leistung, verbraucht aber relativ viel Strom. Passive Kühlung ist energiesparender.

## Finanzierung: Konditionen weiterhin stabil

Im zurückliegenden Jahr hat der EZB-Rat regelmäßig die Senkung der Leitzinsen beschlossen. Sowohl die Gesamtinflation als auch die Kerninflation sind zurückgegangen. Diese Entscheidungen spiegeln die Einschätzung der Inflationsaussichten wider und sind ein ermutigendes Signal für Immobilienkäufer:innen. Eigentlich wäre zu erwarten, dass dann auch die Baukredite günstiger werden. Das ist jedoch bisher nicht in großem Umfang der Fall. Als Grund wird die milliardenschwere Schuldenufnahme der neuen Bundesregierung angesehen. Rückblickend auf die letzten drei Jahre sind die Konditionen für die Finanzierung von Immobilienobjekten dennoch stabil geblieben und bieten Interessierten aufgrund der nach wie vor günstigen Immobilienpreise gute Chancen für den Immobilienerwerb.

# Erstes IVD-Fazit zur neuen Bundesregierung:

## Ein Kurswechsel für mehr Investitionen in den Wohnungsbau und mehr Markt sieht anders aus

Nachdem die neue Bundesregierung einige Monate im Amt ist, zieht der Immobilienverband Deutschland IVD eine erste, kritische Zwischenbilanz: Zwar haben Bundeskanzler Friedrich Merz und Bauministerin Verena Hubertz die Wohnungspolitik auf die Agenda gesetzt. Bekommen haben Eigentümer und Immobilienwirtschaft aber nur die Verlängerung der Mietpreisbremse.

Die Bautätigkeit in Deutschland befindet sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau – weit entfernt von den jährlich benötigten 320.000 Wohnungen. Große Hoffnungen, dass Bundeskanzler Friedrich Merz den Wohnungsbau zur Chefsache macht, haben sich bislang nicht erfüllt. „100 Tage sind genug, um die Richtung zu markieren. Anstatt der Ankurbelung des Wohnungsbaus dominieren Regulierungsideen“, erklärt IVD-Präsident Dirk Wohltorf.

„Ein Kurswechsel für mehr Investitionen in den dringend benötigten Wohnungsbau und mehr Markt sieht anders aus. Gleich zu Beginn ihrer Amtszeit hat die Regierung durch die Diskussion um eine Änderung der Neubauausnahme bei der Mietpreisbremse zulasten der damaligen Investoren das Vertrauen und die Investitionsbereitschaft der Immobilienwirtschaft massiv beschädigt. Der Markt braucht aber Planungssicherheit und das klare Signal: Private Investitionen sind willkommen.“

### Bau-Turbo nur wirksam, wenn Kommunen mitziehen

Der im Bundestag beratene Bau-Turbo kann aus Sicht des IVD ein kraftvoller Hebel für mehr Wohnraum sein – aber nur, wenn die Kommunen ihn aktiv nutzen. „Ob aus dem Bau-Turbo kein Bau-Stotterer wird, entscheidet sich vor Ort. Bürgermeister, Stadträte und Bauämter müssen den neuen planerischen Spielraum nutzen. Sonst bleibt das Gesetz ein Papiertiger“, warnt Wohltorf.

### Private Bauherren entlasten und Eigentum fördern

Der IVD verweist darauf, dass private Bauherren und Selbstnutzer eine tragende Säule des Wohnungsbaus darstellen – 2024 entfielen über 60 Prozent der genehmigten Neubauten auf private Akteure. Doch hohe Baukosten, komplexe Vorschriften und unsichere Förderbedingungen bremsen. Zur Aktivierung des Bauüberhangs sollte daher die Förderfähigkeit des EH55-Standards befristet wiederhergestellt werden, wie es auch im Koalitionsvertrag angekündigt wurde. Schätzungen zufolge könnten allein dadurch bis zu 51.000 Wohneinheiten realisiert werden.

„Wenn die Regierung es ernst meint mit mehr Wohneigentum, muss sie eine tragfähige Eigentumsförderung auf die Beine stellen. Gerade für Familien sind eigenkapitalersetzen Bürgschaften oft entscheidend, um es in die eigenen vier Wände zu schaffen“, drängt Wohltorf.

### Private Vermieter sichern Wohnraum

Private Vermieter stellen rund zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland und sind damit eine tragende Säule des Wohnungsmarktes. Steigende Sanierungskosten und die Mietpreisbremse schmälern jedoch ihre Spielräume, in den Immobilienbestand zu investieren. Ziehen sich private Vermieter aus wirtschaftlichen Gründen zurück, verschärft das für Wohnungssuchende

– vor allem in den beliebten Großstädten – den Wettbewerb um knappen Wohnraum. Eine Kürzung oder gar ein Stopp der BEG-Förderprogramme würde dringend nötige energetische Sanierungen ausbremsen und die Klimaziele in weite Ferne rücken.

### Wärmewende ohne klare Leitplanken

Trotz der zentralen Zuständigkeit des Bundeswirtschaftsministeriums bleibt offen, wie das Gebäudeenergiegesetz (GEG) geändert werden soll. Aus dem Ressort von Bundeswirtschaftsministerin Katherina Reiche gibt es bislang keine klare Strategie, wie Klimaziele, Wirtschaftlichkeit und soziale Verträglichkeit in Einklang gebracht werden können. Bei den von der Ampel eingeführten Heizungsregelungen besteht großes Potenzial zur drastischen Vereinfachung. Unklar ist zudem, wie die versprochene Ausrichtung der Vorgaben auf CO2-Emissionen statt auf starre Quoten erneuerbarer Energien umgesetzt werden soll.

„Die Wärmewende gelingt nur, wenn sie wirtschaftlich tragfähig, technologieoffen und zuverlässig planbar ist. Derzeit fehlen belastbare Ansätze und Zeitpläne – auch für die Umsetzung der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) bis Juni 2026“, kritisiert der IVD-Präsident. „Dringlich ist zudem die Reform der Wärmelieferverordnung: Solange neue klimaneutrale Wärmesysteme nicht teurer sein dürfen als bestehende fossile Heizungen, bleibt der Ausbau der Fernwärme blockiert – und damit die Dekarbonisierung. Im Gebäudeenergiebereich fehlt weiterhin ein funktionierendes Gesamtkonzept. Jeder weitere Monat des Zögerns vergrößert den Sanierungsstau.“

### IVD-Forderungen für den politischen Herbst

Nach der Sommerpause erwartet der IVD von der Politik:

1. Schnelle Einführung und flächendeckende Umsetzung des Bau-Turbos durch die Kommunen.
2. Verlässliche Förderprogramme für private Bauherren, insbesondere eigenkapitalersetzende Bürgschaften
3. Verzicht auf marktbremsende Regulierung wie die zahlreichen geplanten Änderungen im Mietrecht oder das Umwandlungsverbot.
4. Technologieoffene Wärmepolitik mit einfachen Regelungen, realistischen Umsetzungsfristen und einer Reform der Wärmelieferverordnung.

„Mehr als ein halbes Jahr nach der Bundestagswahl zählt nicht mehr, was angekündigt, sondern was umgesetzt wird. Jetzt ist der Moment, den Rückenwind für Investitionen zu erzeugen – sonst bleibt der Wohnungsbau im Gegenwind stecken“, fasst Wohltorf zusammen.

**Erstes IVD-Fazit zur neuen Bundesregierung**

Von Dirk Wohltorf,  
IVD-Präsident

## Hohe Mieten in Großstädten

Die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt vor allem in den kreisfreien Städten kontinuierlich an. Während die Mieten in Berlin zuletzt nicht mehr so stark unter Druck standen, verzeichneten Köln, Leipzig und Stuttgart besonders starke Mietsteigerungen. In Stuttgart ist die Mietpreisentwicklung besonders dynamisch: Im ersten Quartal 2025 stiegen die Angebotsmieten bei Neuvermietung im Bestand um 1,9 Prozent – so stark wie seit 2022 nicht mehr. In Köln stiegen die Angebotsmieten im Neubau um 2,4 Prozent und in Leipzig um 2,3 Prozent. Mietsuchende müssen sich in Deutschland weiterhin auf eine starke Konkurrenz einstellen – vor allem in den Metropolen, wo die Nachfrage seit Jahren steigt.

## Zu große Hitze in der Wohnung



Quelle: ©Gerd Altmann, Pixabay

Der vergangene Sommer hat wieder Hitzerekorde gebracht. Der Deutsche Mieterbund weist jedoch darauf hin, dass ein sommerlicher Temperaturanstieg in der Wohnung grundsätzlich kein Mangel ist, selbst in einer Dachgeschosswohnung nicht. Wenn die Wohnung in den Sommermonaten tatsächlich unerträglich heiß wird, kann dies jedoch einen Kündigungsgrund darstellen und Ersatzansprüche auslösen etwa für gekaufte Möbel (VerfGH Bln, Az. 40/06) oder eine Mietminderung rechtfertigen (AG Hamburg, Az. 46 C 108/04).

Vermieter:innen müssen die Mietwohnung in einen zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand versetzen. Sie können beispielsweise Außenjalousien anbringen lassen. Verlangen können Mieter:innen diese jedoch nicht, denn es liegt im Ermessen der Vermieter:innen, wie sie einen Mangel beseitigen.

## Mietwohnungen: Nachfrage deutlich gestiegen

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im zweiten Quartal 2025 in allen Regionen Deutschlands durchschnittlich um sechs Prozent gestiegen – sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Neubauten. Bestandsimmobilien im ländlichen Raum waren mit einem Plus von neun Prozent innerhalb eines Quartals so stark nachgefragt wie seit 2023 nicht mehr. In den Metropolen fiel das Suchaufkommen mit plus vier Prozent vergleichsweise moderat aus. Im Umland wird stärker gesucht: plus sieben Prozent. In den kreisfreien Städten stieg die Nachfrage im zweiten Quartal 2025 um acht Prozent und damit doppelt so stark wie in den Metropolen. Die hohe Nachfrage macht den Bedarf an Wohnraum nicht nur in den Metropolen, sondern auch in den Städten der zweiten Reihe deutlich.

## Mietpreisbremse: Wichtiges Instrument oder Bremse des Wohnungsbaus?

Die hohen Mieten in den Großstädten sind zu einer großen Belastung geworden. Die verlängerte Mietpreisbremse soll verhindern, dass Mieter übermäßig belastet werden. Leider bremst sie auch den Wohnungsbau, der das Problem grundsätzlich lösen könnte. Die Mietpreisbremse wurde im Jahr 2015 erstmals in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt eingeführt.

Danach darf der Mietpreis bei einer Neuvermietung maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Nun hat der Deutsche Bundestag beschlossen, die Mietpreisbremse bis 2029 zu verlängern.

Die Begründung: Die Bundesregierung benötigt Zeit, um bessere Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu schaffen – etwa durch den sogenannten „Bau-Turbo“. Denn steigende Mieten werden nur durch mehr bezahlbare Wohnungen abzuwenden sein.

## Grundsteuer: Neuregelung verfassungswidrig?

Die Berechnung und Erhebung der Daten für die bundesweite Festsetzung der neuen Grundsteuer Anfang 2025 hat für viel Verdruss gesorgt. Der Bund der Steuerzahler (BdSt) und der Verein Haus & Grund unterstützen mehrere Immobilieneigentümer, die sich gegen die Bewertung ihrer Grundstücke im Rahmen der Grundsteuerreform wehren. Inzwischen wurden Klagen bei den Finanzgerichten eingereicht.

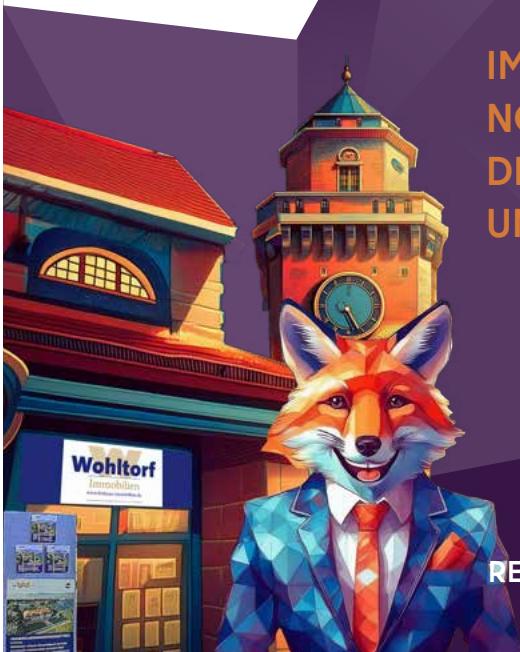
Die Finanzgerichte in Düsseldorf, Sachsen und Berlin-Brandenburg haben die Klagen jedoch abgewiesen.

Das Finanzgericht Köln hat in seinem Urteil deutlich gemacht, dass es keine durchgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken gegen das Bundesmodell sieht. Die Revision wurde jedoch zugelassen.

Das Hessische Finanzgericht (FG) hat entschieden, dass die Neuregelung des Hessischen Grundsteuergesetzes (HGrStG) verfassungsgemäß ist. Hamburg hat Härtefallregelungen für die neue Grundsteuer festgelegt. Noch sind keine Verfahren beim Bundesverfassungsgericht (BVerfG) anhängig.



**IMMOBILIEN IM  
NORDWESTEN  
DER HAUPTSTADT -  
UNSER REVIER!**




# Hitze setzt Menschen im Sommer vermehrt zu



Der Sommer 2025 begann mit Temperaturen von bis zu 40 Grad. Meteorologen warnen vor einer beunruhigenden Klimadynamik. Nicht jeder kann bei Hitze kurzfristig an den Strand ausweichen. Was ist zu tun?

Ein Tag gilt als Hitzetag, wenn die Tageshöchsttemperatur mindestens 30,0°C erreicht oder überschreitet. Laut Deutschem Wetterdienst (DWD) hat sich die Zahl heißer Tage in den letzten Jahrzehnten verdoppelt.

Welche Maßnahmen bei Hitzewellen zu ergreifen sind und wie sich anhaltende Hitzetage auf die Arbeit im Krisenmanagement und Bevölkerungsschutz auswirken, hat der VDI in einer Expertenempfehlung zum Schutz vor Hitze veröffentlicht. Anhand dieser detaillierten und konkreten Empfehlung können sich Städte und Gemeinden besser auf extreme Hitze vorbereiten.

Auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel in Berlin startete gerade ein wissenschaftliches Projekt für eine klimaresiliente Stadt. Es ist eines der größten und ambitioniertesten Stadtentwicklungsprojekte Europas: die Nutzung des Flughafens und die Gestaltung eines neuen Stadtgebiets nach dem Prinzip der Schwammstadt mitten in Berlin.

Bis wirksame Klimaschutzmaßnahmen in großem Stil erfolgreich umgesetzt sind, ist Eigeninitiative gefragt. Beim Kühlen stehen Ventilatoren und Klimageräte hoch im Kurs, sie sind jedoch in Anschaffung und Verbrauch teuer. Jalousien und Sonnenschutzfolien sperren die Hitze aus und sind zumindest keine Energiefresser. Noch besser als jede private Abwehr von Hitze in der Wohnung sind jedoch grundlegende Maßnahmen, die bereits beim Bau oder Umbau von Gebäuden sowie in der Stadtplanung berücksichtigt werden.

Der Klimawandel erfordert ein Umdenken in allen Bereichen. Das Umweltbundesamt gibt dazu folgende Tipps: Vermeiden Sie körperliche Aktivität während der heißesten Tageszeit. Lüften Sie nachts und frühmorgens. Verschatten Sie Räume möglichst durch außenliegende Rollläden, da diese wirksamer sind als innenliegende. Kühlen Sie Ihren Körper mit einfachen Methoden wie einem kühlenden Fußbad. Halten Sie sich bei Hitze nicht zu lange in parkenden Autos auf.

## So lebt, wohnt und arbeitet der „Durchschnittsmensch“ in Deutschland

Das Statistische Bundesamt hat eine neue Sonderseite zum „Durchschnittsmenschen“ eröffnet: [www.destatis.de/durchschnittsmensch](http://www.destatis.de/durchschnittsmensch).

Angenommen, ein Mensch stünde für alle 83,6 Millionen Menschen, die in Deutschland leben: Dann wäre der Durchschnittsmensch 44,9 Jahre alt (Stichtag: Ende 2024). Die Durchschnittsfrau wäre mit 46,2 Jahren gut zweieinhalb Jahre älter als der Durchschnittsmann (43,5 Jahre). Das höhere Durchschnittsalter der Frauen hängt mit ihrer höheren Lebenserwartung zusammen.

Laut Mikrozensus 2024 hat die Familie des Durchschnittsmenschen 3,4 Mitglieder. Als Familien zählen hier alle Eltern-Kind-Konstellationen, die in einem Haushalt leben. Betrachtet man sämtliche Haushaltsformen vom Einpersonenhaushalt bis zur Großfamilie, dann lebt der Durchschnittsmensch mit einer weiteren Person zusammen. Die Durchschnittswohnung hat eine Wohnfläche von 94,4 Quadratmetern und kostet 7,28 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Im Durchschnitt verdienten Vollzeitbeschäftigte 4.634 Euro brutto pro Monat. Frauen in Vollzeit verdienten mit 4.214 Euro brutto deutlich weniger als Männer in Vollzeit mit 4.830 Euro.

## Photovoltaik steigert den Wert: Jetzt 4,2 Millionen Anlagen

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

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

Der Anteil der Photovoltaik an der gesamten Stromerzeugung nimmt weiter zu. Im Jahr 2024 wurden durch den Betrieb von Photovoltaikanlagen rund 59,5 Millionen Megawattstunden Strom ins Netz eingespeist. Damit entfielen 13,8 Prozent der gesamten inländischen Stromproduktion auf Photovoltaik, was einen neuen Höchstwert darstellt. Im Jahr 2023 hatte die Photovoltaik einen Anteil von



12,0 Prozent an der gesamten Stromeinspeisung. Der bisherige Rekordmonat für Solarstrom in Deutschland war der Juli 2024: Mit knapp 8,7 Millionen Megawattstunden wurde mehr als ein Viertel (27,4 Prozent) des eingespeisten Stroms mithilfe von Photovoltaikanlagen erzeugt.

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

## Glasfaserausbau regional höchst unterschiedlich

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

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

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

## Wo Wohnen Luxus ist: Deutschlands teuerste Viertel



Foto: © Canva, Pixabay

Wer beim Wohnen nicht auf den Cent achten muss, schaut sich in Deutschlands teuersten Vierteln um.

Wer in einem der exklusivsten Viertel Deutschlands wohnen möchte, muss um ein Vielfaches tiefer in die Tasche greifen als im restlichen Stadtgebiet. So kosten Wohnimmobilien in München-Lehel und München-Bogenhausen beispielsweise über 15.000 Euro pro Quadratmeter.

München ist die deutsche Metropole mit den höchsten Immobilienpreisen. Mit 15.891 Euro pro Quadratmeter liegt die Kaufpreisforderung in der Hotterstraße im Stadtteil Lehel fast doppelt so hoch wie der ohnehin hohe Durchschnittspreis in München von 8.249 Euro. Das mondäne Villenviertel Grünwald liegt übrigens offiziell gar nicht im Stadtgebiet, sondern ist eine eigenständige Gemeinde im Landkreis München.

In Hamburg gibt es mondäne Viertel, in denen Bestandsobjekte an der Alster Quadratmeterpreise im fünfstelligen Bereich erzielen. Das Preisniveau dort ist mit 13.400 Euro pro Quadratmeter mehr als doppelt so hoch wie der Durchschnittspreis in Hamburg, der bei 5.937 Euro pro Quadratmeter liegt.

Mit einem mittleren Quadratmeterpreis von 4.174 Euro liegt Düsseldorf preislich im Mittelfeld. Die teuersten Straßen befinden sich im Stadtbezirk 1 im Zentrum. In Berlin liegt die teuerste Wohngegend dagegen am Stadtrand. Die höchsten Quadratmeterpreise der Hauptstadt werden in Grunewald erzielt.

Begehrte Wohnlagen befinden sich häufig in der Nähe von Parks und Wasserflächen. Wohnimmobilien sind immer dort am teuersten, wo städtische Infrastruktur auf Grünanlagen trifft. In Frankfurt am Main ist die Gegend zwischen Palmengarten und Grüneburgpark am teuersten, in Köln die Limburger Straße in der Nähe des Stadtgartens. In Stuttgart werden die höchsten Immobilienpreise am Killesberg verlangt. In Dortmund ist der Erwerb von Wohneigentum in der Nähe des Phoenix-Sees am kostspieligsten.

Das geht aus einer Auswertung von Immowelt hervor, in der die Straßen mit den höchsten mittleren Preisen für Bestandsimmobilien in den 15 größten deutschen Städten ermittelt wurden.

## Ein eigener IMMOBILIENMARKTBERICHT für Reinickendorf und Umgebung?

### BEIM PLATZHIRSCH IN FROHNAU!

★★★★★ Google (4,8/5,0)

★★★★★ ImmobilienScout24 (5,0/5,0)

★★★★★ Jacasa (4,9/5,0)

★★★★★ Facebook (4,7/5,0)

★★★★★ Makler-Empfehlung.de (5,0/5,0)

(191 Kundenbewertungen Stand 09/2025)



Unser Maklerbüro direkt zwischen den beiden Frohnauer Plätzen:

Ludolfingerplatz 1a,  
13465 Berlin

+49 (0) 30 401 33 46

**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten

## Wie man den Verkaufspreis berechnet

Den Verkaufspreis einer Immobilie nach der Pi-mal-Daumen-Methode zu berechnen, ist keine gute Idee. Grundsätzlich kann jeder den Verkaufspreis für ein Haus oder eine Wohnung selbst festlegen. Vielleicht hat es in der Nachbarschaft Verkäufe gegeben, an denen man sich orientieren kann. Aber Vorsicht: Jede Immobilie ist anders. Wer den Kaufpreis zu niedrig ansetzt, verliert Geld. Wer den Kaufpreis zu hoch ansetzt, verschreckt potenzielle Käufer. Auf dem freien Markt werden Immobilien in der Regel zum Verkehrswert angeboten. Dafür stehen drei verschiedene Verfahren zur Verfügung: das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Die Ermittlung des Verkehrswertes ist vor allem beim Verkauf, aber auch bei Scheidung, Erbschaft oder nach umfangreichen Renovierungen sinnvoll. Sicherer ist es, den Verkehrswert von einem Fachmann ermitteln zu lassen, bevor das Haus oder die Wohnung angeboten wird.

## 15-Minuten-Stadt in Deutschland weiter als gedacht



Die Infrastruktur eines Ortes hat einen großen Einfluss auf den Wert von Immobilien und die Lebensqualität seiner Bewohner.

Wie schnell und auf welchem Weg wichtige Versorgungseinrichtungen erreicht werden können, ist ein entscheidender Faktor für den Wert einer Immobilie. Die Studie „Mobilität in Städten“ erhebt alle fünf Jahre Mobilitätsdaten. Die Forschenden stellten eine deutliche Veränderung des Mobilitätsverhaltens fest. Unter anderem wird wieder mehr zu Fuß gegangen. Auch das Fahrrad gewinnt weiterhin an Bedeutung. Die Autonutzung geht hingegen weiter zurück. Die „15-Minuten-Stadt“, in der Alltagsziele wie Supermärkte, Kitas oder Hausärzte in maximal 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind, ist in Deutschland deutlich weiter verbreitet als bisher angenommen. Das zeigt eine Studie, die vom Bundesinstitut für Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegeben wurde. Die 15-Minuten-Stadt ist nicht nur ein planerisches Ideal. Sie erleichtert den Alltag durch kurze Wege, stärkt Nachbarschaften, belebt Stadtviertel und verbessert die Lebensqualität aller Menschen in der Stadt.

## Neubaubedarf: rund 320.000 Wohnungen jährlich

Die Zahlen zum Neubaubedarf variieren je nach Herausgeber und sind schwer vergleichbar. Nun liegt eine neue, fundierte Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für den Zeitraum bis 2030 vor. Demnach wird der Wohnungsbedarf in Deutschland in den kommenden Jahren hoch bleiben. Er liegt bei rund 320.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Das BBSR sieht den höchsten Neubaubedarf in den nachfragestarken kreisfreien Großstädten und den angrenzenden Landkreisen, während er in den peripheren, nachfragerchwächeren Regionen deutlich geringer ausfällt. Allein für die sieben größten deutschen Städte beziffert die Prognose den jährlichen Neubaubedarf auf 60.000 Wohnungen. Dies entspricht einem Fünftel des Gesamtbedarfs.

## Bessere Stimmung beim Bau

Die Wohnraumknappheit war bereits zum Zeitpunkt der Bundestagswahl 2021 ein vorherrschendes Thema – und das ist sie immer noch. Die Stimmung der Unternehmen im Wohnungsbau hat sich im April jedoch etwas verbessert. Wie das ifo Institut in München mitteilt, stieg das Geschäftsklima für diese Branche. Sowohl die aktuelle Lage als auch die Erwartungen der Unternehmen legten zu. „Die Stimmung im Wohnungsbau hellt sich auf – wenn auch auf niedrigem Niveau“, sagt Klaus



Foto: © AG, Grabener Verlag, Kiel, 2025

Wohlrade, Leiter der ifo-Umfragen. „Ob das geplante Infrastrukturpaket der Regierung schon Wirkung zeigt, ist noch ungewiss. Momentan setzen die Unternehmen wohl eher auf einen allgemeinen Aufschwung der Bauwirtschaft.“

## Neue Wohnformen eröffnen neue Chancen

Die Lebensbedingungen und damit die Anforderungen an Wohnungen ändern sich. Die Antwort darauf sind neue Wohnformen. Verschiedene Konzepte, die über traditionelle Wohnmodelle hinausgehen, zeichnen sich durch Gemeinschaft, Individualität oder Nachhaltigkeit aus. Eine dieser neuen Wohnformen ist das sogenannte Micro-Living. Eine zentrale Strategie zur Schaffung neuer Micro-



Foto: © Viktoria Glitter, Pixabay

Living-Einheiten ist die Umnutzung bestehender Gebäude. Durch Konversionen können leerstehende Gewerbeimmobilien in Mikro-Apartments, Serviced Apartments, Coliving- oder Senior-Living-Einheiten umgewandelt und revitalisiert werden.

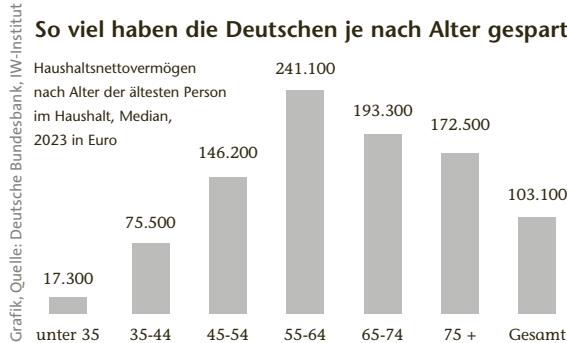
**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2025  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen,  
**Herausgeber:** siehe Zeitungskopf

**Quellen, Bilder:** VBI, DUH, DBU, HDH, BMWSB, Destatis, ifo-Institut, ZIA, GREIX, IfW Kiel, BBSR, BGH, IVD, EZB, Bankenverband, Hans-Böckler-Stiftung, ImmobilienScout24, Dr. Klein Privatkunden AG, VDI, Deutsches Institut für Urbanistik Ifu, HH Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, BFW, Drees & Sommer SE, DGNB, HBE Hochschule Biberach, bwviengesa AG, Enpal B.V., Bundesbank, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V., TU Dresden, IW-Köln, Stiftung Warentest, Bund der Steuerzahler e.V., Deutscher Mieterbund, Deutsches Institut für Urbanistik, Pixabay

**Druck/Layout/Grafik/Satz:** Saxoprint; Astrid Grabener, Petra Matzen  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Jeder zweite Haushalt hat mehr als 100.000 Euro Vermögen

### So viel haben die Deutschen je nach Alter gespart



Eine neue IW-Studie zeigt: Das Medianvermögen aller deutschen Haushalte betrug im Jahr 2023 103.100 Euro. Das heißt, dass die eine Hälfte der Haushalte mehr und die andere Hälfte weniger Vermögen hatte. Zu den zehn Prozent der Haushalte mit dem höchsten Vermögen gehörte, wer mehr als 777.200 Euro besaß. Wie viel Vermögen jemand besitzt, hängt stark mit dem Alter zusammen. In der Altersgruppe der 55- bis 64-Jährigen lag der Median mit 241.100 Euro am höchsten. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass der Vermögensaufbau lange dauert, häufig ein ganzes Arbeitsleben. Das Eigenheim spielt dabei eine große Rolle.

## Die Immobilie als Altersvorsorge

Das Rentensystem stößt an seine Grenzen. Eine Umfrage des Bankenverbandes hat ergeben: Zwar bewerten 73 Prozent der Befragten ihre aktuelle finanzielle Lage positiv, doch rechnen 42 Prozent der Frauen und 37 Prozent der Männer mit deutlichen Einschränkungen im Alter.

Der Besitz einer eigenen Immobilie hat den Vorteil, dass man im Alter keine Miete mehr zahlen muss und sich somit auch von Mieterhöhungen unabhängig macht. Die finanzielle Freiheit erreicht man jedoch nur, wenn die Immobilie bis zum Renteneintritt vollständig bezahlt ist.

## Abfallaufkommen auf dem niedrigstem Stand

Das Abfallaufkommen ist so niedrig wie seit 2010 nicht mehr. Zudem gab es erstmals seit 2012 weniger als 200 Millionen Tonnen Bau- und Abbruchabfälle. Die jahrzehntelange Aufklärung in Sachen Mülltrennung zeigt Wirkung. Im Jahr 2023 fielen in Deutschland 380,1 Millionen Tonnen Abfall an, was einem Rückgang von 4,8 Prozent oder 19,0 Millionen Tonnen im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Damit sank das jährliche Abfallaufkommen seit dem Höchststand von 417,2 Millionen Tonnen im Jahr 2018 kontinuierlich.



Foto: © EK/Mittelsachsen, Pixabay

## Neubau oder Bestand?

### Worauf Käufer beim Immobilienerwerb achten sollten

Die Entscheidung für den Kauf einer Immobilie gehört zu den größten finanziellen Weichenstellungen im Leben. Gleich zu Beginn stellt sich die Frage: Neubau oder Bestandsimmobilie? Beide Optionen bieten Chancen, aber auch Herausforderungen. Der Immobilienverband Deutschland IVD beleuchtet die wichtigsten Aspekte und gibt konkrete Tipps für eine fundierte Kaufentscheidung.

#### Neubau: Modern und energieeffizient, aber oft teurer und zeitintensiver

Ein Neubau überzeugt durch Energieeffizienz, moderne Grundrisse und den neuesten Stand der Technik. Auch individuelle Gestaltungswünsche lassen sich häufig einfacher umsetzen. Neubauten entstehen allerdings oft in neu erschlossenen Lagen, die sich infrastrukturell erst entwickeln müssen. Zudem können Baukosten, gestiegene Materialpreise und längere Fertigstellungszeiten Budget und Geduld strapazieren.

**IVD-Empfehlung:** Angebote genau vergleichen, Bauverträge juristisch prüfen lassen und mögliche Verzögerungen einkalkulieren. Förderprogramme – etwa für klimafreundlichen Neubau – können die Finanzierung erleichtern. Oft lohnt es sich, auch zu prüfen, ob es Förderprogramme auf Landes- oder kommunaler Ebene gibt. Ein erfahrener Makler kennt vergleichbare Projekte und kann realistisch einschätzen, ob Preis und Lage im Marktumfeld passen. Bei technischen Detailfragen und zur unabhängigen Prüfung der Bauqualität empfiehlt sich die Einbindung eines Sachverständigen.

#### Bestandsimmobilie: Rasch bezugsfertig in gewachsene Infrastruktur, aber oft mit Sanierungsbedarf

Eine gebrauchte Immobilie ist meist schneller verfügbar und liegt oft in etablierten Wohnlagen mit gewachsener Nachbarschaft und Infrastruktur. Gleichzeitig kann ein höherer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf bestehen, insbesondere bei der energetischen Beschaffenheit. Hier sind vor allem die Art, das Alter und der Zustand der Heizung sowie die Gebäudehülle zu prüfen. Auch Gemeinschaftseigentum in Mehrfamilienhäusern sollte genau geprüft werden – von der Höhe der Instandhaltungsrücklagen bis zum Zustand der Haustechnik.

**IVD-Empfehlung:** Vor dem Kauf eine unabhängige Gebäudebegutachtung einholen. Energieausweis, Modernisierungsbedarf und mögliche Fördermittel prüfen. Makler können bei der Einschätzung des Kaufpreises helfen und Zugang zu geprüften, marktgerechten Angeboten verschaffen. Für eine fachgerechte Wertermittlung und die Einschätzung möglicher Mängel stehen Sachverständige zur Verfügung.

#### Weitere Entscheidungskriterien: Budget, Zukunftsplanung, Nutzung

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

„Ob Neubau oder Bestand – entscheidend ist, dass die Immobilie zu den eigenen Zielen und Möglichkeiten passt. Dabei unterstützen qualifizierte Makler und Sachverständige mit Markkenntnis, technischer Expertise und individueller Beratung. Wer sich frühzeitig professionell begleiten lässt, trifft eine fundierte Entscheidung und schafft eine verlässliche Grundlage für eine wichtige Lebensentscheidung“, so IVD-Präsident Dirk Wohltorf.



# WIR VERMITTELN FROHNAU.

DER PLATZHIRSCH  
SEIT 1997 ZWISCHEN LUDOLFINGERPLATZ  
UND ZELTINGER PLATZ

Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin  
+49 (0) 30 401 33 46

[www.wohltorf.com](http://www.wohltorf.com)  
[#wirvermittelnfrohnau](#)  
[www.frohnau-immobilien.de](http://www.frohnau-immobilien.de)



**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten

## IHR MAKLER IN FROHNAU

- |       |                               |
|-------|-------------------------------|
| ★★★★★ | Google (4,8/5,0)              |
| ★★★★★ | Immobilienscout (5,0/5,0)     |
| ★★★★★ | Maklerempfehlung.de (5,0/5,0) |
| ★★★★★ | Facebook (4,7/5,0)            |
| ★★★★★ | Jacasa (4,9/5,0)              |

(191 Kundenbewertungen Stand 09/2025)