

## Geld der Familie fördert Eigentumsbildung mit Immobilien

Die heutige Generation der Millennials muss doppelt so lange sparen wie die damalige Generation der Babyboomer, um sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Ursachen dafür sind der massiv gestiegene Eigenkapitalbedarf und die deutlichen Erhöhungen der Grunderwerbsteuern. Das geht aus einer GREIX-Auswertung des Kieler Instituts für Weltwirtschaft hervor. Trotz stark gestiegener Immobilienpreise sind die laufenden Kreditbelastungen heute jedoch nicht signifikant höher als in den 80er-Jahren, da sinkende Zinsen einen Großteil des Preisanstiegs kompensiert haben. Die Autoren kommen zu dem Schluss, dass aufgrund des gestiegenen Eigenkapitalbedarfs immer mehr Menschen auf familiäre Transfers wie Schenkungen und Erbschaften angewiesen sind, um ein Eigenheim zu erwerben. Sie plädieren für eine Reform der Immobilienförderung, beispielsweise durch eine Senkung der Grunderwerbsteuer.

## Neues zur Grundsteuer vom Bundesfinanzhof

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

## 2026 bietet gute Aussichten für Immobiliengeschäfte



Der Immobilienmarkt bietet im Jahr 2026 gute Chancen für Immobilienkäufer.

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

## „Bau-Turbo“: Gesetz muss sich jetzt bewähren

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



# Das ist neu in der Bau- und Immobilienbranche



Im Jahr 2026 müssen in der Immobilienwirtschaft wieder zahlreiche neue Regeln beachtet werden. Diese betreffen vor allem den Energie- und Förderbereich.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird angepasst, um es einfacher, technologieoffener und flexibler zu gestalten. Umstritten ist die Vorgabe, dass neu eingebaute Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Einzelmaßnahmen wie die Dämmung eines Hauses, der Austausch der Fenster oder der Heizung sollen verstärkt gefördert werden. Auch das altersgerechte und barrierefreie Umbauen von Wohngebäuden soll stärker in den Fokus rücken. Geplant ist zudem ein Förderprogramm für Ladestationen in Mehrparteienhäusern. Der CO<sub>2</sub>-Preis für das Heizen mit Gas und Öl wird deutlich steigen. Dadurch können sich die Energiekosten erhöhen. Unabhängig vom GEG soll es ab 2027 keine feste Einspeisevergütung mehr für neu installierte Photovoltaik-Anlagen geben, sondern eine marktabhängige Vergütung. Das sogenannte Energy-Sharing soll unter Nachbarn ab Juli 2026 erlaubt sein. Holzöfen und Kamine, die vor dem 21. März 2010 installiert wurden, dürfen nur noch betrieben werden, wenn sie die vorgeschriebenen Emissionsgrenzwerte einhalten.

## Heizenergiebedarf weiterhin stabil

Von einer Energiekrise kann im Winter 2025/26 nicht mehr die Rede sein. Zwar muss niemand befürchten zu frieren, Heizenergie ist jedoch teuer und bleibt daher ein Thema. Trotz nicht mehr so stark steigender Energiepreise haben die Haushalte in Deutschland ihre in der Energiekrise erzielten Einsparungen weitgehend aufrechterhalten. Der temperaturbereinigte Heizenergieverbrauch blieb nahezu konstant und lag weiterhin rund sieben Prozent unter dem Vorkrisenniveau von 2021, während die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Wohngebäudebestand leicht zurückgingen. Dies geht aus dem neuesten Wärmemonitor des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) hervor. Im vergangenen Jahr stiegen die Preise für Heizenergieträger im Durchschnitt nur noch um rund sechs Prozent – nach 20 Prozent im Vorjahr. Nach dem Auslaufen der Preisbremsen stiegen die Preise für Fernwärme allerdings sehr stark um 27 Prozent, was Konsequenzen für Haushalte und die Wärmewende hat.

## Gebäudetyp E: Einfach bauen – in jeder Hinsicht

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

## Zinsen bewegen sich kaum

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

## ESG im Gebäudesektor – für gutes und gesundes Wohnen!

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



Foto: © Vilnius Kulkaukas, Pixabay

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

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

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

## Fristlose Kündigung

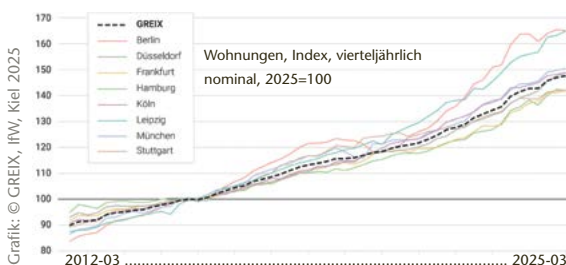
In keinem anderen EU-Land leben so viele Menschen zur Miete wie in Deutschland. Eine Folge daraus ist ein bis ins Detail ausgearbeitetes Mietrecht. Nur in ganz besonderen Ausnahmefällen darf ein Vermieter einem Mieter fristlos kündigen. Über einen aktuellen Fall aus Bremerhaven hatte das Bundesverfassungsgericht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

## Vermieter haftet für die Folgen eines Sturzes bei Eisglätte

Ein Vermieter, der zugleich Wohnungseigentümer ist, haftet laut einem Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) grundsätzlich für Schäden, die ein Mieter durch einen Sturz bei Eisglätte auf dem gemeinschaftlichen Grundstück erleidet. Die Klägerin ist Mieterin einer Eigentumswohnung. Für die Gehwege auf dem Grundstück ist ein professioneller Hausmeisterdienst im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft zuständig. Beim Verlassen des Hauses stürzte die Klägerin und zog sich erhebliche Verletzungen zu. Das Gericht entschied, dass die beklagte Vermieterin aus dem Mietvertrag heraus verpflichtet ist, die auf dem Grundstück der Wohnung liegenden Wege zu räumen und zu streuen (BGH, 06.08.2025, VIII ZR 250/23). Diese mietvertragliche Nebenpflicht besteht auch dann, wenn der Vermieter nicht Alleineigentümer des Grundstücks ist, sondern Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft.

## Mieten steigen nur noch leicht

### Mietpreisentwicklung und GREIX



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

## Richtig lüften und heizen bei Kälte

Energie ist teuer, sparen ist angesagt – aber richtig. Denn bei Kälte gelten für das Lüften und Heizen andere Regeln als im Sommer. Richtiges Heizen beginnt mit der Einstellung der Raumtemperatur und endet beim Lüften noch lange nicht. Das häufige Hoch- und Runterdrehen der Heizung verbraucht besonders viel Energie. Besser ist es, konstante Temperaturen auf niedriger oder mittlerer Stufe einzustellen. Auch mit Blick auf das Erreichen der gewünschten Raumtemperatur lohnt sich Konstanz. Das Aufheizen der Wohnung lässt sich durch ein auf die höchste Stufe gedrehtes Thermostat nicht beschleunigen. Schon kleine Anpassungen können deutliche Spareffekte zeigen. Übertriebene Sparsamkeit ist jedoch nicht empfehlenswert. Wer in der kalten Jahreszeit komplett auf das Heizen verzichtet, riskiert Schimmelbildung und Frostschäden.

## Wohnen, wo Wohnraum noch bezahlbar ist



Foto: © Ingo Jakubke, Pixabay

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

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

## Eigentumswohnungen: Kaufnachfrage konzentriert sich auf Städte

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

## Das Einfamilienhaus ist kein Auslaufmodell

Das Einfamilienhaus ist nach wie vor die beliebteste Wohnform, wird aber zugleich als ökologisch problematisch und unzeitgemäß kritisiert. Diese Kritik lässt sich jedoch nicht grundsätzlich bestätigen. Eine differenzierte Debatte über das Einfamilienhaus in Deutschland könnte dabei helfen, neue Aspekte im Städtebau zu berücksichtigen. Es gilt, die Potenziale des Bestands von rund 13 Millionen Einfamilienhäusern durch bessere planungsrechtliche Rahmenbedingungen auszuschöpfen. Es gibt gute Gründe, den Neubau von Einfamilienhäusern als städtebauliche und wohnungspolitische Aufgabe aktiv anzugehen. Es wäre wünschenswert, die Potenziale des Einfamilienhausbestands verstärkt zu nutzen und im Neubau mit dem kompakten Stadthaus die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung zu erfüllen.

## Traum und Wirklichkeit: Wohnen in Deutschland



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

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

## Städte zwischen Herausforderung und Selbstbestimmung

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

## Siedlungsfläche wächst

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

## Historische Trendwende bei Wohnungsgröße

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

## Großer Informationsbedarf bei Eigenheim-Sanierungen



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