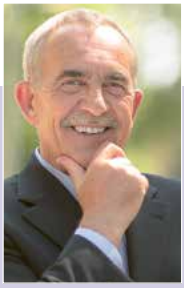
immobilien berger

seit 1988

Beratung · Bewertung · Vermittlung · Finanzierung
Wohn- & Gewerbeimmobilien

Telefon (0 62 21) 82 00 - 0 · www.immobilien-berger.com

blickpunkt



Auf ein Wort …

Immobilienmarkt durchlebt tiefgreifenden Wandel

Der Immobilienmarktzyklus profitierte bis 2022 von einer einzigartigen Kombination aus starkem Bevölkerungswachstum, florierender Wirtschaft und sinkenden Zinsen. Dadurch wurde er zum sogenannten „Superzyklus". Das ist vorbei. Nach dem Ende des Nullzinsumfeldes beginnt ein neuer Marktzyklus.
Die Kernaussagen lauten: Erstens: Es wird keinen neuen „Superzyklus" geben. Zweitens: Der neue Zyklus beginnt in einer grundlegend veränderten gesellschaftlichen und technologischen Realität als der letzte. Gute Beratung für Kunden in Immobilienfragen wird zukünftig eine noch wesentlichere Rolle spielen.

Ihr

Metropolregion Rhein-Neckar

Stabile Zinsen erleichtern den Immobilienkauf

Die Finanzierungszinsen für Immobilien haben einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Immobilienmarktes. Nach acht Senkungen des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB) seit dem Sommer 2024 ist nun erst einmal Ruhe eingekehrt. Das bedeutet für Immobilieninteressenten: Bei moderaten Immobilienpreisen und stabilen Finanzierungsbedingungen stehen die Chancen gut, jetzt in angemessener Zeit eine Immobilie zu finden, die den eigenen Bedürfnissen entspricht.

Entwicklung der Finanzierungszinsen

Quelle: © Interhyp

Immobilienkauf wird wieder attraktiver

Foto: © Grabener, Grabener Verlag, Kiel, 2025

Die Nachfrage nach Immobilien ist in den vergangenen Monaten gestiegen.

Stagnierende oder nur leicht steigende Kaufpreise und stabile Zinsen sind derzeit die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt. Für Kaufinteressenten und Verkaufende von Immobilien bedeutet das: Der Markt ist berechenbarer geworden – und es ergeben sich neue Chancen. In vielen Orten sind die Mieten deutlich stärker gestiegen als die Kaufpreise. Während die Kaufpreise noch unter den Höchstständen von 2022 liegen, steigen die Mieten kontinuierlich weiter. „Das verbessert das Kaufpreis-Miete-Verhältnis für potenzielle Käufer erheblich", erklärt Heike Nicodemus, Immobilienexpertin bei Finanztest. Der diesjährige Immobilienpreisvergleich von Finanztest zeigt wieder große regionale Unterschiede. Wie sich die Immobilienpreise in den einzelnen Regionen entwickelt haben, erfahren Sie in der August-Ausgabe der Zeitschrift oder im Internet unter www.test.de/immobilienpreise.

Neue Gesetze im Energiebereich

Die Bundesregierung hat wichtige Vorhaben im Energiebereich auf den Weg gebracht. Neben dem Kohlendioxid-Speichergesetz und der Vereinfachung des Vergaberechts sollen der Verbraucherschutz gestärkt und Unternehmen sowie Verbraucher entlastet werden. Mit der Abschaffung der Gasspeicherumlage wird ein Vorhaben des Koalitionsvertrags umgesetzt. Dadurch werden alle Endkunden, Großunternehmen sowie kleine und mittlere Unternehmen entlastet. Das betrifft rund 99 Prozent der Unternehmen und alle Verbraucher, die Gas beziehen. Das Gesetz zur Änderung des Energiewirtschaftsrechts zur Stärkung des Verbraucherschutzes im Energiebereich und zur Änderung weiterer energierechtlicher Vorschriften (EnWG-Novelle 2025) soll der Digitalisierung Rückenwind geben. Stromlieferanten, die Haushaltskunden beliefern, müssen sich gegen Preisrisiken absichern.

Elementarschäden gut absichern – Unwetter können teure Schäden anrichten

Angesichts anderer Bedrohungen ist das Thema Klimawandel derzeit in den Hintergrund gerückt. Eine weitreichende staatliche Vorsorge vor dessen negativen Folgen steht politisch nicht mehr an vorderster Stelle auf der Agenda. Umso wichtiger ist daher die eigene Vorsorge. Unwetter können teure Schäden am Eigenheim verursachen. Die Stiftung Warentest empfiehlt daher dringend, sich umfassend abzusichern. Zwar haben viele Immobilieneigentümer eine Wohngebäudeversicherung, doch oft fehlt ihnen der wichtige Elementarschutz. Die Tester prüften ausschließlich Tarife mit umfassendem Schutz gegen alle vier Grundgefahren: Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel sowie Elementarschäden wie Überschwemmungen. Die ausführlichen Testergebnisse sind unter www.test.de/wohngebaeudeversicherung zu finden.

Altes Haus oder neues Haus?

Foto: © Grabener, Grabener Verlag, Kiel, 2025

Der Kauf einer Immobilie ist eine der größten finanziellen Weichenstellungen im Leben. Am besten werden die wichtigsten Fragen gleich zu Beginn geklärt.

Was ist langfristig erfolgversprechender – der Kauf eines Neubaus oder einer Bestandsimmobilie? Ein Neubau überzeugt durch Energieeffizienz, moderne Grundrisse und den neuesten technischen Standards. In der Regel lassen sich auch individuelle Gestaltungswünsche einfacher umsetzen. Allerdings entstehen Neubauten oft in neu erschlossenen Lagen, die sich infrastrukturell erst entwickeln müssen. Eine Bestandsimmobilie ist dagegen in der Regel schnell bezugsfertig und verfügt häufig über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Je nach Baujahr und Zustand kann sie jedoch auch Sanierungsbedarf aufweisen. Es lohnt sich, einen genauen Blick auf die energetische Beschaffenheit zu werfen. Wer sich für eine Eigentumswohnung interessiert, sollte auch das Gemeinschaftseigentum unter die Lupe nehmen, beispielsweise die Höhe der Instandhaltungsrücklagen. Kaufinteressierte sollten über die Unterschiede zwischen Neubau und Bestand hinaus auch ihre langfristigen Perspektiven im Blick haben. Entscheidend ist, ob die Immobilie zur eigenen Lebensplanung passt.

Positive Signale beim Bauen im Bestand

Die Wohnungsknappheit und der gedämpfte Wohnungsbau sind viel diskutierte Themen. Zwar bleibt die Wirkung des von der Bundesregierung angekündigten „Bau-Turbo“ noch auf sich warten, dennoch gibt es erste positive Signale. Bauen im Bestand gewinnt an Bedeutung. Dies zeigt der aktuelle Greyfield-Index, eine Kennzahl, die Bau- und Umbaumaßnahmen im Bestand zum Neubau ins Verhältnis setzt. Demnach werden im Jahr 2025 bundesweit rund 182.000 Bauaktivitäten im Neubau verzeichnet sein, was einem Rückgang von rund 22 Prozent gegenüber 2024 (234.000) entspricht. Dem gegenüber stehen 136.000 Bauaktivitäten im Bestand, deren Zahl im Vergleich zum Vorjahr (145.000) nur leicht zurückging (minus sechs Prozent). Pro Tag werden in Deutschland rund 450 Baugenehmigungen erteilt – davon fast jede zweite für den Bestand.

Immobiliengeschäfte künftig digital abwickeln

In anderen europäischen Ländern wie Dänemark oder Estland können viele behördliche Angelegenheiten bequem von zu Hause aus digital erledigt werden. In Deutschland sind wir davon noch meilenweit entfernt, aber es geht voran – zum Beispiel beim Notar. Die Bundesregierung hat das Gesetz zur Einführung der elektronischen Präsenzbeurkundung beschlossen. Urkunden können zukünftig in Anwesenheit aller Beteiligten originär elektronisch im Notariat erstellt werden. Bislang erfolgte die Kommunikation zwischen Notarbüros, Gerichten und Behörden nach der Beurkundung eines Grundstückskaufvertrags überwiegend auf dem Postweg. Künftig soll der Austausch digital erfolgen – schneller, effizienter und bei hoher Sicherheit.

Photovoltaik: 4,2 Millionen Anlagen installiert

Photovoltaik ist nach wie vor ein wichtiger Faktor für die Energiewende und steigert den Wert von Gebäuden. In Deutschland setzen immer mehr Unternehmen und private Haushalte auf die Energie der Sonne. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren im März 2025 auf Dächern und Grundstücken hierzulande gut 4,2 Millionen Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von insgesamt rund 98.300 Megawatt installiert. Damit nahm die Zahl der Anlagen gegenüber dem Vorjahresmonat um 23,7 Prozent zu, die installierte Leistung stieg um 21,9 Prozent. Im März 2024 gab es gut 3,4 Millionen Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von insgesamt rund 80.700 Megawatt. Erfasst werden alle Photovoltaikanlagen, die in die Netze der öffentlichen Versorgung einspeisen.

Foto: © Canva, Pixabay

Der Anteil der Photovoltaik an der gesamten Stromerzeugung nimmt weiter zu. Im Jahr 2024 wurden durch den Betrieb von Photovoltaikanlagen rund 59,5 Millionen Megawattstunden Strom ins Netz eingespeist. Damit entfielen 13,8 Prozent der gesamten inländischen Stromproduktion auf Photovoltaik, was einen neuen Höchstwert darstellt.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel,
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2025 / 2026
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen,
Herausgeber: siehe Zeitungskopf
Quellen, Bilder: Stiftung Warentest, Dr. Klein AG, Börse Frankfurt, Bundesbank, Savills, IfW Kiel, IW-Köln, Immowelt, Immoscout24, ifo Institut, Bulwiengesa, BBSR, CBRE, Deutscher Mieterbund, BMWE, , Bundesnotarkammer, IVD Bundesverband, Postbank, Empa, Destatis, Greyfield Group, VDIV, Haufe, DIW Berlin, Jones Lang LaSalle, GdW, RedaktionsNetzwerk Deutschland, BNP Paribas Real Estate, BMDS, GDV, co2online, Empirica-Institut, Verband Fenster + Fassade, DKV Deutsche Krankenversicherung, bpb.de, Verbraucherzentrale, BMBFSFJ, Bundesstiftung Baukultur, BMWSB, 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.

Glasfaserausbau regional höchst unterschiedlich

Der Glasfaserausbau ist in Deutschland sehr unterschiedlich fortgeschritten. In Regionen, in denen viele Menschen in Mehrfamilienhäusern leben, ist die Glasfaserversorgung noch nicht optimal ausgebaut. Eine maßgebliche Rolle spielen die Netze innerhalb der Häuser, denn nur wenn die Glasfaserleitungen bis in die Wohnungen verlegt werden, ist das Internet superschnell. Anfang Juli 2025 hat das Bundesministerium für Digitales und Staatsmodernisierung (BMDS) einen neuen Bericht zum Stand des Glasfaserausbaus in Deutschland vorgelegt. Demnach wurde die Versorgung der privaten Haushalte innerhalb von zwei Jahren bis Mitte 2024 auf rund 35,7 Prozent nahezu verdoppelt. Der Großteil der Haushalte ohne Glasfaserversorgung liegt in städtischen (15,1 Millionen) und halbstädtischen Gemeinden (8,9 Millionen). In ländlichen Gebieten sind es noch 2,9 Millionen.

Jetzt wird wieder geheizt

Die Heizkosten in Deutschland steigen dieses Jahr spürbar an. Besonders betroffen sind Haushalte mit Gasheizung. Das geht aus dem aktuellen Heizspiegel für Deutschland 2025 (www.heizspiegel.de) hervor. Während Gas- und Pelletpreise deutlich zulegen, bleiben Wärmepumpen im Vergleich die günstigste Heizoption. 90 Prozent der Haushalte haben jedoch noch Potenzial und könnten ihre Kosten im Schnitt um etwa 400 Euro pro Jahr senken. Bundesweit ergeben sich daraus geschätzte 22 Milliarden Euro Einsparungen pro Jahr.

Schnee- und Laubfegen

Jetzt ist es wieder an der Zeit, den Besen bereitzustellen und Wege von Laub und Schnee zu säubern. Grundsätzlich sind die Gemeinden dafür verantwortlich, sie können die Verkehrssicherungspflicht jedoch auf die Anlieger übertragen. Dann müssen die Immobilieneigentümer dafür sorgen, dass der Eingangsbereich und die angrenzenden Geh- und Radwege gefahrlos passierbar sind. Die Eigentümer können diese Pflicht wiederum auf Dienstleister, Hausmeister oder Mieter übertragen. Es gibt keine feste Regel, wie oft die Gehwege gefegt werden müssen. Die Räumpflicht besteht werktags überwiegend zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 8:00 oder 9:00 Uhr und 20:00 Uhr. Kommt es zu einem Unfall, kann der Geschädigte Schadensersatzforderungen stellen. Die Privathaftpflichtversicherung reguliert Schäden bei einem selbst bewohnten Einfamilienhaus und bei Wohnungsmietern. Für vermietete Immobilien oder Mehrfamilienhäuser ist die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung zuständig.

Quelle: © Annette Meyer, Pixabay

Wohnungsknappheit sorgt für Mietsteigerungen

Foto: © Grabener, Grabener Verlag, Kiel, 2025

Die Wohnungsmärkte in den deutschen Ballungsräumen haben sich sehr unterschiedlich entwickelt. In einigen Städten sind die Mieten kräftig angestiegen.

In nahezu allen kreisfreien Städten sind die Angebotsmieten weiter gestiegen. Das zu geringe Wohnungsangebot, die anhaltende Wohnungsbaukrise und die hohe Nachfrage üben Druck auf den deutschen Mietwohnungsmarkt aus. Die überdurchschnittliche Entwicklung der Mieten dürfte sich kurz- und mittelfristig fortsetzen. So verteuerten sich die Angebotsmieten im Bestand im ersten Halbjahr 2025 in den wirtschaftlich stärksten Städten und Hochschulstädten jeweils um vier Prozent, in Mittelstädten um drei Prozent und in Großstädten um fünf Prozent gegenüber dem Jahresende 2024. In Berlin beispielsweise stiegen die Mieten im Bestand seit 2015 um 87 Prozent. Im Neubausegment stiegen die Mieten in Berlin und Hamburg seit 2015 mit 72 Prozent am stärksten.

Digitale Sicherheit vor Einbruch und Schäden

In den dunklen Wintermonaten wächst das Sicherheitsbedürfnis. Fenster oder Türen, die versehentlich offen bleiben, bergen ein Risiko – nicht nur bei Unwetter, sondern insbesondere aufgrund der Einbruchgefahr. Intelligente Smart-Home-Systeme, bei denen Fenster und Türen mit einem digitalen Steuermodul verbunden sind, bieten wirksamen Schutz: Sobald Regen angekündigt wird oder die Bewohner das Haus verlassen, schließen die Fenster automatisch. Die bange Frage „Habe ich das Fenster offengelassen?" gehört damit der Vergangenheit an. Per App lässt sich jederzeit kontrollieren, ob alle Fenster und Türen verschlossen sind – und bei Bedarf können sie aus der Ferne geschlossen werden. Wird das Smart Home zusätzlich mit einer Licht- und Rollladensteuerung kombiniert, lassen sich sogar sogenannte „Anwesenheitssimulationen" programmieren. Bei längerer Abwesenheit fahren die Rollläden automatisch hoch und herunter und das Licht wird ein- und ausgeschaltet.

Meilenstein: virtuelle Eigentümerversammlungen

Die Corona-Krise hat weltweit Spuren hinterlassen. Doch nicht alles, was die Pandemie zwingend erforderlich machte, war negativ. Dazu gehören beispielsweise das Homeoffice und die digitale Kommunikation. Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen wurde ein neues Kapitel in der Kommunikation zwischen Verwaltungen und Eigentümergemeinschaften aufgeschlagen. Bisher war die Organisation von Eigentümerversammlungen oft mit erheblichem Aufwand verbunden: komplexe Logistik, hohe Kosten und feste Termine in den Abendstunden. Mit der gesetzlichen Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen ändert sich das jedoch grundlegend, denn das rein digitale Abhalten bietet eine praxisgerechte Antwort auf zentrale Anforderungen.

So wohnt und lebt der „Durchschnittsmensch“

Aber wer will schon durchschnittlich sein? Jeder Mensch ist doch einzigartig. Andererseits helfen Durchschnittswerte dabei, die eigene Position einzuschätzen. Das Statistische Bundesamt hat eine neue Sonderseite zum „Durchschnittsmenschen“ eröffnet: www.destatis.de/durchschnittsmensch. Das Angebot umfasst viele verschiedene Lebensbereiche.
Angenommen, ein Mensch stünde für alle 83,6 Millionen Menschen, die in Deutschland leben, dann wäre er 44,9 Jahre alt. Laut Mikrozensus 2024 hat die Familie des Durchschnittsmenschen 3,4 Mitglieder. Als Familie zählen hier alle Eltern-Kind-Konstellationen, die in einem Haushalt leben. Die durchschnittliche Wohnung hat eine Wohnfläche von 94,4 Quadratmetern und kostet 7,28 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Vollzeitbeschäftigte verdienten im Durchschnitt 4.634 Euro brutto pro Monat.

Wo Wohnen Luxus ist: Deutschlands teuerste Viertel

Foto: © Canva, Pixabay

Wer beim Wohnen nicht auf den Cent achten muss, schaut sich in den teuersten Vierteln Deutschlands um.

Begehrte Wohnlagen befinden sich oft in der Nähe von Parks und Wasserflächen. Wohnimmobilien sind immer dort am teuersten, wo städtische Infrastruktur auf Grünanlagen trifft. München ist die deutsche Metropole mit den höchsten Immobilienpreisen. In der Hotterstraße im Stadtteil Lehel liegt die Kaufpreisforderung mit 15.891 Euro pro Quadratmeter fast doppelt so hoch wie der ohnehin hohe Durchschnittspreis in München von 8.249 Euro. In den Stadtteilen München-Lehel und München-Bogenhausen liegen die Preise für Wohnimmobilien bei über 15.000 Euro pro Quadratmeter. In Hamburg gibt es auch mondäne Viertel, in denen Bestandsobjekte an der Alster Quadratmeterpreise im fünfstelligen Bereich erzielen. Das Preisniveau dort ist mit 13.400 Euro pro Quadratmeter mehr als doppelt so hoch wie der Hamburger Durchschnittspreis von 5.937 Euro pro Quadratmeter. In Frankfurt am Main ist die Gegend zwischen Palmengarten und Grüneburgpark am teuersten, in Köln die Limburger Straße in der Nähe des Stadtgartens. In Stuttgart werden die höchsten Immobilienpreise am Killesberg verlangt. In Dortmund ist der Erwerb von Wohneigentum in der Nähe des Phoenix-Sees am kostspieligsten.

Selbstbestimmt wohnen im Alter

Viele Menschen möchten im Alter selbstbestimmt und in vertrauter Umgebung leben. Welche Wohnformen dafür infrage kommen und wie das gelingen kann, sollte man frühzeitig prüfen. Umbauen, verkaufen, vermieten, umziehen? Die Lösung ist immer individuell. Mobilitätsprobleme und gesundheitliche Einschränkungen können das Leben in herkömmlichen Wohnungen im Alter erschweren. Eine angepasste Wohnsituation kann die Selbstständigkeit im Alltag fördern, soziale Gemeinschaftsaktivitäten erleichtern und individuell angepasste Unterstützungsleistungen ermöglichen. Manchmal gibt es gute Gründe, ein Haus zu verkaufen oder zu vermieten: Sei es, weil die Immobilie zu groß und zu aufwendig ist, oder weil die Rahmenbedingungen nicht mehr zu den eigenen Bedürfnissen passen.

„Bau-Turbo“ im Bundestag beschlossen

Foto: © Florian Kurz, Pixabay

„Jetzt aber schnell“, scheinen sich unsere Politiker zu denken. Der Deutsche Bundestag hat das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ beschlossen. Auch der Bundesrat hat zugestimmt. Mit dem Gesetz wird das Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zugunsten des Wohnungsbaus ermöglicht und der Umwandlungsschutz gestärkt. „Wir wollen mehr bauen und wir wollen schneller bauen. Mit dem „Bau-Turbo“ haben wir ein neues, mutiges Instrument, das unser Land wirklich voranbringen kann. (...) Der Bau-Turbo ist kein Hebel, an dem wir ziehen und dann fallen Wohnungen vom Himmel. Es kommt drauf an, dass wir alle gemeinsam mitanpacken“, sagt Verena Hubertz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

Was ist eigentlich Baukultur?

Jahrzehntelang reisten Architekturstudierende mit ihren Professor:innen in die vorbildlichen Niederlande, um etwas über Baukultur zu lernen. Seit Gründung der Initiative Architektur und Baukultur durch das Bundesbauministerium vor genau 25 Jahren engagiert sich Deutschland nun selbst aktiv in diesen Bereichen. Im Kodex für Baukultur heißt es: „Der Begriff Baukultur umfasst die Summe aller menschlichen Tätigkeiten, die unsere gebaute Umwelt verändern. Er betrifft die architektonische, die funktionale und die konstruktive Gestaltung von Gebäuden, den Städte- und Siedlungsbau, die Formung von Landschaften, Infrastrukturen und öffentlichen Räumen.“ Als Projektentwickler, Planer, Bauherr, Eigentümer etc. trägt die Immobilienwirtschaft in besonderem Maße Verantwortung für die Gestaltung unserer Lebensräume.

Mehr Pendlerinnen und Pendler

Rund 60 Prozent der Beschäftigten in Deutschland pendeln zur Arbeit. 20,59 Millionen Beschäftigte arbeiten in einer anderen Gemeinde als sie wohnen. Knapp sieben Millionen pendeln von außerhalb in eine der 80 Großstädte. München ist eine Hochburg für Pendler: 458.400 der dort Beschäftigten lebten 2024 außerhalb der Stadtgrenzen. Es folgen Frankfurt am Main mit 415.600, Berlin mit 398.900 und Hamburg mit 396.300. Den größten Zuwachs an Pendlern gegenüber dem Vorjahr verzeichnete Köln, gefolgt von Frankfurt am Main, Berlin und Düsseldorf. Die durchschnittliche Pendelstrecke lag 2024 bei 17,2 Kilometern. Inzwischen arbeiten rund 42 Prozent der Beschäftigten in Großstädten. Diese üben eine enorme Anziehungskraft aus, verfügen aber nicht über genügend bezahlbaren Wohnraum.