

BERLIN KURS NORDWEST

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

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

Berliner Immobilienmarkt verliert im ersten Halbjahr 2026 spürbar an Dynamik

Nach Jahren steigender Preise hat sich der Markt zugunsten der Käufer gedreht – Dirk Wohltorf sieht deutliche Lücke zwischen Angebotspreisen und Abschlusspreisen.

Der Berliner Immobilienmarkt hat sich im ersten Halbjahr 2026 spürbar abgekühlt. Nach fast 15 Jahren steigender Immobilienpreise zwischen 2007 und 2022 hat sich die Lage seit Beginn des Ukraine-Krieges, der anschließenden hohen Inflation und den deutlich gestiegenen Bauzinsen grundlegend verändert. Aus dem früheren Verkäufermarkt ist inzwischen ein Käufermarkt geworden.

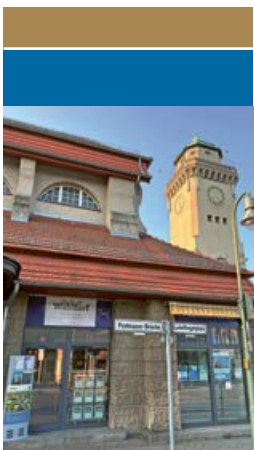
„Käufer haben heute wieder die Möglichkeit, Immobilien in Ruhe zu prüfen, ihre Entscheidung sorgfältig abzuwägen und über den Kaufpreis zu verhandeln“, sagt Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Inhaber von Wohltorf Immobilien. „Das ist eine deutliche Veränderung gegenüber den Boomjahren, in denen viele Käufer unter hohem Zeitdruck entscheiden mussten.“

Die Gründe für die spürbare Zurückhaltung sind vielfältig. Der Krieg im Nahen Osten, die weiterhin angespannte geopolitische Lage, die gestiegene Inflation und Bauzinsen von rund 4 Prozent belasten die Nachfrage. Besonders jungen Käufern fehlt derzeit häufig die Zuversicht in die Zukunft. Viele fragen sich, ob sie unter den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine langfristige Finanzierung eingehen können und wollen.

Ein zusätzlicher Bremsfaktor ist die deutlich zurückhaltendere Kreditvergabe der Banken. Finanzierungen werden heute wesentlich genauer geprüft als in den Jahren der Niedrigzinsen. Häufig dauern Finanzierungsprüfungen vier bis sechs Wochen, manchmal sogar länger. Das schadet der Marktdynamik zusätzlich, weil Kaufentscheidungen später verbindlich werden, Finanzierungszusagen länger auf sich warten lassen und manche Transaktion bereits vor der Beurkundung ins Stocken gerät.

Die aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bestätigen die abnehmende Dynamik. Im 1. Quartal 2026 sank die Gesamtzahl der Kauffälle berlinweit um 10 Prozent auf nur noch 4.811 Fälle. Der Geldumsatz ging um 14 Prozent auf rund 2,5 Milliarden Euro zurück. Bei unbebauten Grundstücken sank die Zahl der Kauffälle sogar um 20 Prozent, beim individuellen Wohnungsbau um 26 Prozent. Der Geldumsatz in diesem Segment ging um 35 Prozent zurück.

„Der Markt ist nicht zum Stillstand gekommen, aber er ist deutlich langsamer, kritischer und anspruchsvoller geworden“, sagt Dirk Wohltorf. „Viele Verkäufer haben noch die Wunschpreise aus der alten Immobilienwelt im Kopf. Sie verstehen oft



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

Sommer 2026



Fortsetzung nächste Seite

nicht, dass Käufer bei 4 Prozent Zinsen eben nicht mehr die Kaufpreise zahlen können, die sie bei 1 Prozent Zinsen noch gut finanzieren konnten.“

Besonders sichtbar wird diese neue Marktrealität bei der Differenz zwischen Angebotspreisen und tatsächlich beurkundeten Kaufpreisen. In Internetportalen und in den Schaufenstern einiger Makler werden weiterhin Kaufpreise aufgerufen, die aus Sicht von Dirk Wohltorf mit der aktuellen Marktlage wenig zu tun haben. „Manche Angebotspreise sind weiterhin schwindelerregend“, so Wohltorf. „Sie werden aber schlicht nicht mehr erzielt.“

Wohltorf beobachtet nach eigenen Angaben seit Monaten, dass zahlreiche Immobilien in Frohnau und Umgebung zu deutlich überhöhten Preisen angeboten werden. Viele dieser Objekte bleiben über lange Zeit online, bevor sie dann mehrfach im Angebotspreis reduziert werden. „Wir sehen dutzende Immobilien, häufig bei Franchise-Maklern, die über viele Monate inseriert werden, bevor sie zwei- oder dreimal im Preis gesenkt werden. Das hat aus unserer Sicht mit seriöser Vermarktung nicht viel zu tun.“

Wohltorf Immobilien geht bewusst einen anderen Weg. „Wir machen bei diesen Wunschpreisen nicht mit“, betont Dirk Wohltorf. „Unsere Angebote werden auf Basis echter Abschlusspreise bewertet – nicht auf Basis überzogener Erwartungen. Unser Anspruch ist, dass Immobilien marktgerecht bewertet werden und in der Regel innerhalb von drei bis sechs Monaten beurkundet werden können.“

Die besondere Marktkenntnis von Wohltorf Immobilien beruht dabei nicht nur auf der täglichen Vermittlungspraxis in Frohnau, Hermsdorf, Heiligensee, Konradshöhe und Tegel. Dirk Wohltorf ist Mitglied des Berliner Gutachterausschusses und erhält im Rahmen der jeweiligen Bodenrichtwertberatungen Einblick in die tatsächlichen Kauffälle. „Wir kennen die echten Kaufpreise“, sagt Wohltorf. „Entscheidend ist nicht, welcher Preis in einem Internetportal steht. Entscheidend ist, welcher Kaufpreis am Ende notariell beurkundet wurde.“

Auch in Frohnau und Hermsdorf zeigt sich die Kluft zwischen Wunschpreis und Beurkundungspreis deutlich. Dort beobachtet Wohltorf Immobilien derzeit Kaufpreise, die oft 15 bis zu 25 Prozent unter den ursprünglichen Angebotspreisen liegen. „Das eine sind die Wunschpreise der Verkäufer, das andere ist die Wahrheit des Marktes“, sagt Wohltorf. „Der Markt gibt heute eine klare Antwort darauf, welche Preise tragfähig sind – und welche nicht.“

Auch bei Baugrundstücken zeigt sich die veränderte Marktlage. In Frohnau liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Baugrundstücke im Jahr 2026 deutlich unter dem aktuellen Bodenrichtwert von 710 Euro und bewegt sich im ersten Halbjahr 2026 bei rund 630 Euro je Quadratmeter. In Hermsdorf, bei einem Bodenrichtwert von 630 Euro je Quadratmeter, wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2026 durchschnittlich nur rund 560 Euro je Quadratmeter bezahlt. Heiligensee liegt dagegen nahezu exakt beim aktuellen Bodenrichtwert von 640 Euro je Quadratmeter.

„Bodenrichtwerte sind wichtige Orientierungswerte, aber sie ersetzen nicht den Blick auf die tatsächlichen Kauffälle“, erklärt Dirk Wohltorf. „Gerade in einer Marktphase mit niedrigen Fallzahlen und zurückhaltender Nachfrage muss man sehr genau unterscheiden zwischen rechnerischen Orientierungswerten, Angebotspreisen und echten Abschlusspreisen.“

Auch im Segment Wohneigentum bleiben die Unterschiede erheblich. Vor allem zwischen vermieteten und bezugsfreien Wohnungen bestehen weiterhin große Preisabstände. Bezugsfreie Wohnungen erzielen deutlich höhere Kaufpreise, weil sie für Einnutzer sofort nutzbar sind und auch für Kapitalanleger mehr Flexibilität bieten.

Von Januar bis Juni 2026 zahlten Käufer für bezugsfreie Wohnungen in Frohnau durchschnittlich rund 3.900 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. In Hermsdorf wurden rund 4.300 Euro je Quadratmeter bezahlt, in Konradshöhe und Heiligensee etwa 4.500 Euro je Quadratmeter. In Tegel lagen die durchschnittlichen Kaufpreise bei rund 4.000 Euro je Quadratmeter. Diese Werte sind wegen der niedrigen Zahl der Kauffälle aber nicht repräsentativ einzuordnen.

Auch berlinweit zeigt sich bei Eigentumswohnungen ein ruhigeres Bild. Im 1. Quartal 2026 sank die Zahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 6 Prozent. Bei Neubau-Eigentumswohnungen war der Rückgang mit 24 Prozent noch deutlicher. Der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen insgesamt ging um 5 Prozent zurück, bei Neubau-Eigentumswohnungen um 26 Prozent. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand blieben im 1. Quartal 2026 zwar stabil, bei Neubauwohnungen wurde jedoch ein Rückgang von 13 Prozent ausgewiesen.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wurden im 1. Quartal 2026 berlinweit 8 Prozent weniger Verkäufe registriert. Der Geldumsatz sank ebenfalls um 8 Prozent. Das durchschnittliche Preisniveau blieb mit einer Veränderung von plus 1 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum nahezu stabil. Auch diese Zahlen zeigen: Die Preise brechen nicht ein, aber die Zahl der Transaktionen geht zurück und die Käuferseite handelt deutlich vorsichtiger.

Für Verkäufer bedeutet diese Entwicklung, dass eine sachgerechte Preisfindung wichtiger geworden ist als je zuvor. Wer sich weiterhin an Höchstpreisen aus der Niedrigzinsphase orientiert, riskiert lange Vermarktungszeiten, ausbleibende Besichtigungen, wiederholte Preisreduzierungen und am Ende häufig ein schlechteres Ergebnis. Ein überhöhter Startpreis kann eine Immobilie am Markt beschädigen, weil Interessenten lang laufende Inserate sehr genau beobachten.

Für Käufer dagegen bietet die neue Marktlage wieder mehr Möglichkeiten. Sie können Objekte gründlicher prüfen, Unterlagen in Ruhe auswerten, Finanzierungen sauber vorbereiten und Kaufpreise selbstbewusster verhandeln. Der Markt hat sich zugunsten der Käufer verschoben – insbesondere dort, wo die aufgerufenen Preise nicht mehr zur tatsächlichen Finanzierbarkeit passen.

„Nach fast 15 Jahren steigender Preise erleben wir eine neue Phase am Berliner Immobilienmarkt“, sagt Dirk Wohltorf. „Für Verkäufer ist das ungewohnt, für Käufer ist es eine wichtige Entlastung. Entscheidend ist heute eine Bewertung, die sich an echten Kaufpreisen orientiert. Nur dann entsteht eine realistische Chance auf eine erfolgreiche Beurkundung.“

Für das zweite Halbjahr 2026 rechnet Wohltorf Immobilien mit einem weiterhin selektiven Markt. Immobilien in guten Lagen, mit nachvollziehbarer Preisgestaltung und klarer Nutzbarkeit bleiben gefragt. Überhöhte Angebotspreise, lange Finanzierungsprüfungen und wirtschaftliche Unsicherheiten werden die Dynamik jedoch weiter bremsen.

Fazit: Der Berliner Immobilienmarkt befindet sich 2026 nicht mehr im Modus der Boomjahre. Seit Beginn des Ukraine-Krieges, der hohen Inflation und der deutlich gestiegenen Zinsen hat sich ein Käufermarkt entwickelt. Nicht die Angebotspreise in Internetportalen oder Maklerschaufenstern bestimmen heute den Markt, sondern die tatsächlich beurkundeten Kaufpreise. Auch im Nordwesten der Hauptstadt zeigt sich: Käufer prüfen genauer, Banken finanzieren zurückhaltender, und Verkäufer müssen sich von Wunschpreisen aus der alten Immobilienwelt verabschieden.

Immobilienverband Deutschland (IVD) spielt beim Wohneigentum voll auf Angriff

Beim Deutschen Immobilienstag 2026 in Erfurt fordert IVD-Präsident Dirk Wohltorf eine Nullrunde bei der Grunderwerbsteuer, eine neue Eigentumspolitik und ein klares Stopp-schild für Enteignungsfantasien.

Im Juni 2026 wurde das Erfurter Steigerwaldstadion zur Bühne der deutschen Immobilienwirtschaft. Mehr als 1.000 Immobilienmakler, Verwalter, Sachverständige, Immobilienberater und Immobilienunternehmer kamen zum Deutschen Immobilienstag des IVD zusammen. Das Motto: Heimvorteil!

Doch was IVD-Präsident Dirk Wohltorf in Erfurt auf den Platz brachte, war mehr als ein Branchentreffen mit sportlichem Rahmen. Es war eine politische Ansage an eine Wohnungs- und Eigentumspolitik, die aus Sicht des Verbands Vertrauen zerstört, Investitionen erschwert und den Traum vom Wohneigentum für Normalverdiener immer weiter ins Abseits stellt.

Wohltorf eröffnete seine Rede mit einem Satz von Bundeskanzler Friedrich Merz: „Wer in Deutschland normal verdient, der muss ein normales Wohneigentum erwerben können.“ Ein richtiger Satz, so Wohltorf. Aber leider nur die halbe Wahrheit. Die andere Hälfte bestehe aus Wohnimmobilienkreditrichtlinie, Eigenkapitalanforderungen, Haushaltsrechnung, Kreditwürdigkeitsprüfung, Tilgungsanforderungen, Schuldentragfähigkeit und Zinsänderungsrisiko — also aus jener regulatorischen Realität, an der viele Erwerberhaushalte scheitern, bevor sie überhaupt eine Finanzierung erhalten.

Dann ging Wohltorf in die Offensive: „Die Grunderwerbsteuer muss für Ersterwerber auf null. Nicht



ein bisschen runter. Nicht als komplizierter Förderantrag. Sondern null.“

Für den IVD-Präsidenten ist diese Forderung kein steuerpolitisches Detail, sondern die Nagelprobe, ob die Politik es mit Wohneigentum wirklich ernst meint. „Wer Wohneigentum für Normalverdiener will, darf ihnen nicht vor dem ersten Schlüssel das bereits versteuerte Eigenkapital wegnehmen“, rief Wohltorf ins Stadion.

Für viele Familien sind Grunderwerbsteuern von bis zu 6,5 Prozent längst nicht mehr nur ein Ärgernis. Sie sind oft genau der Betrag, der am Ende in der Finanzierung fehlt. Der Staat nimmt Eigenkapital weg — und wundert sich anschließend, dass junge Familien an Eigenkapitalanforderungen scheitern. Erst kassieren, dann fördern: Diese Logik will der IVD durchbrechen.

Heimspiel im Steigerwaldstadion

Der sportliche Rahmen passte zum Motto des Deutschen Immobilienstags. Gespielt wurde im Steigerwaldstadion, der Heimat von Rot-Weiß Erfurt, einem Verein mit bewegter Geschichte. Politisch ging es in Erfurt jedoch nicht um Vereinsromantik,

sondern um die Rolle eines Verbands, der zu den prägenden Stimmen der deutschen Immobilienwirtschaft gehört. Der IVD bringt die Perspektive von Maklern, Verwaltern, Sachverständigen und mittelständischen Immobilienunternehmen in die



Die Eröffnungsrede des Deutschen Immobilienstages 2026 im Steigerwaldstadion

politischen Debatten ein – in Berlin, in den Ländern und auf Bundesebene. „Wenn ich heute auf diese Tribüne schaue, sehe ich die ganze Breite unserer Branche“, sagte Wohltorf in Erfurt. Der Deutsche Immobilitätstag sei das Heimspiel für Makler, Verwalter, Sachverständige, Unternehmer. Besonders begrüßte er die vielen jungen Gesichter im Stadion: Auszubildende, Studenten und die REALS, die Nachwuchsorganisation des Verbands.

Vertrauen statt Generalverdacht

„Vertrauen ist der Rohstoff, aus dem Wohnraum entsteht“, sagte Wohltorf. Ohne Vertrauen werde nicht gebaut, nicht gekauft, nicht vermietet, nicht modernisiert und nicht investiert. Genau dieses Vertrauen sei in den vergangenen Jahren beschädigt worden: durch eine Politik, die Eigentümer unter Generalverdacht stelle, Investitionen erschwere und das Mietrecht aus der Balance gebracht habe. Wohltorfs Gegenformel lautet: Vertrauen statt Generalverdacht.

Auch beim Wohnungsbau wurde Wohltorf deutlich. Sein Satz „In Baugenehmigungen kann man nicht wohnen“ bringt auf den Punkt, was aus Sicht der Branche in der politischen Debatte zu oft übersehen wird: Nicht Genehmigungszahlen entlasten den Markt, sondern fertiggestellte Wohnungen. Nicht Pressemitteilungen, sondern Schlüsselübergaben. Nicht politische Absichtserklärungen, sondern gebaute Realität.

Eigentum als Aufstiegsversprechen

Für Wohltorf ist Wohneigentum mehr als eine wohnungspolitische Kennzahl. Es geht um Sicherheit, Vermögen, Altersvorsorge, Zugehörigkeit und Vertrauen in die Politik — und damit auch in die Demokratie.

Der Traum von den eigenen vier Wänden sei keineswegs tot. Im Gegenteil: Mehr als 80 Prozent der 18- bis 44-jährigen Mieter in Deutschland würden laut einer repräsentativen Forsa-Umfrage im Auftrag des IVD gerne im Wohneigentum leben. Es scheitere also nicht daran, dass Menschen nicht mehr arbeiten, sparen oder Verantwortung übernehmen wollten. Es scheitere zu oft an politischen Vorgaben und Regulierungen.

Die Branche, so Wohltorf, vermittele, verwalte und bewerte nicht einfach Quadratmeter. Sie begleite Lebensentscheidungen. „Sie helfen unseren Kunden, Vermögen zu bilden, ein Zuhause zu finden, fürs Alter vorzusorgen und Zukunft zu planen.“ Daraus machte Wohltorf eine politische These: Immobilienwirtschaft ist Vertrauenswirtschaft.

Im vergangenen Jahr seien in Deutschland so wenige Wohnungen fertiggestellt worden wie seit 2012 nicht mehr. Dieser Tiefstand sei kein Zufall, sondern das Ergebnis staatlicher Rahmenbedingungen, die unternehmerisches Handeln immer schwerer machten: zu hohe Baukosten, zu lange Verfahren, zu hohe energetische Anforderungen, überhöhte Standards, bis zu 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer und ein Mietrecht, das Investitionen unsicher und oft unzumutbar mache.

Der Staat könne Investitionsbereitschaft nicht befehlen. Er könne Unternehmerrmut nicht per Gesetz verordnen. Aber er könne Vertrauen schaffen. „Und dieser Aufgabe kommt er gerade nicht nach.“

Wohltorf beschrieb die typische Situation junger Familien: gutes Einkommen, Disziplin, der Wunsch nach einem eigenen Zuhause — und dann kommen die Zahlen. Zu wenig Eigenkapital, höhere Zinsen, zehntausende Euro Grunderwerbsteuer und eine monatliche Rate, die nicht mehr zur eigenen Kassenlage passt. „Dann wird aus dem Traum vom Eigenheim ein höfliches, aber bitteres Nein.“

Dieses Nein, warnte Wohltorf, sei nicht nur privat bitter. Es sei politisch gefährlich. Denn wenn Leistung nicht mehr zu Eigentum führen könne, verliere Deutschland eines seiner wichtigsten Aufstiegsversprechen.

Berlin als Warnsignal für ganz Deutschland

Besonders scharf wurde Wohltorf, wenn es um Berlin geht. Im September 2026 wird in der Hauptstadt ein neues Abgeordnetenhaus gewählt. Für die Immobilienwirtschaft ist diese Wahl längst mehr als ein Berliner Landesereignis: Sie ist ein Stimmungstest für Eigentum, Investition und Marktwirtschaft. Die Enteignungs- und Vergesellschaftungsdebatte ist in Berlin nicht verschwunden. Sie ist zum Risikoauflauf auf jede Investitionsentscheidung geworden. Wer heute in Berlin Wohnungen bauen, kaufen, mo-

deralisieren oder halten will, kalkuliert nicht nur Baukosten, Zinsen und Mietrecht, sondern auch politische Unsicherheit. Die Gefahr entsteht nicht erst durch eine tatsächliche Enteignung. Schon die Debatte zerstört Vertrauen und lässt Investoren abwarten oder ausweichen. Wohltorfs Botschaft ist klar: Wer Wohnraum will, darf Eigentümer nicht vertreiben. Wer Investitionen will, darf Investoren nicht bedrohen.



Lothar Matthäus zu Gast beim Deutschen Immobilitätstag 2026



Eine fast ausverkaufte Haupttribüne im Steigerwaldstadion

Stoppschild für Enteignungsfantasien

Der IVD fordert deshalb ein klares bundespolitisches Signal: Enteignungen und Vergesellschaftungen privater Wohnbestände dürfen kein Instrument gegen Wohnungsknappheit, Marktpreise oder politische Unzufriedenheit sein. Das Grundgesetz schützt Eigentum und verpflichtet es zugleich. Aus dieser Sozialpflichtigkeit darf jedoch kein Freibrief für politische Eigen-

tumsverschiebung werden. Wohnungen entstehen nicht durch Zugriff auf Bestände, sondern durch Investitionen, Neubau, Modernisierung, Vertrauen und verlässliche Regeln. Die Bundesregierung müsse vor der Berlin-Wahl deutlich machen: Eigentumsrecht, Vertragsfreiheit und Marktwirtschaft dürfen nicht von wechselnden Landesmehrheiten ausgehöhlt werden.

Berliner Mietbeispiel als Lehrstück

Wie weit die Regulierung aus Sicht des IVD bereits gegangen ist, zeigte Wohltorf an einem Beispiel aus seinem Berliner Maklerbüro: 1,5 Zimmer, 45 Quadratmeter Wohnfläche, zweites Obergeschoss, überdachter Balkon, großer Keller. Berlin-Mitte, Ortsteil Moabit. Baujahr 1960. Ruhige Seitenstraße, Blick auf eine denkmalgeschützte Kirche.

Die zulässige Miete? Nach Wohltorfs Darstellung 350 Euro nettokalt inklusive Mietpreisbremsen-Zuschlag. Bei 390 Euro könne § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bereits relevant werden, wenn sich entsprechende Forderungen in der Mietrechtskommission durchsetzen. „350 Euro für eine 45 Quadratmeter große Wohnung in Berlin-Mitte! Das ist keine Marktmiete, sondern eine manipulierte, politisch vorgegebene Staatsmiete“, sagte Wohltorf.

Ein Mietspiegel, in den nur regulierte Mieten einfließen und der einen Betrachtungszeitraum von mehr als einem halben Jahrzehnt habe, bilde keine Märkte und Werte mehr ab. Er konserviere politische Eingriffe und erkläre sie anschließend zur Realität. Wohltorfs Urteil: „So ein Mietspiegel ist reine Planwirtschaft.“

Mieterschutz sei wichtig und richtig. Aber Mieterschutz dürfe nicht zur Vermieterbestrafung werden. Wer vermietet, überlässt einen erheblichen Teil seines Vermögens einem anderen Menschen. Vermieten ist eine Leistung für die Gesellschaft. Diese Leistung braucht Anerkennung und Rentabilität — nicht Miss-trauen, Unwirtschaftlichkeit und politische Drohkulissen.

Kurswechsel statt Mangelverwaltung

Der IVD fordert deshalb einen grundlegenden Kurswechsel: vollständige Befreiung von der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber, eigenkapitalersetzende Darlehen für Familien und Ersterwerber, Schuldzinsenabzug für Eigennutzer, weniger Baukosten, schnellere Verfahren, niedrigere Standards dort, wo sie Wohnraum verhindern statt verbessern, und ein Mietrecht, das Investitionen wieder möglich macht.

Eigentumsbildung helfe nicht nur Käufern, argumentiert Wohltorf. Sie entlaste zugleich den Mietmarkt. Jeder Haushalt, der aus der Miete ins Eigentum wechsele, mache eine Mietwohnung frei. Wer Wohneigentum verhindere, verschärfe also auch die Lage auf dem Mietmarkt. Deutschland sei beim Wohneigentum im europäischen Vergleich Schlusslicht. Nicht einmal jeder zweite Deutsche lebe in den eigenen vier Wänden. Für bür-

gerliche Parteien müsse das ein Alarmsignal sein. Eigentum sei nicht nur materielle Ressource, sondern ein psychologischer Marker für Erfolg, Sicherheit, Stabilität und Zugehörigkeit. Fehle dieser Marker, könne Systemvertrauen in Entfremdung umschlagen.

Von der Union habe sich der IVD mehr Marktwirtschaft erwartet: echte Entlastung, neuen Mut zum Bauen, mehr Respekt vor privaten Vermietern und Investoren sowie Deregulierung. „Wohnungsbau wird nicht sozialer, wenn man Investoren abschreckt. Mieterschutz wird nicht gerechter, wenn man Vermieter entmutigt. Und Wohneigentum wird nicht erreichbarer, wenn der Staat jungen Familien durch die Grunderwerbsteuer einen großen Teil des Eigenkapitals wegnimmt und danach erklärt, er wolle den Eigentumserwerb erleichtern.“

Die Partie ist erst angepiffen

Der IVD versteht die Immobilienwirtschaft nicht nur als Gegenstand politischer Regulierung, sondern als Partner bei der Lösung der Wohnungsfrage. Seine mehr als 6.000 Mitgliedsunternehmen bringen praktische Erfahrung aus Vermittlung, Verwaltung, Bewertung, Vermietung und Verkauf ein. „Wir wollen bauen, vermitteln, verwalten, bewerten, modernisieren und investieren“, rief Wohltorf ins Stadion. „Wir wollen, dass Mieter Wohnungen

finden, Eigentümer investieren, junge Familien kaufen können und der Markt wieder wirken darf.“ Am Ende kehrte Wohltorf zu dem Satz zurück, mit dem er begonnen hatte: „Wer normal verdient, muss normales Wohneigentum erwerben können.“ Dieses Versprechen dürfe kein Satz für den Applaus bleiben. Es müsse wieder Wirklichkeit werden.



Energie bleibt brisantes Thema in Gegenwart und Zukunft

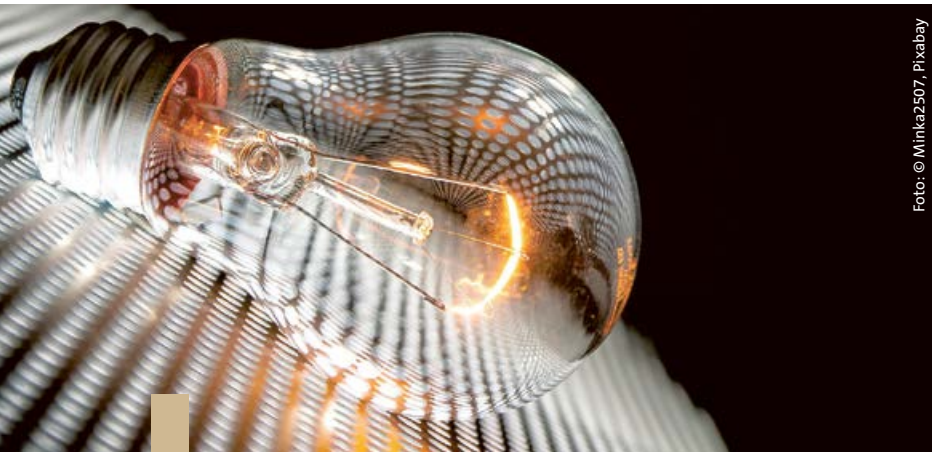


Foto: © Minka2507, Pixabay

Bis zum Sommer 2026 werden viele Immobilieneigentümer verbindliche Informationen haben, die ihnen die Entscheidung für eine neue Heizung erleichtern.

Nicht erst der Krieg im Nahen Osten macht nochmals deutlich: Das Thema Energie bleibt brisant – für alle Bürger, aber ganz besonders für Immobilieneigentümer, die maßgeblich mit darüber entscheiden, wie die Energiewende im Gebäudesektor gelingen kann. Die Entscheidungsfreudigkeit war zuletzt deutlich eingeschränkt. Immobilieneigentümer waren verunsichert, worauf sie setzen sollten: Fernwärme, Wärmepumpe, Photovoltaik, Gas, Öl oder ganz andere Systeme? Die umgangssprachlich auch als Heizungsgesetz bezeichnete Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) durch die Vorgängerregierung stieß auf heftigen Widerstand und bremste den Heizungsaustausch. Nach dem im Kabinett beschlossenen Entwurf eines Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) sollen Immobilieneigentümer wieder mehr Gestaltungsfreiheit erhalten und dürfen so z. B. neue Öl- oder Gasheizungen ohne die umstrittene 65-Prozent-Regel einbauen. Das neue Gesetz soll noch im Sommer in Kraft treten. Auch die kommunale Wärmeplanung wird in Großstädten im Sommer 2026 vorgelegt.

Autark werden und Strom beziehen, wenn er günstig ist

Steigende Strompreise belasten viele Haushalte. Für Eigentümer mit Wärmepumpe kann sich jetzt jedoch eine neue Möglichkeit zum Sparen lohnen: Seit Anfang 2025 müssen alle Stromanbieter dynamische Stromtarife anbieten. Dabei richtet sich der Preis nach den aktuellen Börsenstrompreisen – und die schwanken im Tagesverlauf. Für Hauseigentümer bietet das Sparpotenzial: Wärmepumpen können bevorzugt dann laufen, wenn Strom gerade günstig ist – etwa bei hoher Einspeisung von Wind- oder Solarstrom. Damit die Wärme trotzdem jederzeit verfügbar bleibt, empfiehlt sich ein Pufferspeicher. Er speichert überschüssige Wärme und gibt sie später wieder ab, wenn der Strompreis höher liegt.

Voraussetzung für die Nutzung eines variablen Stromtarifs ist allerdings ein intelligentes Messsystem, auch Smart Meter genannt. Es übermittelt die aktuellen Strompreise und ermöglicht eine automatische Steuerung der Wärmepumpe. Neben Wärmepumpen profitieren auch Eigentümer mit Photovoltaikanlage, Batteriespeicher oder Elektroauto von flexiblen Strompreisen. So kann ein Stromspeicher gezielt dann geladen werden, wenn der Strom besonders günstig ist.

Eigentümer sollten daher prüfen, ob sich ein Wechsel in einen variablen Stromtarif für ihre Immobilie lohnt. Hauseigentümer können sich für ein solches intelligentes Messsystem an einen Messstellenbetreiber wenden. Das sind Firmen, die Stromzähler einbauen, betreiben und warten. Haushalte, deren Jahresverbrauch über 6.000 Kilowattstunden beträgt, die eine Photovoltaikanlage mit mehr als sieben Kilowatt Leistung besitzen oder die steuerbare Verbrauchseinrichtungen wie eine Wärmepumpe oder eine Wallbox betreiben, sind laut Gesetz sogar dazu verpflichtet, ein intelligentes Messsystem zu nutzen. Aktuelle Informationen gibt es auf www.zukunftaltbau.de unter dem Stichwort „Variable Stromtarife“.

Landleben: Zukunftsperspektiven und Innovation

Der ländliche Raum ist innovativer als gedacht, doch eine neue Landlust kommt offenbar nicht auf. Ländliche Räume stehen im Fokus vieler Diskussionen. Ein Fachforum diskutiert Zukunftsperspektiven.

Wer an Innovation denkt, hat meist Großstädte vor Augen – und übersieht dabei, wie dynamisch sich der Wandel fernab der urbanen Zentren vollzieht. Forscher des Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung (IRS) haben untersucht, wie kreativ und zukunftsorientiert ländliche Räume sind. Unter dem Titel „Land schafft Wandel“ werden Ergebnisse verschiedener Forschungsprojekte online präsentiert: leibniz-irs.de/land-wandel.

Treiber dieses Wandels sind Vereine, Genossenschaften und kleine Betriebe. Sie gestalten Innovationen aktiv mit und stärken ihre Regionen durch Eigeninitiative und gemeinschaftliches Engagement. Das Leben in der Peripherie bietet nicht nur Ruhe, sondern fördert auch Improvisationsfähigkeit und kreative Problemlösungen. Lokales Wissen verbindet sich mit neuen Ideen. Gemeinnützigkeit, Solidarität und pragmatisches Handeln stehen für viele Menschen im Mittelpunkt.



Foto: © Antranias, Pixabay

Eine Auswertung der Wanderungsdaten bis 2024 durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt allerdings keinen eindeutigen Trend zur Rückkehr aufs Land. Die Wanderungsgewinne kleiner Städte und Gemeinden lassen sich durch Veränderungen in der Altersstruktur erklären: Es gibt weniger junge Erwachsene im Umzugsalter. Dadurch ziehen weniger Menschen aus ländlichen Regionen weg – nicht jedoch deutlich mehr dorthin. Die positiven Wanderungssalden lassen sich vor allem durch Veränderungen auf den Wohnungs- und Arbeitsmärkten erklären.

Im Mittelpunkt aktueller Diskussionen stehen die Herausforderungen ländlicher Räume: unzureichende Infrastruktur, demografischer Wandel und Fachkräftemangel. Gesucht werden nachhaltige Lösungen, die die Attraktivität ländlicher Regionen langfristig stärken.

Fazit: Wer aufs Land ziehen möchte, sucht oft genau das, was in der Stadt vermisst wird: Ursprünglichkeit, Eigeninitiative, Gemeinschaftssinn, Solidarität und die Fähigkeit, pragmatische Lösungen zu finden.

Wärmepumpe wird beliebter

Rund 80 Prozent der Deutschen möchten, dass Deutschland von Öl- und Gasimporten unabhängiger wird. Das hat die Umfrage „Energie-Trendmonitor 2026“ ergeben. Die aktuellen Energie-Preisentwicklungen verdeutlichen die Risiken fossiler Abhängigkeit. Rund zwei Drittel des Endenergieverbrauchs verwenden private Haushalte laut Umweltbundesamt, um Räume zu heizen. Die Wärmepumpe ist das Mittel der Wahl in Sachen Heizung. Sie gewinnt Wärme aus der Umwelt und „pumpt“ sie auf ein höheres Temperaturniveau, sodass damit das Gebäude beheizt werden kann. Für den Prozess benötigt sie ausschließlich Strom.

Bauzinsen schwanken wegen Krise im Nahen Osten

Die monatelange Stabilität der Bauzinsen ist ins Wanken geraten. Die weltpolitischen Verwerfungen durch den Krieg im Iran hinterlassen ihre Spuren. Bei den Zinsen für Baufinanzierungen herrschte eine konstante „Seitwärtsbewegung“, die Immobilienerwerber eine sichere Kalkulation ermöglichte.

Wie haben sich die Zinsen entwickelt?

Zeitraum: 6 Monate, 6. Oktober bis 23. März 2026



Noch vor wenigen Wochen vermuteten Insider, dass sich die Bauzinsen aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung im Laufe des Jahres sogar nach unten bewegen könnten. Ob das so kommen wird, ist nun unsicherer geworden. Wer ein passendes Immobilienangebot gefunden hat, sollte den Kauf nicht unnötig aufschieben.

Weiter wohnen wie gewohnt?



Wie wir wohnen, ist eine sehr individuelle Angelegenheit, hängt aber auch von den tatsächlich vorhandenen Möglichkeiten ab.

„Wohnen ist ein zentraler Ort gesellschaftlicher Aushandlung“, betont Prof. Dr.-Ing. Barbara Schöning, Professorin für Stadtplanung. „Wenn wir sozial, ökologisch und räumlich gerechte Lösungen entwickeln wollen, müssen wir die komplexen Wechselwirkungen zwischen gesellschaftlichen Dynamiken und baulich-räumlichen Strukturen genauer verstehen.“ Wie können Einfamilienhaussiedlungen klimaneutral werden und zugleich dringend benötigter Wohnraum entstehen? Mit dieser Frage beschäftigt sich ein anderes Forschungsprojekt: Unter dem Motto „Transformation von Einfamilienhausgebieten (EFH-Trafo)“ startete bereits im Februar 2026 ein Verbundprojekt an der Hochschule Biberach (HBC). „Die Wärmewende im Bestand gelingt nur, wenn wir Technik, Wirtschaftlichkeit und soziale Fragen zusammendenken“, betont Prof. Dr. Katrin Schaber von der Hochschule Biberach.

Denken, planen, handeln – und zwar alles gleichzeitig. So könnte der „gewohnte Wandel“ beschrieben werden. Denn die aktuellen Erfordernisse im Städtebau greifen ineinander. Beispielsweise nutzen viele Bürger im städtischen Raum immer noch täglich das Auto, obwohl attraktivere Alternativen möglich wären. Anstrengungen auf lokaler Ebene sind entscheidend, um Verbesserungen zu erzielen. Auf diese Weise lassen sich Staus vermeiden, eine bessere Luftqualität und eine insgesamt bessere Lebensqualität erreichen.

Warum sich Sanieren und Modernisieren lohnt

Jedes zweite zum Kauf angebotene Haus muss saniert werden. Das schlägt sich im Preis nieder. Dem günstigeren Angebotspreis stehen die Sanierungskosten gegenüber. Doch die Sanierung oder Modernisierung lohnt sich und steigert den Wert einer Immobilie. Ein gutes Drittel der zum Kauf angebotenen Immobilien verfügt über die Energieeffizienzklassen F bis H. Besonders schlecht ist es um Einfamilienhäuser bestellt, bei denen 52 Prozent eine Energiebilanz von F oder schlechter aufweisen – bei Eigentumswohnungen sind es nur 13 Prozent. Die Energieeffizienz hat sich zu einem Preisfaktor bei Wohnimmobilien entwickelt. Während eine schlechte Energiebilanz spürbare Preisabschläge nach sich zieht, erzielen besonders effiziente Gebäude deutlich höhere Preise. Wohnungen mit der besten Energieeffizienzklasse A+ kosten im bundesweiten Durchschnitt rund 20 Prozent mehr als vergleichbare Objekte mit mittlerem Energiestandard der Klasse D.

Zur Grundsteuer ist noch längst nicht alles gesagt

Im vorigen Jahr hat Deutschland eine der größten steuerlichen Neubewertungen von Immobilien seiner Geschichte erlebt: Die reformierte Grundsteuer ist in Kraft getreten. Um die Reform umzusetzen, mussten sämtliche Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden. Die Umsetzung der Reform stieß von Beginn an auf breite Kritik. In mehreren Verfahren hat der Bundesfinanzhof das sogenannte Bundesmodell zur Grundsteuer inzwischen bestätigt. Aber der Widerstand geht in eine neue Runde. Die Verbände Haus & Grund und der Bund der Steuerzahler haben jetzt gemeinsam Verfassungsbeschwerde gegen das Bundesmodell der Grundsteuer beim Bundesverfassungsgericht eingereicht. Sie begründen ihr Vorgehen mit systematischen Ungenauigkeiten und ungerechten Belastungsverchiebungen, weil die Bewertung auf Bodenrichtwerten sowie auf pauschalisierten, teils fiktiven Mietwerten basiert.

Förderung für neue Fenster, Türen und Fassaden

Nach dem kalten Winter rückt das Thema Gebäudesanierung wieder in den Fokus. Für Eigentümer, die in neue Fenster, Türen oder Fassaden investieren wollen, stehen staatliche Fördermittel zur Verfügung. Auch wenn die Vielzahl der Programme unübersichtlich erscheint, folgt die Förderung einer klaren Systematik: Für Maßnahmen an der Gebäudehülle stehen Zuschüsse, zinsgünstige Kredite oder steuerliche Vorteile zur Verfügung. Neue Fenster und Türen sowie die Dämmung der Außenwände und Dächer zählen zu den wirksamsten Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs. Entsprechend gilt bei Sanierungen die Grundregel, die Gebäudehülle und die Heiztechnik gut aufeinander abgestimmt zu erneuern. Solange über Fenster, Fassade oder Dach unnötig Wärme verloren geht, zahlt sich eine moderne Heizanlage nicht aus.

Mietmarkt wie eingefroren



Betroffen von der Wohnungsnot sind vor allem Großstädte, in denen die Mietpreisbremse gilt. Diese verursacht eine Verlagerung von Wohnungsangeboten in weniger regulierte Marktsegmente.

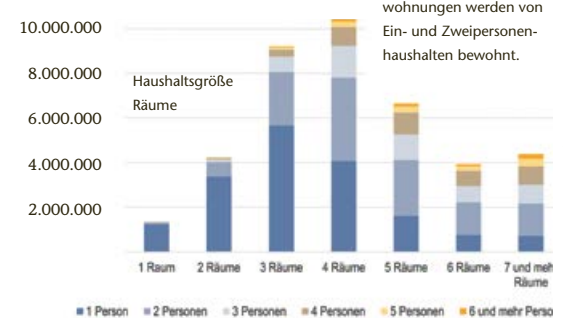
Der Wohnungsneubau in Deutschland ist auf einen Tiefststand zusammengeschrumpft. Wohnungssuchende haben es aktuell schwer. Das klassische Angebot geht zurück, die Preise steigen und die Konditionen werden über immer mehr befristete Verträge oder möblierte Angebote härter. Die Studie „Sozialer Wohn-Monitor 2026“ des Pestel-Instituts rückt den Wohnungsmangel in den Fokus und benennt die Verlierer: Auszubildende, Studenten und immer mehr ältere Menschen mit Armutsrenten. Der GREIX-Mietpreisindex kommt zu ähnlichen Ergebnissen: Demnach stiegen die Angebotsmieten in deutschen Städten zum Jahresende 2025 schneller als die allgemeine Teuerung. Im Quartalsvergleich stiegen die Mieten im bundesweiten Durchschnitt um 1,0 Prozent, im Jahresvergleich sogar um 4,5 Prozent. Die Anzahl der Wohnungsinserate ging deutlich zurück. Der Anteil befristeter und möblierter Mietangebote erreichte ein Rekordniveau. Bundesweit entfielen im Jahr 2025 inzwischen mehr als 17 Prozent aller Inserate auf dieses Segment, also mehr als jedes sechste.

Neue Energieausweise: Das ändert sich

Mit Inkrafttreten des neuen Gebäudemodernisierungsgesetzes, voraussichtlich ab 1. Juli 2026, gelten Änderungen beim Energieausweis für Wohngebäude. Die Klassen reichen nur noch von A bis G und bleiben wie bisher zehn Jahre gültig. Klasse A steht ausschließlich für Null-Emissions-Gebäude, während Klasse G die energetisch schlechtesten Gebäude eines Landes abbildet. Ältere Ausweise mit A+ bis H bleiben während ihrer Gültigkeit weiter nutzbar. Ein Energieausweis wird benötigt, wenn eine Immobilie verkauft, neu vermietet oder verpachtet wird. Auch bei größeren Sanierungen oder Verlängerungen von Mietverträgen muss künftig ein gültiger Ausweis vorgelegt werden. Wer keinen Ausweis vorlegt, riskiert Bußgelder von bis zu 10.000 Euro. Selbstnutzer sind von der Pflicht ausgenommen. Es gibt weiterhin den Verbrauchs- und den Bedarfsausweis.

Mangel an kleinen Wohnungen

Wer wohnt wie?



Grafik: © ARGE eV, Kiel / Quelle: Destatis, 2026

Die rote Linie beim Neubau wird gerissen: Experten erwarten in diesem Jahr einen Absturz auf unter 200.000 neu gebaute Wohnungen. Das ist nicht einmal die Hälfte der Neubauwohnungen, die es geben müsste. Gleichzeitig geht auf dem Mietmarkt nichts mehr: Selbst wer in eine deutlich kleinere Wohnung wechseln will, zahlt drauf. Diese Bilanz zieht der Wohnungsbau-Tag in Berlin, den führende Verbände und Organisationen der Bau- und Wohnungswirtschaft initiiert haben.

Versicherung: Fast jeder Zweite besitzt keinen Elementarschutz

Die Mehrheit der deutschen Eigenheimbesitzer fühlt sich sicher. 82 Prozent der Eigentümer halten sich für gut informiert. Aber fast jeder Zweite besitzt keinen Elementarschutz, obwohl Extremwetter längst kein Ausnahmeereignis mehr ist. 41 Prozent geraten bereits bei Schäden unter 10.000 Euro in finanzielle Not – bei durchschnittlichen Elementarschäden von über 17.000 Euro ist die Mehrheit unvorbereitet. Die größten Risiken werden oft unterschätzt. Starkregen, Rückstau oder Leitungswasserschäden gelten für viele als Randthemen. Tatsächlich zählen sie zu den teuersten Schadensursachen. Nur rund ein Viertel der Befragten stuft diese Risiken als relevant ein.

Heizung, Warmwasser: Zähler müssen fernablesbar sein

Bis zum Ende des Jahres müssen alle vermieteten Wohngebäude mit fernauslesbaren Messgeräten ausgestattet sein. Für Immobilienverwaltungen und Wohnungseigentümergeinschaften bedeutet dies einen erheblichen organisatorischen und finanziellen Handlungsbedarf. Schon seit dem 1. Dezember 2021 müssen alle neu installierten Messgeräte für Heizung und Warmwasser fernablesbar sein. Eine Ausnahme gilt nur für den Austausch einzelner Geräte, beispielsweise nach einem Defekt. Die fernablesbaren Geräte müssen interoperabel und Smart-Meter-Gateway-fähig sein sowie die Datenschutzstandards erfüllen. Sofern bereits in früherer Zeit fernablesbare Zähler installiert wurden, welche diese Bedingungen noch nicht erfüllen, besteht allerdings noch kein dringender Handlungsbedarf: Diese Geräte müssen erst bis zum 31. Dezember 2031 ersetzt werden. Seit dem 1. Januar 2022 gilt überdies: Sobald fernablesbare Messeinrichtungen vorhanden sind, muss der Vermieter seinen Mietern einmal im Monat eine sogenannte „Unterjährige Verbrauchsinformation“ (UVI) zur Verfügung stellen.

Bauen, bauen, bauen gegen die Wohnungsknappheit

Der Wohnungsneubau in Deutschland ist auf einen Tiefststand zusammengeschrumpft. Wohnungssuchende haben es aktuell schwer. Das klassische Angebot geht zurück, die Mieten steigen und die Konditionen werden über immer mehr befristete Mietverträge härter. Abhilfe kann in den Metropolen nur ein größeres Angebot schaffen. Das Bauen müsste erleichtert werden, damit die Baukosten sinken. Ein neuer Basisstandard Wohnen wäre hilfreich. Wünschenswert wären der Erlass der Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb einer Wohnimmobilie und die Einführung von eigenkapitalersetzenden Maßnahmen.

Wohneigentum: Eigenkapital und Erschwinglichkeit

Die Chancen für Immobilienkäufer sind besser als noch vor einigen Monaten. Ob Immobilien erschwinglich sind, hängt von den Gegebenheiten des Immobilienmarktes, des Finanzmarktes und der Höhe des individuellen Eigenkapitals ab, berichtet das Kiel Institut für Weltwirtschaft.

Die Wissenschaftler betrachten die Erschwinglichkeit aus zwei Perspektiven. Einerseits geht es um die Finanzierbarkeit von Zins- und Tilgungskosten und andererseits um die Aufbringung des nötigen Eigenkapitals. Das Institut hat herausgefunden, dass sich die Hypothekenzahlungen relativ zum Einkommen im Zeitraum von 1980 bis 2024 nur wenig verändert haben.

Der IW-Erschwinglichkeitsindex des Instituts der deutschen Wirtschaft beantwortet die Frage ähnlich. Danach hat sich die Erschwinglichkeit von Wohneigentum im bundesweiten Durchschnitt in den vergangenen zwei Jahren spürbar verbessert. Es zeigen sich jedoch regionale Unterschiede.

28 Jahre sparen für ein Eigenheim?

Der Erwerb von Wohneigentum sichert den Vermögensaufbau, ist eine gute Altersvorsorge und mindert die Wohnkostenbelastung. Doch mancherorts müssen Erwerber 28 Jahre sparen, um sich Immobilieneigentum leisten zu können. Warum dauert das so lange?

Die Sparzeit für den gesamten Eigenkapitalbedarf für Wohneigentum variiert zwischen den Kreisen in Deutschland enorm: von 3,79 Jahren im Kyffhäuserkreis in Thüringen bis zu 27,55 Jahren im Landkreis Starnberg bei München. Ein erheblicher Teil entfällt dabei auf die Erwerbsnebenkosten, die sich je nach Bundesland aufgrund der Grunderwerbsteuer stark unterscheiden. Das zeigt die neue GREIX-Studie des Kiel Instituts für Weltwirtschaft.

Der Bericht „(H)ausquartiert: Regionale Unterschiede beim Zugang zu Wohneigentum“ (www.kielinstitut.de) zeigt auf, dass der Eigenkapitalbedarf die zentrale Hürde beim Immobilienerwerb darstellt. Die Berechnungen basieren auf einer Bruttosparquote von 20 Prozent des verfügbaren Einkommens und einem Zinssatz von 1,7 Prozent. Im Zeitraum von 2015 bis 2024 betrug die Sparzeit im Median für das notwendige Eigenkapital 9,37 Jahre, wobei erhebliche regionale Unterschiede festgestellt wurden.

Einen wesentlichen Teil der Einstiegshürde machen die Erwerbsnebenkosten aus, zu denen die Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten zählen. Im Median entfallen auf diese Kosten 1,46 Jahre der Sparzeit, was mehr als 15 Prozent des gesamten Eigenkapitalbedarfs entspricht.

Die regionale Karte sieht anders aus, wenn man nur auf die Erwerbsnebenkosten schaut. Während bei der Gesamthürde hochpreisige Regionen rund um die bayerische Landeshauptstadt München vorne stehen, rücken bei den Nebenkosten teure Städte aus Bundesländern mit hohen Grunderwerbsteuern nach vorne wie Berlin, Düsseldorf oder Frankfurt. Da die Grunderwerbsteuer von den Bundesländern festgelegt wird, entstehen Belastungsunterschiede, die nicht allein auf die Marktpreise zurückzuführen sind.

Die Hürde entsteht nicht nur durch Preise, sondern durch politisch gesetzte Nebenkosten. Die Autoren der Studie weisen darauf hin, dass die Politik den Zugang zu Wohneigentum erleichtern könnte, beispielsweise durch gezielte Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer für selbstnutzende Erstkäufer.

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 07/2026)

 [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

So entwickeln sich die Immobilienpreise



In den Metropolen wird der Preisdruck auf Immobilien weiter zunehmen. Der Neubau bleibt dort die dringlichste Aufgabe.

Die Preise für Wohnimmobilien in wirtschaftsstarken Metropolregionen und in gut angebundenen Umlandkreisen steigen bis 2035 weiter an. In strukturschwachen und schrumpfenden Regionen sinken die Preise hingegen. Das zeigt eine Prognose des Instituts der deutschen Wirtschaft. Sie beinhaltet für alle 400 deutschen Kreise Daten zu Immobilienpreisen, Demografie, Einkommen und Arbeitsmarkt. Entscheidend ist demnach nicht die Frage Stadt oder Land, sondern die wirtschaftliche Zentralität einer Region: Wer gut an große Arbeitsmärkte angebunden ist, profitiert. Regionen, in denen schrumpfende Bevölkerungszahlen und schwache Arbeitsmärkte zusammentreffen, geraten am stärksten unter Druck – etwa weite Teile Ostdeutschlands abseits der Metropolen, das Saarland, ländliche Kreise in Rheinland-Pfalz und das Ruhrgebiet. Gewinner sind vor allem die großen Metropolregionen wie Hamburg, Berlin oder Frankfurt sowie deren gut angebundenes Umland.

Wenn weniger mehr ist

Fühlen Sie sich wohl in Ihrer Stadt, in Ihrem Viertel und in Ihrer direkten Wohnumgebung? Was stört Sie am meisten? Vor dem Hintergrund knapper Ressourcen, knappem Wohnraum und mangelnder Lebensqualität rückt ein bislang wenig beachtetes Prinzip stärker in den Fokus: die Orientierung am „Genug“ statt am „Mehr“. Eine neue Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) zeigt auf, dass eine stärkere Berücksichtigung von Suffizienz – dem richtigen Maß – viele positive Effekte erzeugt. Über die rein ökologischen Aspekte hinaus fördert ein Umdenken in diesem Sinne die zukunftsorientierte Entwicklung von Kommunen insgesamt.

Anhand von Praxisbeispielen aus den Bereichen Verkehr, Gebäude und Konsum zeigt das Difu-Forschungsteam, dass zahlreiche Kommunen bereits suffizienzorientierte Maßnahmen umsetzen – etwa durch autoreduzierte Quartiere, flächensparende Innenentwicklung oder Abfallvermeidungskonzepte. Diese Aktivitäten führten häufig zu Kosteneinsparungen, höherer Aufenthaltsqualität, mehr Verkehrssicherheit, Flächeneffizienz, sozialer Teilhabe und innovativen Wohn- und Mobilitätsangeboten.

Suffizienz gilt bisher als politisch umstrittenes Thema und wird oft mit Verzicht oder sogar negativ mit der Post-Wachstumsdebatte verknüpft. „Dabei sollte Suffizienz als Chance gesehen werden – sie fragt danach, was reicht, und kann sogar zu einer höheren Lebensqualität führen“, argumentiert Difu-Wissenschaftler Maic Verbücheln. Mitentscheidend für eine hohe Akzeptanz und Befürwortung von Suffizienzmaßnahmen auf kommunaler Ebene sind daraus resultierende positive Effekte für das Leben der Menschen vor Ort.

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



Aktuelles Wohnungsdefizit auf Rekordhoch

Das Statistische Bundesamt meldet 10,8 Prozent mehr Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2025. Ist das schon ein positiver Trend? Unbestritten ist, dass die Wohnraumlücke wächst und sich immer deutlicher als Wohnungsnot darstellt. Im Jahr 2025 wurde in Deutschland der Bau von 238.500 Wohnungen genehmigt, das waren 23.200 Wohnungen mehr als im Jahr 2024. Damit stieg die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2025 erstmals seit 2021 wieder an. Zwischen 2021 und 2025 lag der durchschnittliche Wohnungsbedarf bei 372.600 Einheiten pro Jahr. Tatsächlich genehmigt wurden 2024 jedoch nur 215.300 Wohnungen – eine Lücke von über 40 Prozent. Marktbeobachter bleiben angesichts der schwächelnden Baubranche skeptisch, sind sich aber einig, dass dringend etwas geschehen muss.

Lebendige Begrenzungen machen unsere Gärten besser

Wo früher Hecken aus Hainbuche, Liguster oder verschiedenen Wildgehölzen Struktur und Schutz boten, dominieren heute bei vielen Neubauten starre Grenzlinien. Die Gärten liegen hinter Zäunen, Mauern oder Kunststoffelementen. Wer seinen Garten mit einer lebendigen Hecke begrenzt, entscheidet sich bewusst für Klima- und Artenschutz direkt vor der eigenen Haustür. Hecken kühlen, schützen und beleben – sie schaffen wertvolle Lebensräume im direkten Lebensumfeld. Viele Vögel finden Schutz und Nahrung in Hecken. Sie wirken wie grüne Korridore für die Tierwelt.

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: s. Zeitungskopf
Quellen, Bilder: Pestel-Institut, ZIA e.V., BFW e.V., ImmoScout24, ImmoWelt, Kiel Institut für Weltwirtschaft, IVD Bundesverband, Destatis, BBSR, IW Köln, Bund der Steuerzahler, Finanzgericht Düsseldorf, Initiative Klimaneutrales Deutschland, econNEWNetwork, Öko-Institut, Bundesverband Erneuerbare Energie, Dr. Klein Privatkunden AG, DIW Berlin, Postbank, Haus & Grund, Deutscher Mieterbund, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, KEA Klimaschutz- und Energieagentur, Deutsche Holzindustrie, VDIV Deutschland, ista SE, Reiner Lemoine Institut, Stiftung Umweltenergie, IÖW, Leibniz-Institut, co2online, TÜV-Verband, Diflu, HBC Hochschule Biberach, Bauhaus-Universität Weimar, Versicherungsgruppe die Bayerische, 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.

Der richtige Wohnort entscheidet über Chancen im Leben



Foto: © Sebastian Müller, Pixabay

Das private Wohnumfeld hat einen wesentlichen Einfluss auf die Lebensqualität.

„Sage mir, wo du wohnst, und ich sage dir, wer du bist.“ Kennen Sie diese Redewendung? Und können Sie den Orten in Ihrer Umgebung bestimmte Eigenschaften zuordnen? Dass Sie damit richtig liegen könnten, bestätigt jetzt eine Studie. In Deutschland hängen Bildungschancen von vielen Faktoren ab, beispielsweise vom Geschlecht, vom familiären Hintergrund oder von der sozialen und ethnischen Herkunft. Doch auch das Wohnumfeld kann die Bildungsmöglichkeiten einer Person auf vielfältige Weise beeinflussen und darüber entscheiden, wie sie diese wahrnimmt. Dies wirkt sich wiederum auf den Arbeitsmarkterfolg, das Einkommen oder die Gesundheit eines Menschen aus. So sind mit der sozialen Lage eines Wohnviertels beispielsweise unterschiedliche Bildungschancen für Schülerinnen und Schüler verbunden.

Photovoltaik als Notstromlösung

Das Bedürfnis nach Unabhängigkeit und Sicherheit wächst in Zeiten hybrider Bedrohungen. Notstromlösungen gewinnen an Bedeutung und können bei Stromausfall die Versorgung für eine gewisse Zeit sichern. Dafür kommen auch Solaranlagen infrage. „Photovoltaik-Anlagen müssen bestimmte technische Voraussetzungen erfüllen, damit sie Notstrom liefern können und ein sicherer Betrieb gewährleistet ist“, sagt Dr. Hermann Dinkler, Experte für Brand- und Explosionsschutz beim TÜV-Verband. Die üblichen PV-Anlagen sind für den sogenannten „Inselbetrieb“ im Notfall technisch nicht ausgerüstet. Bei einem Stromausfall ist für die Eigenversorgung mit Solarenergie ein spezieller Hybrid-Wechselrichter erforderlich, der das Hausnetz vom öffentlichen Stromnetz trennt und das Energiemanagement im Haus übernimmt. Für eine zumindest zeitweise autarke Stromversorgung ist zudem ein Stromspeicher notwendig. Wie lange die Stromversorgung im Fall der Fälle möglich ist, hängt von der Größe des Stromspeichers und der Leistungsfähigkeit des Wechselrichters ab.

Bauen für die Zukunft: Was heute möglich ist

Ein ganzes Haus aus dem 3D-Drucker? Das ist bereits möglich – und zwar mit kurzer Bauzeit, geringem Personalaufwand und in Formen, die konventionelle Bauverfahren kaum erlauben. In Deutschland befinden sich 3D-gedruckte Gebäude aktuell in der Übergangsphase von Pilotprojekten zur Marktreife. Ein weiteres wichtiges Thema ist das „zirkuläre Bauen“. Dieses kann schon heute kostengünstiger sein als konventionelle Bauweisen – vor allem dann, wenn der gesamte Lebenszyklus der Bauprodukte in die Bewertung einbezogen wird. Zudem entstehen wirtschaftliche Impulse, etwa durch neue Geschäftsmodelle in den Bereichen Serviceleistungen, Wiederverwendung und Rückbau. So verbindet zirkuläres Bauen im Bestand ökologische Verantwortung mit langfristiger Rentabilität. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat ihr Zertifizierungssystem für Neubauten in den vergangenen Monaten weiterentwickelt. Das DGNB-System ist als Steuerungs- und Optimierungsinstrument die richtige Wahl für alle, die sich auf das eigentliche Ziel nachhaltigen Bauens konzentrieren wollen: Gebäude besser zu machen.

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 07/2026)