

BERLIN KURS NORDWEST

www.wohltorf.com
immobilien@wohltorf.com
#wirvermittelnfrohnau

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

Bodenrichtwerte 2026

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 zeigen eine differenzierte Entwicklung in Berlin und Brandenburg: Während die Werte in Reinickendorf im dritten Jahr in Folge leicht nachgeben, zeichnet sich im Landkreis Oberhavel, nach den deutlichen Reduzierungen der Vorjahre, eine leichte Erholung ab. Besonders positiv: Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr wieder gestiegen.

Reinickendorf: Leichte Reduzierungen in allen Bodenrichtwertzonen

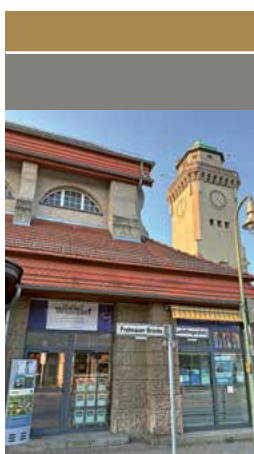
Zum Stichtag 01.01.2026 wurden im Bezirk Reinickendorf alle Bodenrichtwertzonen um 5 Prozent reduziert. Frohnau behauptet die Spitzenposition mit einem Bodenrichtwert von 710 Euro. Die tatsächlich erzielten Kaufpreise in Frohnau lagen im Jahr 2025 zwischen 588 Euro und 830 Euro pro Quadratmeter. Den zweiten Platz belegt Heiligensee mit einem Bodenrichtwert von 640 Euro. Hier wurden 2025 die meisten Baugrundstücke verkauft. Die echten Verkaufspreise bewegten sich zwischen 463 Euro und 875 Euro. Auf Rang drei folgt Hermsdorf mit einem Bodenrichtwert von 630 Euro. Bemerkenswert ist hier die große Preisspanne der tatsächlichen Verkäufe: Diese lag im vergangenen Jahr bei 354 Euro bis 702 Euro pro Quadratmeter – eine Differenz von nahezu 100 Prozent – innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Das zeigt deutlich: Der Bodenrichtwert ist eine wichtige Orientierungsgröße, stellt jedoch so gut wie nie den Marktpreis dar. Lage, Ausrichtung, Grundstückszuschnitt und Bebaubarkeit beeinflussen den echten Kaufpreis oft erheblich.

hat der Gutachterausschuss Oberhavel Anfang März 2026, zum Stichtag 01.01.2026, in vielen Gemeinden leichte Bodenrichtwerterhöhungen beschlossen. Glienicke/Nordbahn und Schildow verzeichnen ein Plus von 10 Euro und liegen im Jahr 2026 bei 470 Euro bzw. 340 Euro. Hohen Neuendorf verfügt über verschiedene Bodenrichtwertzonen und wurde ebenfalls leicht erhöht. Den höchsten Bodenrichtwert erreicht hier 2026 die Bodenrichtwertzone „Stolpe Golfplatz“ mit 430 Euro vor der Zone Hohen Neuendorf „Mädchenviertel“ mit 420 Euro. Der Bodenrichtwert 2026 liegt in Mühlenbeck bei bis zu 300 Euro und in Bergfelde bei 350 Euro. Hennigsdorf wurde auf 410 Euro und Stolpe (Süd) auf 370 Euro festgelegt.

Fazit: Markt bleibt differenziert auf stabilisiertem Preisniveau

Der Immobilienmarkt stabilisiert sich. In Reinickendorf setzt sich die vorsichtige Bodenrichtwertreduzierung fort, während sich Oberhavel nach den starken Korrekturen etwas stabilisiert.

Wichtig für Eigentümer und Käufer bleibt jedoch: Der Bodenrichtwert bietet eine Orientierung – der tatsächliche Marktwert einer Immobilie wird immer individuell, durch Angebot und Nachfrage, bestimmt.



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

f facebook.com/
frohnau.immobilien

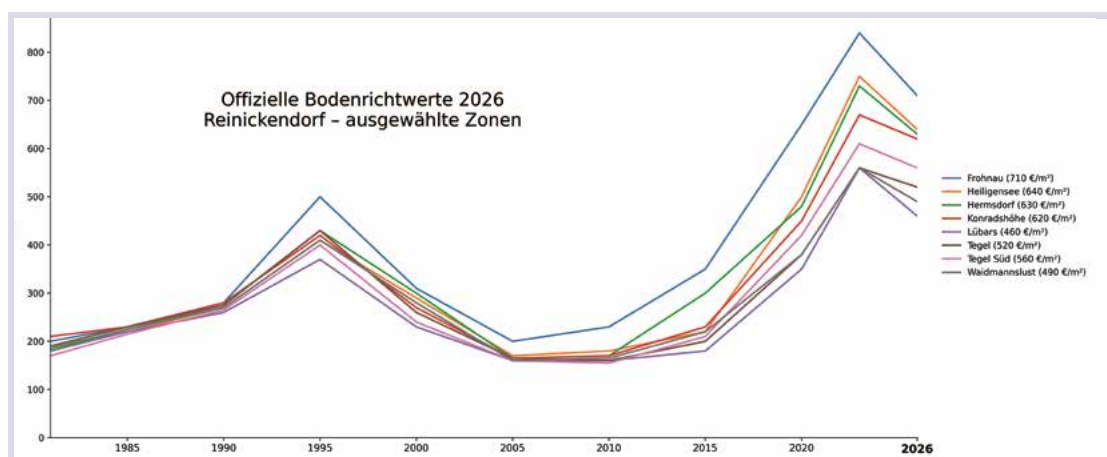
▶ youtube.com/wohltorf

📷 instagram.com/
frohnau_immobilien

Frühjahr 2026

Landkreis Oberhavel: Stabilisierung nach deutlichen Korrekturen

Nachdem die Bodenrichtwerte in den Jahren 2024 und 2025 um bis zu 30 Prozent reduziert wurden,



Erstes Spitzengespräch der neuen Bundesregierung mit den führenden Verbänden zur Bau- und Wohnungspolitik

Vor wenigen Wochen fand das erste Spitzengespräch der neuen Bundesregierung mit den führenden Verbänden der Bau- und Immobilienwirtschaft statt. Eingeladen hatte Bundesbauministerin Verena Hubertz. Der Teilnehmerkreis war bewusst kleiner gewählt – mit einem klaren Fokus auf die zentralen Herausforderungen der Bau- und Wohnungspolitik sowie auf konkrete Lösungsansätze.

Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der zügigen und rechtssicheren Umsetzung des sogenannten „Bauturbo“. Wie groß die Verunsicherung in der Praxis noch ist, zeigt die Rückmeldung einer norddeutschen Gemeinde: Sie lehnte den individuellen Austausch mit einem IVD-Mitglied zur schnellen Umsetzung des Bauturbos ab und verwies stattdessen auf interne Abläufe sowie allgemeine Sprechzeiten dienstags zwischen 8 und 12 Uhr. Bundesbauministerin Hubertz nahm diese Rückmeldung unmittelbar zum Anlass, selbst den Kontakt zur Gemeinde zu suchen – ein starkes Signal für Pragmatismus und Dialogbereitschaft.

Damit der Bauturbo tatsächlich Wirkung entfalten kann, braucht es nun Mut und Entschlossenheit in den Kommunen.



Darüber hinaus wurden zahlreiche weitere Themen intensiv diskutiert, darunter die Herausforderungen der Immobilienfinanzierung, die anstehende BauGB-Novelle, die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), mietrechtliche Fragen, das Vergaberecht, die Fördersystematik, der Abbau unnötiger DIN-Normen sowie das Bauvertragsrecht.

Nach mehr als drei Stunden intensiver Diskussion bleibt ein positives Fazit: Der kleine Kreis und die klare Moderation durch die Ministerin haben eine konstruktive Atmosphäre ermöglicht, wie sie in dieser Konstellation bislang nicht erreicht wurde. Der Fokus lag spürbar stärker auf gemeinsamen Lösungen als auf bestehenden Differenzen.

Im Frühjahr 2026 wird der Dialog fortgesetzt. Die Position des IVD ist klar:

Wir brauchen mehr Wohnungseigentum, weniger Regulierung, schnellere Genehmigungsverfahren sowie praxisnahe und vereinfachte Baustandards. Nur so lassen sich Fortschritte im Wohnungsbau und bei der privaten Altersvorsorge nachhaltig erreichen.



Dirk Wohltorf und Bundesbauministerin Verena Hubertz

Der IVD-Bundesverband, der in dieser Spitzengruppe als einziger Vertreter der Immobilienunternehmer die Interessen von mehr als 6.000 Immobilienmaklern, Verwaltern und Sachverständigen vertritt, konnte insbesondere zwei zentrale Anliegen adressieren:

Erstens: Wohneigentumsbildung als tragende Säule der Altersvorsorge und als Bestandteil des gesellschaftlichen Aufstiegsversprechens muss gestärkt und darf nicht durch hohe Grunderwerbsteuern von bis zu 6,5 Prozent oder durch die Ausweitung des Aufteilungsverbots zusätzlich erschwert werden.

Zweitens: Eine mögliche Ausweitung des kommunalen Vorkaufsrechts wird kritisch gesehen – insbesondere dann, wenn Gemeinden ihr Vorkaufsrecht zu deutlich niedrigeren Kaufpreisen ausüben könnten als zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Vertragsfreiheit und Eigentumsrecht sind tragende Prinzipien unserer Wirtschaftsordnung und müssen gewahrt bleiben.



Wohneigentum als zentrale Säule der Altersvorsorge stärken

Im Januar 2026 gab es ein sehr gutes, ausführliches und produktives Gespräch mit Dr. Olaf Joachim, Staatssekretär im Bundesbauministerium und enger Vertrauter von Bundesbauministerin Verena Hubertz.

Im Rahmen des x8-Baudialogs, dem neuen Austauschformat zwischen Bundesregierung und Spitzenverbänden der Immobilienwirtschaft, konnte der IVD – als einziger Immobilienverband, der Makler, Verwalter und Sachverständige in diesem Bündnis vertritt – das Thema Wohneigentum mit Nachdruck, fundierten Vorschlägen sowie belastbaren Argumenten und Statistiken einbringen.

Gerade in der aktuell geführten Rentendiskussion darf die zentrale und vielleicht wichtigste Säule der Altersvorsorge nicht außer Acht gelassen werden: Wohneigentum schützt vor Altersarmut und sichert die eigenen vier Wände vor Mieterhöhungen oder Eigenbedarfskündigungen. Wer langfristig Vermögensbildung, Unabhängigkeit und eine stabile Altersvorsorge für die Menschen in Deutschland ermöglichen will, muss Eigentumsbildung ganz oben auf die politische Agenda setzen.

Deutschland ist kein Mieterland – Deutschland ist ein Land verheimerter Eigentümer. Laut einer repräsentativen forsa-Umfrage im Auftrag des IVD würden mehr als 80 Prozent der 18- bis 44-jährigen Mieterinnen und Mieter gerne in den eigenen vier Wänden wohnen. Das ist Wunsch der Menschen und politischer Auftrag zugleich.

Im Gespräch wurden zentrale Herausforderungen offen angesprochen:

- restriktive Finanzierungsvergaben der Banken
- Grunderwerbsteuern von bis zu 6,5 Prozent
- die höchsten Bauvorgaben und Baustandards in Europa
- sowie ein zunehmend aus dem Gleichgewicht geratenes Miet(er)recht



Der IVD ist und bleibt ein verlässlicher, ideenreicher, aber auch kritischer Ratgeber und Partner der Politik. Wohneigentumsbildung muss unterstützt und nicht verhindert werden – für Menschen, die Verantwortung übernehmen und ihr Leben selbst gestalten wollen.

Weitere Regulierungen und Verbote schaffen keinen neuen Wohnraum. Was wir brauchen, sind wieder mehr Marktfreiheit, Vertrauen in Menschen und Unternehmen sowie gezielte Förderungen und soziale Unterstützung für diejenigen, die sich am Markt nicht allein mit Wohnraum versorgen können.

Wenn weiterhin ganze Immobilienmärkte in Städten umfassend reguliert werden, wird sich das Angebot weiter reduzieren und die energetische Gebäudesanierung zunehmend erschwert. Die Zeit zu handeln ist jetzt.



Das neue Spitzenbündnis beim x8-Baudialog mit Bauministerin Verena Hubertz und Bausenator Christian Gaebler

2026 bietet gute Aussichten für Immobiliengeschäfte



Foto: © Maik und Björn Bröskamp, Pixabay

Der Immobilienmarkt bietet im Jahr 2026 gute Chancen für Immobilienkäufer.

Die Kaufpreise für Immobilien steigen langsam wieder – teilweise sogar stärker als die Mieten. Ist der beste Zeitpunkt für den Immobilienkauf jetzt schon wieder vorbei? Nein, sagt eine Auswertung von Stiftung Warentest. Es gibt enorme Unterschiede, aber noch genug Chancen. Für ihre Analyse der Immobilienpreise und Mieten hat die Stiftung Warentest Daten des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken (VDP) für die sieben größten Städte Deutschlands – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf – ausgewertet. Im Fokus standen Eigentumswohnungen und Ein- bis Zweifamilienhäuser, die in den vergangenen zehn Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden. 2023 gaben die Immobilienpreise im Schnitt noch um 6,3 Prozent nach, inzwischen sieht die Lage jedoch anders aus. Deutschlandweit legten die Preise im dritten Quartal im Jahresvergleich um 3,8 Prozent zu.

Geld der Familie fördert Eigentumsbildung mit Immobilien

Die heutige Generation der Millennials muss doppelt so lange sparen wie die damalige Generation der Babyboomer, um sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Ursachen dafür sind der massiv gestiegene Eigenkapitalbedarf und die deutlichen Erhöhungen der Grunderwerbsteuern. Das geht aus einer GREIX-Auswertung des Kieler Instituts für Weltwirtschaft hervor. Trotz stark gestiegener Immobilienpreise sind die laufenden Kreditbelastungen heute jedoch nicht signifikant höher als in den 80er-Jahren, da sinkende Zinsen einen Großteil des Preisanstiegs kompensiert haben.

Die Autoren kommen zu dem Schluss, dass aufgrund des gestiegenen Eigenkapitalbedarfs immer mehr Menschen auf familiäre Transfers wie Schenkungen und Erbschaften angewiesen sind, um ein Eigenheim zu erwerben. Sie plädieren für eine Reform der Immobilienförderung, beispielsweise durch eine Senkung der Grunderwerbsteuer.

Neues zur Grundsteuer vom Bundesfinanzhof

Die Grundsteuer nach neuem Recht wurde erstmals ab dem 1. Januar 2025 erhoben. Zuvor mussten jedoch alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden, was mit großem Aufwand und unter direkter Beteiligung aller Immobilieneigentümer geschah. Die Art der Umsetzung rief heftige Kontroversen hervor. Nun liegt das Urteil des Bundesfinanzhofs vor: Er bestätigt das Bundesmodell vollumfänglich und weist die Klagen ab. Damit bleiben die umstrittenen Bewertungsregeln vorerst bestehen. Haus & Grund Deutschland und der Bund der Steuerzahler Deutschland (BdSt) kündigten daraufhin an, gemeinsam eine Verfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht zu unterstützen.

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

BEIM PLATZHIRSCH IN FROHNAU!

★★★★★ Google (4,8/5,0)

★★★★★ ImmobilienScout24 (4,9/5,0)

★★★★★ Jacasa (4,8/5,0)

★★★★★ Immowelt (5,0/5,0)

★★★★★ Makler-Empfehlung.de (5,0/5,0)

(171 Kundenbewertungen Stand 03/2026)

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

[facebook.com/frohnau.immobilien](https://www.facebook.com/frohnau.immobilien)

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



Unser Maklerbüro direkt
zwischen den beiden
Frohnauer Plätzen:

Ludolfingerplatz 1a,
13465 Berlin

+49 (0) 30 401 33 46

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Zinsen bewegen sich kaum

Analysten haben ihre Hoffnungen auf eine wirtschaftliche Belebung in Deutschland aufgeschoben. Doch die Aussichten für die Immobilienbranche sind gar nicht so schlecht. Die Rahmenbedingungen für den privaten Immobilienkauf sind relativ gut. Im Jahr 2025 lagen die Topzinsen für eine zehnjährige Baufinanzierung zwischen drei und knapp 3,5 Prozent. Fachleute gehen davon aus, dass sich die Seitwärtsbewegung fortsetzt. Laut Zinsexperten betrachten potenzielle Käuferinnen und Käufer die Entwicklung als das neue Normal. Sie haben akzeptiert, dass es sich nicht lohnt, auf sinkende Zinsen zu warten. Zudem haben sie erkannt, dass das aktuelle Zinsniveau historisch betrachtet noch immer attraktiv ist.

ESG im Gebäudesektor – für gutes und gesundes Wohnen!

Jeder braucht ein Dach über dem Kopf. Wohnen hat deshalb einen hohen Stellenwert, der jedoch mit anderen Werten kollidieren kann, beispielsweise beim Müllaufkommen, bei der Vermeidung von Emissionen oder beim Klimaschutz. Deshalb gibt es die ESG-Regeln. ESG steht für Environmental (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung) und bezeichnet einen Rahmen zur Bewertung der Nachhaltigkeit und des ethischen Verhaltens von Unternehmen. Die drei Bereiche umfassen den Einfluss eines Unternehmens auf die Umwelt, seine Beziehungen zu Mitarbeitern, Kunden und Gesellschaft sowie die Qualität seiner Unternehmensführung.



Foto: © Vilnius Kukušauskas, Pixabay

Die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) hat nun ihren Nachhaltigkeitsbericht 2025 veröffentlicht. Darin zeigt sie auf, dass die globale Transformation hin zu einer klimaneutralen, ressourcenschonenden und resilienten gebauten Umwelt langsamer voranschreitet als erforderlich. Während einige Regionen Fortschritte verzeichnen, kommt der notwendige Strukturwandel in anderen nahezu zum Erliegen.

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

Quellen, Bilder: IFW Kiel, Stiftung Warentest, Haus & Grund, Bund der Steuerzahler (BdSt), Industrie- und Handelskammer, ImmoWelt.de, ImmoScout24, Bundesministerium Justiz, Bundesministerium Wohnen und Bauen, DIN e.V., GdW, Dr. Klein, Bundesverband deutscher Banken e.V., Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Klimaneutrales Deutschland, DIW Berlin, BGH, Difu, Verband Flüssiggas e.V., Interhyp AG, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Bundesverband Wärmepumpe (BWP) e.V., BFW, vhw, Hochschule Coburg, Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW), Destatis, Pixabay

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

Baugenehmigungen 2025

IVD sieht Dauerkrise im Wohnungsbau:

„In Baugenehmigungen kann man nicht wohnen!“

Die Ende Februar 2026 vom Statistischen Bundesamt (Destatis) veröffentlichte Jahresbilanz der Baugenehmigungen für 2025 zeigt: Der Wohnungsneubau in Deutschland bleibt weiterhin deutlich unter dem Bedarf von mindestens 320.000 Wohnungen jährlich. Zwar wurde im vergangenen Jahr bundesweit die Schaffung von 238.500 Wohnungen genehmigt. Doch damit verfehlt Deutschland sowohl im Neubau als auch beim Umbau und der Modernisierung im Immobilienbestand erneut die Ziele.

Dazu Dirk Wohltorf, Präsident des Immobilienverband Deutschland IVD:

„Der leicht steigende Trend bei den genehmigten Bauanträgen darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass ein erheblicher Teil der Vorhaben sich verzögern oder gar nicht realisiert wird. Und in Baugenehmigungen kann man nicht wohnen.“

Deshalb ist diese Jahresbilanz ein Beleg dafür, dass Deutschland beim Wohnungsbau strukturell auf der Stelle tritt und sich in einer Dauerkrise befindet. Die Betrachtung von Genehmigungszahlen hilft wenig, wenn Projekte anschließend an Finanzierungslücken, überzogenen Standards, massiven Regulierungen und an der steuerlichen Belastung scheitern. Die Hürden für Neubau und Modernisierung sind zu hoch: Von den gestiegenen Eigenkapitalforderungen, der Grunderwerbsteuerlast bis hin zu den immer komplexeren Bauvorschriften und Normen. So entsteht kein Wohnraum.

Wenn Familien selbst mit mittleren Einkommen Wohneigentum kaum noch realisieren können, läuft etwas grundlegend falsch. Deshalb brauchen wir einen echten Neustart: einfachere bauliche Mindeststandards, schnellere Genehmigungsverfahren und eine spürbare Entlastung bei Steuern und Abgaben. Ohne eine grundlegende Kehrtwende in der Bau-, Förder- und Regulierungspolitik werden die Genehmigungszahlen auch in den nächsten Jahren unter dem Bedarf bleiben – mit steigenden Mieten und sozialen Konflikten in den nachgefragten Städten und Regionen.

IVD sieht Dauerkrise
im Wohnungsbau:

**„In Baugenehmigungen
kann man nicht
wohnen!“**

Dirk Wohltorf
IVD-Präsident

ivd DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.

IVD bewertet Eckpunkte des Gebäudemodernisierungsgesetzes: „Immobilien Eigentümer erhalten erste Klarheit“

Zu den von den Regierungsfractionen vorgestellten Eckpunkten des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GMG) nimmt der Immobilienverband Deutschland IVD Stellung.

IVD-Präsident Dirk Wohltorf sagt: „Die Koalition nimmt mit dem neuen Gesetz den unmittelbaren Handlungsdruck von den Gebäudeeigentümern, den das ‘Heizungsgesetz’ ausgelöst hatte. Die Union löst damit ein zentrales Wahlversprechen ein. Immobilien Eigentümer erhalten erste Klarheit. Mit dem Instrument der ‘Biotreppe’ wird die Situation um die im Gebäudebestand weitverbreiteten Gasheizungen entspannt. Es bleibt möglich, weiterhin auch Gas- und Ölheizungen einzubauen und diese erst nach und nach zu dekarbonisieren. Es ist ebenso praxisgerecht, auch die Nutzung von Wasserstoff zu erleichtern.“



Waermpumpe_ChatGPT-Image

Bei anderen Heizungsarten ist weiterhin unklar, inwieweit die Technologieoffenheit tatsächlich erweitert wird. Die Ankündigung, einen festen Katalog zulässiger Heizungsanlagen gesetzlich zu verankern, lässt vielmehr eine Einschränkung befürchten. Unklar bleibt zudem, wie die gleichzeitige nationale Umsetzung der europäischen Gebäudeeffizienzrichtlinie im GMG mit den Eckpunkten zu den Heizungsregelungen abgestimmt werden soll. Zusätzliche Regulierungsankündigungen, etwa ein neues „Wärmegesetz“, Einschränkungen der Heizungswahl in Mietshäusern sowie das bereits angelegte „Nachsteuern“ ab 2030 – halten die Unsicherheit für Immobilien Eigentümer aufrecht und können Investitionen in Gebäude und Heizungen verzögern.

Die Eckpunkte sind aber ein erster hilfreicher Schritt. Wichtig ist jetzt, dass die Regierung in dem für Ostern angekündigten Gesetzentwurf noch mehr Klarheit schafft. Wir fordern weiterhin, Gebäudeeigentümern mehr Freiheiten zu gewähren, Maßnahmen zur Gebäudeeffizienz und zur Heizungswahl miteinander zu verbinden und gegenseitig austauschbar zu machen. Es braucht Quartierslösungen, um die Dekarbonisierung des Gebäudesektors effizient und ohne übermäßige Belastung von Immobilien Eigentümern und Mietern gestalten zu können.“

Gebäudetyp E: Einfach bauen – in jeder Hinsicht

Zustimmung von allen Seiten – das ist selten. Die Überzeugung, dass sich Häuser zukünftig einfacher bauen lassen, hat sich bei den Verbänden, der Architektenkammer und in der Politik durchgesetzt. Davon werden der Wohnungsmarkt und alle, die demnächst bauen wollen, profitieren. Bei diesem Gebäudetyp wird auf zahlreiche nicht zwingend gesetzlich vorgeschriebene Baustandards verzichtet. Dadurch reduzieren sich die Baukosten. Zukünftig soll es für die Vertragsparteien einfach und rechtssicher sein, einen Gebäudetyp E zu vereinbaren. Zugleich soll der Gebäudetyp E in der Praxis etabliert werden. So sieht es ein Eckpunktepapier vor, das das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gemeinsam vorgelegt haben.

Siedlungsfläche wächst

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist von 2021 bis 2024 um durchschnittlich 50 Hektar pro Tag gewachsen. Zum Vergleich: Der Vatikanstaat, der kleinste Staat der Welt, hat mit insgesamt 44 Hektar eine ähnlich große Fläche. Der tägliche Anstieg nahm damit im vierjährigen Mittel um rund einen Hektar gegenüber dem Zeitraum der Vorjahre (51 Hektar pro Tag in den Jahren 2020 bis 2023) ab. Im Mittel der Jahre 2019 bis 2022 war er mit 49 Hektar pro Tag sogar noch niedriger. Ziel der Bundesregierung ist es, den täglichen Anstieg im Vierjahresdurchschnitt bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar zu begrenzen. Bis 2050 wird eine Flächenkreislaufwirtschaft angestrebt. Das heißt, es sollen dann netto keine weiteren Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke beansprucht werden.

Historische Trendwende bei Wohnungsgröße

Nach Jahrzehnten kontinuierlich wachsender Wohnflächen deutet sich eine Trendwende an. Erstmals seit Beginn der Erhebungen stagniert die durchschnittliche Wohnungsgröße in Deutschland und wird in den kommenden Jahren voraussichtlich schrumpfen. Seit 1965 ist sie von 69 auf 94 Quadratmeter gewachsen – um mehr als ein Drittel. Parallel dazu hat sich die Wohnfläche pro Person von knapp 20 auf gut 49 Quadratmeter mehr als verdoppelt. Doch seit etwa 2005 werden Neubauwohnungen wieder kleiner, was sich auch im Bestand bemerkbar machen wird. Bis 2050 dürfte die durchschnittliche Wohnung etwa sechs Quadratmeter kleiner sein als heute.

Großer Informationsbedarf bei Eigenheim-Sanierungen



Foto: © Gerd Altmann, Pixabay

Für Hausbesitzer:innen ist es schwierig, einen Überblick zum Thema energetische Gebäudesanierung zu erhalten. Insbesondere bei geeigneten Heizungstechnologien, Förderbedingungen und gesetzlichen Verpflichtungen herrschen Informationsdefizite. Bei der energetischen Sanierung von Wohngebäuden gibt es viele Maßnahmen und jeweils passende Förderprogramme. Das Forschungsprojekt „building-dialogue“ hat den Informationsbedarf untersucht. Fehlende Orientierung für passende Sanierungsmaßnahmen, Unsicherheiten wegen finanzieller Belastung und die technische Akzeptanz neuer Technologien wirken als Hinderungsgründe. Das Forschungsprojekt hat einen Online-Wegweiser entwickelt, der eine Schritt-für-Schritt-Anleitung und Zugang zu verständlichen Informationen bietet: building-dialogue.rl-institut.de.

Fristlose Kündigung

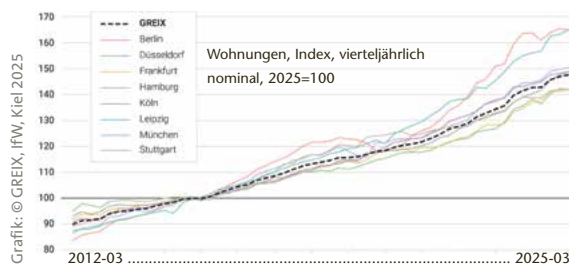
In keinem anderen EU-Land leben so viele Menschen zur Miete wie in Deutschland. Eine Folge daraus ist ein bis ins Detail ausgearbeitetes Mietrecht. Nur in ganz besonderen Ausnahmefällen darf ein Vermieter einem Mieter fristlos kündigen. Über einen aktuellen Fall aus Bremerhaven hatte das Bundesverfassungsgericht (BVerfG, 21.07.2025, 1 BvR 1428/24) zu entscheiden. Der Mieter bewohnte seit 2001 eine Wohnung, die er schließlich räumen musste. Er hatte einen Feuerwehreinsatz verursacht, bei dem der „katastrophale Zustand“ der Wohnung festgestellt wurde. Nach einer Abmahnung kündigte der Vermieter den Mietvertrag außerordentlich und verwies dabei unter anderem auf die drohende Substanzverletzung. Bei der Entscheidung müssen das Besitzrecht der Mieter und das Eigentumsrecht des Vermieters an der Mietsache gegeneinander abgewogen werden. Letztlich gab das Argument der drohenden Substanzverletzungen der Wohnung den Ausschlag.

„Bau-Turbo“: Gesetz muss sich jetzt bewähren

In Deutschland besteht ein dringender Bedarf an Wohnraum. Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, auch „Bau-Turbo“ genannt, will der Gesetzgeber die Planungsverfahren im Wohnungsbau vereinfachen und beschleunigen. Jetzt kommt es auf die Umsetzung an. Das Gesetz sieht befristete Erleichterungen vor und verlängert zugleich bestehende Schutzmaßnahmen für den Mietwohnungsmarkt. So können Gemeinden künftig in Gebieten mit bestehendem Bebauungsplan Bauvorhaben abweichend von den bisherigen Festsetzungen zulassen, sofern diese dem Wohnungsbau dienen (§ 31 Abs. 3 BauGB). Ein besonders weitreichendes Instrument ist der neu eingeführte § 246e BauGB. Bis Ende 2030 können Gemeinden Bauvorhaben, die der Schaffung oder Wiederherstellung von Wohnraum dienen, abweichend von den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulassen.

Mieten steigen nur noch leicht

Mietpreisentwicklung und GREIX



Die Entwicklung der Mieten spiegelt derzeit die Stimmung auf dem gesamten Immobilienmarkt wider. Zwar hat die Dynamik der Mietsteigerungen etwas nachgelassen, doch das Angebot ist nach wie vor viel zu gering. Die Vermarktung erfolgt dagegen in Rekordzeit. Viele Menschen möchten umziehen, finden aber nur wenige geeignete Angebote. Der aktuelle GREIX-Mietpreisindex zeigt, dass die Mieten in deutschen Städten derzeit nur noch so schnell steigen wie die allgemeinen Lebenshaltungskosten.

IVD kommentiert Gesetzentwurf zur Mietrechtsänderung

„Neue Kappungsgrenzen und weitere Mietrechtsverschärfungen lösen die Mangellage nicht“



Der Immobilienverband Deutschland IVD warnt in Zusammenhang mit dem aktuellen Entwurf der Bundesregierung zur Anpassung des Mietrechts („Mietrecht II“) vor pauschalen und einseitigen Eingriffen in den Mietmarkt. Er sieht unter anderem eine Begrenzung der jährlichen Mietsteigerung bei Indexmietverträgen auf maximal 3,5 Prozent vor sowie eine gesetzliche Höchstlaufzeit für Kurzzeitmietverträge von sechs Monaten, bevor sie wieder der Mietpreismenge unterliegen sollen. Wird möbliert vermietet, soll der Möblierungszuschlag ausgewiesen werden und auf fünf Prozent der Grundmiete begrenzt werden, wenn der Vermieter den Zuschlag nicht dezidiert vorrechnen möchte.

Dazu erklärt Dirk Wohltorf, IVD-Präsident: „Wir unterstützen das Ziel eines sozial ausgewogenen Mietrechts. Aber der pauschale Deckel schafft keine einzige neue Wohnung. Indexmieten betreffen bundesweit nur rund 2,6 Prozent der Mietverträge und bieten den Mietern Planbarkeit: Eine Erhöhung über den Mietspiegel beziehungsweise die ortsübliche Vergleichsmiete ist während der Indexmiete ausgeschlossen, Modernisierungumlagen sind im Regelfall nicht vorgesehen. Bei Kurzzeitmieten gilt: Starre und eingeschränkte Laufzeitgrenzen werden der Realität des Lebens und Wohnens nicht gerecht. Wenn der Mieter eine Verlängerung braucht, muss man diesem gerecht werden können. Und mit dem Möblierungszuschlag-Deckel wird eine weitere Begrenzung eingeführt. Das Mietrecht ist mittlerweile mit so vielen Grenzen, Beschränkungen und Verboten durchzogen, deren Sinnhaftigkeit häufig willkürlich und marktfremd erscheint. Hohe Preise sind fast immer ein Hilferuf des Marktes, weil Angebot und Nachfrage weit auseinanderklaffen. Weitere Regulierungen des Marktes helfen höchstens Bestandsmietern, aber nicht den Menschen, die verzweifelt eine Wohnung suchen und kein Angebot mehr vorfinden. Und die fehlende Dynamisierung zementiert diese Willkür noch. Mit Zivilrecht hat das schon lange nichts mehr zu tun.“

IVD: Transaktionsvolumen steigt deutlich, aber kein Anlass zum Jubeln

IVD-Präsident Wohltorf: „Jede nicht gebaute Wohnung ist eine verpasste Chance für Entlastung am Wohnungsmarkt.“

In Deutschland wurden im Jahr 2025 rund 284,4 Milliarden Euro in private und gewerbliche Immobilien investiert. Das sind 17,5 Prozent mehr als 2024 und damit ein spürbarer Anstieg gegenüber den beiden schwachen Vorjahren. Zu diesem Ergebnis kommt eine Hochrechnung* des Immobilienverband Deutschland IVD auf Grundlage der Daten des Bundesministeriums der Finanzen zu den Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer sowie der geltenden Grunderwerbsteuersätze der Länder.

Trotz der positiven Entwicklung bleibt das Transaktionsvolumen deutlich unter den starken Jahren 2021 und 2022, als noch über 350 beziehungsweise 329 Milliarden Euro umgesetzt wurden.



Dazu erklärt Dirk Wohltorf, IVD-Präsident: „Die Zahlen zeigen eine klare Erholung, aber sie sind kein Grund zur Entwarnung. Wir bewegen uns noch immer unterhalb früherer Marktniveaus. Der Markt könnte deutlich mehr leisten, wenn die politischen Rahmenbedingungen stimmen würden. Der Bremsklotz ist weiterhin die Politik.“

Mehr Bewegung im Bestand – Neubau bleibt das Sorgenkind

Die weiterhin niedrigen Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen zeigen ganz deutlich, dass der Anstieg des Transaktionsvolumens vor allem durch Bestandstransaktionen getragen wird. Neubauprojekte spielen dagegen weiterhin eine untergeordnete Rolle, obwohl sie von übergeordneter Bedeutung für die Entlastung der Wohnungsmärkte sind.

Nach Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) benötigt Deutschland jährlich rund 320.000 neue Wohnungen, um den Bedarf zu decken. Wohltorf: „Ohne eine echte Investitionsoffensive wird sich diese Lücke weiter vergrößern. Jede nicht gebaute Wohnung ist eine verpasste Chance für Entlastung am Wohnungsmarkt.“

Bundesländer: Brandenburg mit stärkstem Jahresplus – Bremen mit Sonderentwicklung im vierten Quartal

Besonders stark entwickelte sich im Jahr 2025 Brandenburg mit einem Plus von 44,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Auch Hamburg (+25,5 Prozent), Sachsen (+27,3 Prozent), das Saarland (+26,7 Prozent) und Schleswig-Holstein (+24,3 Prozent) verzeichneten kräftige Zuwächse.

Im vierten Quartal 2025 fiel insbesondere Bremen durch einen deutlichen Ausschlag nach oben auf. Mit 0,69 Milliarden Euro lag das Volumen rund 51 Prozent über dem Vorquartal – ein Hinweis auf einzelne besonders hochpreisige Transaktionen. Bundesweit erreichte das Transaktionsvolumen im vierten Quartal 71,5 Milliarden Euro und lag damit 14,2 Prozent über dem Vorjahresquartal.

Politik muss jetzt handeln

Anfang Januar 2026 hatte Bundeskanzler Friedrich Merz in einem Schreiben an die Koalitionsfraktionen die wirtschaftliche Lage in Deutschland als „sehr kritisch“ bezeichnet und entschlossene Reformen eingefordert. „Diese Einschätzung teilen wir ausdrücklich. Was wir jetzt brauchen, sind klare Signale für Investoren: niedrigere Grunderwerbsteuer, bessere Abschreibungsbedingungen, verlässliche Förderprogramme und mehr Marktfreiheit“, so Wohltorf.

*Zur Ermittlungsmethode:

Das Immobilientransaktionsvolumen beziehungsweise der Immobilienumsatz umfasst sämtliche private und gewerbliche Immobilientransaktionen, für die Grunderwerbsteuer zu entrichten sind. Da die überwiegende Zahl der Transaktionen – mit Ausnahme der Fälle, bei denen Erbschafts- und Schenkungssteuer anfallen sowie Share-Deals – dieser besonderen Umsatzsteuer unterliegen, ist diese Statistik ein probates Mittel, die jährlichen Immobilienumsätze zu erfassen.

Verpasste Chance

Heizenergiebedarf stabil

Niemand muss befürchten zu frieren, Heizenergie ist jedoch teuer und bleibt daher ein Thema. Trotz nicht mehr so stark steigender Energiepreise haben die Haushalte in Deutschland ihre in der Energiekrise erzielten Einsparungen weitgehend aufrechterhalten. Der temperaturbereinigte Heizenergieverbrauch blieb im Jahr 2024 nahezu konstant und lag weiterhin rund sieben Prozent unter dem Vorjahresniveau von 2021, während die CO₂-Emissionen im Wohngebäudebestand leicht zurückgingen. Dies geht aus dem neuesten Wärmemonitor des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) hervor.



Foto: © analogicus, Pixabay

Im vergangenen Jahr stiegen die Preise für Heizenergeträger im Durchschnitt nur noch um rund sechs Prozent – nach 20 Prozent im Vorjahr. Nach dem Auslaufen der Preisbremsen stiegen die Preise für Fernwärme allerdings sehr stark um 27 Prozent – mit Konsequenzen für Haushalte und die Wärmewende. Beim temperaturbereinigten Verbrauch zeigen sich weiterhin deutliche Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland. Die ostdeutschen Länder hatten im vergangenen Jahr einen um durchschnittlich knapp 15 Prozent geringeren Heizenergiebedarf, was auf höhere Sanierungsraten zurückzuführen ist.

Viele Hauseigentümer sind bereit, ihre Heizungen umzurüsten. Das Potenzial für klimaneutrale Heizungen in deutschen Eigenheimen ist erheblich, wie die Daten des „Monitorings Energiewende im Eigenheim“ der Initiative Klimaneutrales Deutschland (IKND) zeigen. Aktuell besitzen laut Zensus-Daten bereits 25 Prozent der Hausbesitzer:innen in Deutschland eine klimafreundliche Heizung. Laut einer Umfrage von Allensbach planen weitere 40 Prozent eine Anschaffung in den nächsten fünf Jahren, davon 23 Prozent eine Wärmepumpe, 15 Prozent eine Solarthermieanlage und sechs Prozent eine Holzpellet-Heizung.



IVD zum BGH-Urteil: Keine Diskriminierung bei der Wohnungssuche – Makler haften

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat im Januar 2026 entschieden, dass Immobilienmakler direkt aus dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) haften. Gegenstand ist der Vorwurf, eine Mietinteressentin sei bei der Vergabe von Besichtigungsterminen wegen ihres Namens und der damit vermuteten ethnischen Herkunft benachteiligt worden.

„Wer eine Wohnung sucht, muss darauf vertrauen können, dass Anfragen und Besichtigungstermine nicht nach Herkunft, Religion, Geschlecht, Alter, Behinderung oder sexueller Identität sortiert werden. Auch wenn der Immobilienmakler nicht den Mietvertrag schließt, sondern nur vermittelt, muss er bei der Auswahl das AGG beachten. Das ist zwingend. Es ist daher nur konsequent, dass der Bundesgerichtshof eine direkte Haftung annimmt“, sagt Dr. Christian Osthus, Geschäftsführer des Immobilienverband Deutschland IVD.

Der IVD empfiehlt Maklerunternehmen seit Langem, ihre Vermietungsprozesse so zu gestalten, als gälten die Anforderungen des AGG uneingeschränkt. Makler sollten ihre Tätigkeit so ausrichten, als wären sie selbst unmittelbare Adressaten des AGG.

In der Praxis entstehen Risiken besonders dann, wenn Auftraggeber Vorgaben machen, die an geschützte Merkmale anknüpfen. Solche Weisungen dürfen Makler nicht umsetzen. Sie müssen klar auf die rechtlichen Grenzen hinweisen und Prozesse so steuern, dass Diskriminierung ausgeschlossen wird. „Der BGH hat nun eindeutig festgestellt, dass die Gestaltung transparenter Prozesse im eigenen Interesse der Makler ist“, so Osthus weiter.

Die Entscheidung über den Abschluss eines Mietvertrags trifft zwar der Vermieter, aber nur innerhalb der gesetzlichen Grenzen. Zu denen gehört auch das Diskriminierungsverbot, wobei es im Wohnraummietrecht besondere Regelungen gibt, auf die sich auch Makler im Einzelfall beziehen können.

Für Wohnraum enthält das AGG eine spezielle, eng auszulegende Ausnahme zur Förderung „sozial stabiler“ und ausgewogener Bewohnerstrukturen. Und: In seltenen Konstellationen mit besonderem Nähe- oder Vertrauensverhältnis, etwa wenn Vermieter und Mieter auf demselben Grundstück wohnen, finden die einschlägigen Regeln dieses AGG-Abschnitts keine Anwendung. Auch Makler müssen sich im Einzelfall auf solche Ausnahmen berufen können, selbst wenn sie den Mietvertrag nicht schließen. Wer sich darauf berufen will, muss dies sachlich begründen können. Auch hier ist eine sorgfältige Dokumentation unerlässlich.

Maklerunternehmen sollten Besichtigungsprozesse in jedem Fall so gestalten, dass sie für alle fair sind: standardisierte Abläufe, sachliche Kriterien und saubere Dokumentation. Sachliche Kriterien sind insbesondere die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sowie ein angemessenes Verhältnis zwischen Wohnungsgröße und Zahl der einziehenden Personen. Das schützt Verbraucher und reduziert zugleich Streit und Rechtsrisiken.

Das ist neu in der Bau- und Immobilienbranche

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird angepasst, um es einfacher, technologieoffener und flexibler zu gestalten. Umstritten ist die Vorgabe, dass neu eingebaute Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Einzelmaßnahmen wie die Dämmung eines Hauses, der Austausch der Fenster oder der Heizung sollen verstärkt gefördert werden. Auch das altersgerechte und barrierefreie Umbauen von Wohngebäuden soll stärker in den Fokus rücken. Geplant ist zudem ein Förderprogramm für Ladestationen in Mehrparteienhäusern. Der CO₂-Preis für das Heizen mit Gas und Öl wird deutlich steigen. Dadurch können sich die Energiekosten erhöhen. Unabhängig vom GEG soll es ab 2027 keine feste Einspeisevergütung mehr für neu installierte Photovoltaik-Anlagen geben, sondern eine marktabhängige Vergütung. Das sogenannte Energy-Sharing soll unter Nachbarn ab Juli 2026 erlaubt sein. Holzöfen und Kamine, die vor dem 21. März 2010 installiert wurden, dürfen nur noch betrieben werden, wenn sie die vorgeschriebenen Emissionsgrenzwerte einhalten.

Traum und Wirklichkeit: Wohnen in Deutschland



Hätten die Bewohner Deutschlands die freie Wahl, würden drei Viertel von ihnen gerne in den eigenen vier Wänden wohnen.

Der Wunsch nach Wohneigentum ist in Deutschland tief verankert. Doch nur 45 Prozent der Bevölkerung sind Immobilieneigentümer. Laut der Studie „Wohnen in Deutschland 2025“ gibt es somit 20,6 Millionen Menschen, die vom eigenen Haus oder der eigenen Wohnung träumen, aber zur Miete wohnen. Die Bevölkerung sieht die Politik in der Pflicht: 69 Prozent sind der Meinung, dass eine Beschleunigung der Genehmigungsprozesse das Potenzial hat, die Situation zu verbessern. Für 54 Prozent wäre die Abschaffung der Grunderwerbsteuer eine willkommene Maßnahme. Die Wohnträume der Deutschen wirken überwiegend realistisch und vernünftig. 93 Prozent der Befragten wünschen sich einen sicheren privaten Rückzugsort. Das Zuhause wird zunehmend als Schutzraum wahrgenommen. 80 Prozent möchten langfristig in ihrem Zuhause bleiben. Mit 54 Prozent steht das freistehende Einfamilienhaus weiterhin an der Spitze. Gleichzeitig gewinnen jedoch auch pragmatischere Wohnformen oder Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an Bedeutung.

Das Einfamilienhaus ist kein Auslaufmodell

Der vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. findet, dass die Argumente gegen das Einfamilienhaus viel zu pauschal sind, und plädiert für eine differenzierte Neubewertung des Einfamilienhauses.

„Wir wollen das Einfamilienhaus aus der Rumpelkammer der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Diskussion herausholen. Denn ordentlich fit gemacht, hat es Potenzial für die Zukunft“, sagt Bernhard Faller, Bereichsleiter des Forums des vhw e. V. Einfamilienhäuser sind nach wie vor ein Wohnideal, nicht nur für Familien. Sie tragen zur Vermögensbildung und Alterssicherung bei, leisten einen Beitrag zur sozialen Wohnungsverorgung, sind in ihrer Klimabilanz nicht deutlich schlechter als gleich große Wohnungen und lassen sich in eine flächensparende Siedlungsentwicklung integrieren. Eine differenzierte Debatte über das Einfamilienhaus in Deutschland könnte dabei helfen, neue Aspekte im Städtebau zu berücksichtigen. Es gilt, die Potenziale des Bestands von rund 13 Millionen Einfamilienhäusern durch bessere planungs- und bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen auszuschöpfen. Andererseits gibt es nach wie vor gute Gründe, den Neubau von Einfamilienhäusern als städtebauliche und wohnungspolitische Aufgabe aktiv anzugehen. In Zukunft gelte es, die Potenziale des Einfamilienhausbestands verstärkt zu nutzen und im Neubau mit dem kompakten Stadthaus die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung zu erfüllen. Grundlage für diese Positionen ist die hauseigene Forschung des vhw. Ausgewählte Ergebnisse sind auf vhw.de/Einfamilienhaus zusammengefasst.

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@wohltorf.com oder im Internet: www.frohnau-immobilien.de

Dirk Wohltorf
Ludolfingerplatz 1a
13465 Berlin - Frohnau



/frohnau.immobilien



/wohltorf



/wohltorf



/wohltorf



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

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

Richtig lüften und heizen bei Kälte



Foto: © Pasja 1000, Pixabay

Richtiges Heizen beginnt mit der Einstellung der Raumtemperatur und endet beim Lüften noch lange nicht. „Schon kleine Anpassungen können große Wirkung haben – und in den Heizmonaten bares Geld sparen“, sagt Markus Lau, Technikexperte beim Deutschen Verband Flüssiggas e.V.

Das häufige Hoch- und Runterdrehen der Heizung verbraucht besonders viel Energie. Die bessere Strategie, um energiesparend durch den Winter zu kommen, sind konstante Temperaturen auf niedriger oder mittlerer Stufe.

Auch mit Blick auf das Erreichen der gewünschten Raumtemperatur lohnt sich Konstanz. Das Aufheizen der Wohnung lässt sich durch ein maximal aufgedrehtes Thermostat nicht beschleunigen. Heizkörperthermostate regeln die Endtemperatur im Raum, nicht jedoch, wie schnell es warm wird.

Auch bei kühlen Außentemperaturen und Regen ist regelmäßiges Lüften ein absolutes Muss. Die richtige Lüftungsstrategie im Winter: Kurz und intensiv lüften, am besten zwei- bis dreimal am Tag für drei bis fünf Minuten. Am besten ist das Stoßlüften oder noch besser das Querlüften durch das Öffnen gegenüberliegender Fenster. Dauerlüften mit gekippten Fenstern sollte unbedingt vermieden werden. Beim Lüften sollten Heizkörperthermostate immer komplett zugekehrt werden.

Schon kleine Anpassungen können deutliche Spareffekte zeigen. „Die Absenkung der Raumtemperatur um ein Grad reduziert den Energieverbrauch um rund sechs Prozent“, sagt Markus Lau. „Wer beispielsweise im Schlafzimmer die Temperatur von bisher 20 Grad auf 16 Grad reduziert, spart hier etwa 24 Prozent Heizenergie.“

Übertriebene Sparsamkeit ist jedoch nicht empfehlenswert. Wer in der kalten Jahreszeit komplett auf das Heizen verzichtet, riskiert Schimmelbildung. Die Temperatur in Wohnräumen sollte dauerhaft nicht unter 16 Grad fallen.

Wenn man sich in verschiedenen Wohnräumen für unterschiedliche Temperaturen entscheidet, sollte man darauf achten, dass der Temperaturunterschied zwischen den Räumen fünf Grad nicht übersteigt.

Städte zwischen Herausforderung und Selbstbestimmung

Das Städteranking zeigt, in welcher deutschen Stadt es sich am besten leben lässt, welche Stadt den meisten Komfort bietet, über die beste Infrastruktur verfügt und das höchste Bildungsangebot bereitstellt. Dafür hat das IW Consult alle 71 kreisfreien Städte Deutschlands mit mehr als 100.000 Einwohner:innen in den vier Kategorien Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur, Immobilienmarkt und Lebensqualität sowie anhand ihrer Entwicklung der letzten fünf Jahre verglichen. Die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam steht im Infrastrukturindex ganz oben: Sie hat eine hohe Dichte an Hochschulen und der Zustand der Bundesstraßen ist vergleichsweise gut. Den zweiten Platz belegt Regensburg, das insbesondere in den Bereichen Klima und Bildung gut aufgestellt ist. Ingolstadt komplettiert die Top 3 und landet bei vier Einzelindikatoren an der Spitze. Die drei Schlusslichter sind Duisburg, Salzgitter und Hamm.

Wohnen, wo Wohnraum noch bezahlbar ist



Foto: © Ingo Jakubke, Pixabay

Der aktuelle Wohnraumangel in den Städten betrifft ganz Deutschland und veranlasst viele Betroffene, neue Wege zu gehen.

Wohnraum ist knapp – zumindest dort, wo er am dringendsten benötigt wird: in den wirtschaftlich starken Metropolen. Doch ein neuer Pragmatismus macht Mut. Viele Menschen ziehen in Regionen, in denen Wohnen noch bezahlbar ist. Die Folgen des Wohnungsmangels sind Verdrängungsprozesse, Wanderungsbewegungen und Suburbanisierung. Seit Jahren führen Mietpreissteigerungen in den Ballungszentren zu Wanderungsverlusten zugunsten der Umlandgemeinden. Insbesondere in biografischen Umbruchsituationen entsteht Wohnungsbedarf, beispielsweise am Ausbildungsbeginn, bei Familiengründung, beim Arbeitsplatzwechsel oder beim Übergang in den Ruhestand. Laut dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) dehnt sich die Binnenwanderung in die Peripherie umso stärker aus, je höher der Druck im Zentrum ist.

Eigentumswohnungen: Kaufnachfrage konzentriert sich auf Städte

Erstmals seit 2020 sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb eines Quartals in allen acht Metropolen und deutschlandweit sowohl im Bestand als auch im Neubau gestiegen. Eine solche Entwicklung gab es zuletzt vor knapp fünf Jahren. Es gibt jedoch starke regionale Unterschiede. Am stärksten steigen die Wohnungspreise in Berlin, während das Interesse im Umland und in den kreisfreien Städten leicht nachlässt. Der ländliche Raum verzeichnet mit minus acht Prozent den stärksten Einbruch. Der deutsche Immobilienkaufmarkt schloss das vergangene Jahr positiv ab. Ein durchschnittliches Preiswachstum von über drei Prozent innerhalb eines Jahres gab es zuletzt 2022. Dies signalisiert eine nachhaltige Stabilisierung des Marktes. Kaufsuchende interessieren sich besonders für den urbanen Raum, also für Metropolen und kreisfreie Städte.



WIR VERMITTELN FROHNAU

Der Platzhirsch -
seit 1997 in Frohnau:
Direkt zwischen Ludolfingerplatz
und Zeltinger Platz.

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

www.frohnau-immobilien.de
#wirvermittelnfrohnau

www.wohltorf.com
#platzhirsch



DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

IHR MAKLER IN FROHNAU

- ★★★★★ Google (4,8/5,0)
- ★★★★★ Jacasa (4,8/5,0)
- ★★★★★ ImmoScout24 (4,9/5,0)
- ★★★★★ Immowelt (5,0/5,0)
- ★★★★★ Maklerempfehlung.de (5,0/5,0)

(171 Kundenbewertungen Stand 03/2026)