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

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 Tiefststand 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: © Monika 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

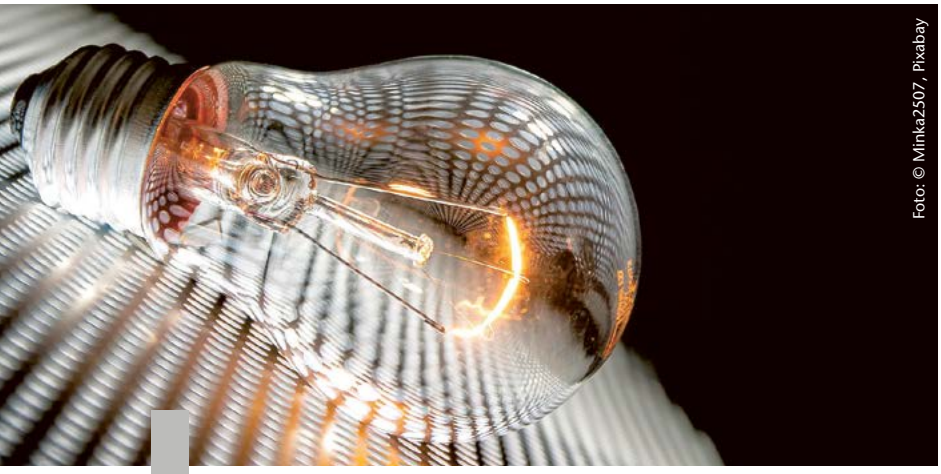


Foto: © Minka2507, Pixabay

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 Belastungsverschiebungen, weil die Bewertung auf Bodenrichtwerten sowie auf pauschalierten, 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-generatet, 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 Immobilienerwerbern eine sichere Kalkulation ermöglichte. 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.

Wie haben sich die Zinsen entwickelt?

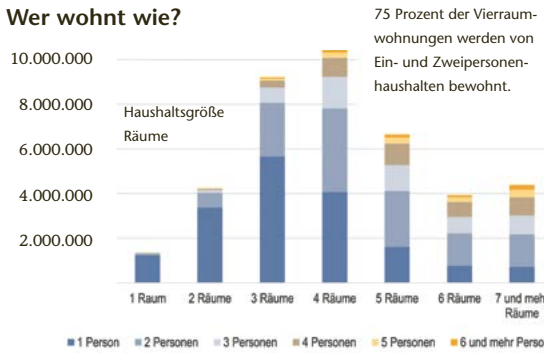
Zeitraum: 6 Monate, 6. Oktober bis 23. März 2026



Grafik / Quelle: © InterHyp, 2026

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



Grafik: © ARGE eV, Kiel / Quelle: Destatis, 2026

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 Wohnungseigentümergemeinschaften 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



Foto: © AI-generated, ChatGPT, 26.03.2026

Betroffen von der Wohnungsnot sind vor allem Großstädte, in denen die Mietpreisbremse 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.



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

KP 3.500.000 EUR



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



Modernes Einfamilienhaus mit ELW: Wellnessbereich & nachhaltige Technik, ca. 158 m² Wfl., ca. 492 m² Grdst., Bj. 2009, EBK.

KP 1.100.000 EUR



Optimal für Ihr EFH – Baugrundstück in Neubiberg: Grdst.-Fläche ca. 367 m², bebaubar nach § 34 Nachbarschaft, 2 VG

KP 698.000 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



Grundstück im Ortskern Leitershofen: Baugenehmigung für 5 Einheiten,(4 x Whg. + 1 x Gewerbe), 2. VG + DG, ca. 919 m², TG für 10 KFZ.

KP 985.000 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



3-Zimmer-Wohnung in München-Denning: Ca. 82,93 m² Wfl., TG-Einzelstellpl., sonniger Balkon zum Innenhof, bezugsfrei, Bj. 1988.

KP auf Anfrage



DG-Maisonette-Wohnung in Moosach: Ca. 68,50 m² Wfl., 3 & 4 Obergeschoss, 2 Zimmer, Bj. 1997, TG-Duplex, Kellerabteil.

KP 493.000 EUR zzgl. TG-Stellplatz



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

KP 368.000 EUR inkl. Stellplatz



Stilvoll renovierte Wohnung mit Seeblick: Ca. 55 m² Wfl., 3 Zimmer, Bj. 1966, EBK, Kellerabteil, Balkon, Design-Ausstattung, vermietet.

KP 460.000 EUR



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

KP 945.000 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