

IVD Herbst-Fachtagung 2026
IVD Mitte-Ost 2026
22. September 2026

Bericht aus Berlin

Dirk Wohltorf, IVD-Präsident

Aktuelle Marktlage

Chancen – Perspektiven – Risiken

Aktuelle Lage (Baufertigstellungen)

Region	Einfamilienhäuser gesamt 2025	Veränderung ggü. 2024	Wohneinheiten gesamt 2025	Veränderung ggü. 2024
Deutschland	41.786	-23,3 %	206.586	-18,0 %
Sachsen	1.599	-13,9 %	5.510	-39,2 %
Sachsen-Anhalt	881	-27,2 %	2.488	-25,2 %

Lichtblick Baugenehmigungen?

Im Juni wurden 21.600 Wohnungen genehmigt, 13,8 Prozent mehr als im Vorjahresmonat. Im ersten Halbjahr wurden insgesamt 126.300 Wohnungen genehmigt. Das waren 15,1 Prozent mehr als im ersten Halbjahr 2025.



20.08.2026, Print

Zitat der Woche

**„Der Wohnungsbau führt noch Niedrigwasser. Von den genehmigten Wohnungen wird
ein immer geringerer Anteil tatsächlich gebaut.“**

Für IVD-Präsident Dirk Wohltorf sind die steigenden Genehmigungszahlen keine
Trendwende. **Seite 1**

Aktuelle Lage (Baumonitor Pestel, 2026)

- Ende 2025 fehlten deutschlandweit rund 1,35 Mio. Wohnungen. Selbst unter vorsichtigeren Annahmen bleibt ein Defizit von etwa 790.000 Wohnungen bestehen.
- Der Engpass betrifft vor allem Mietwohnungen. Gleichzeitig waren 2022 zwar 1,92 Mio. Wohnungen leer, davon jedoch 1,06 Mio. bereits mindestens zwölf Monate.
- Für 2026 werden nur rund 185.000 Fertigstellungen erwartet; laut Studie müsste die Bauleistung für den Defizitabbau zunächst etwa verdoppelt werden.
- Die „Kosten der Unterkunft“ stiegen von März 2015 bis März 2026 um 53,5 %.

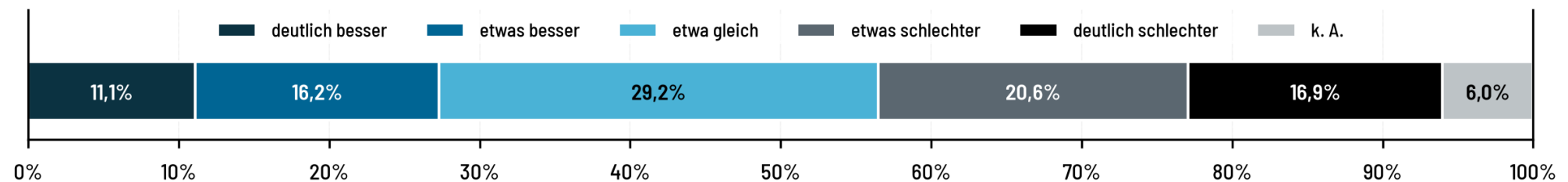
Mitgliederumfrage

432 Teilnehmer, Umfragezeit 24. August bis 2. September 2026

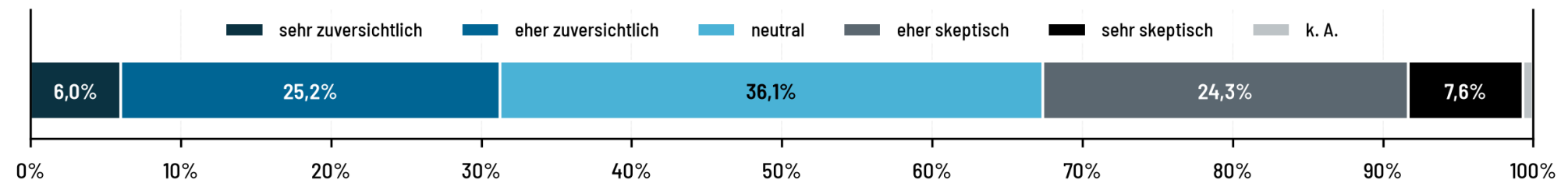
Geschäftslage: Rückblick und Ausblick

Das erste Halbjahr 2026 fällt gespalten aus: 27,3 Prozent berichten ein besseres, 37,5 Prozent ein schlechteres Geschäft als 2025. Der Ausblick ist ausgeglichen und abwartend: 31,3 Prozent zuversichtlich, 31,9 Prozent skeptisch, 36,1 Prozent neutral.

Rückblick: 1. Halbjahr 2026 im Vergleich zu 2025

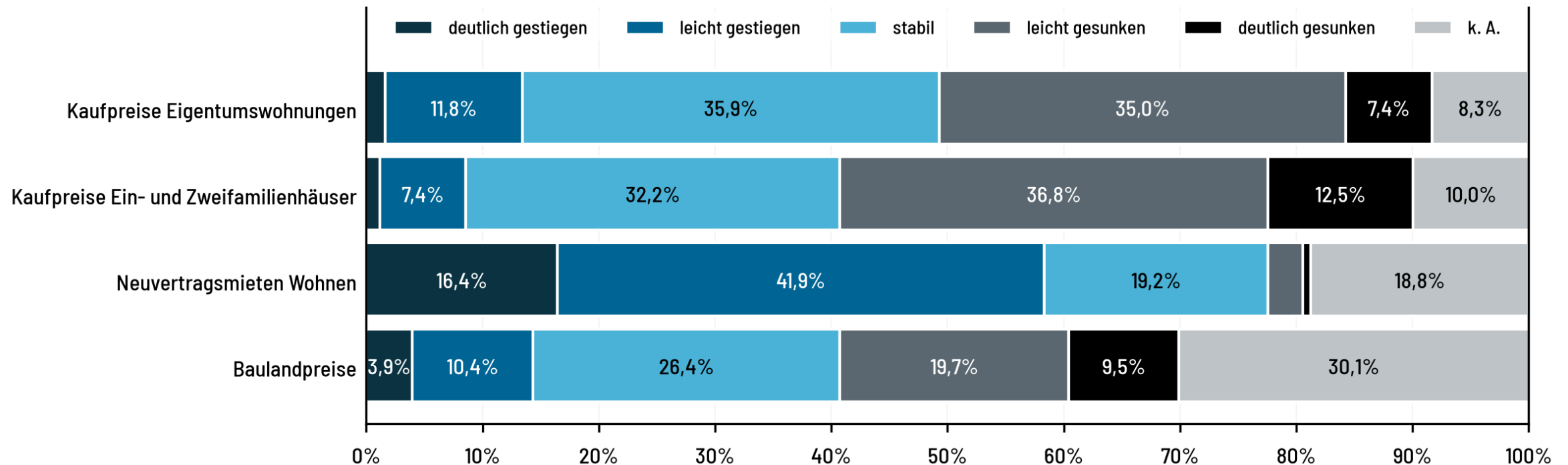


Ausblick: Blick auf das 2. Halbjahr 2026



Wohnimmobilienpreise bewegen sich seitwärts bis leicht abwärts: bei Eigentumswohnungen stehen 13,4 Prozent gestiegene 42,4 Prozent gesunkenen Preisen gegenüber. Die Neuvertragsmieten steigen dagegen klar weiter (58,3 Prozent gestiegen, 3,7 Prozent gesunken). Bauland beurteilen 30,1 Prozent gar nicht.

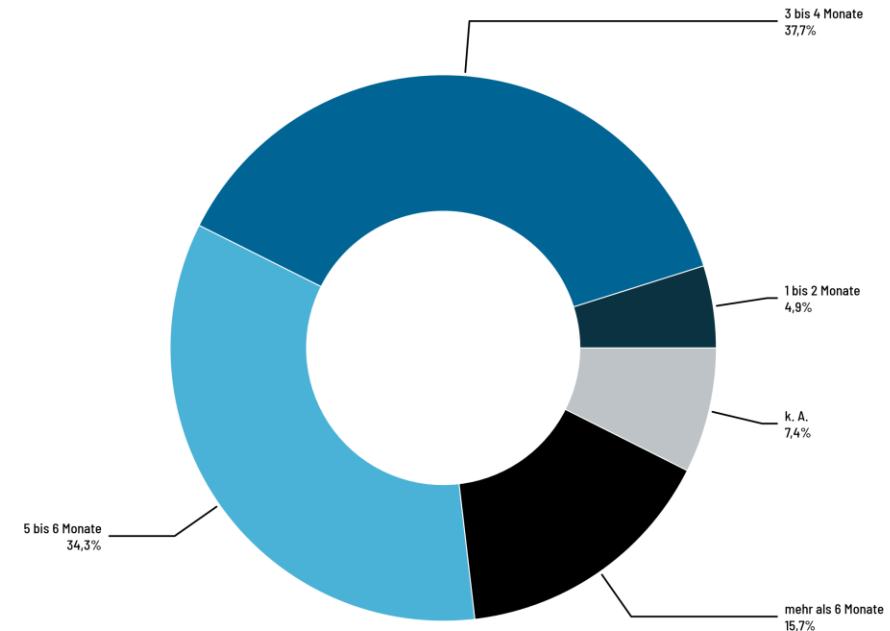
Wie haben sich die Preise in Ihrem Markt im 1. Halbjahr 2026 entwickelt?



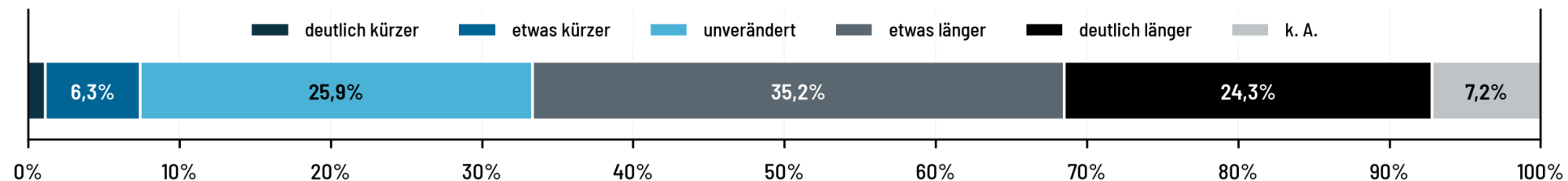
Vermarktung: Dauer und Entwicklung

Rund drei Viertel verkaufen binnen drei bis sechs Monaten (72,0 Prozent). Gegenüber 2025 überwiegt die Verlängerung deutlich: 59,5 Prozent melden längere, 25,9 Prozent unveränderte und nur 7,4 Prozent kürzere Vermarktungszeiten.

Vermarktungsdauer eines durchschnittlichen Kaufobjekts

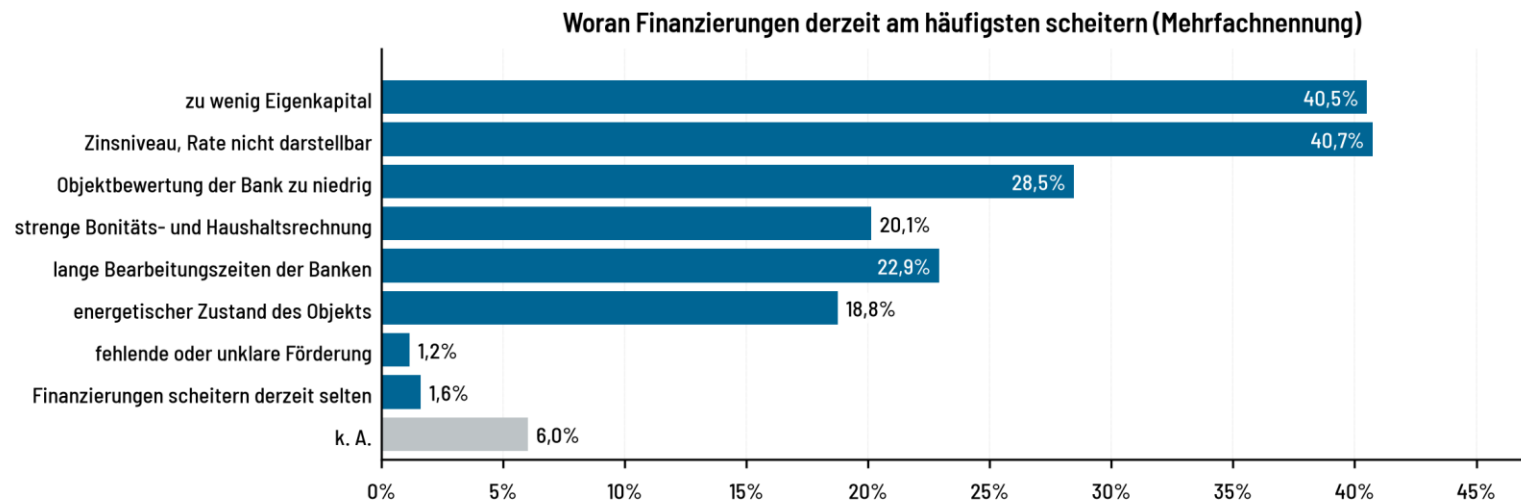
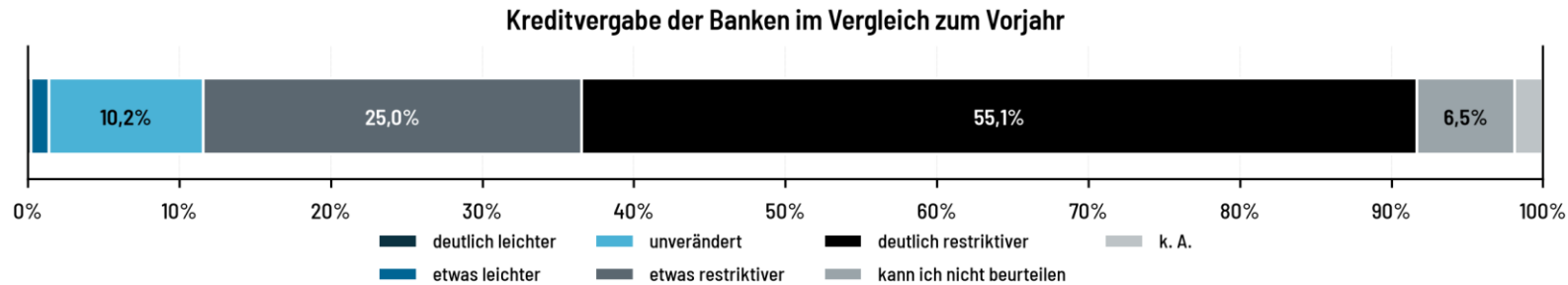


Veränderung der Vermarktungsdauer gegenüber 2025



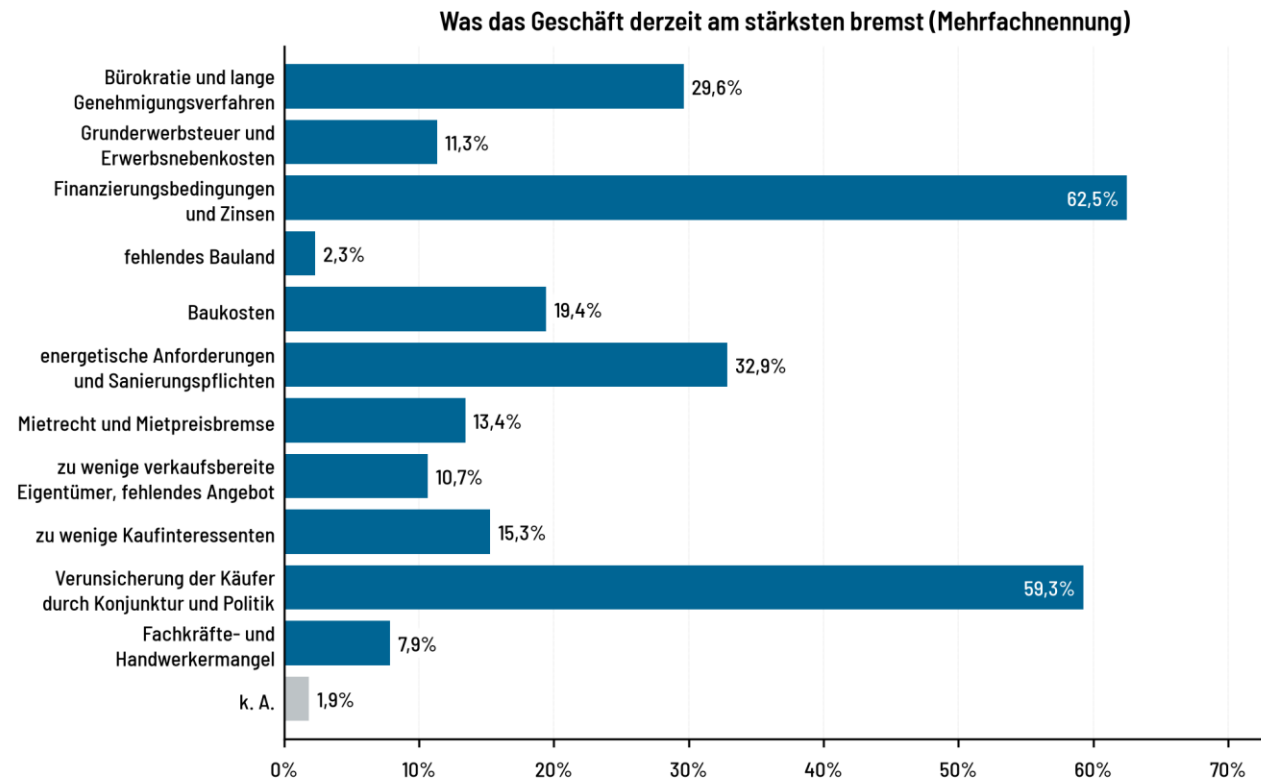
Finanzierung: Kreditvergabe und Hürden

Die Kreditvergabe wird klar als restriktiver erlebt: 80,1 Prozent etwas oder deutlich restriktiver, nur 1,4 Prozent leichter. Als Hürden führen fehlendes Eigenkapital (40,5 Prozent) und das Zinsniveau (40,7 Prozent), gefolgt von zu niedrigen Objektbewertungen (28,5 Prozent).



Was das Geschäft am stärksten bremst

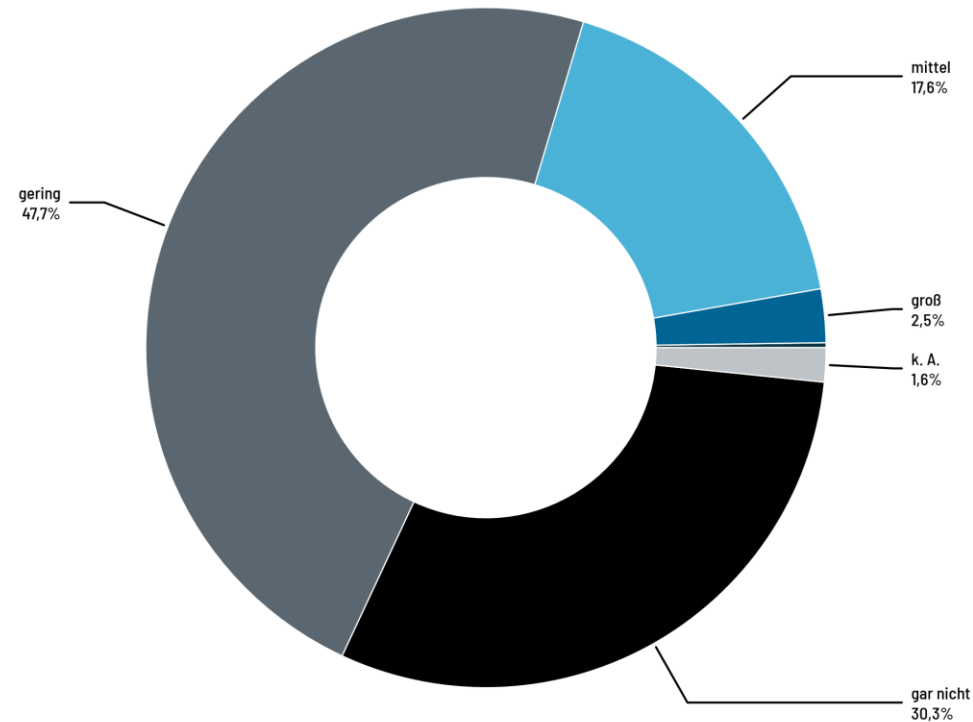
Finanzierungsbedingungen (62,5 Prozent) und die Verunsicherung der Käufer durch Konjunktur und Politik (59,3 Prozent) stehen mit Abstand vorn. Erst danach folgen energetische Anforderungen und Bürokratie.



Vertrauen in die Bau- und Wohnungspolitik des Bundes

78,0 Prozent haben geringes oder gar kein Vertrauen in die Lösungskompetenz und Handlungsbereitschaft der Bundesregierung. Nur 2,8 Prozent äußern großes Vertrauen.

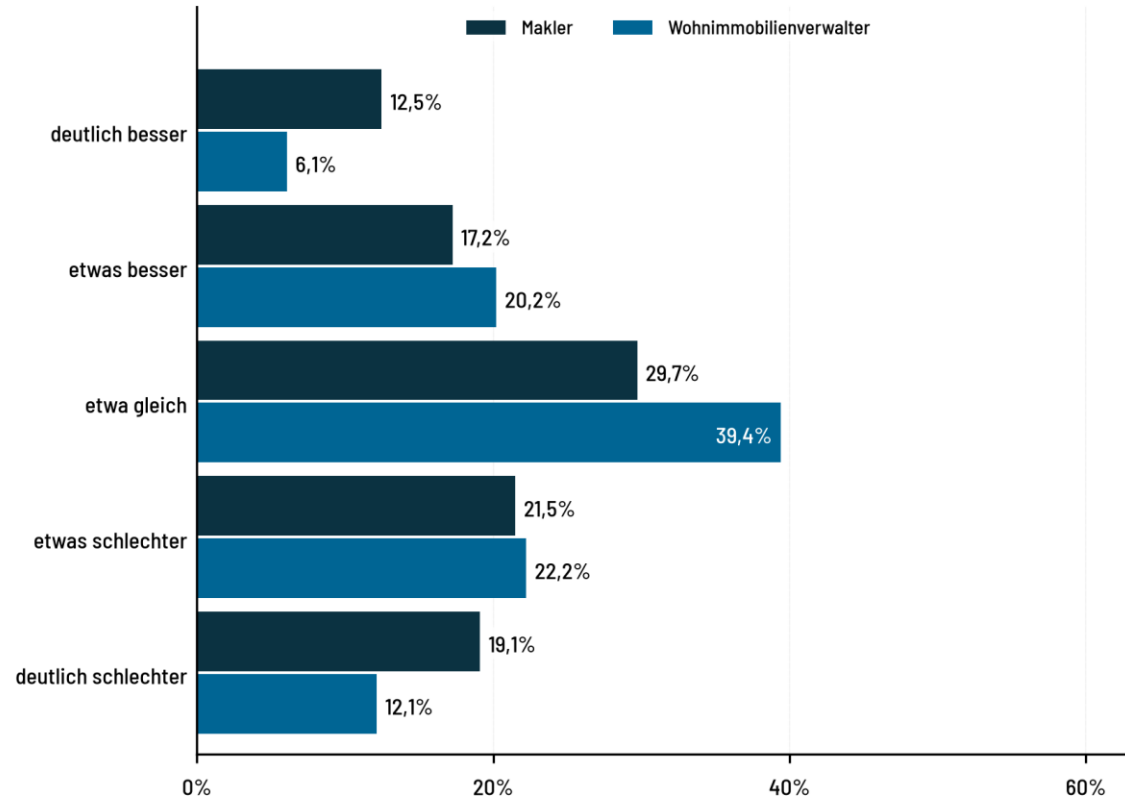
Vertrauen in die Lösungskompetenz der Bundesregierung



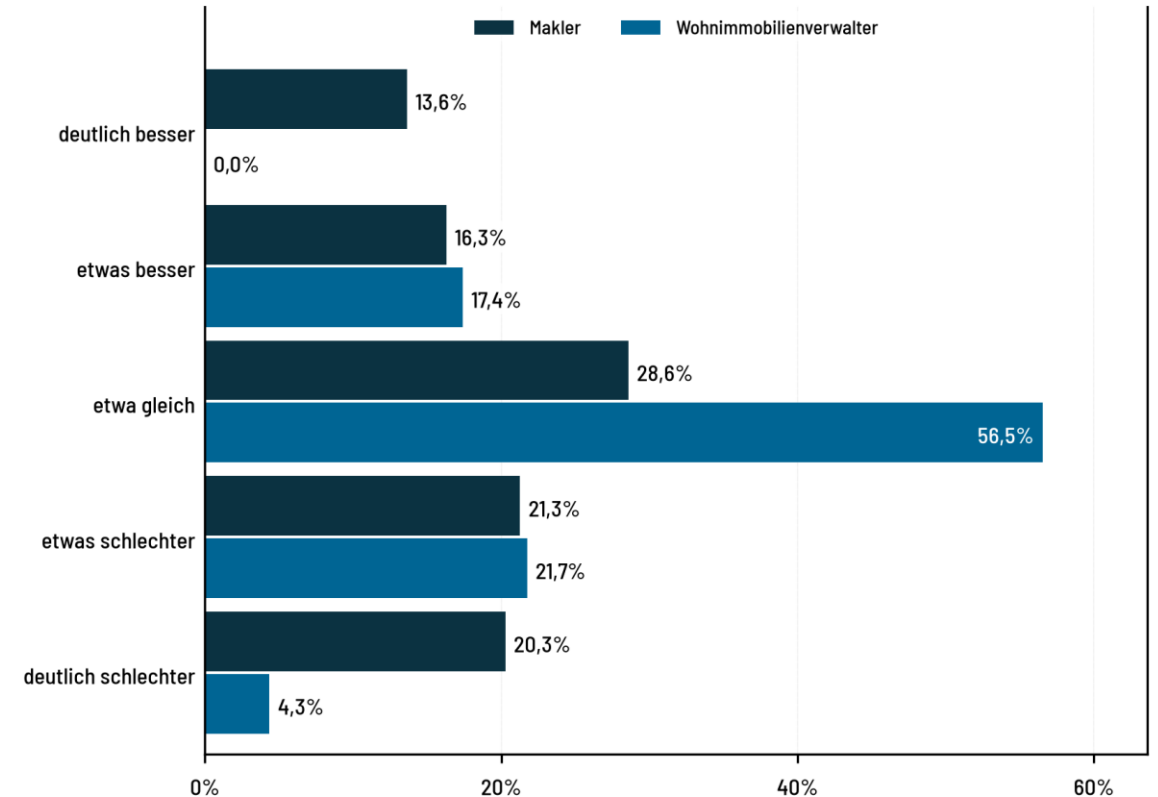
Makler und Verwalter: unterschiedliche Betroffenheit

Die Eintrübung trifft das Verkaufsgeschäft: 41,5 Prozent der Makler und 36,8 Prozent der gemischt Tätigen melden ein schlechteres Halbjahr, bei den Wohnimmobilienverwaltern sind es 26,1 Prozent.

**Geschäftsentwicklung 1. Halbjahr 2026 nach Tätigkeit
(Doppeltätige in beiden Gruppen)**



**Geschäftsentwicklung 1. Halbjahr 2026 nach Tätigkeit
(ohne Doppeltätige)**



Aktuelle Immobilienpolitik Chancen – Perspektiven – Risiken

Stimme der Branche in Brüssel, Berlin und den Bundesländern

Starke Interessenvertretung



Expo Real – Gespräch mit Verena Hubertz



Termin mit Verena Hubertz

Starke Interessenvertretung



X8-Dialog

Starke Interessenvertretung



Investorenkonferenz mit Lars Klingbeil und Verena Hubertz

Starke Interessenvertretung



BID Staffelstabübergabe – parlamentarisches Frühstück – 7.7.2026

Starke Interessenvertretung



ARD-Morgenmagazin

- **Zweite Baugesetzbuchnovelle**
 - Schwerpunkte:
 - Gut: Beschleunigung Bauleitplanung, Ausnahmeregelungen, Digitalisierung
 - Kritisch: Ausweitung von Vorkaufsrechten im Milieuschutz
 - Was ist mit dem seit 2025 geltenden Bauturbo? Hamburg eine Baugenehmigung
- **Gebäudetyp e**
 - Bisher liegt noch kein Gesetzentwurf vor; Position der Verbände: Gebäudetyp e soll kein Substandard mit Aufklärungspflichten, sondern neues Normal sein. Orientierung an bauordnungsrechtlichen Mindestvorgaben der Länder
- **Mietrecht II**
 - Schwerpunkte: Indexmiete, möblierte Vermietung, Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch, Schonfristzahlung

**Nach der Mietrechtreform
ist vor der Mietrechtsreform**

Berlin: Wahl Abgeordnetenhaus

Operation “Mietensenker”

Es werden 100 Kontroll-Kräfte eingestellt, um die Arbeit der Bezirke und Mietpreisprüfstellen schnell zu verstärken.

Sie sollen bis zur Etablierung des Mietenkatasters sukzessive tausende Mietverträge prüfen, gemeinsam mit den Bezirken Anzeigen gegen Verstöße durchsetzen und Bußgelder eintreiben.

**WIEDER
BERLIN** MIT STEFFEN
KRACH

SPD
BERLIN



Berlin: Wahl Abgeordnetenhaus

Sicheres Wohnen
- Beteiligung, Beratung, Prüfung, AöR



Sicheres Wohnen – AöR, Württembergische Str. 6, 10707 Berlin

Wohltorf Immobilien
Ludolfingerplatz 1a
13465 Berlin

mietenscan@senstadt.berlin.de

elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Datum: 17.07.2026

Information zur Mietpreisbegrenzung

Ihr Inserat auf immobilenscout24.de mit ID „168731514“

Sehr geehrte(r) Wohnungsanbietende(r),

Berlin gehört zu den Städten mit den höchsten Mietpreisen in Deutschland. Viele Menschen können sich keine angemessene Wohnung leisten. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes gilt in Berlin die sogenannte Mietpreisbremse, d.h. Wohnungen dürfen – von Ausnahmen wie Neubau abgesehen – nicht mehr als 10% teurer als die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) sein. Ist die Wohnung noch teurer (mehr als 20% über der OVM) kann sogar eine Ordnungswidrigkeit oder strafbarer Mietwucher (mehr als 50% über der OVM) vorliegen. Das Land Berlin prüft im Interesse eines rechtssicheren und fairen Wohnungsmarktes die Einhaltung dieser gesetzlichen Regelungen.

Die automatische Auswertung Ihres o.g. Inserats bezüglich eines eventuellen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB), und/oder das Verbot der Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStrG) hat folgendes ergeben:

Inserierte Nettokaltmiete: 1.520,00 €

Mutmaßliche ortsübliche Vergleichsmiete: 1.147,60 €

Danach besteht eine Überschreitung der OVM um: 32 %

Wir möchten Sie deshalb auf die oben genannten gesetzlichen Mietpreisbegrenzungen hinweisen.

Bitte überprüfen Sie Ihre Mietforderung und passen Sie diese an, falls die gesetzliche Begrenzung überschritten ist. Berlin hat einen aktuellen qualifizierten Mietspiegel, der von Mieter- und Vermieterverbänden anerkannt wurde.

ZUHAUSE
IN BERLIN

Objektnummer Wo-6065 EG

Hermsdorf - Hochwertige Erdgeschosswohnung - Erstbezug nach Kernsanierung



Wohltorf
Immobilien

📍 Kurhausstraße 20, 13467 Berlin

🖼️ Alle 14 Bilder anzeigen

Kaltmiete	Warmmiete	Zimmer	Schlafzimmer	Wohnfläche	Baujahr
1.520 €	1.852,50 €	3	2	ca. 95 m²	1900

Energieeffizienzklasse

A+



Elif Eralp, DIE LINKE (25,7%)

„Wir müssen vergesellschaften, den Volksentscheid umsetzen und Spekulationen aus Berlin verdrängen.“

„Mit mir im Roten Rathaus wird die Bekämpfung von Mietabzocke endlich zur Chefsache.“

„Einzelne wohnen in Villen – andere können ihren Kindern den Schulausflug nicht bezahlen“

„Der Mietendeckel war eine super Sache.“



§ 5 WiStG

- Streichung „Ausnutzen eines geringen Angebots“?
 - Konsequenzen:
 - bundesweite Mietpreisbremse II
 - Abgrenzung zur Mietpreisbremse?
- Kompensation für das Streichen?
 - Anhebung der Wesentlichkeitsgrenze – statt 20% auf 30%
 - Übertragung der Ausnahmen von der Mietpreisbremse auf § 5 WiStG
 - Missachtung der individuellen Leistungsfähigkeit – geübte Praxis, Bonität zu prüfen

Bußgeldbewehrung Mietpreisbremse

- Puffer zwischen zivilrechtlicher Zulässigkeit und Ordnungswidrigkeit

Eigentumsbildung

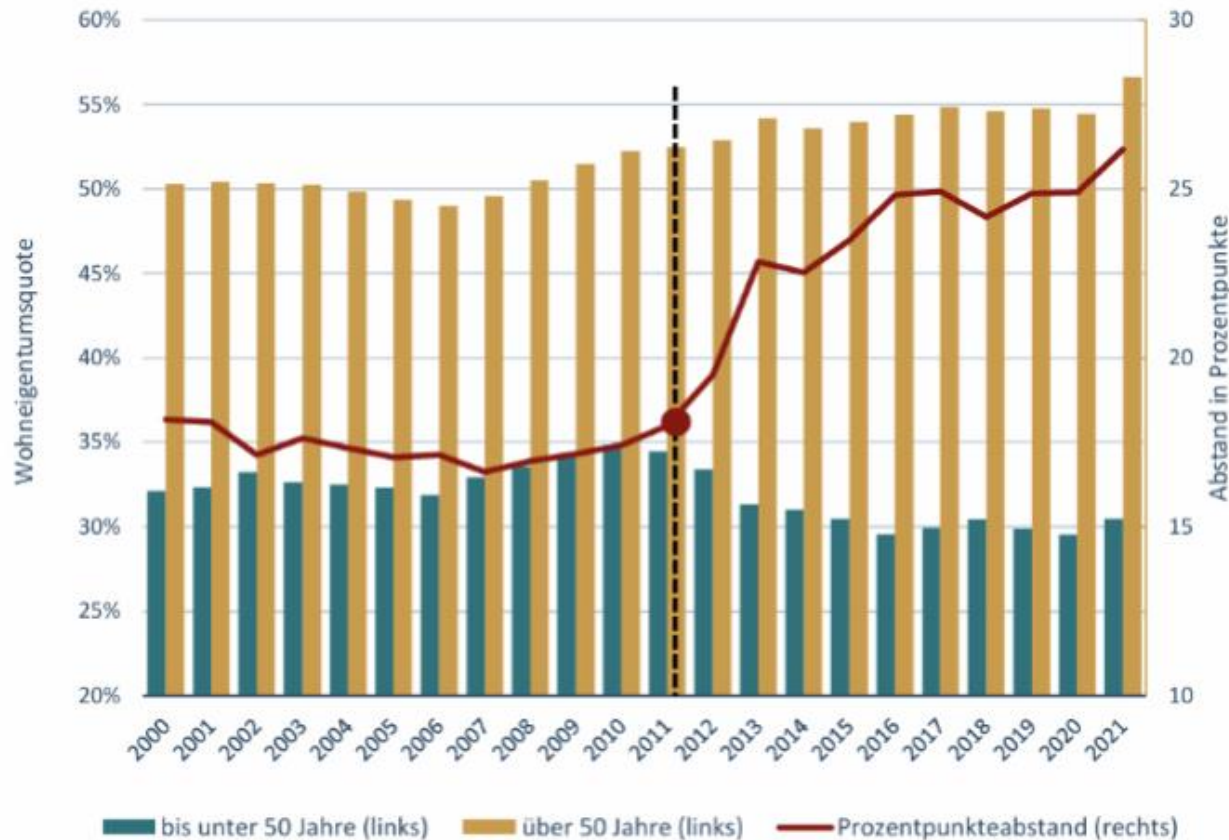
Wunsch von Mietern nach Wohneigentum

Es würden grundsätzlich gerne in einer eigenen Immobilie wohnen



Angaben in Prozent

Was ist eigentlich mit der Eigentumsförderung aus dem Koalitionsvertrag?



Hinweis: Die gestrichelte Linie markiert näherungsweise den Beginn des Immobilienpreisbooms der 2010er-Jahre in Deutschland.

Datenquelle: SOEP 38.1; eigene Berechnung

- Trotz Niedrigzinsphase ist die Wohneigentumsquote in den 2010er Jahren gesunken
- Bei den unter 50 Jährigen liegt die Wohneigentumsquote unter 30 Prozent, insgesamt bei 44 Prozent
- Gleichzeitig ist in den 2010er Jahren die Zahl der Vermieter um gut eine Million gestiegen (12 Prozent der Haushalte sind Vermieter, 5,5 Mio. Haushalte mit 16 Mio. Whg.)

Was ist mit der im Koalitionsvertrag vereinbarten Eigentumsförderung?

- Förderung von selbstgenutztem Eigentum wäre nur Nachteilsausgleich
 - Bisher nichts aus Koalitionsvertrag umgesetzt.
 - Nur Überarbeitung der bestehenden Förderprogramme (WEF und Jung kauft alt – bisher wenig Nutzung, insbesondere Jka, aber Verbesserung der Konditionen)
 - Aktionsplan zur Senkung der Baukosten Juni 2026: „Pakt für Wohneigentum“
 - Aufbau von Wohneigentum für Familien soll bei neuen Förderprogrammen ab 2027 ein zentrales Kriterium sein
- Bundesrat fordert: 5 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten soll bei selbstgenutztem Wohneigentum entweder als Sonderausgaben von der Einkommensteuer abgezogen oder alternativ als direkte Zulage gewährt werden.

- Änderungen im Mietrecht bleiben Gift für das Investitionsklima –
„Der Bauherr von heute ist der Vermieter von morgen“
 - Bundesverfassungsgericht stellt dies in Abrede bzw. hält Auswirkungen von Regulierung auf Neubautätigkeit als nicht belegt
 - Mietrecht weiterhin im Fokus des Gesetzgebers
- Konsequenzen BGH-Entscheidung Provision für Verwalter:
 - IVD geht gemeinsam mit anderen Verbänden auf Gesetzgeber zu
- Termine (Highlights):
 - September 2026: IVD-Delegation in Brüssel
 - Oktober 2026: EXPO Real
 - November 2026: Fortsetzung X8-Dialog
 - November 2026: Symposium zum Eigentum



Otto Döring
ZAHNRÄDER-
Werkzeugmaschinenfab.

L. Schulte & Co.
Metall-Lackiererei u. Sandbläserei
Ausgang 4 Büro-Kaffe, Ausgang 5 Warenannahme
Ausgang 6 Warenausgabe