

# NEWS

Markt | Wirtschaft | Recht | Zahlen

## PERSCH CONSULT

Valuation · Standardization · Digitization

## PCCS IMMOWERT

Valuation · Standardization · Digitization

Hamburg | Leipzig | Berlin | Essen | Stuttgart | München | Frankfurt

[www.perschconsult.de](http://www.perschconsult.de) | [www.pccs-immowert.de](http://www.pccs-immowert.de)

Was gibt's Neues  
bei der Persch Consult GmbH |  
Chartered Surveyors

# 2024

NEWS

Persch Consult steht 2024  
vor einem spannenden Jahr  
voller Veränderungen.

Neben Umzügen, der finalen Integration der PCCS Immowert und Neuerungen in den IT-Systemen, gibt es auch personelle Veränderungen.

**Thomas Fischer** verlässt nach 15 Jahren die Persch Consult und die Geschäftsführung. Wir möchten uns bei Thomas für seinen jahrelangen Einsatz und seine Loyalität bedanken. Dein Engagement hat maßgeblich zum Erfolg der Persch Consult beigetragen. Ohne dich würde das Unternehmen heute nicht dort stehen, wo es steht. D.A.N.K.E. Thomas!

Doch das ist noch nicht alles! Seid gespannt auf weitere Neuigkeiten im Laufe des Jahres.

*Eure Persch Consult und PCCS Immowert*

## Bündnis für Bauen und Wohnen

Die Bundesregierung hat auf der Grundlage der Beratungen im Bündnis für bezahlbares Wohnen ein Maßnahmenpaket zur konjunkturellen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft vereinbart. Insgesamt sind 14 Maßnahmen beschlossen worden. Unter anderem wird das Baugesetzbuch angepasst und um eine Sonderregelung für Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten ergänzt. Der Bau bezahlbarer Wohnungen soll bis Ende 2026 einfacher und schneller planbar werden. Im Mittelpunkt stehen die Förderung von Investitionen, die Beschleunigung von Verfahren und die Begrenzung der Baukosten.

## Nachfrage nach Immobilien steigt deutlich an



Foto: © Cocopaisienne, Pixabay

Der deutsche Immobilienmarkt durchschreitet die Talsohle und erholt sich langsam.

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind im dritten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um durchschnittlich 10,2 Prozent gesunken. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, ist dies der stärkste Rückgang der Wohnimmobilienpreise gegenüber einem Vorjahresquartal seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Diese Meldung ist für viele Interessenten ein Signal. Denn gleichzeitig steigen die Mieten auf Rekordniveau. Der Anstieg der Mieten in den Metropolen ist zweistellig: In Berlin liegt er für Neubauten bei 20 Prozent, in Stuttgart bei 14,6 Prozent, in Köln bei 14,1 Prozent und in München bei 12,8 Prozent. Nach einem Jahr der Zurückhaltung zeigt das ImmoScout24-WohnBarometer einen deutlichen Aufwärtstrend bei den Angebotspreisen im Neubaubereich. Auch bei Bestandsimmobilien ist der Trend positiv. Noch ist ein Angebotsüberhang im Markt, der sich aber sukzessive abbauen wird. Es ist nicht zu erwarten, dass die Preise noch einmal so stark fallen wie im vergangenen Jahr.

## EU-Gebäuderichtlinie: Kompromiss erzielt

Die neue EU-Gebäuderichtlinie war lange erwartet und teilweise befürchtet worden. Nun hat die Europäische Union eine Reform mit strengeren Regeln auf den Weg gebracht. Sie soll dazu beitragen, dass die EU bis 2050 klimaneutral wird. Im Fokus stehen Gebäude mit schlechter Energiebilanz. Ein Sanierungszwang ist vom Tisch. Die überarbeitete Gebäuderichtlinie ist der zweite Teil des klimapolitischen Projekts „Fit for 55“, mit dem die europäische Energie- und Klimagesetzgebung neu gestaltet werden soll. EU-Kommission, Parlament und Rat haben sich auf einen Kompromiss geeinigt. Statt Mindestenergieeffizienzstandards sind nun verbindliche Primärenergieeinsparungen für den gesamten Gebäudebestand der Mitgliedstaaten vorgesehen.

## Wohnungsneubau wichtiger denn je

Um den großen Bedarf an Wohnraum in Deutschland möglichst schnell zu decken, ist ein Umdenken erforderlich. An vielen Stellschrauben lässt sich drehen. Es geht um neue Verfahren und Materialien, digitalisierte Prozesse, Deregulierung, zukunftsfähige Grundrisse und staatliche Maßnahmen. „Die aktuelle Lage bietet die Chance auf eine echte Bauwende“, zeigt sich BFW-Präsident Dirk Salewski optimistisch. „Mit Deregulierung können wir das Schlimmste verhindern: Fachkräfteverlust in der Bauwirtschaft, wachsendes Wohnungsdefizit und die steigende Zahl von Unternehmensinsolvenzen. Die Grunderwerbssteuer gehört stark reduziert oder vorübergehend ausgesetzt, denn sie verteuert das Bauen künstlich“, so Salewski weiter. Vor dem Hintergrund des steigenden Wohnungsbedarfs stößt die Bauwirtschaft an ihre Grenzen. Die Frage ist: Wie schaffen wir mehr Wohnraum und Infrastruktur mit weniger Material und weniger Emissionen?

## In Deutschland wird viel zu teuer gebaut



Der Wohnungsneubau ist in Deutschland im europäischen Vergleich seit langem sehr teuer. Ein Drittel der Kosten entfällt auf Steuern und Abgaben.

Der Wohnungsbau in Deutschland ist teurer als in vielen anderen europäischen Ländern. Das belegt eine aktuelle Analyse des weltweit tätigen Immobiliendienstleisters CBRE. Im Vergleich mit Finnland, Frankreich, den Niederlanden, Österreich, Polen und Schweden sind die Baunebenkosten in Deutschland am höchsten. Neue Wohnungen kosten in Deutschland 5.150 Euro pro Quadratmeter und sind damit teurer als in vielen anderen europäischen Ländern. Fast ein Drittel dieser Kosten, rund 1.500 Euro, werden direkt durch Steuern und öffentliche Abgaben verursacht. Verglichen wurden die Gestehungskosten, die sich aus den Grundstückskosten, den Baukosten, den Kosten für die Außenanlagen und den Baunebenkosten zusammensetzen. Die Gestehungskosten sind in Deutschland etwas höher als in Frankreich und Finnland (jeweils 5.000 Euro). Auch in Österreich sind die Kosten mit 3.030 Euro deutlich niedriger als in Deutschland, ebenso wie in den Niederlanden (4.240 Euro) und Schweden (3.710 Euro).

## Nachhaltig bauen mit Holz

Bauen und Wohnen soll nachhaltig, klimaschonend und zukunftsorientiert sein. Dafür gibt es nicht die eine richtige Lösung, sondern in vielen Bereichen sind neue Ansätze gefragt. Der Holzbau hat in den letzten zehn Jahren als Ersatz für die CO<sub>2</sub>-intensiven Baustoffe Stahl und Beton stark an Bedeutung gewonnen. Auch im Bestand kann der Einsatz von Holz bei der Sanierung den Wert eines Hauses nachhaltig steigern. Die Koalition für Holzbau, KfH, hat die erste umfassende Studie zum Einsatz von Holz als nachhaltigem Baustoff veröffentlicht. Dazu sagt Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: „Die Studie macht deutlich, dass das Bauen mit Holz zunehmend zum Trend wird. Immer mehr Unternehmen in der Bauwirtschaft setzen auf Holz und entwickeln innovative Lösungen“.

## HypZert Jahrestagung – Ein voller Erfolg in Wiesbaden!

Wiesbaden, 20.-21. Februar 2024 – Die HypZert Jahrestagung 2024 in der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden war ein voller Erfolg! Mit rund 1.800 Teilnehmern aus der Immobilienwirtschaft bot die Veranstaltung eine Plattform für intensiven Austausch, Wissenstransfer und inspirierende Begegnungen.

Nach der offiziellen Eröffnung erwartete die Gäste traditionell am ersten Abend der Galaabend. Im stilvollen Ambiente des Kurhauses Wiesbaden genossen die Teilnehmer ein köstliches 3-Gänge-Menü und die Gelegenheit zum ungezwungenen Networking. Der zweite Tag der Jahrestagung stand ganz im Zeichen der Fort- und Weiterbildung. In zahlreichen Fachvorträgen, Workshops und Podiumsdiskussionen diskutierten Experten aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft über aktuelle Trends und Herausforderungen.



▲ „Get-together“ vor der Veranstaltung gemeinsam mit on-geo.

▼ Gemeinsames Miteinander beim Galaabend.



Die HypZert Jahrestagung 2024 bot allen Teilnehmenden wertvolle Erkenntnisse und neue Perspektiven. Die gelungene Mischung aus hochkarätigen Referenten, praxisnahen Workshops und interaktiven Formaten sowie die zahlreichen Networking-Möglichkeiten trugen zum Erfolg der Tagung bei.

Wir freuen uns schon auf die nächste HypZert Jahrestagung 2025 in Hamburg!

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Niemmannsweg 8, 24105 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2024  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Herausgeber: Zeitungskopf  
**Texte, Quellen, Bilder:** Destatis, ImmobilienScout24, Bundesarchitektenkammer, Bundesbauministerium, Dr. Klein, Stiftung Warentest, ifo Institut, Qualitypool GmbH, BFW Bundesverband, GdW Bundesverband, Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW, ZIA Zentraler Immobilien Ausschusses, CBRE GmbH, IW-Institut, Koalition für Holzbau KfH, Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, co2online gGmbH, Karlsruher Institut für Technologie, Analyseunternehmen Prognos, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Stiftung Warentest, Finanztest, Verband der Privaten Bausparkassen, Deutscher Mieterbund, BfW Bausparkasse, Postbank, Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE, GEZE Türtechnik, bulwiengesa, Pixabay  
**Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** Astrid Grabener, Leo Kont, 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.

## Betriebskostenspiegel für Deutschland

Mieterinnen und Mieter zahlen in Deutschland durchschnittlich 2,28 Euro pro Quadratmeter und Monat an Betriebskosten. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die sogenannte zweite Miete bis zu 2,87 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen. Das geht aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes hervor. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung mussten bei Anfallen aller Betriebskostenarten 2.755,20 Euro für das Abrechnungsjahr 2022 aufgebracht werden. Insbesondere bei den Betriebskostenpositionen Grundsteuer, Wasser/Abwasser oder Müllabfuhr gibt es regional bzw. lokal zum Teil erhebliche Preisunterschiede. Dies gilt auch für die Heiz- und Warmwasserkosten.

## Unterschiedliche Chancen auf dem Mietmarkt

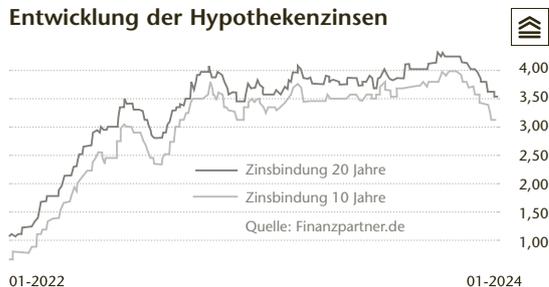
Auf dem angespannten Mietmarkt ist die Konkurrenz um eine freie Mietwohnung groß. Eine aktuelle Umfrage zeigt, an wen deutsche Vermieterinnen und Vermieter am liebsten vermieten. Demnach zählen nicht nur harte Fakten wie Einkommen, Beruf und Bonität, sondern auch der persönliche Eindruck.

Auf die Frage, an wen Vermieterinnen und Vermieter am liebsten vermieten, nennen mehr als die Hälfte der Befragten Singles. Noch beliebter sind Paare mit fast zwei Dritteln der Stimmen. An dritter Stelle stehen Familien mit rund einem Drittel der Stimmen.

Auch Rentnerinnen und Rentner haben mit 22 Prozent gute Chancen. Studierende, Alleinerziehende mit Kind und Wohngemeinschaften werden von elf Prozent, zehn Prozent bzw. vier Prozent der Befragten bevorzugt. 60 Prozent aller Befragten geben an, überhaupt nicht an eine Wohngemeinschaft zu vermieten.

## Baukredite: Kräftiger Zinsrutsch

### Entwicklung der Hypothekenzinsen



Beim Kreditvergleich müssen Immobilienkäufer auf Zu- und Abschläge achten. Jede Bank rechnet ein wenig anders. Wie man die besten Konditionen findet, zeigt eine Untersuchung von Finanztest. Zuletzt sind die Zinsen stark gesunken, Baukredite gibt es schon ab drei Prozent. Wie viel ein Kredit am Ende kostet, ist je nach Kreditwunsch, Immobilie und Eigenkapital unterschiedlich. Vergleichbar sind nur Kreditangebote, die auf den Bedarf des Kunden zugeschnitten sind.

++ NEWS ++ NEWS ++ NEWS ++ NEWS++ NEWS ++ NEWS ++

## Glückwunsch an unsere Kollegen

**Unser Essener Standort legt dieses Jahr vor, was die Fort- und Weiterbildung angeht. Die Kollegen Björn und Jannis haben Anfang des Jahres beide erfolgreich ihre Prüfung zum Dipl.-Sachverständigen und Immobilienwirt (DIA) abgelegt.**

Björn, der die Prüfung zum Dipl.-Sachverständigen bestanden hat, ist einer der letzten Studierenden, die in den Genuss einer mündlichen Prüfung bei Wolfgang Kleiber\* gekommen sind. Unser Dualer Student Jannis hat seine Prüfung zum Immobilienwirt (DIA) abgelegt und bestanden. Unseren Standort in Essen unterstützt Jannis während seiner Praxisphasen und lässt damit einen weiteren Meilenstein hinter sich auf dem Weg zum Diplom-Sachverständigen (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten.

Wir gratulieren euch beiden recht herzlich. Wir wissen, dass euch die Doppelbelastung viel abverlangt. Ihr habt das S.P.I.T.Z.E. gemacht!

\*) Dipl.-Ing., Ministerialrat a.D. im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Professor an der Hochschule Anhalt, Fellow of The Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS) Wolfgang Kleiber ist in unserer Branche jedem ein Begriff und Autor der Standardlektüre für Immobiliensachverständige: Verkehrswertermittlung von Grundstücken [Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV].

## Umzug Hamburg

Unser HQ in Hamburg findet ihr seit 10 Jahren im Herzen St. Paulis. Wir wären nicht wir, wenn wir uns nicht der Zeit anpassen würden. Das Büroleben hat sich nicht zuletzt durch Corona verändert, mehr mobiles und flexibles Arbeiten ist angesagt. Bei uns kommt noch dazu, dass wir viel auf den Straßen sind, um für euch Besichtigungen der Immobilien vorzunehmen. Deswegen haben auch wir angefangen unsere Bürokonzepte zu überdenken. Angefangen mit dem HQ in Hamburg, haben wir uns dazu entschieden in ein Co-Working-Space zu ziehen.

**Ab dem 01.04.2024 findet ihr uns im Co-Working-Space: Mindspace, Rödingsmarkt 9, 20459 Hamburg.**

Nach wie vor haben wir dort unsere eigenen Büroräume, sitzen dafür jetzt aber in einem Full Service Bürokomplex. Wir freuen uns auf die Veränderungen und auf das neue Konzept, bei dem wir uns sicher sind, dass es zu unserer DNA passt. Schneller, höher, weiter.

## Wärmepumpe: Heiztechnologie der Zukunft

Die Entscheidung für eine neue Heizung ist eine Entscheidung für die Zukunft. Sie gilt mindestens für die nächsten 15 Jahre. Welche Heizung passt am besten zum Haus: eine Wärmepumpe, ein Pelletkessel oder doch wieder eine neue Gasheizung? Diese Frage stellen sich derzeit viele Hausbesitzer. Die Stiftung Warentest hat jetzt erstmals Luft-Wasser-Wärmepumpen getestet. Diese Technik wird in Deutschland am häufigsten eingesetzt. Alle sechs getesteten Modelle können ein Einfamilienhaus beheizen. Der Unterschied liegt in der Effizienz: In einem durchschnittlich gedämmten Haus mit 140 Quadratmetern Wohnfläche verbraucht die effizienteste Pumpe weniger als 5.000 Kilowattstunden Strom pro Jahr, das Schlusslicht mehr als 6.500 Kilowattstunden. Der Einbau einer Luftwärmepumpe ist unter Berücksichtigung aller Kosten ohne Förderung etwas teurer als der Einbau eines neuen Gaskessels. Unter Berücksichtigung der Basisförderung von 30 Prozent liegen die jährlichen Kosten einer Wärmepumpe jedoch bereits leicht unter denen eines Gaskessels.

## Rückblick auf den IVD-Neujahrsempfang und den 8. Norddeutschen Sachverständigentag in Hamburg!

Anfang des Jahres war unser Kollege Tobias zu Besuch bei dem IVD-Neujahrsempfang und berichtete, dass die Stimmung in der Immobilienbranche, hier insbesondere der Makler, zum Jahresauftakt verhalten ist. Mit Zuversicht geht es für die IVD Mitglieder weiter, sich am Markt als Fachexperten positiv abzugrenzen. Gelebt wird derzeit das Motto des hanseatischen Kaufmanns, die Reputation vor die Profitmaximierung zu stellen, um die Geschäfte der Zukunft zu sichern.



Bei der Veranstaltung des 8. Norddeutschen Sachverständigentags in Hamburg waren die Kollegen Tobias und Kevin vor Ort und berichten, dass die Stimmung dort weniger verhalten war. Die Veranstaltung war eine gemeinsame Veranstaltung

der Deutschen Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (DIA), des Alumni Immobilien Forum Freiburg (AIF) und des IVD Nord. Die Veranstaltung bot den Teilnehmenden einen umfassenden Einblick in aktuelle Themen der Immobilienbewertung.

Der Tag begann mit einem gemeinsamen Veranstaltungsteil am Vormittag, der sich unter anderem den Einflüssen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) und der kommunalen Wärmeplanung auf die Immobilienbewertung widmete. Experten gaben dabei Einblicke in die aktuellen Entwicklungen und Herausforderungen in diesem Bereich.

Am Nachmittag fanden parallel laufende Foren statt, in denen sich die Teilnehmenden in kleineren Gruppen austauschen konnten. Ein Schwerpunkt lag dabei auf der Rolle von künstlicher Intelligenz in der Immobilienbewertung. In diesem Forum erhielten die Teilnehmenden nicht nur Informationen über aktuelle Trends, sondern konnten auch ihre eigenen Erfahrungen teilen und diskutieren. In drei weiteren Foren ging es um die Gestaltung des Sachverständigenauftrags, Beurteilen von Bauschäden am Gebäudesockel und das Zusammenspiel zwischen Bodenpolitik und Sachverständigen.

Wir freuen uns schon auf den 9. Norddeutschen Sachverständigentag in Hamburg.

## Europas größte grüne Fassade setzt Maßstäbe

Die Baubranche befindet sich im Wandel: Nachhaltiges Bauen wird immer wichtiger – nicht nur wegen der ehrgeizigen Klimaziele, zu denen sich Staaten weltweit verpflichtet haben. Auch für viele Bauherren ist es wichtig, ressourcenschonend und sinnvoll für Umwelt und Gesellschaft zu bauen. Das Geschäfts- und Bürogebäude Kö-Bogen II in Düsseldorf ist eines der herausragenden Green Buildings unserer Zeit. Was in der Baubranche als nachhaltig gilt, wird unabhängig bewertet und zertifiziert, zum Beispiel von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, kurz DGNB. Sie hat auch den Kö-Bogen II bewertet und mit zwei ihrer Zertifikate ausgezeichnet, dem DGNB Zertifikat Platin und dem weltweit einzigartigen DGNB Zertifikat Diamant. Die DGNB vergibt Zertifikate für die Nachhaltigkeit von Gebäuden in den Stufen Gold, Silber, Bronze und Platin. Die Bewertung erfolgt in den drei Kategorien Neubau, Bestand und Quartier.

## Wohneigentum vor Konsum

Bei den Sparmotiven der Deutschen hat sich eine Verschiebung ergeben. „Altersvorsorge“ bleibt das wichtigste Sparmotiv der Bundesbürger. 56 Prozent nannten es in der Herbstumfrage der privaten Bausparkassen – nach 57 Prozent im Sommer. Auf Platz zwei liegt nun aber „Wohneigentum“. Dieses Sparmotiv legte um fünf Prozentpunkte auf 42 Prozent zu. Damit liegt es erstmals seit dem Frühjahr 2010 wieder vor dem Sparmotiv „Konsum“ - verstanden als Sparen für spätere größere Anschaffungen. Dieses liegt unverändert bei 41 Prozent.

## Immer mehr Menschen pendeln zur Arbeit

Die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten der großen Metropolen verändert das Wohnen. Aufgrund des knappen Angebots suchen viele Stadtbewohner verstärkt Wohnungen im Speckgürtel der Großstädte oder auf dem Land. 20,3 Millionen Menschen pendelten 2022 zur Arbeit – 2021 waren es noch 19,6 Millionen. 7,1 Millionen Pendelnde legten 2022 mehr als 30 Kilometer zur Arbeit zurück, 3,9 Millionen sogar mehr als 50 Kilometer.

## Wohnungsneubau: Deutlich weniger Genehmigungen

Von Januar bis November 2023 wurden insgesamt 196.700 Neubauwohnungen genehmigt. Das waren 28,8 Prozent oder 79.700 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei sank die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um mehr als ein Drittel (minus 38,6 Prozent). Bei den Zweifamilienhäusern hat sich die Zahl der genehmigten Wohnungen mit 13.300 sogar fast halbiert (minus 49,2 Prozent). Auch bei den Mehrfamilienhäusern sank die Zahl der genehmigten Wohnungen deutlich um fast ein Viertel (minus 23,8 Prozent).

### Monatlich genehmigte Wohnungen

Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend, Originalwerte



Quelle: © Statistisches Bundesamt, 2023

## Kleine Apartments – große Nachfrage

Mit Micro-Living-Konzepten, insbesondere mit hochwertigen Ausstattungsqualitäten, können zunehmend breite Zielgruppen angesprochen werden. Die Nachfrage nach kleinteiligen Wohnformen ist deutlich gestiegen. Die durchschnittliche Auslastung der Apartmenthäuser der Mitglieder der Initiative Micro-Living liegt bei 95,6 Prozent. Die durchschnittliche Gesamtmiete stabilisiert sich bei 575 Euro pro Monat. Reale Mietsteigerungen erwartet die Initiative in den nächsten drei Jahren nicht. Preislich scheint das Ende der Fahnenstange erst einmal erreicht.



Foto: © PixelAnarchy, Pixabay