

BERLIN KURS NORDWEST

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

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dirk Wohltorf

Berlin vor der Richtungsentscheidung

Warum eine freie und soziale Marktwirtschaft mehr Wohnungen schafft als immer neue Regulierungen, Verbote und Kontrollen.

Ein Meinungsbeitrag von Dirk Wohltorf zur Berliner Abgeordnetenhauswahl am 20. September 2026

Berlin entscheidet bei dieser Wahl nicht nur über Parteien und Personen. Die Stadt entscheidet über ein politisches Grundmodell.

Soll der Staat den Wohnungsmarkt immer enger kontrollieren, Mieten politisch begrenzen, Vertragsverhältnisse erfassen und private Eigentümer mit neuen Auflagen überziehen? Oder soll er dafür sorgen, dass wieder mehr gebaut, investiert, modernisiert und Wohneigentum gebildet wird?

Für mich ist der Maßstab klar: freie und soziale Marktwirtschaft, Leistungsprinzip, Vertragsfreiheit und ein verlässliches Eigentumsrecht.

Soziale Marktwirtschaft bedeutet nicht, Menschen mit geringem Einkommen allein zu lassen. Wer seine Wohnkosten trotz eigener Anstrengung nicht tragen kann, braucht Unterstützung. Aber diese Hilfe sollte gezielt beim Menschen ankommen – durch Wohngeld, Bürgschaften oder andere direkte Leistungen. Sie sollte nicht darin bestehen, eine ganze Millionenstadt durch Preisvorgaben und Behörden zu steuern.

Ein Mietenscan baut keine Wohnung

Ein Mietenscan schafft keinen zusätzlichen Quadratmeter. Ein Mietenkataster baut kein neues Haus. Eine Mietpreisprüfstelle finanziert keine Dachaufstockung. Und die Vergesellschaftung bestehender Wohnungen schafft ebenfalls keine neue Wohnung. Trotzdem konzentriert sich ein großer Teil der politischen Debatte auf die Verwaltung der Knappheit. Auch viele politische Maßnahmen zielen vor allem darauf.

Das kann kurzfristig einzelnen Bestandsmietern helfen. Langfristig entstehen jedoch neue Probleme. Wenn bestehende Mieten weit unter den Preisen neu angebotener Wohnungen liegen, wird jeder Umzug wirtschaftlich unattraktiv. Ein alleinstehender Mieter bleibt dann verständlicherweise in einer großen Wohnung, während eine Familie dringend genau diesen Wohnraum sucht. Der einzelne Mieter verhält sich vernünftig. Das Gesamtsystem wird aber immer unbeweglicher. Gleichzeitig müssen Vermieter Kaufpreise, Kreditzinsen, Instandhaltung, Verwaltung, energetische

Sanierungen und nicht umlagefähige Kosten finanzieren. Wer diese wirtschaftliche Realität dauerhaft von der Mietpreisbildung abkoppelt, darf sich über ausbleibende Investitionen nicht wundern. Eine angemessene Rendite ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass privates Kapital in Wohnraum investiert wird.

Drei Parteien setzen vor allem auf mehr staatliche Steuerung

Die SPD will privaten und öffentlichen Neubau, verbindet dies aber mit einer erheblichen Ausweitung staatlicher Kontrolle. Ihr Programm sieht unter anderem eine stärkere Mietenaufsicht, ein Wohnungs- und Mietenregister sowie zusätzliche Eingriffe in Mietverträge und Vermietererträge vor.

CDU

Berlin braucht neue Wohnungen- nicht neue Regulierung.

Mietendeckel, Enteignungen & immer mehr Kontroll-Bürokratie schaffen keine einzige neue Wohnung. Schnellere Genehmigungen, echte private Eigentumsförderung, weniger Vorschriften und eine Politik, die Investoren unterstützt, statt sie zu verteuern hingegen schon. Berlin braucht einen Neustart in der Wohnungspolitik.



Sebastian Pieper
Bezirksbürgermeister für Borsdorf

Richard Gamp
Abgeordneter für Frohnau und Hennsdorf



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

Herbst 2026

Fortsetzung nächste Seite

Quelle: SPD Berlin



Die SPD möchte zwar privates Kapital für den Neubau mobilisieren, anschließend die Investoren aber immer detaillierter kontrollieren.

Die Grünen wollen die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen umsetzen und größeren Vermietern gesetzliche Vorgaben für Mieten, Investitionen und Rücklagen machen. Damit bleibt Eigentum zwar teilweise formal privat, seine wirtschaftliche Nutzung wird aber zunehmend politisch bestimmt.

Die Linke verfolgt diesen Weg am konsequentesten. Sie will große Wohnungsbestände vergesellschaften, einen Mietendeckel bei öffentlichen Unternehmen durchsetzen und ein Landesamt mit weitreichenden Kontrollbefugnissen schaffen. Ihr Programm sagt ausdrücklich, dass Wohnungen der privaten Marktlogik entzogen werden sollen. Man kann diese Politik sozial nennen. Marktwirtschaftlich ist sie nicht. Wer Eigentum, Vertragsfreiheit und private Investitionen immer weiter begrenzt, verlagert die Verantwortung zwangsläufig auf den Staat. Dann muss der Staat kaufen, bauen, sanieren, finanzieren und die dabei entstehenden Verluste ausgleichen. Die Kosten verschwinden nicht. Sie landen lediglich beim Steuerzahler.

CDU und FDP nehmen die Wohneigentumsbildung ernst

Programmatisch vertritt die FDP den konsequentesten liberalen Ansatz. Sie lehnt Vergesellschaftung und Mietendeckel ab, setzt

stärker auf direkte Unterstützung bedürftiger Haushalte und will den Erwerb von Wohneigentum erleichtern. Aber Wahlen werden nicht nur nach programmatischer Reinheit entschieden. Entscheidend ist auch, welche Partei im Parlament tatsächlich Einfluss auf Regierung und Gesetzgebung ausüben kann.

Auch die CDU bleibt hinter einem konsequent marktwirtschaftlichen Kurs zurück. Sie hält an der Mietpreisbremse fest und will die Mietpreisprüfstelle personell und technisch ausbauen. Der Staat soll konkrete Rechtsverstöße verfolgen, aber nicht jedes Mietverhältnis unter einen pauschalen Anfangsverdacht stellen. Enteignungen und einen Mietendeckel lehnt die CDU ab. Sie warnt selbst davor, dass solche Eingriffe Investitionen abschrecken, Neubau verhindern und Wohnungssucher gegenüber etablierten Bestandsmietern benachteiligen.

Sie will bis 2031 insgesamt 100.000 neue Wohnungen schaffen, Genehmigungsverfahren verkürzen, Bauvorschriften reduzieren, standardisierte Bauweisen ermöglichen und die Randbebauung des Tempelhofer Feldes vorantreiben.

Vor allem nimmt sie das Thema Wohneigentum ernst. Vorgeesehen sind ein Eigentumsbonus, Mietkaufmodelle und eine deutliche Entlastung bei der Grunderwerbsteuer für den erstmaligen



Quelle: CDU Berlin



Quelle: SPD Berlin

Erwerb einer selbst genutzten Immobilie. Die CDU bezeichnet Wohneigentum ausdrücklich als Aufstiegsversprechen der sozialen Marktwirtschaft.

Das ist ein wichtiger Unterschied. Eigentum schafft Unabhängigkeit, ermöglicht Vermögensbildung und kann im Alter vor steigenden Wohnkosten schützen. Eine Stadt, in der nur ein kleiner Teil der Bevölkerung in den eigenen vier Wänden lebt, sollte den Eigentumserwerb erleichtern und nicht durch immer höhere Nebenkosten, Verbote und Auflagen erschweren.

Ein überzeugendes Programm ist ohne parlamentarische Stärke nichts wert

In der jüngsten INSA-Umfrage lag die FDP bei drei Prozent und würde damit den Einzug ins Abgeordnetenhaus verpassen. Die CDU erreichte 20 Prozent und lag nur einen Punkt vor der Linken. Sowohl eine Koalition aus CDU, Grünen und SPD als auch ein Bündnis aus Linken, Grünen und SPD wäre danach rechnerisch möglich. Umfragen bleiben Momentaufnahmen, doch sie



zeigen, wie knapp die Richtungsentscheidung ist. Gerade wer einen politischen Linksruck verhindern will, muss deshalb neben den Inhalten auch die tatsächlichen Mehrheitsverhältnisse betrachten. Eine Partei muss nicht in jedem einzelnen Punkt überzeugen, um in der entscheidenden Grundfrage die richtige Richtung zu vertreten.

INSA-Umfrage im Auftrag von Bild, Erhebungszeitraum 7. bis 13. August 2026, 1.000 Wahlberechtigte.

Auch in Reinickendorf wird der Unterschied sichtbar

Der wohnungspolitische Richtungsstreit zeigt sich auch vor Ort. Kai Kottenstede betont für die SPD soziale Verantwortung und die Unterstützung wohnungsloser Menschen. Dieses Anliegen ist richtig. Es beantwortet aber nicht die Frage, wie ausreichend neuer Wohnraum entstehen soll und welche Bedingungen private Eigentümer dafür benötigen.

Klara Schedlich spricht sich persönlich auch für Bürokratieabbau aus. Gleichzeitig setzen die Reinickendorfer Grünen auf zusätzlichen Milieuschutz. Milieuschutz klingt zunächst positiv. In der Praxis kann er jedoch dazu führen, dass selbst sinnvolle Grundrissänderungen, Wohnungszusammenlegungen, altersgerechte Umbauten oder Modernisierungen zusätzliche Genehmigungen benötigen. Aus dem Schutz vor Verdrängung wird dann

schnell ein Schutz vor Veränderung. Richard Gamp steht erkennbar für eine stärker angebotsorientierte und eigentumsfreundliche Politik. Damit verkörpert er gerade in Reinickendorf jene Seite der CDU, die auf weniger Bürokratie, mehr Eigenverantwortung und bessere Bedingungen für Investitionen setzt.

Soziale Politik braucht einen funktionierenden Markt

Eine freie Wohnungswirtschaft bedeutet nicht, dass der Staat wegschaut. Mietwucher, Täuschung, Verwahrlosung und rechtswidrige Vermietungspraktiken müssen verfolgt werden. Verträge und Gesetze müssen gelten. Aber Vertragsfreiheit bedeutet, dass der Staat nicht jedes wirtschaftliche Ergebnis politisch festlegt. Eigentumsrecht bedeutet, dass ein Eigentümer grundsätzlich über seine Immobilie entscheiden kann. Das Leistungsprinzip bedeutet, dass sich Arbeit, Sparen, Risiko und Investitionen lohnen müssen. Und soziale Marktwirtschaft bedeutet, dass diejenigen Hilfe erhalten, die sie wirklich benötigen. Sie bedeutet nicht, dass jeder Mietvertrag staatlich kontrolliert, jede Modernisierung genehmigt und jeder Gewinn politisch bewertet wird.

Berlin benötigt einen Staat, der Baurecht schafft, Genehmigungen beschleunigt und verlässliche Regeln setzt. Es benötigt keinen Staat, der immer mehr Daten sammelt, neue Kontrollbehörden aufbaut und private Eigentümer pauschal als Problem behandelt.

Eine Richtungswahl, keine Detailentscheidung

Die jüngsten Umfragen zeigen ein Kopf-an-Kopf-Rennen zwischen der CDU und der Linken. Damit steht nicht nur die Stärke einzelner Parteien zur Wahl. Es geht um die Frage, wer künftig die politische Richtung vorgibt.

Berlin braucht mehr Wohnungen statt mehr Wohnungsbürokratie. Mehr Eigentum statt neuer Enteignungsdebatten. Mehr Vertrauen statt Generalverdacht. Und einen Sozialstaat, der gezielt den Menschen hilft, die seine Unterstützung wirklich benötigen.

Das wäre keine unsoziale Politik.
Es wäre soziale Marktwirtschaft.

Grundlage der Programmaussagen: Landeswahlprogramme der Parteien zur Abgeordnetenhauswahl 2026, Stand August 2026.

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)

(176 Kundenbewertungen Stand 08/2026)

[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

Gebäudemodernisierungsgesetz löst Gebäudeenergiegesetz ab

Der Bundestag hat im Juli das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) beschlossen. Der Bundesrat stimmte dem Gesetz noch am selben Tag zu. Damit setzt die Bundesregierung wesentliche Vorgaben der europäischen Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) in deutsches Recht um und schafft einen neuen ordnungsrechtlichen Rahmen für den Gebäudesektor. Die Öffnung des Gesetzes für fossile Heizungsoptionen gibt jedoch Anlass zur Sorge. Seit dem 21. Juli 2026 gelten neue Förderbedingungen für die Heizungsförderung sowie für die systemische Sanierung von Wohngebäuden. Besonders gravierend ist das geplante Abschmelzen der förderfähigen Kosten für Effizienzmaßnahmen in Mehrfamilienhäusern.

Wärmewende: Akzeptanz hoch – aber Umsetzung stockt



Foto: © Klagenfurt, ChatGPT, Mai 2026

Mehr Flexibilität und eine höhere gesellschaftliche Akzeptanz sind wichtige Voraussetzungen, um die Modernisierung des Gebäudebestands voranzubringen.

Die Unsicherheit bei Fragen zur Wärmewende bremst Hauseigentümer bei der Umsetzung aus. Die größten Hemmnisse sind finanzielle Belastungen sowie Unklarheiten bei den politischen Vorgaben und Förderbedingungen. Das zeigt der Trendreport Wärmewende 2026, für den im März 2026 rund 4.000 Hauseigentümer befragt wurden. 93 Prozent halten den Ausbau erneuerbarer Energien für wichtig, 86 Prozent befürworten den Ersatz veralteter Heizsysteme. Fast die Hälfte der Befragten hat in den letzten zwölf Monaten Sanierungsmaßnahmen umgesetzt, weitere 15 Prozent planen Investitionen. Besonders gefragt sind Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen. Doch obwohl sich fast alle Befragten bereits mit diesen Technologien beschäftigt haben, zögern viele bei der Umsetzung. 62 Prozent fühlen sich durch wechselnde politische Rahmenbedingungen verunsichert. Das Gebäudemodernisierungsgesetz schafft einen neuen Rahmen, enthält aber auch kritische Punkte für Vermieter: Sie sollen künftig die Mehrkosten, die beim Betrieb einer neuen Gasheizung entstehen, zur Hälfte übernehmen.

Auf vielen Wegen zu mehr Wohnungen

Trotz klarer Zielsetzungen fehlen weiterhin spürbare Erleichterungen für den Wohnungsneubau. Der Wohnungsmangel verschärft sich weiter. Dabei geht es nicht nur um den Neubau von Mietwohnungen. Jedes neu gebaute Eigenheim kann eine Umzugskette auslösen und dadurch anderenorts eine Wohnung freimachen. Daher ist eine wirksame Stärkung der Eigentumsbildung ein probates Mittel, um insgesamt mehr Wohnraum zu schaffen. Die Dringlichkeit der Aufgabe ist im Bundesbauministerium angekommen. Bereits im Oktober 2025 wurde der sogenannte „Bau-Turbo“ beschlossen. Jetzt soll es mit neuen Werkzeugen weitergehen. Das Bundeskabinett hat den Entwurf eines „Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts“ beschlossen.

Gebäudesanierung: Was zuerst?



Foto: © Antranas, Pixabay

Die Wärmewende gelingt nicht auf dem Papier, sondern vor Ort. Wer ein älteres Haus kauft, kann auf unterschiedlichen Wegen ans Ziel kommen. Der Gebäudebestand bietet ein enormes Potenzial: Durch Umbau, Modernisierung und Sanierung lässt sich dringend benötigter Wohnraum in einen zeitgemäßen Zustand versetzen.

„Das Wichtigste zuerst“ lautet die Devise, wenn eine Renovierung nicht in einem einzigen Schritt erfolgen kann. Wer Dach, Fenster und Heizung erneuern möchte, muss aus finanziellen und praktischen Gründen häufig Prioritäten setzen. Betrachtet man die Energiebilanz und den Wärmeschutz eines Hauses, zählen alte Fenster oft zu den größten Schwachstellen. Bis zu 20 Prozent der Raumwärme können hier verloren gehen. Neue Fenster können auch als Einzelmaßnahme sinnvoll sein. Der Austausch sollte jedoch mit dem Zustand der Fassade und dem notwendigen Luftaustausch abgestimmt werden.

Wohnungsbau: Defizit höher als angenommen

Der deutsche Wohnungsneubau verharrt auch im Jahr 2026 auf einem historisch niedrigen Niveau. Zwar steigen die Baugenehmigungen, was ein positives Signal ist, insgesamt entstehen in Deutschland jedoch weiterhin deutlich zu wenig neue Wohnungen. Bis Ende des Jahres werden sich die Fertigstellungen voraussichtlich auf rund 211.000 Wohneinheiten summieren. Damit lägen sie nur leicht über dem Vorjahreswert. Das tatsächliche Ausmaß der Neubaukrise wird in der JLL-Analyse „Perspektiven im Wohnungsneubau 2026“ sichtbar. Das Neubaudefizit beläuft sich auf rund 80.000 Wohneinheiten pro Jahr. Der Analyse zufolge entstehen jährlich rund 50.000 neue Wohnungen in Regionen mit stagnierender oder rückläufiger Nachfrage. Diese Einheiten stehen zur Deckung des Bedarfs in den Wachstumsregionen nicht zur Verfügung. Besonders gravierend ist die Situation in den acht größten deutschen Städten: Hier werden lediglich 42 Wohnungen je 10.000 Bestandswohnungen fertiggestellt, benötigt würden jedoch 62.

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: DR. Klein, BBR, BBSR, ImmoScout24, IfW Kiel, Bundesbank, ZIA, BID, DUH, Zukunft Altbau, IVD Bundesverband, co2online, Karlsruher Institut für Technologie, VDI, ifo Institut, Research JLL, Statistisches Bundesamt, VFF, GdW, Deutsches Zentrum für Altersfragen, ERGO Group, TÜV-Verband, Bundesgerichtshof, BGL, Bauhaus-Universität Weimar, Goldbeck, Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung (IRS), Leibniz-Institut für Agrarentwicklung (IAMO), Johannes-Rau-Forschungsgemeinschaft e.V., Deutsches Architekturmuseum (DAM), 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.

Suburbia – Der Traum vom Eigenheim

Die Ausstellung Suburbia – bis zum 18. Oktober 2026 in Frankfurt – bietet einen Blick auf das Wohnen im Einfamilienhaus, der für viele Menschen ein Traum ist. Das Bild der klassischen Vorstadt mit gepflegtem Garten, eigenem Pool und großzügiger Garage ist eng mit dem „American Way of Life“ verknüpft. Dieses Ideal hat sich weltweit verbreitet und steht für Ruhe, Sicherheit und Familienfreundlichkeit. Gleichzeitig gerät dieses Modell zunehmend in die Kritik: Zersiedelung, hohe Abhängigkeit vom Auto, soziale Segregation und ein hoher Ressourcenverbrauch werfen Fragen nach seiner Zukunftsfähigkeit auf. Die Ausstellung zeigt, wie stark diese Wohnform durch Medien geprägt wurde. Filme, Serien, Werbung und Literatur haben das Bild der Vorstadt über Jahrzehnte hinweg sowohl romantisiert als auch hinterfragt. Parallel dazu wird die Entwicklung in Deutschland nachgezeichnet: Während der Wirtschaftswunderjahre erlebte das Eigenheim einen regelrechten Boom.

Bauhaus – bis heute Vorbild für moderne Architektur

Das Bauhaus steht als einflussreichste Design- und Architekturschule des 20. Jahrhunderts für moderne Architektur. Die Stätten in Weimar (Wiege ab 1919), Dessau (Blütezeit ab 1925) und Berlin (letzte Phase bis 1933) prägen bis heute die moderne Klassik, den Funktionalismus und das Design. Das NEW bauhaus Festival hat Anfang September 2026 in Weimar Akteure aus Bau- und Immobilienwirtschaft, Architektur, Wissenschaft, Handwerk sowie Kultur und Gesellschaft zusammengebracht und mit seiner starken Zukunfts- und Lösungsorientierung überzeugt. Wie aktuell die Ideen des Bauhauses geblieben sind, zeigt auch das XV. Internationale Bauhaus-Kolloquium, das vom 4. bis 7. November 2026 an der Bauhaus-Universität Weimar stattfindet. Diskutiert werden die politischen Bedingungen der Wissensproduktion. Die Konferenz bringt rund 130 internationale Wissenschaftler aus Architektur und Stadtplanung, Kunst und Gestaltung sowie Medien- und Kulturwissenschaftler zusammen.



WEG darf Balkonsanierung beschließen



Der Bundesgerichtshof hat die Handlungsfähigkeit von Wohnungseigentümergeinschaften gestärkt. Die Gemeinschaft darf und muss handeln, wenn dies zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Gebäudes erforderlich ist.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich mit einer zentralen Frage des Wohnungseigentumsrechts befasst: Wer ist für die Durchführung von Balkonsanierungen zuständig, wenn die Teilungserklärung die Instandhaltungspflicht den einzelnen Wohnungseigentümern zuweist? Im zugrunde liegenden Fall (BGH, 24.04.2026, V ZR 102/24) ging es um eine Wohnungseigentümergeinschaft, in der mehrere Balkone sanierungsbedürftig waren. Teilweise bestand eine Gefährdung durch herabfallende Bauteile, sodass Handlungsbedarf bestand. Nach der Teilungserklärung waren jedoch grundsätzlich die einzelnen Wohnungseigentümer für die Instandhaltung und Instandsetzung ihrer Balkone verantwortlich. Der BGH stellt klar, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dennoch befugt sein kann, eine einheitliche Sanierung der Balkone zu beschließen. Maßgeblich ist dabei die Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Die Zuständigkeit der Gemeinschaft wird nicht allein durch Regelungen in der Teilungserklärung ausgeschlossen. Vielmehr kann die Gemeinschaft tätig werden, wenn verschiedene Einzelmaßnahmen zu technischen oder optischen Nachteilen führen würden und die Verkehrssicherungspflichten dies erfordern.

Kostenverteilung bei Erhaltungsmaßnahmen

Der Bundesgerichtshof hat mit einem aktuellen Urteil (BGH, 24.04.2026, V ZR 50/25) Klarheit zur Verteilung von Kosten für Erhaltungsmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften geschaffen und die faire Kostenverteilung gestärkt. Im Mittelpunkt der Entscheidung stand die Frage, ob die Kosten einer Instandhaltungsmaßnahme – etwa für die Erneuerung einer Heizungsanlage – per Mehrheitsbeschluss gleichmäßig auf alle Wohnungen verteilt werden dürfen. Nach Auffassung des BGH ist dies regelmäßig nicht zulässig, wenn die Wohnungen innerhalb der Gemeinschaft deutlich unterschiedlich groß sind und die Gemeinschaftsordnung eine Verteilung nach Wohnfläche oder Miteigentumsanteilen vorsieht.

Wohnungseigentümergeinschaften müssen keine Vergleichsangebote einholen

Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sind nicht grundsätzlich verpflichtet, vor der Vergabe von Aufträgen für Erhaltungsmaßnahmen mehrere Vergleichsangebote einzuholen. Entscheidend ist vielmehr, ob die konkrete Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Ausgangspunkt des Verfahrens war ein Beschluss einer WEG über die Durchführung von Arbeiten am Gemeinschaftseigentum. Einzelne Eigentümer hatten diesen angefochten, unter anderem mit der Begründung, dass keine alternativen Angebote eingeholt worden seien und daher die Wirtschaftlichkeit der Entscheidung nicht ausreichend geprüft worden sei. Der BGH verneinte in seinem Urteil (27.03.2026, V ZR 7/25) eine starre Pflicht und betonte den Beurteilungsspielraum der Eigentümergeinschaft.

Vernunft setzt sich durch – sogar in Berlin

Nach jahrelanger Diskussion korrigiert Berlin die Zweckentfremdungsregeln für Ein- und Zweifamilienhäuser. Seit dem 30. Juli 2026 ist die Änderung geltendes Recht – und für viele Berliner Familien fällt damit eine schwer nachvollziehbare Belastung weg.

Seit mehreren Jahren setze ich mich gegen eine Regelung ein, die aus meiner Sicht an der Lebenswirklichkeit vieler Berliner Familien vorbeiging: Wer ein bestehendes Ein- oder Zweifamilienhaus abreißen und durch einen Neubau ersetzen wollte, musste nicht nur eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung beantragen. Für den neu geschaffenen Ersatzwohnraum galten darüber hinaus besondere Vorgaben zur Miethöhe, falls das Haus später einmal vermietet werden sollte.

Besonders drastisch war lange die starre Mietobergrenze von 9,17 Euro je Quadratmeter nettokalt. Nach erheblichen rechtlichen Bedenken gegen diese starre Grenze wurde die Regelung zwar bereits 2024 verändert. Das grundsätzliche Problem blieb jedoch bestehen: Auch ein typisches Einfamilienhaus, das von seinen Eigentümern zunächst selbst genutzt wird, konnte bei einer späteren Vermietung weiterhin einer zweckentfremdungsrechtlichen Mietpreisbindung unterliegen.

Und genau das ging an der Realität vorbei.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden häufig von Familien zur eigenen Nutzung errichtet. Niemand weiß jedoch, was in der Zukunft geschieht. Eine Trennung, eine Krankheit, ein beruflich bedingter Umzug oder wirtschaftliche Schwierigkeiten können dazu führen, dass ein ursprünglich selbst genutztes Haus plötzlich vermietet werden muss. Daraus ein spekulatives Vermietungsmodell abzuleiten, geht an der Lebenswirklichkeit der allermeisten Eigentümer vorbei.

Hinzu kommt: Die tatsächlichen Neubau-, Grundstücks- und Finanzierungskosten eines Einfamilienhauses haben mit politisch vorgegebenen Anfangsmieten häufig wenig zu tun. Eine Mietpreisbindung von 9,17 Euro je Quadratmeter nettokalt konnte deshalb im Ernstfall erhebliche wirtschaftliche Folgen für die betroffene Familie haben.

Drei Jahre Gespräche und Überzeugungsarbeit

Ich habe dieses Thema in den vergangenen drei Jahren immer wieder angesprochen – mit den zuständigen Staatssekretären, dem Regierenden Bürgermeister, dem Berliner Finanzsenator und



mehrfach mit dem Berliner Bausenator und der Reinickendorfer Bezirksbürgermeisterin. Hinzu kamen zahlreiche konkrete Fälle aus der Praxis sowie die öffentliche Berichterstattung unter anderem in der B.Z., der Berliner Morgenpost und in der Zeitschrift DAS GRUNDEIGENTUM.

Ein Argument begegnete mir in den politischen Gesprächen immer wieder: Ein- und Zweifamilienhäuser stellen einen erheblichen Teil des Berliner Gebäudebestands dar. Ihre pauschale Herausnahme könne deshalb das System des Zweckentfremdungsrechts infrage stellen.

Entscheidend war für mich aber eine andere Frage: Welche Bedeutung haben Ein- und Zweifamilienhäuser tatsächlich für den Berliner Mietwohnungsmarkt?

Eine von mir initiierte Auswertung der Mietangebote auf ImmoScout24 für Dezember 2025 lieferte hierzu ein bemerkenswertes Ergebnis: 6.710 angebotenen Mietwohnungen standen lediglich 133 zur Miete angebotene Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber. Das entspricht einem Anteil von gerade einmal 1,94 Prozent der ausgewerteten Mietangebote.

Diese Auswertung habe ich dem Berliner Bausenator im Januar 2026 zur Verfügung gestellt.

Jetzt ist die Änderung Gesetz

Im März 2026 kündigte der Berliner Senat schließlich ausdrücklich an, die Pflicht zur Einhaltung einer Anfangsmiete bei Ersatzwohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern entfallen zu lassen. Als Begründung führte der Senat selbst an, dass diese Häuser nur einen geringen Anteil am Berliner Mietwohnungsmarkt ausmachen und in der Regel von ihren Eigentümern selbst bewohnt werden.

Inzwischen ist aus der Ankündigung geltendes Recht geworden. Mit dem Wohnraumsicherungsgesetz wurde § 3 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes geändert. Die Ausnahme von den

Berliner Morgenpost

03.04.2025, Seite online

So verhindert Berlin, dass moderner Wohnraum gebaut wird

03.04.2025, 06:00 Uhr • Leszeit: 6 Minuten

Von Dirk Krimplitz



Berlin. In Reinickendorf stehen viele alte Einfamilienhäuser leer. Eine Sanierung lohnt nicht, gesetzliche Vorgaben erschweren Abriss und Neubau. Selbstbewusst nennt sich Makler Dirk Wohlfarth „Platzhirsch“ auf einem Plakat, das an den S-Bahngleisen am Bahnhof Frohnau hängt. Und in der Tat: Wohl kaum jemand kennt den Reinickendorfer Immobilienmarkt so gut wie er. Und wohl kaum einer hat so oft mit dem Problem von Häusern mit veralteter Substanz zu tun. Wohlfarth nennt sie „Schrotthäuser“. Das klingt hart. Oft haben die Besitzer dort über Jahrzehnte gelebt. Sie sind gestorben oder leben jetzt in Pflegeeinrichtungen.

Anforderungen an die Miethöhe gilt nun ausdrücklich für Ein- und Zweifamilienhäuser. Gleichzeitig erkennt das Gesetz bei der Beseitigung von Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern ein überwiegendes schutzwürdiges privates Interesse an, sofern dort innerhalb angemessener Frist mindestens Wohnraum im gleichen Umfang neu geschaffen wird.

Die Begründung des Änderungsantrags ist bemerkenswert eindeutig: Die Pflicht zur Einhaltung einer Anfangsmiete soll für diesen Ersatzwohnraum entfallen, weil Ein- und Zweifamilienhäuser nur einen geringen Anteil am Berliner Mietwohnungsmarkt ausmachen und in der Regel von den Eigentümern selbst bewohnt werden.

Das Wohnraumsicherungsgesetz wurde am 29. Juli 2026 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet und trat am folgenden Tag in Kraft. Seit dem 30. Juli 2026 ist die Änderung damit geltendes Recht.

Wichtig ist die juristische Feinheit: Ein- und Zweifamilienhäuser sind damit nicht vollständig aus dem Berliner Zweckentfremdungsrecht verschwunden. Aber gerade die für diese Häuser praxisferne Vorgabe zur Miethöhe des Ersatzwohnraums ist gefallen. Auch die Interessenabwägung bei Abriss und anschließendem Neubau wurde deutlich praxisgerechter ausgestaltet.

Und was passiert mit den Altlasten im Grundbuch?

Damit ist für mich allerdings noch nicht die gesamte Arbeit erledigt.

In der Vergangenheit haben einige Berliner Bezirksämter, auch Reinickendorf, die geforderte Mietpreisbindung teilweise dinglich absichern lassen – durch Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs. Für die betroffenen Eigentümer steht die alte Verpflichtung deshalb zum Teil noch heute schwarz auf weiß im Grundbuch. Das neue Gesetz löscht solche bestehenden Eintragungen nicht automatisch. Eine ausdrückliche Übergangsregelung für diese Altfälle enthält die Gesetzesänderung nicht. Grundbuchrechtlich bedarf die Löschung eines eingetragenen Rechts grundsätzlich eines entsprechenden Verfahrens; regelmäßig sind ein Antrag und die Mitwirkung beziehungsweise Bewilligung des von der Löschung betroffenen Berechtigten erforderlich.

Politisch kann die Antwort aus meiner Sicht trotzdem nur lauten: Auch diese Altlasten gehören auf den Prüfstand – und, soweit sie ausschließlich die nun abgeschaffte Mietpreisbindung sichern, aus den Grundbüchern.



Im Namen des Volkes!

Dirk Wohltorf
Präsident des IVD

In Berlin gehört es fast schon zum guten Ton, die Grenzen der Gesetzgebung zu überdehnen: Das war beim Mietendeckel und bei der Vorkaufsrechtspraxis in Milieuschutzgebieten so. Und auch bei der Anwendung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes maß sich Berlin einmal mehr Gesetzgebungskompetenz an, die ausschließlich dem Bundesgesetzgeber zusteht. Während es nach dem Bundesverfassungsgericht dem Eigentümer eines Grundstücks durch ein Zweckentfremdungsverbot nicht verwehrt werden darf, Mieterlösse aus dem Ersatzneubau zu erzielen, die üblicherweise von der Bevölkerung aufgebracht werden (BVerfG, 4. Februar 1975 - BvL 5/74), darf in Berlin Wohnraum nur abgerissen werden, wenn der Erwerber neu geschaffenen Wohnraum für nicht mehr als 9,17 €/m² nettokalt vermietet. Derartige Regelungen führen wohltuende Vorhaben wie das „Schneller-Bauen-Gesetz“ ad absurdum. Die Fakten sprechen für sich: In den 1960er, 70er und 80er Jahren sind zehntausende, sehr einfache Ein- und Zweifamilienhäuser in Fertighäuser gebaut worden, die für eine Nutzungsdauer von rund 60 Jahren ausgelegt und oft mit Materialien wie Formaldehyd und Asbest gebaut wurden. Die Sanierung ist in den allermeisten Fällen wirtschaftlich nicht möglich. Diese Häuser müssen abgerissen und durch energieeffiziente Häuser ersetzt werden – in Anbetracht der Klimaziele ein Gebot der Stunde.

Nicht aber in Berlin! Durch die besagte Regelung in der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung wurde allein in meinem Heimatbezirk Reinickendorf in den letzten Monaten der Bau von mehreren Dutzenden neuen Einfamilienhäusern, be- und manchmal sogar verhindert. In ganz Berlin werden es mehrere hundert Einfamilienhäuser sein.

Nicht die hohen Zinsen und Baukosten verhindern hier den Neubau, sondern die Berliner Politik. Mir liegt es Schreiben vom 4. April 2024 des Bezirksamts Reinickendorf vor, das die Abrissgenehmigung für ein desolates Einfamilienhaus in Frohnau mit 96,70 m² Wohnfläche an die Auflage knüpft, dass im Falle einer Vermietung des Neubaus eine Miete von 9,17 €/m² nicht überschritten werden darf, was durch ein Belegungsrecht des Landes abgesichert werden soll. Wer würde ein Haus mit solchen grundbuchlichen Belastungen kaufen? Die wirtschaftliche Miete müsste in Anbetracht der aktuellen Baukosten und öffentlich vorgegebenen Baustandards mehr als doppelt so hoch sein. Dabei hat das OVG Berlin Urteil vom 23. Mai 2023 - 5 B 29 19) bereits vorfast einem Jahr diese Vorschrift mangels Gesetzgebungskompetenz für klar rechtswidrig erklärt. Der Berliner Senat muss jetzt und ohne Wenn und Aber die rechtswidrige Mietobergrenze streichen. Hierfür bedarf es keines langwierigen Gesetzgebungsverfahrens. Eine Änderung der Verordnung reicht. Daher sollte gelten: Wird ein altes Haus abgerissen und durch ein neues ersetzt, ist dem Zweckentfremdungsverbot Genüge getan. Punkt! Dies entspricht im Übrigen der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu dieser Frage (BVerwG, 17. Oktober 1997 - 8 C 18/96). Ein- und Zweifamilienhäuser sollten generell und ersatzlos aus dem Regelungsbereich gestrichen werden. Der Senat könnte diesen Spuk mit einem Federstrich beenden, um bauwilligen Familien den Wunsch und Weg zum selbstgenutzten Einfamilienhaus freizumachen. Erst recht, wenn der Altbau Schrott ist. Ich appelliere an den Senat: Tun Sie es – im Namen des Volkes für die Bürger dieser Stadt!

Reinickendorfer Allgemeine Zeitung

18.24 • 30. Mai 2024 • 5. Jahrgang • Korrespondenz zum Mitnehmen



Mietobergrenze: „Moderne Erpressung“

Rechtswidrige Verordnung des Bezirks bringt junge Familien in Bedrängnis

Teils Wohnungsgeld gibt es in Reinickendorf hunderte Zehntausende, die hier leben. Meist sind sie so bescheiden, dass sie in den meisten Fällen nicht mehr als ein Zimmer haben oder dass sie wirtschaftlich nicht mehr als ein Zimmer bewohnen können. Wenn es nicht ab und zu macht Platz für einen oder zwei Familienmitglieder.

Der Prozess der Immobilien- und Grundbuchämter, die die Wohnungsgeldgeber in der Wohnungsgeldgebung, was der Erwerber neu geschaffenen Wohnraum für nicht mehr als 9,17 €/m² nettokalt vermietet, das ist durch die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung geregelt. Diese Verordnung ist aus dem sperrigen Namen ist so kurzgefasst: richtig, damit die Wohnungsgeldgeber und nicht einfach jemand Wohnraum abgeben, um dass das Grundstück überhaupt abgeben zu können – und darauf zu spekulieren, es später teuer zu verkaufen. Esperunglich sollte mit dem Gesetz die Personierung und die Erwerber von Wohnraum in Grenzen verändert werden.

Die Grundbesitzer ist aber nicht danach nach richtig. Es gibt eine Abgrenzung nur im Zusammenhang mit einem Neubausantrag.

Sind das neue Haus meist mindestens so groß wie das alte sein. Also in Reinickendorf allerdings anders als in den meisten anderen Bezirken darin gelegen ist, dass bei einer möglichen Vermietung des neuen Einfamilienhauses – durch Kapital, Tod, Trennung oder berufliche Veränderung – nur eine Rückmiete von 9,17 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche vorbestimmt werden darf, abgerechnet für den Besitz im Grundbuch (bis April 2024) bzw. seit einigen Wochen verändert durch einen öffentlichen rechtlichen Vertrag zwischen Kaufverleiher und Grundstück. Das ist nicht selten.

Der neue Nissan Juke Mit 0,99% Zinsen lassen! Nissan Juke Acute 10 DKG 100T, 84 km/h (116 PS), Neuwagen, Berlin und Brandenburg, Hessen, Jülich, Lübeck, Aachen, Carlsberg und Android Auto.



Tag & Nacht 40 bis 11 www.ottoberg.de



Klima-Stammtisch

Vor einem Jahr reifte Annette Müller die Klima-Stammtisch ins Leben. Sollten sich auch die Berliner einmal im Monat in der Cafeteria der Nordhoff, Am 15. Juni wird eine große Klima-Fest ab. Seite 2



Handball-Double

Der Handball-Nachwuchs der Focher Beitz hat die Deutschen Meisterschaft in A- und B-Kategorie erfolgreich beendet. Die Männer haben sich in der Focher Beitz, Am 15. Juni wird eine große Klima-Fest ab. Seite 6



Pharmazie verküsst

Voller Leidenschaft, Schokolade aus Leidenschaft, hat der legendäre Hersteller „Johanna“ seine eigene Schokolade bei seiner Produktion verpackt. Die Preise schütteln tolle Wägen. Seite 22

Denn man kann nicht auf der einen Seite gesetzlich feststellen, dass eine solche Mietpreisvorgabe bei Ein- und Zweifamilienhäusern nicht sachgerecht ist, und auf der anderen Seite Familien dauerhaft an genau dieser überholten Vorgabe festhalten, nur weil ihr Haus einige Jahre früher errichtet wurde.

Deshalb erwarte ich von den Berliner Bezirken jetzt eine pragmatische und einheitliche Lösung für die Altfälle. Wo eine Grundbucheintragung ausschließlich eine Mietpreisbindung absichert, die der Gesetzgeber für Ein- und Zweifamilienhäuser inzwischen bewusst abgeschafft hat, sollten die Betroffenen auf Antrag unkompliziert eine Löschungsbewilligung erhalten. Hier wird sich zeigen, wie ernst und wie aufrichtig die politische Kurskorrektur tatsächlich gemeint ist.

Hartnäckigkeit kann sich lohnen

Lobbyarbeit ist selten spektakulär. Meist besteht sie aus Gesprächen, Argumenten, Zahlen, konkreten Beispielen – und sehr viel Beharrlichkeit.

Umso mehr freue ich mich, dass nach mehr als drei Jahren Diskussion, zahlreichen Gesprächen und öffentlicher Berichterstattung eine Regelung korrigiert wurde, die Ein- und Zweifamilienhäuser faktisch so behandelte, als seien sie ein relevanter Bestandteil des Berliner Mietwohnungsmarktes. Die Zahlen sprechen eine andere Sprache. Inzwischen hat das auch der Gesetzgeber anerkannt.

Für Familien, die sich in Berlin den Traum vom eigenen Haus erfüllen wollen, bedeutet die Gesetzesänderung ein wichtiges Stück Planungssicherheit. Wer heute ein Ein- oder Zweifamilienhaus als Ersatzwohnraum errichtet, muss nicht mehr für den Fall einer irgendwann notwendigen Vermietung eine zusätzliche zweckentfremdungsrechtliche Mietpreisvorgabe akzeptieren.

Jetzt müssen noch die Altlasten beseitigt werden. Dann wäre aus einer gesetzlichen Korrektur auch eine wirklich konsequente politische Korrektur geworden.

Nach vielen Jahren hat sich an dieser Stelle die Vernunft durchgesetzt. Manchmal dauert es eben etwas länger – besonders in Berlin.

Sommerhitze in Haus und Garten

Foto: © Lapping, Pixabay



Die Auswirkungen des Klimawandels sind längst in unseren Häusern und Gärten spürbar. Die Zahl der Hitzetage hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen.

Immer mehr Städte und Gemeinden entwickeln Hitzeschutzkonzepte. Auch Hauseigentümer sollten Maßnahmen ergreifen, um sich vor übermäßiger Wärme zu schützen.

Heiße Tage mit Temperaturen von über 30 Grad Celsius treten in Deutschland immer häufiger auf. Sie belasten die Menschen und können die Gesundheit gefährden. Sowohl Hitzetage als auch tropische Nächte werden künftig häufiger auftreten.

Außenverschattungen wie Jalousien sowie gezieltes Lüften in den kühlen Morgen- und Abendstunden zählen zu den wirksamsten Maßnahmen, um die Hitze im Haus zu reduzieren. Darüber hinaus sorgen Wärmepumpen mit Kühlfunktion, begrünte Dächer und eine gute Gebäudedämmung für ein angenehmeres Raumklima. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin.

Wie gut Städte auf Hitze, Trockenheit und Starkregen vorbereitet sind, zeigt das neue Stadtklima-Dashboard des BBSR auf der Website stadtklimadashboard.de. Das Dashboard wird kontinuierlich weiterentwickelt. Künftig sollen die wichtigsten Indikatoren regelmäßig für alle deutschen Städte mit mehr als 10.000 Einwohner abrufbar sein.

Ein wichtiger Faktor für die Klimaentwicklung in Städten ist Wasser. Die Fachveranstaltung „RegenwasserTage 2026“ an der HTWK Leipzig beschäftigte sich mit den Themen Schwammstadt, Gewässerschutz und Starkregenvorsorge. Wie können Städte auf Starkregen, Hitze, Trockenperioden und die Folgen des Klimawandels vorbereitet werden? Im Fokus standen neue Regelungen zum Gewässerschutz, Konzepte für eine wasserbewusste Siedlungsentwicklung, der Betrieb zentraler und dezentraler Anlagen sowie Strategien zur Starkregen- und Überflutungsvorsorge.

Jeder Gartenbesitzer kann im direkten Umfeld zu einem gesunden Klima beitragen – etwa durch nachhaltige Lösungen wie die Nutzung von Regenwasser und die Auswahl trockenheitsverträglicher Pflanzen. Diese kommen mit wenig Wasser aus und tragen gleichzeitig dazu bei, auch in längeren Trockenphasen für kühlere Temperaturen zu sorgen.

Bauen für die Zukunft: Was heute technisch möglich ist

Die Anforderungen an die Architektur von heute sind hoch. Technisch ist fast alles möglich – doch was ist mit Blick auf die Zukunft auch sinnvoll? Die moderne Architektur bietet mit neuen Technologien zahlreiche Chancen für Wohnen und Leben. So haben beispielsweise 3D-gedruckte Gebäude großes Potenzial. Derzeit bremsen jedoch noch unzureichende Materialien und fehlende Grundlagen für statische Berechnungen den Durchbruch. „Additives Bauen hat Zukunft“, sagt Professor Jörg Jungwirth von der Hochschule München. 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. Wer heute bauen oder umbauen will, kann auf viele neue Methoden und Techniken zugreifen, die bereits jetzt den Blick in die Zukunft bieten.

Sicherheit geht vor

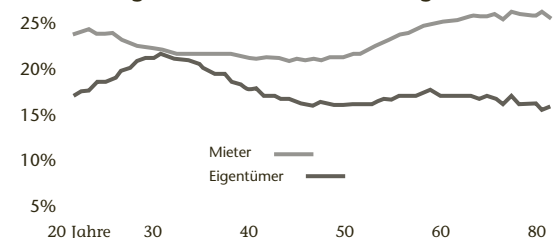
In Deutschland wird statistisch etwa alle sechs Minuten irgendwo eingebrochen. In der Ferienzeit steigen die Fallzahlen häufig an. Einbrecher wählen meist den einfachen Weg. Ein gut gesichertes Haus schreckt sie dagegen ab. Diese Maßnahmen helfen: Alle Türen und Fenster schließen – vom Keller bis zum Dachgeschoss. Gekippte Fenster sind eine leichte Einstiegsmöglichkeit und wirken geradezu einladend. Zusätzliche Riegel, einbruchhemmende Beschläge oder geprüfte Sicherheitsfenster erschweren den Einstieg. Aufstieghilfen wegräumen: Leitern, Mülltonnen oder Gartenmöbel sollten nicht als Kletterhilfen unter Fenstern oder an Balkonen bereitstehen. Anwesenheit simulieren: Zeitschaltuhren oder Smart-Home-Systeme können Lichtquellen zu unterschiedlichen Zeiten steuern und so Anwesenheit vortäuschen. Trotz aller Vorsichtsmaßnahmen lässt sich ein Einbruch nicht vollständig ausschließen. Dann spielt die Hausratversicherung eine zentrale Rolle. Sie ersetzt versicherte Gegenstände in der Regel zum Neuwert und übernimmt Schäden an Fenstern und Türen.



Foto: © TheDigitalWay, Pixabay

Wohnkostenbelastung von Mietern und Eigentümern

Entwicklung der Wohnkostenbelastung



Die Wohnkostenbelastungen von Mietern und Eigentümern unterscheiden sich über den gesamten Lebensverlauf. Besonders belastet sind alleinlebende Mieter, Menschen mit Migrationshintergrund und Mieter mit niedrigen Einkommen. Auch wo man lebt, spielt eine Rolle. Wissenschaftler des Deutschen Zentrums für Altersfragen haben für den Zeitraum von 1992 bis 2022 die Wohnsituation von Mietern und Eigentümern untersucht. Bei Mietern ist die Wohnkostenbelastung zu Beginn des Erwachsenenalters relativ hoch, sinkt im weiteren Verlauf des Erwerbslebens jedoch. Nach dem Renteneintritt steigt sie wieder deutlich an. Bei Wohneigentümern zeigt sich ein anderes Muster: Wohneigentum wird meist in jüngeren Jahren erworben, oft bis zum 40. Lebensjahr. In dieser Lebensphase ist die finanzielle Belastung besonders hoch. Die Ergebnisse legen nahe, dass Wohneigentum vor hohen Wohnkosten im Alter schützen kann. Bei Eigentümern berücksichtigt die Studie bei den Finanzierungskosten nur die Darlehenszinsen, nicht jedoch die Tilgung.

Quelle: © Deutsches Zentrum für Altersfragen, Berlin, 2026

Finanzierungsfragen bestimmen den Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt ist derzeit zwar sehr aktiv, doch die Kauflaune hält sich in Grenzen. Dabei ist der Wunsch nach Wohneigentum ungebrochen groß, insbesondere weil Mietwohnungen knapp sind. Finanzierungsfragen bestimmen derzeit das Marktgeschehen. Kreditnehmer haben in den ersten vier Monaten des Jahres 2026 für den Immobilienkauf mehr Geld aufgenommen als im Vorjahreszeitraum. Zinsbindung und Tilgungshöhe entwickelten sich rückläufig. Die Darlehenssumme verzeichnete einen deutlichen Anstieg.

Entwicklung der Finanzierungszinsen



Wohnungen dringend gebraucht

Wer derzeit eine Wohnung sucht, spürt die Lage unmittelbar: Der Wohnraum in Deutschland reicht längst nicht mehr aus. Die aktuellen Zahlen zu den Baufertigstellungen sind alarmierend, und auch die Einschätzungen von Instituten, Verbänden und Branchenvertretern fallen entsprechend deutlich aus. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden 2025 insgesamt nur noch 206.600 Wohnungen fertiggestellt – 45.400 weniger als im Vorjahr. Das entspricht einem Rückgang von 18 Prozent und markiert den niedrigsten Stand seit 2012. Es kann sich lohnen, neben dem Mietmarkt auch den Kaufmarkt in den Blick zu nehmen.

Halbjahresbilanz bei den Baugenehmigungen

IVD: Wohnungsbau führt weiter Niedrigwasser

Zu den am 18. August 2026 veröffentlichten Baugenehmigungszahlen für Juni 2026 und das erste Halbjahr sieht der Immobilienverband Deutschland IVD weiterhin dringenden politischen Handlungsbedarf. Im Juni wurden 21.600 Wohnungen genehmigt, 13,8 Prozent mehr als im Vorjahresmonat. Im ersten Halbjahr wurden insgesamt 126.300 Wohnungen genehmigt. Das waren 15,1 Prozent mehr als im ersten Halbjahr 2025.

Dazu erklärt IVD-Präsident Dirk Wohltorf:

„Die leicht steigenden Genehmigungszahlen sind wie ein etwas höherer Pegel nach langer Trockenheit: erfreulich, aber noch lange keine Entwarnung. Der Wohnungsbau führt weiterhin Niedrigwasser. Von den genehmigten Wohnungen wird ein immer geringerer Anteil tatsächlich gebaut. Bei den Fertigstellungen droht uns in diesem Jahr ein neuer Tiefpunkt.“

Erleichterungen in Trippelschritten reichen in dieser Lage nicht aus. Der Bauturbo ist bislang kaum zu spüren, der Gebäudetyp E lässt weiter auf sich warten und die angekündigte Reform der Neubauförderung soll erst 2027 kommen. Das dauert alles zu lange und kommt bei den Menschen nicht als kraftvolles Signal für mehr Wohnungsbau an. Gleichzeitig wird das Vermieten weiter reguliert. Wer heute überlegt zu bauen, braucht aber die Zuversicht, dass sich diese Entscheidung auch morgen noch trägt.

Auch beim angekündigten Pakt fürs Eigentum ist noch offen, wie daraus konkrete Entlastungen werden sollen. Drei von vier Bundesbürgern wünschen sich Wohneigentum. Wenn der Staat gleichzeitig eine Grunderwerbsteuer verlangt, die mehrere Monatsgehälter kostet, ist das ein Widerspruch. Die Menschen müssen spüren: Jetzt lohnt es sich wieder, Wohnraum zu schaffen, und die Politik steht dahinter. Die Reform der Neubauförderung muss deshalb vorgezogen werden, Belastungen müssen runter. Wir brauchen jetzt starke Impulse, damit aus mehr Genehmigungen endlich wieder mehr gebaute Wohnungen werden.“

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

Vermieterjagd statt Wohnungsbau

Wie ein automatisierter Mietenscan aus einer kernsanierten Wohnung einen Verdachtsfall machte

Anfang August, an einem Montagmorgen, wollte ich eigentlich das tun, wofür meine Kunden mich beauftragen: Wohnungen und Häuser vermitteln. Stattdessen lag ein Schreiben von „Sicheres Wohnen“ auf meinem Tisch – versandt im Auftrag des Landes Berlin. Der Betreff klang zunächst sachlich: „Information zur Mietpreisbegrenzung“. Der Inhalt hatte es allerdings in sich. Eine von uns angebotene Wohnung stand plötzlich unter dem Verdacht, gegen die Mietpreisbremse oder sogar gegen das Verbot der Mietpreisüberhöhung zu verstoßen.

Es geht um eine 95 Quadratmeter große Wohnung in einem Dreifamilienhaus in Berlin-Hermsdorf. Das Gebäude wurde 2025 und 2026 grundlegend saniert und erreicht die Energieklasse A+. Dach, Fenster, Haustechnik, Elektrik, Fußbodenheizung, Bäder, hochwertige Küchen, Echtholzböden und Gartenanlage wurden erneuert. Die angebotene Nettokaltmiete beträgt 1.520 Euro – also 16 Euro pro Quadratmeter. Der Berliner Mietenscan errechnete dagegen eine „mutmaßliche ortsübliche Vergleichsmiete“ von 1.147,60 Euro. Daraus leitete das automatisierte Verfahren eine Überschreitung von 32 Prozent ab.

Der Computer sieht 32 Prozent. Aber sieht er auch die Wohnung?

Bereits in der Überschrift und in der Beschreibung des Inserats wurde ausdrücklich auf den Erstbezug nach Kernsanierung hingewiesen. Das ist rechtlich keineswegs nebensächlich.

Bei der ersten Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung greift die Mietpreisbremse nicht, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen im konkreten Fall erfüllt sind. Auch eine Mietpreisüberhöhung lässt sich nicht allein aus einer rechnerischen Überschreitung von 20 Prozent ableiten.

Die Senatsverwaltung erklärt selbst, dass bei der automatisierten Auswertung Modernisierungen und gesetzliche Ausnahmen berücksichtigt wurden. Das uns übersandte Schreiben lässt jedoch erkennen, dass die Angaben im Inserat eben nicht individuell geprüft wurden. Es nennt die Angebotsmiete, einen nach dem Berliner Mietspiegel errechneten Vergleichswert und die daraus abgeleitete Abweichung. Wie die umfassende Sanierung, der Erstbezug und die energetische Qualität der Wohnung in die Bewertung eingeflossen sind, bleibt offen.

So entsteht der Eindruck: Der Algorithmus produziert zunächst den Verdacht – und der Vermieter soll anschließend beweisen, dass er nichts falsch gemacht hat.

46 Prozent Verdachtsfälle sind nicht 46 Prozent Rechtsverstöße

Der im Sommer vorgestellte Berliner Mietenscan erfasste zunächst 7.757 Inserate. Nach dem Ausschluss von Duplikaten und nicht auswertbaren Angeboten blieben 4.539 Inserate übrig. Davon wurden 2.102 – rund 46 Prozent – als mögliche Verstöße gegen Mietpreisbegrenzungsregelungen markiert. Diese Zahl klingt dramatisch. Sie beweist jedoch nicht, dass fast jeder zweite Vermieter rechtswidrig handelt.

Was als Mietspiegel zur Orientierung gedacht ist, wird auf diese Weise zum Ausgangspunkt eines digitalen Verdachtrasters. Aus typisierten Vergleichswerten entsteht eine scheinbare Einzelfallgenauigkeit. Die Besonderheiten einer hochwertig sanierten Wohnung verschwinden hinter einer Prozentzahl.

Niedrige Mieten schaffen noch keine zusätzlichen Wohnungen

Die Folgen dieser Politik erleben wir bereits in der täglichen Praxis. Bei einer gepflegten Drei-Zimmer-Wohnung mit 70 m² Wohnfläche, Balkon und Keller in Waidmannslust ergab die mietrechtliche Berechnung, einschließlich eines Zuschlags von zehn Prozent über der Mietspiegel-Vergleichsmiete, eine erlaubte Nettokaltmiete von lediglich 512,05 Euro. Der Mietspiegel-Mittelwert für diese Wohnung beträgt 6,65 Euro je Quadratmeter. Innerhalb von 24 Stunden gingen rund 700 Anfragen ein.

Das klingt zunächst nach einem Erfolg für Wohnungssucher. Tatsächlich entsteht jedoch ein Auswahlverfahren mit maximalem Druck. Bei Hunderten Bewerbungen erhält in aller Regel nicht die Familie mit dem größten Wohnraumbedarf den Zuschlag, sondern der Interessent mit der besten Bonität, den vollständigsten Unterlagen und dem geringsten wahrgenommenen Risiko. Und immer mehr Menschen verbrauchen immer mehr Wohnfläche, weil die Mieten künstlich niedrig gehalten werden.

In einem weiteren Fall in Berlin-Mitte lag der errechnete Wert für eine 45 Quadratmeter große Wohnung mit Balkon und Blick auf die Arminiusmarkthalle bei 334,62 Euro nettokalt. Die Eigentümerin entschied sich gegen eine erneute Vermietung und für den Verkauf.

Sicheres Wohnen
- Beteiligung, Beratung, Prüfung, AöR

Sicheres Wohnen – AöR, Württembergische Str. 6, 10707 Berlin

Wohltorf Immobilien
Ludolfingerplatz 1a
13465 Berlin



mietenscan@senstadt.berlin.de

elektronische Zugangöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Datum: 17.07.2026

Information zur Mietpreisbegrenzung

Ihr Inserat auf immobilien Scout24.de mit ID „168731514“

Sehr geehrte(r) Wohnungsanbietende(r),

Berlin gehört zu den Städten mit den höchsten Mietpreisen in Deutschland. Viele Menschen können sich keine angemessene Wohnung leisten. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes gilt in Berlin die sogenannte Mietpreisbremse, d.h. Wohnungen dürfen – von Ausnahmen wie Neubau abgesehen – nicht mehr als 10% teurer als die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) sein. Ist die Wohnung noch teurer (mehr als 20% über der OVM) kann sogar eine Ordnungswidrigkeit oder strafbarer Mietwucher (mehr als 50% über der OVM) vorliegen. Das Land Berlin prüft im Interesse eines rechtssicheren und fairen Wohnungsmarktes die Einhaltung dieser gesetzlichen Regelungen.

Die automatische Auswertung Ihres o.g. Inserats bezüglich eines eventuellen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB), und/oder das Verbot der Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) hat folgendes ergeben:

Inserierte Nettokaltmiete: 1.520,00 €

Mutmaßliche ortsübliche Vergleichsmiete: 1.147,60 €

Danach besteht eine Überschreitung der OVM um: 32 %

Wir möchten Sie deshalb auf die oben genannten gesetzlichen Mietpreisbegrenzungen hinweisen.

Bitte überprüfen Sie Ihre Mietforderung und passen Sie diese an, falls die gesetzliche Begrenzung überschritten ist. Berlin hat einen aktuellen qualifizierten Mietspiegel, der von Mieter- und Vermieterverbänden anerkannt wurde.

**ZUHAUSE
IN BERLIN**

Seite 1 | 2

Das Ergebnis: wieder eine Mietwohnung weniger. Dank der Regulierungspolitik.

Eine politisch niedrig gehaltene Miete hilft niemandem, wenn die Wohnung anschließend nicht mehr öffentlich angeboten und nur noch innerhalb geschlossener Netzwerke vergeben wird.

Der Mietenscan könnte genau das Gegenteil bewirken

Wer damit rechnen muss, wegen jedes öffentlich sichtbaren Inserats automatisch angeschrieben und unter Rechtfertigungsdruck gesetzt zu werden, wird seine Angebote künftig wahrscheinlich nicht mehr auf den großen Portalen veröffentlichen.

Wohnungen wandern dann in Vormerklisten, persönliche Netzwerke und direkte Vermittlungskanäle. Vielleicht gut für Immobilienmakler. Für Wohnungssucher bedeutet das aber viel weniger Transparenz, weniger öffentlich zugängliche Angebote und noch schlechtere Chancen bei der Wohnungssuche. Während Baugenehmigungen und Bebauungspläne in Berlin viel zu lange dauern, stehen offenbar Ressourcen für Portalüberwachung, Mietpreisprüfstellen, externe Dienstleister und automatisierte Verdachtsschreiben zur Verfügung. Statt mehr Wohnungen zu ermöglichen, beschäftigt sich Berlin mit denjenigen, die noch vermieten.

Wohnungen entstehen nicht durch Verdachtsschreiben

Berlin braucht Mieterschutz. Berlin braucht aber ebenso private Eigentümer, die modernisieren, investieren und ihre Wohnungen weiterhin vermieten und damit auch eine Rendite erzielen müssen.

Wohnungsnot lässt sich nicht wegscannen. Keine automatisierte Portalüberwachung schafft ein zusätzliches Baugrundstück. Kein Verdachtsschreiben beschleunigt ein Genehmigungsverfahren. Und kein automatisierter Prozentvergleich ersetzt die sachkundige Prüfung einer konkreten Wohnung.

Wer in eine energetische Sanierung, neue Haustechnik, moderne Bäder, hochwertige Böden und bessere Wohnqualität investiert, darf nicht pauschal behandelt werden, als habe er lediglich die Miete eines unveränderten Altbaus erhöht.

Die entscheidende Frage lautet deshalb nicht, wie viele Inserate ein Computer markieren kann. Sie lautet: Wie viele Menschen sind unter diesen Bedingungen noch bereit, Wohnungen zu bauen, umfassend zu modernisieren und anschließend öffentlich anzubieten und zu vermieten?

Am 20. September entscheidet Berlin auch über die künftige Richtung seiner Wohnungspolitik: Soll die Stadt Investitionen, Modernisierung und Vermietung erleichtern – oder private Wohnungsanbieter immer stärker überwachen, regulieren und unter pauschalen Verdacht stellen?

Berlin braucht mehr Wohnungen – keine effizientere Verwaltung des Mangels.

Berlin vor der Schicksalswahl: Was kommt auf Eigentümer, Vermieter und Käufer zu?

Wie entwickelt sich der Berliner Immobilienmarkt im Spätsommer 2026? Und welche Weichen werden nach der Abgeordnetenhauswahl für Eigentum, Vermietung, Neubau und Stadtentwicklung gestellt?

Antworten gibt ein gemeinsamer Immobilienabend des Frohnauer Immobilienmaklers Dirk Wohltorf und des Grundbesitzervereins Frohnau am Mittwoch, dem 2. September 2026, um 18.30 Uhr.

Weniger als drei Wochen vor der Wahl steht Berlin vor einer grundsätzlichen Richtungsentscheidung. Es geht um den Schutz privaten Eigentums, um Vertragsfreiheit, um die Zukunft des Wohnungsbaus und um die Frage, ob Berlin stärker auf marktwirtschaftliche Lösungen oder auf zusätzliche Regulierungen, Vorgaben und Verbote setzen wird.

Welche Parteien wollen Vermieter und Eigentümer weiter belasten? Wer steht für Eigenverantwortung, Investitionen und Eigentumsbildung? Wie realistisch ist ein neuer Mietendeckel? Welche politischen Kräfte unterstützen die Vergesellschaftung privater Wohnungsbestände? Und welche Konzepte gibt es für die Berliner und Frohnauer Stadtentwicklung?

Mehrere führende Politiker unterschiedlicher Parteien werden ihre Positionen in einer Podiumsdiskussion darstellen. Zugesagt haben Korinna Stephan, Dr. Kai Kottenstede, Richard Gamp und Benjamin Pieper. Dabei sollen die politischen Positionen konkret hinterfragt und miteinander verglichen werden. Im Anschluss besteht Gelegenheit für persönliche Gespräche und individuelle Fragen.

Als besonderer Gast wird Kristian Kahlert, Chefanalyst bei Scout24, anhand aktueller Daten einen Überblick über den Berliner Immobilienmarkt geben: Wie entwickeln sich Angebot und Nachfrage? Wonach suchen Mieter und Käufer? Wie verändert sich das Verhalten von Eigentümern? Und welche Trends zeichnen sich auf dem Berliner Wohn- und Immobilienmarkt ab?

Dirk Wohltorf, Frohnauer Immobilienmakler und Präsident des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), wird die Angebots- und Nachfragedaten von ImmoScout24 mit den tatsächlich beurkundeten Immobilienverkäufen des ersten Halbjahres 2026 abgleichen. Als Immobilienmakler und ehrenamtlicher Gutachter erläutert er, wie sich Kaufpreise, Nachfrage, Finanzierungsbedingungen und Verkaufszeiten derzeit entwickeln. Außerdem geht es um die Folgen weiterer Mietrechtsverschärfungen, politischer Unsicherheit und der anhaltenden Vergesellschaftungsdebatte.

Kai Breiholdt, Rechtsanwalt, Vorsitzender des Grundbesitzervereins Frohnau und Vorstandsmitglied bei Haus & Grund Berlin, wird die aktuellen wohnungspolitischen Vorhaben rechtlich einordnen. Im Mittelpunkt stehen ein möglicher neuer Mietendeckel, das geplante Mietenkataster, der Mietenscan des Berliner Senats sowie die rechtlichen und praktischen Folgen einer Vergesellschaftung privater Wohnungsbestände.

Der Immobilienabend richtet sich an Eigentümer, Vermieter, Kaufinteressenten, Mieter und alle Frohnauer, die wissen möchten, was nach der Wahl auf sie zukommen könnte. Er bietet aktuelle Marktdaten, politische Einordnung, rechtliche Einschätzungen und die seltene Gelegenheit, Vertreter aus Kommunal-, Landes- und Bundespolitik sowie der Immobilienwirtschaft unmittelbar zu befragen.

Die Teilnehmerzahl ist stark begrenzt. Eine vorherige Anmeldung ist zwingend erforderlich. Eine spontane Teilnahme ist leider nicht möglich.

Anmeldung bei Wohltorf Immobilien:
immobilien@wohltorf.com oder persönlich im Büro am Bahnhof Frohnau

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)

(176 Kundenbewertungen Stand 08/2026)