CHALET
IMMOBILIENGESELLSCHAFT

IMMOBILIEN NEWS

Aktuelle Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Chalet Immobiliengesellschaft GbR · Isartorplatz 1 · 80331 München · E-Mail: info@chalet-immobilien.com · www.chalet-immobilien.com

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. Kreditnehmende 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



Quelle: Dr. Klein

Das Land braucht dringend Wohnungen

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.



Foto: © Jason Goh, Pixabay

Immobilienmarkt: Dynamik uneinheitlich



Foto: © Gräbner Verlag, Kiel, 2026

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich weiter belebt. Sowohl die Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge als auch die Preise für Wohnimmobilien sind gestiegen.

Die Aktivität am Immobilienmarkt hat ein neues Hoch erreicht. Gleichzeitig entwickelt sich die Preisdynamik uneinheitlich, während sich die Vermarktungszeiten weiter verlängern. Seit 2025 hat sich der deutsche Immobilienmarkt spürbar belebt. Sowohl die Zahl der Kaufverträge als auch die Preise für Wohnimmobilien legten zu. Gleichzeitig blieben die Preisunterschiede zwischen den einzelnen Regionen groß. Nach aktuellen Zahlen des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse (AK OGA) wurden im vergangenen Jahr bundesweit rund 872.000 Immobilien verkauft. Das entspricht einem Anstieg von acht Prozent gegenüber 2024. Der Geldumsatz erhöhte sich sogar um 13 Prozent auf insgesamt 278 Milliarden Euro. Damit wuchs das Transaktionsvolumen das zweite Jahr in Folge zweistellig. Den größten Anteil am Markt machten Wohnimmobilien aus. Trotz der insgesamt positiven Entwicklung bleibt das Preisgefälle zwischen den Regionen erheblich.

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.

Strom beziehen, wenn er günstig ist

Steigende Strompreise belasten viele Haushalte. Für Eigentümer mit einer Wärmepumpe bietet sich jedoch eine neue Möglichkeit zum Sparen: Seit Anfang 2025 müssen alle Stromanbieter variable Stromtarife anbieten. Dabei orientiert sich der Strompreis an den aktuellen Börsenpreisen und kann sich im Tagesverlauf deutlich verändern. Für Hauseigentümer bietet das Sparpotenzial: Wärmepumpen können bevorzugt dann laufen, wenn Strom gerade günstig ist – etwa bei hoher Einspeisung von Wind- oder Solarstrom. Damit die Wärme trotzdem jederzeit verfügbar bleibt, empfiehlt sich ein Pufferspeicher. Er speichert überschüssige Wärme und gibt sie später wieder ab, wenn der Strompreis höher liegt. Voraussetzung für die Nutzung eines variablen Stromtarifs ist allerdings ein intelligentes Messsystem, auch Smart Meter genannt. Es übermittelt die aktuellen Strompreise und ermöglicht eine automatische Steuerung der Wärmepumpe. Neben Wärmepumpen profitieren auch Eigentümer mit Photovoltaikanlage, Batteriespeicher oder Elektroauto von flexiblen Strompreisen. So kann ein Speicher gezielt dann geladen werden, wenn der Strom günstig ist.

Wärmewende: Akzeptanz hoch – aber Umsetzung stockt



Foto: © KI-generiert, 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 betreffen finanzielle Belange sowie die Unklarheit der politischen Vorgaben und bei den 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 macht anderenorts eine Wohnung frei. 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: © Antranias, 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 lohnen sich sowohl für den Geldbeutel als auch für das Klima – und sie können unabhängig von anderen Maßnahmen eingebaut 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
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.

Sicherheit geht vor

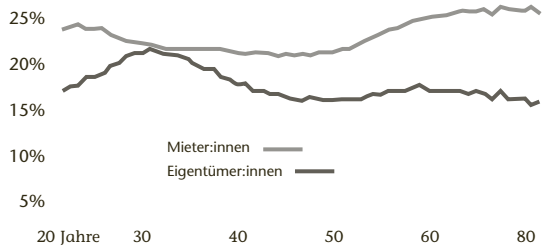
In Deutschland wird statistisch etwa alle sechs Minuten irgendwo eingebrochen. In der Ferienzeit steigen die Fallzahlen häufig an. Einbrecher wählen meist den einfachen Weg. Ein gut gesichertes Haus schreckt sie dagegen ab. Diese Maßnahmen helfen: Alle Türen und Fenster schließen – vom Keller bis zum Dachgeschoss. Gekippte Fenster sind eine leichte Einstiegsmöglichkeit und wirken geradezu einladend. Zusätzliche Riegel, einbruchhemmende Beschläge oder geprüfte Sicherheitsfenster erschweren den Einstieg. Aufstiegshilfen 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



Quelle: © Deutsches Zentrum für Altersfragen, Berlin, 2026

Die Wohnkostenbelastungen von Mieter:innen und Eigentümer:innen unterscheiden sich über den gesamten Lebensverlauf. Besonders belastet sind alleinlebende Mieter:innen, Menschen mit Migrationshintergrund und Mieter:innen mit niedrigen Einkommen. Auch wo man lebt, spielt eine Rolle. Wissenschaftler:innen des Deutschen Zentrums für Altersfragen haben für den Zeitraum von 1992 bis 2022 die Wohnsituation von Mieter:innen und Eigentümer:innen untersucht. Bei Mieter:innen 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 Wohneigentümer:innen 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.

Balkonsanierung der Eigentümer



Foto: © mirwashingtOon, Pixabay

Der Bundesgerichtshof hat die Handlungsfähigkeit von Wohnungseigentümergemeinschaften 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 Wohnungseigentümergemeinschaft, 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 Wohnungseigentümergemeinschaften 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.

Wohnungseigentümergemeinschaften müssen keine Vergleichsangebote einholen

Wohnungseigentümergemeinschaften (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 Eigentümergemeinschaft.



Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten in Pullach: Ca. 453 m² Wfl., ca. 861 m² Grdst., Bj. 1968, 2015 umfassend renoviert, 5 Stellplätze.

Kaufpreis auf Anfrage



Großzügige DHH zwischen Isarauen & City: Ca. 174 m² Wfl., ca. 112 m² Nutzfl., Bj. 1986, ca. 464 m² Grdst., Garten, Terrasse.

KP 945.000 EUR



Weite genießen, Ruhe finden in Buch am Erlbach: EFH, ca. 270 m² Wfl., ca. 1.125 m³. Grdst., Bj. 1967, saniert.

KP 997.000 EUR



Optimal für Ihr EFH – Baugrundstück in Neubiberg: Grdst.-Fläche ca. 495 m², bebaubar nach § 34 Nachbarschaft, 2 VG

KP 960.000 EUR



Großzügiges Grundstück Schondorf am Ammersee: Ca. 1.575 m² Grdst.-Fl., bebaubar nach B-Plan, GRZ 0,26, 2 VG.

KP 1.575.000 EUR



Grundstück für Ihr Einfamilien- oder Doppelhaus in Karlsfeld: Am Feld und doch urban, Altbestand, ca. 737 m² Grdst., B-Plan.

KP 889.000 EUR



Leben im ASAMHOF – im Herzen der Innenstadt: Ca. 67,84 m² Wfl., 2 Zimmer, Loggia, EBK, Abstellkammer, Bj. 1982.

KP 850.000 EUR zzgl. TG-Stpl. 30.000 EUR



Penthouse-Feeling in München Lochhausen: 3-Zi.-Whg. mit Blick ins Grüne, ca. 70,11 m² Wfl., Bj. 2020, EBK, Fußbodenheizung.

KP 598.000 EUR



Moderne Bürofläche in TOP-Lage Maxvorstadt: Bj. 2004, Parkett, EDV-Verkabeblung, ca. 99,49 m², 4 Räume, TG-Einzelstellpl.

KP 1.286.000 EUR



Apartment in Unterhaching: Beste Verkehrsanbindung, Wfl. 30,50 m², Bj. 1972, Balkon, Küchenzeile inkl. Elektrogeräte, Kellerabteil.

KP 214.000 EUR



Großzügige 1-Zimmer Wohnung mit Balkon in Moosinning: Ca. 40 m² Wfl., Bj. 1995, TG-Stellplatz, Kellerabteil.

KP 211.000 EUR zzgl. TG-Stpl. 19.000 EUR



3-Zi.-Kapitalanlage in Planegg: Ca. 76 m² Wfl., Bj. 1965, langfristig vermietet, gepflegt, Ost-Balkon, EBK, Laminat, Kellerabteil.

KP 342.000 EUR inkl. Stellplatz



EFH mit großzügigem Raumangebot: Ca. 178 m² Wfl., ca. 616 m² Grdst., 5 Zimmer, Bj. 1980, EBK, Balkon, Doppelgarage, ausbaubar.

KP 480.000 EUR



Garten-Maisonette in Bogenhausen: Südterrasse, Gartenanteil, ca. 103,83 m² Wfl, ca. 49 m² Nutzfl., 4 Zimmer, Bj. 1982, Fernwärme.

KP 898.000 EUR



Gartenwohnung am Alpbach in Tegernsee: Ca. 85 m² Wfl., 2,5 Zimmer, EG mit Garten, 2022 kernsaniert, hochw. EBK, Parkett.

KP 450.000 EUR