

# NEWS

Markt | Wirtschaft | Recht | Zahlen

## PERSCH CONSULT

Valuation · Standardization · Digitization

## PCCS IMMOWERT

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

2023  
DANKE

#### Jahresrückblick 2023 und Ausblick in 2024

Das Jahr 2023 neigt sich dem Ende zu. Rückblickend war es ein aufregendes Jahr mit vielen Veränderungen. Die Zinswende hat die ganze Immobilienbranche auf den Kopf gestellt. Auch wir als Unternehmen mussten uns neu ausrichten. Im November hat die Deutsche Bundesbank das zweitniedrigste Finanzierungsvolumen (12,5 Mrd.) seit 15 Jahren bekannt gegeben. Die Aussichten könnten deutlich besser sein, aber wir begreifen die aktuelle Marktsituation als Chance. Was wir über das Jahr gelernt haben ist, dass Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der Schlüssel zum Erfolg sind. Unsere M.A.C.H.E.N. Kultur ist für uns hierbei sehr hilfreich.

Im März dieses Jahres, hat die Persch Consult, die PCCS Immowert GmbH, ehemals TÜV SÜD ImmoWert GmbH übernommen. 2023 stand somit u.a. unter dem Motto „**Das Bestmögliche aus zwei Unternehmen zusammen zu führen**“. Unter dem Leitsatz haben wir die Integration dieses Jahr vorangetrieben. Die volle Integration wird im Laufe des nächsten Jahres abgeschlossen sein. Mit dem Zukauf der PCCS Immowert wurde auch der Start für unsere Plattform für Privatkunden ausgerollt. Zunächst konnten Privatkunden Gutachten über die PCCS Immowert Website beziehen, mittlerweile nun auch über die Persch Consult Website. Damit haben wir unser Produktportfolio erweitert.

Zudem durften wir viele neue Auftraggeber in unserem Kundenkreis begrüßen. In diesem Sinne noch einmal vielen Dank für euer Vertrauen und willkommen an Board! Wie ihr wisst, wird Digitalisierung von uns stets anvisiert. Auch dieses Jahr haben wir hier Meilensteine für die Digitalisierung in der Gutachterbranche gesetzt, indem wir unsere eigenen Tools komplett umgekrempelt haben. Wir haben quasi „Reset“ gedrückt und eine komplett neue Software aus dem Boden gestampft, mit der wir euch noch zuverlässiger Ergebnisse liefern und den Prozessverlauf lückenlos dokumentieren können.

Nun startet die Vorweihnachtszeit und damit blicken wir bereits stark in das neue Jahr. Wir können ruhigen Gewissens sagen, wir sind B.E.R.E.I.T.. In der ersten Jahreshälfte stehen bereits einige Veranstaltungen an. Den Anfang macht die HypZert Jahrestagung, die vom 20.–21.02.2024 in Wiesbaden stattfindet. Auch 2024 werden wir als „Approved by HypZert“ Gesellschaft mit unseren zertifizierten Gutachter:innen als Aussteller vor Ort sein.

Im April findet wieder unsere (interne) Jahrestagung „PCCS-Forum“ statt, auf die wir uns schon sehr freuen. Nicht zu vergessen sind die on-geo days im Juni in Erfurt. Auch dies ist ein gesetzter Termin unsererseits. Wir werden im nächsten Jahr mehr berichten.

Für dieses Jahr bleibt uns nur noch übrig, euch und euren Familien eine schöne Weihnachtszeit zu wünschen, sowie einen guten Rutsch ins neue Jahr.

*Eure Persch Consult und PCCS Immowert*

### Immobilienkauf: Langfristig eine sichere Investition

Die Investition in eine Immobilie ist eine zukunftsichere Geldanlage. Der Wohnungsmarkt in Deutschland wird noch lange von hoher Nachfrage und geringem Angebot geprägt sein. Das treibt die Mieten in die Höhe. Eigentümer haben gegenüber Mietern den Vorteil, dass sie die Wohnkosten über Jahre im Voraus kalkulieren können und gleichzeitig Vermögen aufbauen. Als Faustregel gilt, dass nicht mehr als 30 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnen inklusive Nebenkosten ausgegeben werden sollten.

### So wirkt die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank

Die Europäische Zentralbank, EZB, hat den Leitzins zehnmal in Folge erhöht. Die daraus resultierenden hohen Zinsen für Finanzierungen machen sich vor allem in der Bau- und Immobilienbranche bemerkbar. Ifo-Präsident Clemens Fuest lobt den Zinsschritt dennoch: „Die Zinserhöhung der EZB ist gut begründet.“ EZB-Präsidentin Christine Lagarde begründet die Entscheidung so: „Wir sind entschlossen, für eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zu unserem mittelfristigen Ziel von zwei Prozent zu sorgen.“ Oliver Wittke, Hauptgeschäftsführer des Zentralen Immobilien Ausschusses, ZIA, sagt: „Allen Beteiligten muss allerdings klar sein, dass die Verschärfung der Geldmarktpolitik die Immobilienbranche unter enormen Druck setzt.“ Experten rechnen mit einer allmählichen Entspannung ab 2024.

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

## Expo Real 2023

Die Expo Real in München fand auch in diesem Jahr direkt nach der Wiese vom 04. – 06.10.2023 statt. Es waren 1.850 Aussteller aus 36 Ländern vor Ort, so wie wir. Wie im letzten Jahr waren wir auch dieses Jahr wieder auf dem HypZert Gemeinschaftsstand zu finden.

Durch die wohlbekannte Marktsituation wurde im Vorfeld viel darüber gesprochen, wie sich das Marktgeschehen auf die Messe auswirken wird. Was wir sagen können ist, dass dieses Jahr deutlich mehr freie Ausstellerflächen zu sehen waren. Was jedoch unsere Besucherzahl und Gespräche am Stand angingen, können wir nichts dergleichen sagen, denn wir hatten sehr gute Gespräche mit unseren Auftraggebern, Interessenten, Partnern und Freunden.

Die Stimmung war geprägt von den Erwartungen der kommenden Jahre und wirkte sich positiv auf das Messe-Klima aus. Zusammenfassend können wir sagen, dass die Expo Real 2023 für uns erfolgreich gewesen ist.



## Auf Wiedersehen Wiesbaden, hallo Frankfurt

Mit unserem Hessener Team sind wir Anfang November nach Frankfurt umgezogen. Angestoßen wurde der Umzug von unserem Team vor Ort. Deshalb freuen wir uns umso mehr, dass unsere Kollegen:innen nun von ihren neuen Räumlichkeiten in Frankfurt aus ihre Region Deutschlands abdecken.

Zu finden sind wir nun unter der folgenden Adresse:

### BÜRO FRANKFURT

Baseler Str. 10  
60329 Frankfurt am Main

Tel. +49 40 – 32 52 18 20

Mail frankfurt@perschconsult.de



## Traumhaus und Wirklichkeit

68 Prozent der Befragten einer Studie gaben an, in den eigenen vier Wänden leben zu wollen. Das freistehende Einfamilienhaus steht dabei mit 64 Prozent an erster Stelle der beliebtesten Wohnformen. Nach Ansicht der Befragten bietet das Einfamilienhaus die größte Freiheit, die eigenen Wohnträume zu verwirklichen. Gleichzeitig sei das Einfamilienhaus ein wichtiger Rückzugsort für Familien und Paare. Die Wirklichkeit sieht anders aus. Laut der Allensbacher Markt- und Werbeträgeranalyse 2023 leben nur 29 Millionen Menschen in den eigenen vier Wänden, 37 Millionen dagegen zur Miete.

Eine weitere Studie unterstreicht die aktuelle Verunsicherung der Immobilieninteressenten. Danach bleibt das freistehende Einfamilienhaus zwar die beliebteste Wohnform, verliert aber erstmals seit Beginn der Studienreihe an Beliebtheit. Kompromissbereitschaft ist nicht nur bei der Wohnungssuche gefragt, sondern auch in der Politik. Der politische Wohngipfel hat sich auf 14 Maßnahmen zur Entspannung des Wohnungsmarktes geeinigt.

## Wo noch gebaut wird



Foto: © Satya Prem, Pixabay

Steigende Finanzierungs-, Bau- und Energiekosten haben bundesweit zu einem Rückgang von Sanierungen, Modernisierungen und Neubauten geführt. Trotzdem wird in Deutschland gebaut. Spitzenreiter ist Berlin mit 637 Bauvorhaben, die meisten davon Neubauten. Knapp dahinter liegt München mit 448 Bauvorhaben, gefolgt von Hamburg mit 429 Vorhaben. Staatliche Anreize, wie z.B. günstige Finanzierungsmöglichkeiten, Baukostenzuschüsse, Senkung von Gebühren und Ermäßigung der Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb, könnten die Situation verbessern.

## Grunderwerbsteuer in der Diskussion

Die Grunderwerbsteuer wird beim Erwerb eines Grundstücks fällig. Sie ist eine Steuer der Länder, die diese an die Gemeinden weitergeben können. Der Steuersatz beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 Prozent und 6,5 Prozent des Kaufpreises für ein Haus oder eine Wohnung. Die Grunderwerbsteuer erschwert derzeit Familien den Erwerb von Wohneigentum. Bund und Länder prüfen deshalb eine Reform der Grunderwerbsteuer. Der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum könnte dadurch künftig günstiger werden. Ein Zeitplan für ein Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes steht allerdings noch nicht fest.

## Stellplatzpflicht verteuert Neubauten

Wer Häuser und Wohnungen baut, muss auch Parkplätze schaffen, so sehen es regionale Verordnungen vor. Doch diese gehen am tatsächlichen Bedarf vorbei und treiben Kosten und Flächenverbrauch in die Höhe, zeigt eine Studie des IW-Instituts. Der Bedarf ist bundesweit unterschiedlich: Ein durchschnittlicher Haushalt in einer deutschen Großstadt besitzt 0,8 Autos, auf dem Land dagegen 1,6.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stremmannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2023  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf  
**Texte, Quellen, Bilder:** ifo-Institut, Europäische Zentralbank EZB, ZEW – Leibniz-Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung, Destatis, Dr. Klein, GREIX German Real Estate Index, Kiel Institut für Weltwirtschaft IfW Kiel, ImmobilienScout24, ImmoWelt, Stiftung Warentest, IW-Köln, Postbank, Zentraler Immobilien Ausschuss ZIA, co2online, Deutscher Bundestag, GeoMap Real Estate Pilot AG, Institut für Demoskopie Allensbach IfD, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW, VDI-Gesellschaft Energie und Umwelt, Verband der Privaten Bausparkassen e.V., Meinungsforschungsinstitut Kantar, Verband der Privaten Bausparkassen, Pixabay  
**Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Magdalena Broda  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Mieterhöhung: Was ist erlaubt?

Die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt spitzt sich weiter zu. In 69 von 80 Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern sind die Mieten innerhalb eines Jahres gestiegen. Bis zu 20 Prozent Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren sind zulässig. Wer neu in eine Mietwohnung zieht oder eine Mieterhöhung erhält, kann sich darauf verlassen, dass die Miete für mindestens 15 Monate unverändert bleibt. Ein neues Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach dem Einzug oder nach der letzten Mieterhöhung gestellt werden. Ist das Mieterhöhungsverlangen berechtigt, wird die erhöhte Miete ab dem dritten Monat fällig. Wird eine Mietwohnung modernisiert, kann die Miete ebenfalls erhöht werden. Voraussetzung ist allerdings, dass es sich tatsächlich um Modernisierungsmaßnahmen und nicht um Instandhaltungsmaßnahmen handelt.

## Heizkosten und Energiebedarf

Während die Preise für Erdgas und Heizöl im vergangenen Jahr rasant stiegen, haben die deutschen Privathaushalte deutlich weniger geheizt. Temperaturbereinigt wurden im Bundesdurchschnitt fünf Prozent weniger Heizenergie verbraucht. Dies ist das Ergebnis des diesjährigen Wärmemonitors, den das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung veröffentlicht hat. Im Norden waren die Einsparungen sehr viel höher als im Süden; Spitzenreiter war Schleswig-Holstein mit 7,3 Prozent. In diesem Bundesland stiegen die Preise für Heizöl und Erdgas deutschlandweit mit 47 Prozent aber auch am stärksten. Die Kosten fürs Heizen sind im Jahr 2022 je nach Energieträger um bis zu 81 Prozent gestiegen. Das zeigt der aktuelle Heizspiegel für Deutschland.

## Holzöfen weiterhin erlaubt

Kachelöfen, Heizkamine oder Kaminöfen dürfen auch nach dem Inkrafttreten des novellierten Gebäudeenergiegesetzes betrieben werden, wenn sie den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entsprechen. Lediglich Feuerstätten, die bis 21. März 2010 installiert wurden und nicht die aktuellen Grenzwerte einhalten, müssen bis 1. Januar 2025 ausgetauscht oder nachgerüstet werden. Übrigens: Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe lässt sich auch mit einem Kachelofen oder Heizkamin mit Wassertechnik kombinieren. Die Wärme fließt in den zentralen Pufferspeicher ein und entlastet die Hauptheizung. Besonders in der kalten Jahreszeit senkt diese Hybridheizung den Stromverbrauch der Wärmepumpe und erhöht deren Wirkungsgrad. Das Zusammenspiel wird elektronisch gesteuert.



Foto: © Rarestohanean, Pixabay

## Wohnen am Stadtrand wird teurer

Die Mietpreise für Wohnungen unterscheiden sich je nach Entfernung zum Stadtzentrum. In den Vororten der Großstädte finden Wohnungssuchende in der Regel günstigere Mieten. Das Mietpreisgefälle zwischen Innenstadt und Umland nimmt jedoch ab. „Wir sehen allerdings, dass sich die Situation im Umland zuspitzt und die Mieten dort teilweise schneller steigen als in den Metropolen. Am deutlichsten ist dies in Berlin und Umgebung zu beobachten“, erklärt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. Wohnungssuchende im Umkreis von 16 bis 30 Kilometern vom Düsseldorfer Stadtzentrum können durchschnittlich 27 Prozent sparen. In Berlin beträgt die Ersparnis in einem vergleichbaren Radius dagegen nur rund acht Prozent. Auch in Stuttgart steigen die Mieten im Umland stärker als im Zentrum. Wer in München bereit ist, 76 bis 100 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt zu wohnen, kann mit einer Ersparnis von fast 47 Prozent rechnen. In Hamburg und seinem Umland entwickeln sich die Mieten dagegen gleich.

## Bessere Chancen auf dem Immobilienmarkt



Foto: © 304292189, Pixabay

Der deutsche Immobilienmarkt stellt sich heute ganz anders dar als noch vor einem Jahr.

Die Zins- und Preisentwicklung hat in den vergangenen Monaten viele verunsichert. Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind im zweiten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um fast zehn Prozent gesunken. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes war dies der stärkste Preisrückgang seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Dennoch ist Wohneigentum in Großstädten um bis zu 64 Prozent teurer als noch vor fünf Jahren. Die gute Nachricht kommt vom IfW Kiel, Institut für Weltwirtschaft: Die Immobilienpreise haben „im zweiten Quartal 2023 die Phase der Preiskorrektur zunächst überwunden und ziehen gegenüber dem Vorquartal wieder an. (...) Die Preise für Eigentumswohnungen gehen zwar zurück, allerdings nur noch leicht und regional sehr unterschiedlich. In einzelnen Städten sind auch steigende Verkaufspreise zu beobachten“. Ein weiteres positives Signal ist die voraussichtlich letzte Leitzinserhöhung Ende September 2023. Mittelfristig werden die Zinsen wieder sinken und die Immobilienfinanzierung erleichtern.

## Untervermietung einer Einzimmerwohnung

Wer seine Wohnung untervermieten will, braucht die Erlaubnis des Vermieters. Besteht ein berechtigtes Interesse an der Teiluntervermietung, muss der Vermieter zustimmen. Der Mieter einer Einzimmerwohnung in Berlin verlangte von seinem Vermieter die Erlaubnis, einen Teil der Wohnung wegen eines beruflichen Auslandsaufenthalts untervermieten zu dürfen. Der Vermieter lehnte ab. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass auch bei einer Einzimmerwohnung ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an einen Dritten bestehen kann. Der maßgebliche § 553 Abs. 1 BGB treffe keine Aussage über den beim Mieter verbleibenden Teil der Wohnung und stelle auch keine Anforderungen an die weitere Nutzung durch den Mieter. Die Überlassung eines Teils der Wohnung an einen Dritten ist zulässig, wenn der Mieter den Gewahrsam an der Wohnung nicht vollständig aufgibt.

# Wie lebt es sich in der Stadt der Zukunft?



Ob man in Deutschland besser in einer Großstadt oder in einer Kleinstadt lebt, hängt von den individuellen Vorlieben, Bedürfnissen und Lebensumständen ab.

Kleinstadt oder Großstadt? Wo möchten Sie leben? Großstädte punkten mit guten Arbeitsmöglichkeiten, einer guten Infrastruktur und einem großen kulturellen Angebot. Dem stehen hohe Mieten und Lebenshaltungskosten, mehr Lärm und Verkehr und eine größere Anonymität als in Kleinstädten gegenüber. Kleinstädte bieten oft ein entspannteres Umfeld mit Zugang zu Natur und Grünflächen. Man kennt oft seine Nachbarn und fühlt sich eher als Teil einer engen Gemeinschaft. Die Lebenshaltungskosten sind in der Regel niedriger als in Großstädten, was einen größeren finanziellen Spielraum ermöglicht. Die Stadt der Zukunft wird – unabhängig von ihrer Größe – anders aussehen. Der Stadtumbau ist der Schlüssel zu einer lebenswerten Welt. Wie sich Städte für die Zukunft rüsten, zeigt die Ausstellung „Lebenswerte Stadt“ der Königlich Dänischen Botschaft im Foyer des Mühlenpfordt-Hochhauses in Berlin. Gezeigt werden Beispiele zukunftsweisender Stadtentwicklung. Der Schwerpunkt liegt dabei bewusst auf Projekten in Klein- und Mittelstädten.

## Wohneigentumsförderung verbessert

Mit dem Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“ unterstützt das Bundesbauministerium Familien mit Kindern beim Neubau oder Ersterwerb von klimafreundlichem Wohneigentum. Die Förderung erfolgt über zinsgünstige KfW-Darlehen und entlastet Familien über einen langen Zeitraum. Die Förderbedingungen wurden deutlich verbessert. Neben der Anhebung der Einkommensgrenzen wurden auch die Darlehenshöchstbeträge und die Zinskonditionen angepasst. Ziel der Bundesregierung ist es, die Wohneigentumsquote zu erhöhen. Um die verbindlichen Klimaschutzziele im Gebäudebereich zu erreichen, werden nur noch Neubauten gefördert, die über den gesamten Lebenszyklus eine geringe CO<sub>2</sub>-Bilanz aufweisen. Bundesbauministerin Klara Geywitz: „Mit unserer Wohneigentumsförderung unterstützen wir gezielt Familien, die sich den Traum vom eigenen Haus oder der eigenen Wohnung im Neubau erfüllen möchten.“ Weitere Informationen unter [www.kfw.de/300](http://www.kfw.de/300).

## Mehr Stabilität: Bündnis für Bauen und Wohnen

Auf der Grundlage der Beratungen im Bündnis für bezahlbares Wohnen hat die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket zur konjunkturellen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft verabredet. Insgesamt wurden 14 Maßnahmen beschlossen: Die Wohneigentumsförderung für Familien wird deutlich verbessert. Ein Wohneigentumsprogramm „Jung kauft Alt“ soll den Erwerb von sanierungsbedürftigen Bestandsimmobilien erleichtern. Die Umwandlung von leerstehenden Büro- und Ladenflächen in neuen Wohnraum wird mit 480 Millionen Euro gefördert. Die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit wird unterstützt. Das Baugesetzbuch wird angepasst, um den Bau bezahlbarer Wohnungen zu erleichtern und zu beschleunigen.

## Altersvorsorge statt Konsum

Die Sparmotive der Bundesbürger haben sich 2023 auffällig verändert. Das Sparmotiv „Altersvorsorge“ verzeichnet gegenüber der Sommerumfrage einen Anstieg von 51 Prozent auf 57 Prozent. Das Sparmotiv „Konsum“, also das Sparen für größere Anschaffungen, nennen nach zuletzt 47 Prozent nur noch 41 Prozent. Das ist der niedrigste Wert seit 23 Jahren. Unverändert nennen 37 Prozent das Sparmotiv „Wohneigentum“. Die „Kapitalanlage“ kommt auf 28 Prozent, zwei Prozentpunkte weniger als zuletzt.

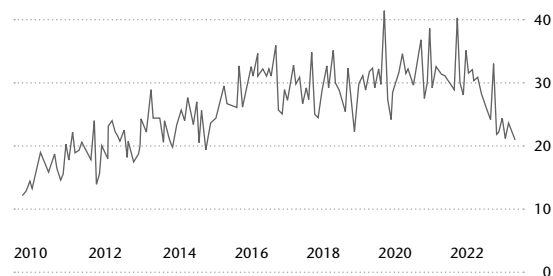
## Wohnungen braucht das Land

Wohnraum wird in Deutschland dringend benötigt. Vor allem in den Großstädten spitzt sich die Lage zu. Die Zahl der Baugenehmigungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 31,5 Prozent gesunken. Steigende Baukosten und verschlechterte Finanzierungsbedingungen sind die Hauptgründe für den Rückgang der Bauvorhaben. Zusätzlich zur bestehenden Neubauförderung will die Bundesregierung ein neues Programm zur Förderung des Erwerbs von Bestandsimmobilien auflegen.

### Monatlich genehmigte Wohnungen



Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend, Originalwerte



Quelle: © Statistisches Bundesamt, 2023

## Verkehrswende kommt nur langsam in Fahrt

Alle Städte in Deutschland stehen vor großen Herausforderungen. Die Innenstädte können nicht mehr allein durch den Einzelhandel belebt werden. Sie brauchen zusätzliche Attraktionen. Die Aufenthaltsqualität muss verbessert werden. Der Autoverkehr darf nicht weiter zunehmen. Das Ziel einer urbanen Verkehrswende ist klar: mehr Raum für urbanes Leben, weniger Lärm und klimaschädliche Emissionen sowie saubere Luft. In vielen deutschen Städten wird bereits über die Zukunft des Autos in der Stadt diskutiert. Bislang wurden in Deutschland jedoch eher Einzelmaßnahmen umgesetzt. Größere Projekte gibt es im europäischen Ausland, zum Beispiel in Barcelona, London, Gent, Paris, Oslo und Kopenhagen.



Foto: © ElChinator, Pixabay