

# Kompetenz für Ihre Immobilien



WELLHÖNER  
GROUP

Wellhöner Immobilienmanagement GmbH & Co. KG · Leineweberstr. 4 · 45468 Mülheim an der Ruhr · Tel. 0208 77 89 93 90 · info@wellhoener.group

## 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.

## Bauen, bauen, bauen gegen die Wohnungsknappheit

Der Wohnungsbestand in Deutschland ist auf einen Tiefstand 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 Grunderwerbssteuer beim Ersterwerb einer Wohnimmobilie und die Einführung von eigenkapitalersetzenden Maßnahmen.



Foto: © wal 172619, Pixabay

## So entwickeln sich die Immobilienpreise



Foto: © Milha Neumann, Pixabay

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.

## 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:innen bleiben angesichts der schwächelnden Baubranche skeptisch, sind sich aber einig, dass dringend etwas geschehen muss.

# Energie bleibt brisantes Thema in Gegenwart und Zukunft

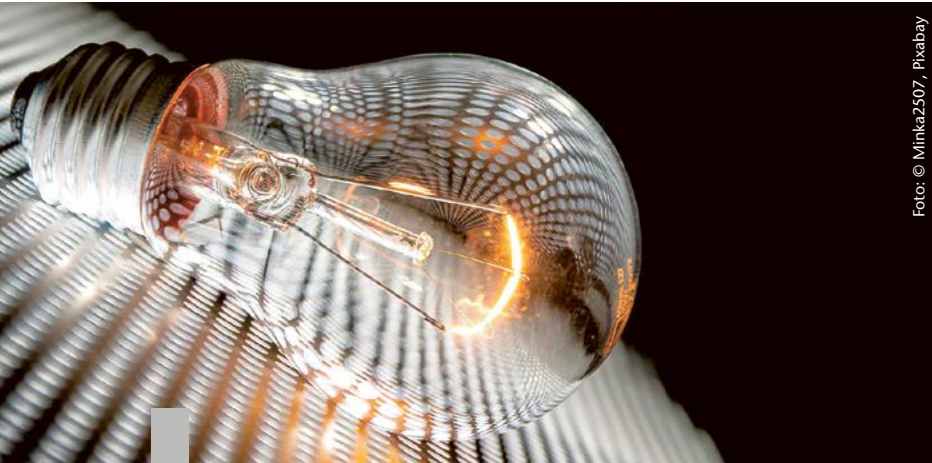


Foto: © Minka2507, Pixabay

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 Heizungstausch. Abhilfe soll das neue Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) schaffen. Danach haben die Immobilieneigentümer wieder mehr Gestaltungsfreiheit und dürfen 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.

## 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 pauschalieren, teils fiktiven Mietwerten basiert.

## 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.



Foto: © AI-generiert, 23.02.2026

## 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 Immobilien

### Wie haben sich die Zinsen entwickelt?

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



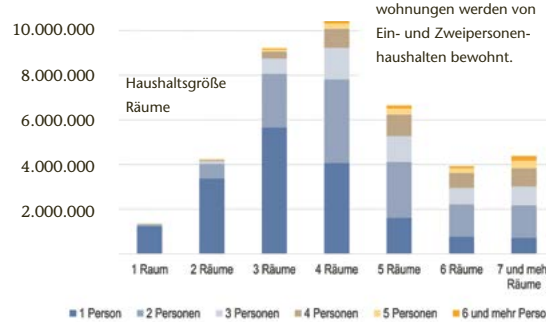
Grafik / Quelle: © Intertyp, 2026

lienerwerbem eine sichere Kalkulation ermöglichen. 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.

**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, econNEWSnetwork, 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 Umweltenergierecht, IÖW, Leibniz-Institut, co2online, TÜV-Verband, Difu, HBC Hochschule Biberach, Bauhaus-Universität Weimar, Versicherungsgruppe die Bayerische, Pixabay  
**Druck/Layout/Grafik/Satz:** Saxoprint; Astrid Grabener, Petra Matzen  
 Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Mangel an kleinen Wohnungen

### Wer wohnt wie?



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.

## 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 Mietpreismbremse gilt. Diese verursacht eine Verlagerung von Wohnungsangeboten in weniger regulierte Marktsegmente.

Der Wohnungsbestand 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, Studierende 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 hat sich ab Ende Mai 2026 geändert

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.

## 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.

### 28 Jahre sparen für ein Eigenheim? Das muss doch schneller gehen

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 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.

### Weiter wohnen wie gewohnt?

Wie verändert sich das Wohnen in Zeiten multipler Krisen? Welche Wechselwirkungen bestehen zwischen gesellschaftlichem Wandel und der materiellen Gestaltung von Architektur, Quartieren und Infrastrukturen? Diesen Fragen hat sich die Tagung „Weiter wohnen wie gewohnt? Gesellschaftliche Transformation und räumliche Materialisierung des Wohnens“ an der Bauhaus-Universität Weimar gewidmet. „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.“ Denken, planen, handeln – und zwar alles gleichzeitig. So könnte der „gewohnte Wandel“ beschrieben werden.

### Wenn weniger mehr ist

„Weniger ist mehr“, dieser Leitsatz des Minimalismus wurde bekannt durch den Architekten Mies van der Rohe in den 1960er Jahren. Der scheinbare



Foto: © Moshe Harosh, Pixabay

Widerspruch dieser Aussage ist immer noch sehr aktuell, besonders wenn es um übermäßige Regulierungen und Bürokratie geht. Vor dem Hintergrund knapper Ressourcen und knappem Wohnraum rückt die Orientierung am „Genug“ statt am „Mehr“ in den Fokus. Eine neue Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) zeigt auf, dass eine stärkere Berücksichtigung von Suffizienz – dem richtigen Maß – viele positive Effekte erzeugt. Anhand von Praxisbeispielen aus den Bereichen Verkehr, Gebäude und Konsum zeigt das Difu-Forschungsteam, dass suffizienzorientierte Maßnahmen – etwa durch autoreduzierte Quartiere, flächensparende Innenentwicklung oder Abfallvermeidungskonzepte häufig zu Kosteneinsparungen, höherer Aufenthaltsqualität, mehr Verkehrssicherheit, Flächeneffizienz, sozialer Teilhabe und innovativen Wohnangeboten führen.

### 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 sind ein kleines Stück Natur im Alltag und schaffen wertvolle Lebensräume im direkten Lebensumfeld. Viele Vögel finden Schutz und Nahrung in Hecken. Sie wirken wie grüne Korridore für die Tierwelt.