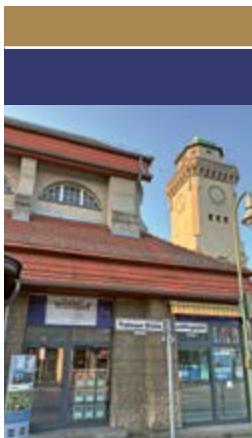


BERLIN KURS NORDWEST

www.wohltorf.com
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
- facebook.com/frohnau.immobiliens
- youtube.com/wohltorf
- instagram.com/frohnau_immobiliens

Winter 2025/2026

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Berufung von Dirk Wohltorf in den Berliner Gutachterausschuss

Auf der Expo Real 2025 wurde Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Präsident des Immobilienverbands Deutschland IVD, vom Berliner Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Christian Gaebler erneut für fünf weitere Jahre zum Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin berufen.

Für Wohltorf ist diese Berufung eine besondere Anerkennung und zugleich eine verantwortungsvolle Aufgabe: „Es ist spannend und anspruchsvoll, an der Transparenz auf Deutschlands größtem und dynamischstem Immobilienmarkt mitwirken zu dürfen“, betont er. Gemeinsam mit dem Gutachterausschussvorsitzenden Thomas Sandner und dem gesamten Team freut er sich auf die kommenden Jahre der Zusammenarbeit.

Was ist der Gutachterausschuss?

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein unabhängiges, fachlich besetztes Expertengremium, das auf Landes- und Kommunalebene tätig ist. Seine zentrale Aufgabe ist es, Transparenz auf dem Immobilienmarkt herzustellen.

Dazu wertet der Ausschuss nahezu alle notariell beurkundeten Kaufverträge über Grundstücke und Immobilien aus. Auf dieser Basis werden jährlich wichtige Marktkennzahlen veröffentlicht – darunter die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren. Diese Daten bilden eine objektive Grundlage für Wertermittlungen, Immobiliengutachten, Finanzierungen und die Arbeit von Eigentümern, Maklern und Investoren.

Im Gegensatz zu Angebotspreisen, die lediglich Erwartungen widerspiegeln, zeigen die Auswertungen des Gutachterausschusses die tatsächlichen Kaufpreise und damit die reale Marktentwicklung. So trägt das Gremium entscheidend zu einem transparenten und verlässlichen Immobilienmarkt bei.

Herausforderungen auf dem Berliner Markt

Die kommenden Jahre werden für den Berliner Immobilienmarkt von vielen Herausforderungen geprägt sein: niedrige Neubauzahlen, eine anhaltend hohe Zuwanderung, verschärfte Mietregulierungen, das Zweckentfremdungsverbot und die



Bausenator Christian Gaebler und Dirk Wohltorf auf der EXPO REAL 2025 in München.

Diskussion über eine mögliche Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände.

Gerade in dieser Situation kommt der Arbeit des Gutachterausschusses besondere Bedeutung zu. Sie schafft Orientierung, Vertrauen und Vergleichbarkeit – in einem Markt, der von Dynamik und Unsicherheit gleichermaßen geprägt ist.

Der Berliner Gutachterausschuss arbeitet unabhängig, neutral und politisch unbeeinflusst – und genau das, so Dirk Wohltorf, sei die Basis für eine glaubwürdige und faire Immobilienbewertung in der Hauptstadt.

Impulse für mehr Wohnraum und Wohneigentum

IVD-Präsident Dirk Wohltorf über die Expo Real 2025 und den notwendigen Schulterschluss von Politik und Branche

Die diesjährige Expo Real in München stand ganz im Zeichen des Aufbruchs – und der Frage, wie aus politischen Versprechen endlich konkrete Wohnungen werden können. In der Präsidentenrunde der großen Immobilienverbände diskutierte Dirk Wohltorf, Präsident des Immobilienverbands Deutschland IVD, mit Bundesbauministerin Verena Hubertz, BfW-Präsident Dirk Salewski, GdW-Präsident Axel Gedaschko und VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler über die zentralen Hebel für mehr Bauleistung und Eigentumsförderung.

Vom Bau-Turbo zur Realität

Wohltorf betonte, dass die Branche bereit sei, Verantwortung zu übernehmen – doch sie brauche endlich planbare Rahmenbedingungen. „Wir stehen in den Startlöchern, aber wir brauchen Tempo, Vertrauen und Flexibilität in den Bauämtern“, so Wohltorf. „Nur wenn die Verfahren schneller werden und die Vorgaben praxistauglich sind, kann der Bau-Turbo zünden.“

Bundesbauministerin Hubertz verwies auf die geplante Novelle des Baugesetzbuchs und auf Rekordinvestitionen im sozialen Wohnungsbau. Ziel sei, Genehmigungen zu beschleunigen und pragmatische Lösungen zu ermöglichen. „Wohnen ist ein Menschenrecht“, betonte sie, „und dafür müssen wir Hürden abbauen.“

Eigentum als gesellschaftlicher Anker

Ein zentrales Thema war die Eigentumsbildung. Für Wohltorf ist klar: „Deutschland ist kein Mieterland, sondern ein Land der verhinderten Eigentümer.“

Viele Familien mit mittlerem Einkommen scheitern inzwischen an der Finanzierung der eigenen vier Wände – durch hohe Zinsen, gestiegene Baukosten und zu komplexe Förderprogramme. Dabei zeigen Umfragen: Der Wunsch nach Eigentum ist ungebrochen. 67 Prozent der Mieter möchten ein eigenes Zuhause, bei den Jüngeren zwischen 18 und 45 Jahren sind es sogar 81 Prozent.



Dirk Wohltorf und Bundesbauministerin Verena Hubertz

„Das Aufstiegsversprechen, dass Fleiß und Mut zu Eigentum führen, darf nicht verloren gehen“, mahnt Wohltorf. Eigentum sei nicht nur individuelle Altersvorsorge, sondern auch ein stabilisierender Faktor für Gesellschaft und Demokratie.

Ein starkes Bündnis für Wohnen

Im Rahmen der Messe fand zudem ein vertrauliches Hintergrundgespräch mit Bau-Staatssekretär Dr. Olaf Joachim statt. Ein weiteres Highlight war die Eröffnung des neuen „Verbände+“-Stands, an dem Vertreter aus Wirtschaft und Politik in zahlreichen Gesprächsrunden über Chancen, Herausforderungen und neue Lösungsansätze diskutierten.

Das Bündnis Bezahlbarer Wohnraum soll künftig neu strukturiert und fortgeführt werden – ein positives Signal für den Dialog zwischen Politik und Verbänden. „Vertrauen schaffen, Hürden abbauen, serielles und modulares Bauen beschleunigen, Bauvorschriften entschlacken und Mietrecht modernisieren – das sind die Aufgaben, die jetzt anstehen“, so Wohltorf.

Blick nach vorn

Die Bau- und Immobilienwirtschaft steht bereit, Verantwortung zu übernehmen – doch sie braucht Rückenwind aus der Politik. Nur mit Mut, Tempo und einem positiven Gestaltungswillen kann bezahlbarer Wohnraum Realität werden.

Denn Wohnen ist weit mehr als eine ökonomische Kennziffer: Es ist ein Stück Heimat, Lebensqualität und gesellschaftlicher Zusammenhalt. Wenn es gelingt, diese Werte gemeinsam zu schützen und zu fördern, kann aus der aktuellen Wohnungsdebatte ein echter Neubeginn werden.

Impulse

Was ist eigentlich Baukultur?

Jahrzehntelang reisten Architekturstudierende mit ihren Professor:innen in die vorbildlichen Niederlande, um etwas über Baukultur zu lernen. Seit Gründung der Initiative Architektur und Baukultur durch das Bundesbauministerium vor genau 25 Jahren engagiert sich Deutschland nun selbst aktiv in diesen Bereichen. Im Kodex für Baukultur heißt es: „Der Begriff Baukultur umfasst die Summe aller menschlichen Tätigkeiten, die unsere gebaute Umwelt verändern. Er betrifft die architektonische, die funktionale und die konstruktive Gestaltung von Gebäuden, den Städte- und Siedlungsbau, die Formung von Landschaften, Infrastrukturen und öffentlichen Räumen.“ Als Projektentwickler, Planer, Bauherr, Eigentümer etc. trägt die Immobilienwirtschaft in besonderem Maße Verantwortung für die Gestaltung unserer Lebensräume.

Mehr Pendlerinnen und Pendler

Rund 60 Prozent der Beschäftigten in Deutschland pendeln zur Arbeit. 20,59 Millionen Beschäftigte arbeiten in einer anderen Gemeinde als sie wohnen. Knapp sieben Millionen pendeln von außerhalb in eine der 80 Großstädte. München ist eine Hochburg für Pendler: 458.400 der dort Beschäftigten lebten 2024 außerhalb der Stadtgrenzen. Es folgen Frankfurt am Main mit 415.600, Berlin mit 398.900 und Hamburg mit 396.300. Den größten Zuwachs an Pendlern gegenüber dem Vorjahr verzeichnete Köln, gefolgt von Frankfurt am Main, Berlin und Düsseldorf. Die durchschnittliche Pendelstrecke lag 2024 bei 17,2 Kilometern. Inzwischen arbeiten rund 42 Prozent der Beschäftigten in Großstädten. Diese üben eine enorme Anziehungskraft aus, verfügen aber nicht über genügend bezahlbaren Wohnraum.

Immobilienkauf wird wieder attraktiver



Foto: © Gräfe und Unzer Verlag, Kiel, 2025

Die Nachfrage nach Immobilien ist in den vergangenen Monaten gestiegen.

Stagnierende oder nur leicht steigende Kaufpreise und stabile Zinsen sind derzeit die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt. Für Kaufinteressenten und Verkaufende von Immobilien bedeutet das: Der Markt ist berechenbar geworden – und es ergeben sich neue Chancen. In vielen Orten sind die Mieten deutlich stärker gestiegen als die Kaufpreise. Während die Kaufpreise noch unter den Höchstständen von 2022 liegen, steigen die Mieten kontinuierlich weiter. „Das verbessert das Kaufpreis-Miete-Verhältnis für potenzielle Käufer erheblich“, erklärt Heike Nicodemus, Immobilienexpertin bei Finanztest. Der diesjährige Immobilienpreisvergleich von Finanztest zeigt wieder große regionale Unterschiede. Wie sich die Immobilienpreise in den einzelnen Regionen entwickelt haben, erfahren Sie in der August-Ausgabe der Zeitschrift oder im Internet unter www.test.de/immobilienpreise.

KÄUFER GESUCHT?

Wenn Sie 2026 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 oder im Internet: www.frohnau-immobilien.de

Dirk Wohltorf
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.

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Wohnungsknappheit sorgt für Mietsteigerungen

Foto: © Grabener, Grabener Verlag, Kiel, 2025



Die Wohnungsmärkte in den deutschen Ballungsräumen haben sich sehr unterschiedlich entwickelt. In einigen Städten sind die Mieten kräftig angestiegen.

In nahezu allen kreisfreien Städten sind die Angebotsmieten weiter gestiegen. Das zu geringe Wohnungsangebot, die anhaltende Wohnungsbaukrise und die hohe Nachfrage üben Druck auf den deutschen Mietwohnungsmarkt aus. Die überdurchschnittliche Entwicklung der Mieten dürfte sich kurz- und mittelfristig fortsetzen. So verteuerten sich die Angebotsmieten im Bestand im ersten Halbjahr 2025 in den wirtschaftlich stärksten Städten und Hochschulstädten jeweils um vier Prozent, in Mittelstädten um drei Prozent und in Großstädten um fünf Prozent gegenüber dem Jahresende 2024. In Berlin beispielsweise stiegen die Mieten im Bestand seit 2015 um 87 Prozent. Im Neubausegment stiegen die Mieten in Berlin und Hamburg seit 2015 mit 72 Prozent am stärksten.

Stabile Zinsen erleichtern den Immobilienkauf

Die Finanzierungszinsen für Immobilien haben einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Immobilienmarktes. Nach acht Senkungen des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB) seit dem Sommer 2024 ist nun erst einmal Ruhe eingekehrt. Das bedeutet für Immobilieninteressenten: Bei moderaten Immobilienpreisen und stabilen Finanzierungsbedingungen stehen die Chancen gut, jetzt in angemessener Zeit eine Immobilie zu finden, die den eigenen Bedürfnissen entspricht.

Entwicklung der Finanzierungszinsen



Quelle: © Interhyp

„Bau-Turbo“ im Bundestag beschlossen

„Jetzt aber schnell“, scheinen sich unsere Politiker zu denken. Der Deutsche Bundestag hat das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ beschlossen. Auch der Bundesrat hat zugestimmt. Mit dem Gesetz wird das Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zugunsten des Wohnungsbaus ermöglicht und der Umwandlungsschutz gestärkt. „Wir wollen mehr bauen und wir wollen schneller bauen. Mit dem „Bau-Turbo“ haben wir ein neues, mutiges Instrument, das unser Land wirklich voranbringen kann. (...) Der Bau-Turbo ist kein Hebel, an dem wir ziehen und dann fallen Wohnungen vom Himmel. Es kommt drauf an, dass wir alle gemeinsam mit anpacken“, sagt Verena Hubertz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

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 11/2025)



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

facebook.com/frohnau.immobiliens

www.wohltorf.com
www.frohnau-immobilien.com

Machen Sie Ihre Heizung fit für den Winter

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

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

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



Foto: © Frauke Riether, Pixabay

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

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

Kann man woanders womöglich besser leben?



Foto: © Cindy Chao, Pixabay

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

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

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

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

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

Selbstbestimmt wohnen im Alter

Viele Menschen möchten im Alter selbstbestimmt und in vertrauter Umgebung leben. Welche Wohnformen dafür infrage kommen und wie das gelingen kann, sollte man frühzeitig prüfen. Umbauen, verkaufen, vermieten, umziehen? Die Lösung ist immer individuell. Mobilitätsprobleme und gesundheitliche Einschränkungen können das Leben in herkömmlichen Wohnungen im Alter erschweren. Eine angepasste Wohnsituation kann die Selbstständigkeit im Alltag fördern, soziale Gemeinschaftsaktivitäten erleichtern und individuell angepasste Unterstützungsleistungen ermöglichen. Manchmal gibt es gute Gründe, ein Haus zu verkaufen oder zu vermieten: Sei es, weil die Immobilie zu groß und zu aufwendig ist, oder weil die Rahmenbedingungen nicht mehr zu den eigenen Bedürfnissen passen.

**Wir wünschen Ihnen ein glückliches,
erfolgreiches und vor allem gesundes
und friedliches Jahr 2026!**

EINFAMILIENHAUS
BERLIN-FROHNAU



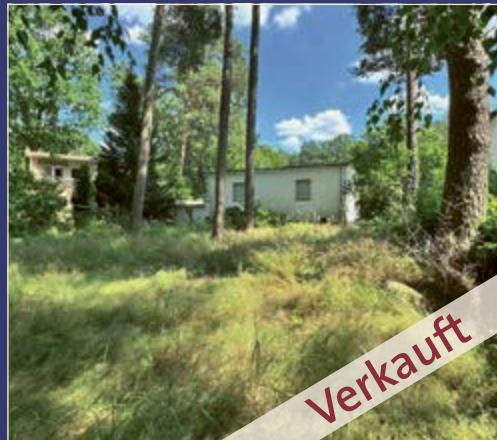
EINFAMILIENHAUS
BERLIN-HEILIGENSEE



VILLA
BERLIN-FROHNAU



BAUGRUNDSTÜCK MIT ABRISS
BERLIN-FROHNAU



BAUGRUNDSTÜCK MIT ABRISS
BERLIN-HEILIGENSEE



EINFAMILIENHAUS
BERLIN-HEILIGENSEE



BAUGRUNDSTÜCK MIT ABRISS
BERLIN-HEILIGENSEE



REIHENMITTELHAUS
BERLIN-FROHNAU



BUNGALOW
BERLIN-HEILIGENSEE



Wir stehen Ihnen auch 2026 gerne mit Rat und Tat zur Verfügung, wenn Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten, erwerben oder mieten möchten.

Eine Auswahl 2025 vermittelter Immobilienverkäufe – vielen Dank für Ihr Vertrauen!



EIGENTUMSWOHNUNG
BERLIN-FROHNAU



EINFAMILIENHAUS
BERLIN-HEILIGENSEE



BUNGALOW
BERLIN-FROHNAU



BAUGRUNDSTÜCK MIT ABRISS
BERLIN-HERMSDORF



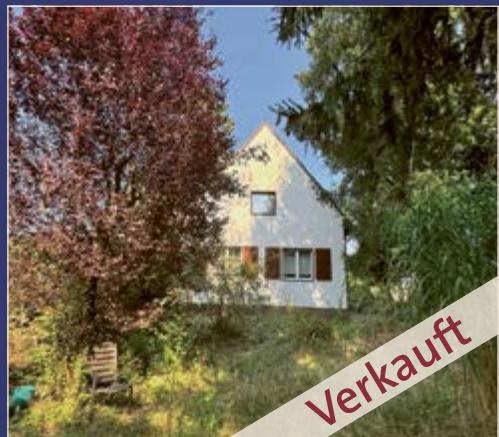
EIGENTUMSWOHNUNG
BERLIN-FROHNAU



EINFAMILIENHAUS
GLIENICKE/NORDBAHN



BAUGRUNDSTÜCK MIT ABRISS
BERLIN-HERMSDORF



DOPPELHAUSHÄLFTE
BERLIN-HERMSDORF



ZWEI BAUGRUNDSTÜCKE
SCHILDOW



Elementarschäden gut absichern – Unwetter können teure Schäden anrichten

Angesichts anderer Bedrohungen ist das Thema Klimawandel derzeit in den Hintergrund gerückt. Eine weitreichende staatliche Vorsorge vor dessen negativen Folgen steht politisch nicht mehr an vorderster Stelle auf der Agenda. Umso wichtiger ist daher die eigene Vorsorge. Unwetter können teure Schäden am Eigenheim verursachen. Die Stiftung Warentest empfiehlt daher dringend, sich umfassend abzusichern. Zwar haben viele Immobilieneigentümer eine Wohngebäudeversicherung, doch oft fehlt ihnen der wichtige Elementarschutz. Die Tester prüften ausschließlich Tarife mit umfassendem Schutz gegen alle vier Grundgefahren: Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel sowie Elementarschäden wie Überschwemmungen. Die ausführlichen Testergebnisse sind unter www.test.de/wohngebäudeversicherung zu finden.

Altes Haus oder neues Haus?



Foto: © Grabener Verlag, Kiel, 2025

Der Kauf einer Immobilie ist eine der größten finanziellen Weichenstellungen im Leben. Am besten werden die wichtigsten Fragen gleich zu Beginn geklärt.

Was ist langfristig erfolgversprechender – der Kauf eines Neubaus oder einer Bestandsimmobilie? Ein Neubau überzeugt durch Energieeffizienz, moderne Grundrisse und den neuesten technischen Standards. In der Regel lassen sich auch individuelle Gestaltungswünsche einfacher umsetzen. Allerdings entstehen Neubauten oft in neu erschlossenen Lagen, die sich infrastrukturell erst entwickeln müssen. Eine Bestandsimmobilie ist dagegen in der Regel schnell bezugsfertig und verfügt häufig über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Je nach Baujahr und Zustand kann sie jedoch auch Sanierungsbedarf aufweisen. Es lohnt sich, einen genauen Blick auf die energetische Beschaffenheit zu werfen. Wer sich für eine Eigentumswohnung interessiert, sollte auch das Gemeinschaftseigentum unter die Lupe nehmen, beispielsweise die Höhe der Instandhaltungsrücklagen. Kaufinteressierte sollten über die Unterschiede zwischen Neubau und Bestand hinaus auch ihre langfristigen Perspektiven im Blick haben. Entscheidend ist, ob die Immobilie zur eigenen Lebensplanung passt.

Positive Signale beim Bauen im Bestand

Die Wohnungsknappheit und der gedämpfte Wohnungsbau sind viel diskutierte Themen. Zwar bleibt die Wirkung des von der Bundesregierung angekündigten „Bau-Turbo“ noch auf sich warten, dennoch gibt es erste positive Signale. Bauen im Bestand gewinnt an Bedeutung. Dies zeigt der aktuelle Greyfield-Index, eine Kennzahl, die Bau- und Umbaumaßnahmen im Bestand zum Neubau ins Verhältnis setzt. Demnach werden im Jahr 2025 bundesweit rund 182.000 Bauaktivitäten im Neubau verzeichnet sein, was einem Rückgang von rund 22 Prozent gegenüber 2024 (234.000) entspricht. Dem gegenüber stehen 136.000 Bauaktivitäten im Bestand, deren Zahl im Vergleich zum Vorjahr (145.000) nur leicht zurückging (minus sechs Prozent). Pro Tag werden in Deutschland rund 450 Baugenehmigungen erteilt – davon fast jede zweite für den Bestand.

Jetzt wird wieder geheizt

Die Heizkosten in Deutschland steigen dieses Jahr spürbar an. Besonders betroffen sind Haushalte mit Gasheizung. Das geht aus dem aktuellen Heizspiegel für Deutschland 2025 (www.heizspiegel.de) hervor. Während Gas- und Pelletpreise deutlich zulegen, bleiben Wärmepumpen im Vergleich die günstigste Heizoption. 90 Prozent der Haushalte haben jedoch noch Potenzial und könnten ihre Kosten im Schnitt um etwa 400 Euro pro Jahr senken. Bundesweit ergeben sich daraus geschätzte 22 Milliarden Euro Einsparungen pro Jahr.

Digitale Sicherheit vor Einbruch und Schäden

In den dunklen Wintermonaten wächst das Sicherheitsbedürfnis. Fenster oder Türen, die versehentlich offen bleiben, bergen ein Risiko – nicht nur bei Unwetter, sondern insbesondere aufgrund der Einbruchgefahr. Intelligente Smart-Home-Systeme, bei denen Fenster und Türen mit einem digitalen Steuermodul verbunden sind, bieten wirksamen Schutz: Sobald Regen angekündigt wird oder die Bewohner das Haus verlassen, schließen die Fenster automatisch. Die bange Frage „Habe ich das Fenster offen gelassen?“ gehört damit der Vergangenheit an. Per App lässt sich jederzeit kontrollieren, ob alle Fenster und Türen verschlossen sind – und bei Bedarf können sie aus der Ferne geschlossen werden. Wird das Smart Home zusätzlich mit einer Licht- und Rollladensteuerung kombiniert, lassen sich sogar sogenannte „Anwesenheitssimulationen“ programmieren. Bei längerer Abwesenheit fahren die Rolläden automatisch hoch und herunter und das Licht wird ein- und ausgeschaltet.

Neue Gesetze im Energiebereich

Die Bundesregierung hat wichtige Vorhaben im Energiebereich auf den Weg gebracht. Neben dem Kohlendioxid-Speichergesetz und der Vereinfachung des Vergaberechts sollen der Verbraucherschutz gestärkt und Unternehmen sowie Verbraucher entlastet werden. Mit der Abschaffung der Gaspeicherumlage wird ein Vorhaben des Koalitionsvertrags umgesetzt. Dadurch werden alle Endkunden, Großunternehmen sowie kleine und mittlere Unternehmen entlastet. Das betrifft rund 99 Prozent der Unternehmen und alle Verbraucher, die Gas beziehen. Das Gesetz zur Änderung des Energiewirtschaftsrechts zur Stärkung des Verbraucherschutzes im Energiebereich und zur Änderung weiterer energierechtlicher Vorschriften (EnWG-Novelle 2025) soll der Digitalisierung Rückenwind geben. Stromlieferanten, die Haushaltkunden beliefern, müssen sich gegen Preisrisiken absichern.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2025 / 2026
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Herausgeber: siehe Zeitungskopf

Quellen, Bilder: Stiftung Warentest, Dr. Klein AG, Börse Frankfurt, Bundesbank, Savills, IfW Kiel, IW-Köln, Immowelt, Immoscout24, ifo Institut, Bulwengesa, BBSR, CBRE, Deutscher Mieterbund, BMWF, Bundesnotarkammer, IVD Bundesverband, Postbank, Empa, Destatis, Greyfield Group, VDIV, Haufe, DIW Berlin, Jones Lang LaSalle, GdW, RedaktionsNetzwerk Deutschland, BNP Paribas Real Estate, BMDS, GDV, co2online, Empirica-Institut, Verband Fenster + Fassade, DKV Deutsche Krankenversicherung, bpb.de, Verbraucherzentrale, BMFSFJ, Bundesanstalt für Baukultur, MWBSS, 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.

Schnee- und Laubfegen

Grundsätzlich sind die Gemeinden dafür verantwortlich, das Laub auf Straßen und Wegen zu räumen. Sie können diese Verkehrssicherungspflicht jedoch per Satzung auf die Anlieger übertragen. Dann müssen die Immobilieneigentümer dafür sorgen, dass der Eingangsbereich und die angrenzenden Geh- und Radwege gefahrlos passierbar sind. Die Eigentümer können die Laubfegepflicht wiederum auf Dienstleister, Hausmeister oder Mieter übertragen. Letzteren wird diese Pflicht häufig mit dem Mietvertrag übertragen. Ob die Säuberung der Wege tatsächlich ausgeführt wird, müssen Vermieter überwachen. Es gibt keine feste Regel, wie oft die Gehwege vom Laub befreit werden müssen. Die Räumpflicht orientiert sich an den Richtlinien für den Schneeräumdienst. Diese besteht grundsätzlich werktags zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 9:00 Uhr und 20:00 Uhr. Wird die Räumpflicht nicht eingehalten und kommt es zu einem Unfall, kann der Geschädigte Schadensersatzforderungen stellen. Allerdings besteht auch eine Eigensicherungspflicht, denn im Herbst muss jeder mit Gefahren durch Laub rechnen.



Quelle: © Annette Meyer, Pixabay

Gerichte haben darüber geurteilt, was zumutbar und ausreichend ist. Danach reicht es nicht aus, in vorher festgelegten Zeitabständen zu fegen. Fällt mehr Laub an, muss die Verkehrssicherungspflicht gegebenenfalls auch außerhalb der üblichen Dienstzeiten eines Dienstleisters erfüllt werden. So hat beispielsweise das Landgericht Coburg geurteilt, dass kein Schadenersatzanspruch gegeben ist, wenn das Laub regelmäßig beseitigt wurde und der Fußgänger eine Mitschuld an dem Unfall trägt.

Eigenheimbesitzer treiben die Energiewende voran



Foto: © Peggy und Marco Lachmann-Anke, Pixabay

Das Interesse, selbst aktiv zur Energiewende beizutragen, ist viel größer als allgemein angenommen

Das ist das Ergebnis einer im August 2025 vom Institut für Demoskopie Allensbach im Auftrag der Initiative Klimaneutrales Deutschland (IKND) durchgeführten Umfrage unter mehr als 2.000 selbstnutzenden Hauseigentümerinnen und -eigentümern. Die Umfrage umfasste neun Technologien: Photovoltaik, Wärmepumpe, Elektroauto, Batteriespeicher, Smart Meter, Wallbox, Energie-management (HEMS), Solarthermie und Holzpellettheizung.

Eigenheimbesitzer:innen, die bereits klimafreundliche Technologien nutzen, wenden derzeit im Durchschnitt 2,6 der neun abgefragten Technologien an. Die Nutzungs- und Anschaffungspläne sind stabil: Bis 2030 wollen rund zwei Drittel eine Photovoltaikanlage nutzen, jeweils vier von zehn eine Wärmepumpe oder ein Elektroauto. Allerdings ist die Investitionsfähigkeit vor allem bei kleinen und mittleren Einkommen unzureichend. Trotz der zahlreichen Änderungen in der aktuellen Energie- und Verkehrspolitik sind die Menschen weiterhin bereit, privat in klimafreundliche Technologien zu investieren. Bis 2030 liegt das Nutzerpotenzial bei 82 Prozent der Eigenheimbesitzer:innen. „Die Nutzung klimafreundlicher Technologien in privaten Eigenheimen ist mittlerweile weit verbreitet, und weitere erhebliche Potenziale sind zu erkennen“, sagt Dr. Steffen de Sombre, Projektleiter am Institut für Demoskopie Allensbach. Befragte mit einem Haushaltsnettoeinkommen unter 2.500 Euro monatlich sind für den Kauf einer Wärmepumpe bereit, 11.000 Euro zu investieren. Befragte mit einem Einkommen von 5.000 Euro und mehr würden fast 21.000 Euro investieren. Bei den Befragten mit niedrigem Einkommen geben 81 Prozent an, staatliche Unterstützung für den Kauf einer Wärmepumpe zu benötigen. Aus Sicht der IKND muss die Politik nun für verlässliche Rahmenbedingungen sorgen.

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 11/2025)



Unser Maklerbüro direkt
zwischen den beiden
Frohnauer Plätzen:

Ludolfingerplatz 1a,
13465 Berlin

+49 (0) 30 401 33 46

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Wird Erben zum Standortnachteil?

Die geplante Regionalisierung der Erbschaftsteuer bedroht den Zusammenhalt zwischen den Generationen und schwächt den Immobilienstandort Deutschland, warnt Dirk Wohltorf, Präsident des Immobilienverbands Deutschland IVD.

Kaum ein steuerpolitisches Thema wird derzeit so emotional und zugleich so missverstanden diskutiert wie die Erbschaftsteuer. Dabei geht es längst nicht nur um Vermögen, sondern um Gerechtigkeit, Generationenverantwortung und den Schutz von Eigentum als Teil der Lebensleistung.

Viele Familien erleben in diesen Jahren, dass sie das Elternhaus verkaufen müssen – nicht, weil sie wollen, sondern weil sie müssen. Die Steuerlast nach einem Erbfall ist für viele kaum zu stemmen. Damit wird das, was über Jahrzehnte aufgebaut, gepflegt und oft schon mehrfach versteuert wurde, im entscheidenden Moment entwertet.

Eine stille Steuererhöhung seit 15 Jahren

Was in der öffentlichen Debatte fast völlig untergeht: Die Erbschaftsteuer wird seit Jahren faktisch immer weiter erhöht – ganz ohne Gesetzesänderung. Seit 2009 sind die Freibeträge unverändert geblieben. In dieser Zeit ist die Inflation um rund 45 Prozent gestiegen, die Immobilienpreise in vielen Regionen noch deutlich stärker.

Wer also heute eine Immobilie erbt, steht vor einer völlig anderen Relation von Freibetrag zu tatsächlichem Wert als noch vor 15 Jahren. Während im Sozialstaat – bei Renten, Bürgergeld oder Wohngeld – die Inflation regelmäßig berücksichtigt wird, bleibt sie im Erbschaftsteuerrecht außen vor. So findet eine schlechende, aber spürbare Steuererhöhung statt – Jahr für Jahr, ohne politische Debatte und ohne Transparenz.

Die Folge: Immer mehr Erben geraten in die Zwangslage, Immobilien zu veräußern, nur um die Steuer begleichen zu können. Das trifft keine Spekulanten, sondern ganz normale Familien. Ein Haus ist eben kein flüssiges Kapital, das sich mit einem Mausklick zu Geld machen lässt – es ist Heimat, Altersvorsorge und oft das Ergebnis jahrzehntelanger Arbeit.

Regionalisierung: ein gefährlicher Irrweg

Besonders fatal wäre die nun diskutierte Regionalisierung der Erbschaftsteuer. Was nach mehr föderaler Eigenständigkeit klingt, könnte sich als massiver Standortnachteil für Eigentümer, Familien und Betriebe entpuppen.

Schon die Grunderwerbsteuer hat gezeigt, wohin eine solche Entwicklung führt: Seit ihrer Föderalisierung haben fast alle Bundesländer die Steuersätze Schritt für Schritt erhöht – teils auf über sieben Prozent. Ein einheitlicher Rahmen ist verloren gegangen, der Wettbewerb zwischen den Ländern findet längst nicht mehr über kluge Politik, sondern über höhere Steuern statt.

Die Gefahr ist offensichtlich: Wenn künftig jedes Bundesland eigene Freibeträge und Steuersätze

festlegt, entsteht ein Flickenteppich steuerlicher Ungerechtigkeiten. Eine Erbschaft, die in Bayern noch steuerfrei bleibt, kann in Nordrhein-Westfalen oder Berlin schnell zur Steuerfalle werden. Eigentum würde damit vom Wohnort abhängig – und das Prinzip der Gleichbehandlung unterlaufen.

Das ist nicht nur ökonomisch unsinnig, sondern auch rechtlich problematisch. Gleicher Erbe muss gleichbehandelt werden. Alles andere verletzt das Gerechtigkeitsempfinden und könnte sogar gegen das Grundgesetz verstossen.

Realitätsferne Regeln und bürokratische Hürden

Hinzu kommen weitere praxisferne Regelungen – etwa die Zehn-Jahres-Bindung für selbst genutzte, vererbte Immobilien. Wer ein Haus erbt, soll dort laut Gesetz zehn Jahre lang wohnen, um steuerbefreit zu bleiben. Doch das Leben lässt sich nicht in steuerliche Fristen pressen: Berufliche Veränderungen, familiäre Entwicklungen oder Pflegebedürftigkeit können es unmöglich machen, diese Vorgabe einzuhalten.

Solche Regelungen zeigen, wie sehr das Steuerrecht den Lebensrealitäten vieler Familien hinterherhinkt. Es schafft Unsicherheit, wo eigentlich Verlässlichkeit gebraucht wird – und erzeugt Misstrauen in ein System, das Gerechtigkeit verspricht, aber in der Praxis oft Strafen verteilt.

Ein Appell für mehr Fairness

Deutschland braucht endlich eine Steuerpolitik, die Eigentum nicht als verdächtig, sondern als wertvoll betrachtet. Es geht nicht darum, Reichtum zu schützen, sondern Leistung zu respektieren – und Familien nicht dafür zu bestrafen, dass sie vorsorgen und Verantwortung übernehmen.

Deshalb müssen die Freibeträge deutlich angehoben und künftig regelmäßig an die Inflation angepasst werden. Selbstgenutzte Immobilien sollten grundsätzlich von der Erbschaftsteuer ausgenommen werden – ohne starre Fristen und ohne bürokratische Fallstricke.

Ein gerechtes Steuerrecht darf nicht Eigentum zerstören, sondern muss es bewahren. Denn wer den Traum vom Eigenheim zu einer steuerlichen Belastung macht, gefährdet nicht nur die wirtschaftliche Stabilität vieler Familien, sondern auch ein Stück gesellschaftlichen Zusammenhalts.

Deutschland darf kein Land werden, in dem Eigentum durch Steuern erdrückt wird. Wir brauchen ein Steuerrecht, das Wohnen schützt, Eigentum fördert und die Lebensleistung der Menschen achtet.

Ein Appell

Vermieter haftet für die Folgen eines Sturzes bei Eisglätte

Ein Vermieter, der zugleich Wohnungseigentümer ist, haftet laut einem BGH-Urteil grundsätzlich für Schäden, die ein Mieter durch einen Sturz bei Eisglätte erleidet, wenn die Räum- und Streupflicht auf dem gemeinschaftlichen Grundstück nicht eingehalten wurde.



Foto: © Congerdesign, Pixabay

Der Fall: Die Klägerin ist Mieterin einer Eigentumswohnung der Beklagten in einem Mehrfamilienhaus in Solms. Für die Gehwege auf dem Grundstück ist eine GmbH, die einen professionellen Hausmeisterdienst betreibt, im Auftrag der Wohnungseigentümergemeinschaft für den Winterdienst zuständig. Beim Verlassen des Hauses stürzte die Klägerin auf dem zum Haus führenden Weg, der trotz angekündigter Glatteisbildung nicht vom Eis befreit war. Dabei zog sie sich erhebliche Verletzungen zu.

Das Amtsgericht stimmte einem Schmerzensgeld in Höhe von 12.000 Euro zu und wies die weitergehende Klage ab. In der Berufung wies das Landgericht die Klage jedoch insgesamt ab. Es argumentierte, dass die Übertragung der Räum- und Streupflicht im Winter von der Wohnungseigentümergemeinschaft auf einen professionellen Hausmeisterdienst dazu führe, dass eine Haftung der beklagten Vermieterin nur noch in Betracht komme, wenn sie ihre Überwachungs- und Kontrollpflichten in Bezug auf das ausführende Unternehmen verletzt habe, was hier nicht ersichtlich war.

Der BGH entschied (BGH, 06.08.2025, VIII ZR 250/23), dass die beklagte Vermieterin aus dem Mietvertrag heraus verpflichtet ist, die auf dem Grundstück der Wohnung liegenden Wege in den Wintermonaten zu räumen und zu streuen. Diese mietvertragliche Nebenpflicht besteht laut dem Bundesgerichtshof auch dann, wenn der Vermieter – in diesem Fall die Beklagte – nicht (Allein-)Eigentümer des Grundstücks ist, sondern Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft.

Tipp: Die Parteien hätten eine von dieser grundsätzlichen Verteilung der Vertragspflichten abweichende Vereinbarung treffen können. So hätte der Mietvertrag beispielsweise eindeutig festlegen können, dass die Räum- und Streupflicht bei der Mieterin liegt und sie im Haftungsfall deshalb keine vertraglichen Ansprüche gegen die Vermieterin geltend machen kann.

Studie: Der Traum vom Wohnen



Foto: © Toni2001, Pixabay

Es muss gar kein Schloss sein. Die Wohnträume der Deutschen wirken überwiegend realistisch und vernünftig. Doch Traum und Wirklichkeit liegen zum Teil weit auseinander.

In einer aktuellen Studie hat Interhyp untersucht, welche Sehnsüchte, Ängste und Wünsche rund 1.500 Befragte in Bezug auf Wohnen haben – und was das für den Immobilienmarkt bedeutet. Das Zuhause wird zunehmend als Schutzraum wahrgenommen. 93 Prozent der Befragten wünschen sich gerade in Krisenzeiten einen sicheren privaten Rückzugsort. 80 Prozent möchten langfristig in ihrem Zuhause bleiben. „Je unüberschaubarer die Außenwelt, desto größer wird das Bedürfnis nach Kontrolle und Selbstwirksamkeit in den eigenen vier Wänden“, sagt Mirjam Mohr, Vertriebsvorständin bei Interhyp.

Mit 54 Prozent (minus zwei Prozent gegenüber 2024) steht das freistehende Einfamilienhaus weiterhin an der Spitze. Gleichzeitig gewinnen pragmatische-re Wohnformen wie die Doppelhaushälfte (plus drei Prozent gegenüber 2024) oder Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (plus fünf Prozent gegenüber 2024) an Bedeutung. Der Wunsch nach Veränderung ist groß: 60 Prozent der Befragten wünschen sich eine andere Wohnsituation, die besser zu ihrem Leben passt. 63 Prozent sagen, der Markt sei schwierig und wie festgefroren. 60 Prozent geben an, sich keine andere Immobille leisten zu können. 55 Prozent bewerten den Wohnraum in Deutschland insgesamt als zu knapp. Der Wunsch nach Wohneigentum ist nach wie vor sehr groß. Ein schönes Zuhause steht direkt nach Gesundheit auf Platz zwei der wichtigsten Dinge im Leben. Zwei Drittel der Mieter möchten gerne im Eigentum leben. Doch die Hürden sind hoch. 75 Prozent nennen niedrigere Immobilienpreise als wichtigste Voraussetzung für einen Kauf, 53 Prozent niedrigere Kreditzinsen.

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

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

**BERLIN
REINICKENDORF**
#FuchsBezirk



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
[#wirvermittelnfrohnau](#)
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 11/2025)