

Veranstaltungstermine

HypZert Jahrestagung – 26.-27.03.25

Dieses Jahr findet die HypZert Jahrestagung in Hamburg statt. Das klingt nach einem „Heimspiel“ für uns. Wir freuen uns ganz besonders wieder als „Approved by HypZert“ Gesellschaft als Aussteller dabei zu sein. Das Beste sind aber natürlich immer die Gespräche mit Euch!

Unsere beiden Geschäftsführer Steffen und Christian, unsere Key Accounts und natürlich alle anwesenden Gutachter freuen sich darauf und stehen Euch gern zur Verfügung.

on-geo days – 08.-09.05.25

Wie gewohnt finden dieses Jahr auch wieder die on-geo days in Erfurt statt. Die Veranstaltung ist traditionell ein wesentliches Highlight des Jahres in der Immobilienbewertung. Dieses Jahr unterstützen wir nicht nur als Aussteller, sondern gestalten auch einen Workshop vor Ort.

Seid gespannt!

So viel geben Hauseigentümer für energetische Sanierung aus

Jeder vierte Immobilienbesitzer hat in den vergangenen Monaten energetische Sanierungsmaßnahmen durchführen lassen. Im Durchschnitt wurden dafür 37.000 Euro investiert. Mehr als die Hälfte der Befragten hat dabei staatliche Fördermittel in Anspruch genommen. Das hat eine aktuelle, für Deutschland repräsentative Umfrage von immo-welt ergeben. Am häufigsten wurden Fenster ausgetauscht (47,1 Prozent), gefolgt von der Heizung (43,4 Prozent) und einer neuen Dämmung (42,3 Prozent).

Die Bedeutung staatlicher Fördermittel wird daran deutlich, dass diese in mehr als der Hälfte der Fälle (55,1 Prozent) in Anspruch genommen wurden. 31,0 Prozent der Eigentümer erhielten für ihre Sanierungsvorhaben einen direkten Zuschuss, 13,9 Prozent konnten ein zinsgünstiges Darlehen z.B. der KfW-Bank in Anspruch nehmen.

Immobilienpreise: Stabilisierung setzt sich fort



Die Stimmung auf dem Immobilienmarkt hellt sich weiter auf, führende Institute registrieren zunehmenden Optimismus und positive Zahlen.

Die seit dem Vorjahr zu beobachtende Stabilisierung der Immobilienpreise in Deutschland setzt sich fort. Mit einer breit angelegten Umfrage zum Immobilienklima messen die Deutsche/Hypo und das Forschungsinstitut bulwiengesa AG das gefühlte Immobilienklima. Die Einschätzung der rund 1.000 befragten Immobilienexpertinnen und -experten hat sich im November 2024 erneut positiv entwickelt und ist den dritten Monat in Folge gestiegen. Hoffnung macht auch das jüngste Update des German Real Estate Index (GREIX), einem Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und des IfW Kiel. Danach setzt sich die Erholung am deutschen Immobilienmarkt fort. Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind im Jahresvergleich gestiegen. Die Preise für Neubauwohnungen liegen bereits wieder in der Nähe ihrer Höchststände.

Mietpreisbremse: BGH bestätigt Rechtmäßigkeit

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass die Verordnung des Landes Berlin aus dem Jahr 2020 über die zulässige Miethöhe rechtmäßig ist. Das Urteil ist vor dem Hintergrund des Beschlusses des Bundeskabinetts zur Verlängerung der Mietpreisbremse von Bedeutung. Ob der Bundestag der Verlängerung zustimmt, hängt von der weiteren politischen Entwicklung ab. Eigentlich war die Mietpreisbremse als Übergangslösung gedacht. Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt erfordert jedoch eine politische Lösung. Nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gilt die Mietpreisbremse in 410 Kommunen mit rund 25 Millionen Einwohnern und knapp 9,5 Millionen Mietwohnungen. Das sind rund 30 Prozent der Bevölkerung und 40 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland.

Vorschriften für das Auslagerungsmanagement auf europäischer und nationaler Ebene deutlich verstärkt

Die Zeit, in der man sich zur Zusammenarbeit zwischen Bank als Auftraggeber und Dienstleister nur zu „Produkt und Prozess“ verständigt hat, ist längst vorbei. „Das ist auch gut so, um im gesamten Ablauf höchste Qualitätsstandards abzubilden.“, sagt Christian, Geschäftsführer der Persch Consult, der mit seiner langjährigen Erfahrung als früherer Leiter des Bereichs Real Estate Valuation der Deutschen Bank und seiner damit verbundenen Verantwortung auch für alle eingebundenen Dienstleister reichlich Erfahrung in diesem Bereich mit sich bringt.

Die umfangreichen spezifischen gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen an Banken bei der Auslagerung von Dienstleistungen sind insbesondere zu finden in

- den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk),
- der EBA-Leitlinie zu Auslagerungen
- den Vorgaben zum Management von IKT-Drittanbietern im Rahmen des Digital Operational Resilience Acts (DORA)

Jeder Dienstleister in der Immobilienbewertung muss letztlich in jeder Beziehung die gleichen Standards erfüllen wie das beauftragende Kreditinstitut selbst. „Nicht nur die Erfüllung der Anforderungen ist für uns als Persch Consult selbstverständlich“, sagt Christian, „wir unterstützen unsere Kunden direkt bei der Umsetzung und stehen als Consultant zur Verfügung.“

Wenn wir etwas machen, machen wir es auch gleich richtig. Christian hat den Zertifikatslehrgang „Sachkundenachweis Zentraler Auslagerungs-Manager (ZAM)“ absolviert.

Ein Gewinn für unsere Kunden

Der Lehrgang verschaffte uns einen aktuellen Einblick mit Best-of-Audit Findings – die häufigsten Schwachstellen im Auslagerungsmanagement, die im Rahmen von Prüfungen des Auslagerungsmanagements identifiziert werden. Gleichzeitig sind wir dadurch mit verschiedensten Best-Practice-Ansätzen zur Lösung bzw. Vermeidung solcher Moniten vertraut. Zu allen Schritten des Auslagerungsprozesses, beginnend mit der Vorprüfung, gefolgt von der Auslagerungsrisikoanalyse (u. a. mit Ansätzen für Risikobewertungsmethoden, Bestimmung der Wesentlichkeit), über die Steuerung, Kontrolle und Überwachung bis hin zum Berichtswesen stehen wir gern auch beratend zur Verfügung.

Die umfangreichste Erfahrung und das beste Zertifikat nutzen aber auf Dauer nichts, ohne laufende Updates und Abstimmungen mit Experten. Wir freuen uns daher sehr, außerdem die Aufnahme von Christian als ständiges Mitglied des „Frankfurter Arbeitskreis Compliance & Governance“ bekannt geben zu dürfen.



Es handelt sich dabei um ein Forum für den fachlichen Austausch über Anforderungen, Erfahrungen und Best-Practice von Compliance- und Governance-Themen.

„Rund 200 Mitglieder von mehr als 100 großen und mittelgroßen Banken, aus allen drei Säulen des Bankgewerbes besprechen hier kollegial und regelmäßig Trends, Erfahrungen und Chancen der Community. Mit einem Gesamtvolumen von ca. 6.800 Mrd. Euro Bilanzsumme in einer Größenordnung, die es erlaubt, Indikationen für effektive, effiziente und zugleich prüfungssichere Standards zu bilden. Und – last but not least – konkrete Unterstützung für den Arbeitsalltag zu finden.“, so beschreibt sich der Frankfurter Arbeitskreis auf der eigenen Website.

„Schon in den ersten Gesprächen wurde schnell klar, dass wir durch unsere Erfahrung und auch durch unsere Dienstleister-Perspektive die Arbeit des Arbeitskreises nicht nur zum Thema Outsourcing unterstützen können.“, stellt Christian fest. Unser Knowhow und unsere Expertise bringen wir als Advisory-Leistung gern in unsere Gespräche mit Ihnen ein.



Abschluss eines Rahmenvertrags zwischen dem Ostdeutschen Sparkassenverband (OSV) und Persch Consult



Der OSV bietet seinen 43 Mitgliedssparkassen direkte Unterstützung durch zentral bereitgestellte standardisierte Dienstleistungen. Wir freuen uns und sind sehr stolz, dabei zu sein und alle Sparkasse in ihrem Geschäftsfeld Baufinanzierungen unterstützen zu können.

Dem Abschluss der Vereinbarung gingen umfangreiche Abstimmungen und Prüfungen voraus. Genau das ist es, was den Support des Verbandes für die einzelne Sparkasse ausmacht – unsere Dienstleistung wurde damit gemäß Erläuterung des Verbandes „veredelt“.

Dies beinhaltet eine detaillierte Prüfung unseres Angebots, einschließlich einer Kosten- und Nutzenkalkulation, juristische Vorprü-

fung, Prüfung der Anforderungen an den laufenden Betrieb und last but not least, die Unterstützungen bei der Dienstleistersteuerung durch Mustervorlagen vom vollständigen Risk-Assessment bis zum Business Case.

Das heißt konkret, dass das Onboarding der Persch Consult als Partner in der Immobilienbewertung viel leichter und schneller möglich ist. Bei Fragen dazu meldet euch gern direkt bei unserem Geschäftsführer:

Christian Schuhmann
c.schuhmann@perschconsult.de

Verbraucherrechte bei Fernwärme stärken

Die Kosten für das Heizen mit Gas, Wärmepumpen, Holzpellets und Heizöl sind in Deutschland nach dem starken Anstieg während der Energiekrise zum Teil wieder deutlich gesunken. Lediglich bei der Fernwärme gab es einen Anstieg um acht Prozent. Der Fernwärmemarkt ist ein Monopolmarkt: Verbraucher haben in der Regel keine Alternativen bei der Wahl ihres Wärmeversorgers. Ohne klare Regeln können die Anbieter die Preise nahezu unkontrolliert erhöhen. Haus & Grund fordert die neue Bundesregierung daher dringend auf, die Verbraucherrechte zu stärken, damit Fernwärme auch in Zukunft eine bezahlbare und klimafreundliche Wärmeversorgung bleibt.

Prozesskosten tragen alle Wohnungseigentümer

Klagen einzelne Wohnungseigentümer gegen ihre Eigentümergemeinschaft und gewinnen den Prozess, müssen sie sich an den Prozesskosten beteiligen. Das hat der Bundesgerichtshof in einem aktuellen Urteil entschieden (19.07.2024, V ZR 139/23). Prozesskosten, die der unterlegenen Wohnungseigentümergeinschaft in einem Beschlussanfechtungsverfahren auferlegt werden, gehören nach § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG zu den Kosten der Verwaltung. Sie sind daher, soweit keine abweichende Regelung getroffen wurde, nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel umzulegen. Dies hat zur Folge, dass der obsiegende Kläger anteilig auch die Prozesskosten der unterlegenen Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen hat. Seit der WEG-Reform 2020 richten sich Klagen gegen Beschlüsse der Gemeinschaft nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer, sondern gegen die Gemeinschaft.

Mehr Immobilienfinanzierungen

Die Immobilienfinanzierungen der im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Institute verzeichneten ein Plus von 6,9 Prozent. Von Januar bis September 2024 erreichten die Finanzierungen für den Bau und Erwerb von Wohnimmobilien ein Volumen von 56,7 Milliarden Euro, allein im dritten Quartal 2024 waren es 31,2 Milliarden Euro, ein Plus von 16,0 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Diese Zahlen verdeutlichen den langsam zurückkehrenden Optimismus auf dem Immobilienmarkt.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2025
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Herausgeber: Zeitungsskopf
Quellen, Bilder: IfW Kiel, bulwiengesa AG, Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp), Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV), BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bundesgerichtshof, Dr. Klein Privatkunden AG, Stiftung Warentest, Europäische Zentralbank (EZB), Bundesverband deutscher Banken, ifo Institut, Immobilienverband Deutschland IVD, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Bundesfinanzministerium, Verband Wohneigentum NRW, Destatis, Verband der Privaten Bausparkassen, ImmoScout24, Immowelt, Haus & Grund, Deutscher Bundestag, JLL Global Consumer Experience Survey 2024, Postbank, Pixabay
Layout/Grafik/Satz: 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.

Meistgesucht: Eigentumswohnung mit drei Zimmern



Das Jahr 2025 bietet gute Chancen und Bedingungen für Immobilienkäufer.

Im vergangenen Jahr gab es bereits erste positive Signale auf dem Immobilienmarkt. Preise und Zinsen sind stabil. Das erleichtert die Kalkulation. Die Löhne sind gestiegen, die Inflation liegt im Zielbereich der Europäischen Zentralbank (EZB), die Zinsen sind stabil und die Immobilienpreise sind nach einem deutlichen Rückgang in den Jahren 2022 und 2023 immer noch relativ niedrig. Das sind gute Voraussetzungen für den Immobilienerwerb im Jahr 2025. Das Interesse am Kauf einer Eigentumswohnung steigt, berichtet das Immobilienportal ImmoScout24. Deutschlandweit stieg die Nachfrage nach Eigentumswohnungen innerhalb eines Jahres um 63 Prozent, in den Metropolen sogar um 78 Prozent. Die meistgesuchte Eigentumswohnung in Deutschland hat drei Zimmer, 74 Quadratmeter Wohnfläche und kostet 320.000 Euro.

Wohneigentum hilft auch gegen Wohnungsmangel



Von der Förderung des Wohneigentums profitiert die ganze Gesellschaft.

Der Wohnungsmangel macht sich immer stärker bemerkbar. Ein Grund dafür sind die geringen Neubauzahlen. Eine integrierte Wohneigentumspolitik könnte den Wohnungsmangel zumindest lindern. „Für eine ganzheitliche Wohnungspolitik spielt die Frage des Wohneigentums eine zentrale Rolle“, sagte Guido Beermann, Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV). Der Erwerb von Wohneigentum mobilisiert privates Kapital der Bürgerinnen und Bürger für den Wohnungsbau, erhöht gleichzeitig die Vermögensgerechtigkeit und verbessert die private Altersvorsorge. So kann es gelingen, den Druck aus den angespannten Mietwohnungsmärkten zu nehmen, auf breiter Front Wohnraum zu schaffen, den sozialen Zusammenhalt zu stärken und gleichzeitig den Gebäudebestand zu modernisieren.

Häuser mit guter Ausstattung kosten mehr

Beim Immobilienkauf geht es nicht nur um harte Fakten wie Lage, Größe und Preis, sondern auch um weiche Argumente. So verkaufen sich schöne Häuser besser als hässliche und Häuser mit guter Ausstattung besser als solche ohne. Das bestätigt auch eine aktuelle Analyse des Internetportals Immoscout24. Ein Haus mit Kamin wirkt sich trotz strengerer Emissionsgrenzwerte ab 2025 positiv auf den Immobilienwert aus und kostet im Schnitt 16 Prozent mehr als ein Haus ohne Kamin. Das Angebot an Häusern mit Kamin hat sich seit 2014 mehr als verdoppelt. Allerdings ist der Kamin selten das einzige Ausstattungsmerkmal, das den Preisunterschied erklärt. Meist sind die Objekte mit Kamin insgesamt hochwertiger und besser gelegen. In manchen Fällen kann es sich lohnen, das Haus oder die Eigentumswohnung vor dem Verkauf durch Ausstattungsmerkmale wie eine neue Küche, eine neu angelegte Terrasse oder einen Kamin aufzuwerten.

Generation Z will anders wohnen



Foto: © Leonhard Niedermüller, Pixabay

Junge Menschen unter 40 Jahren stellen traditionelle Wohnmodelle zunehmend in Frage.

Eine Online-Befragung hat ermittelt, welche Haus- und Wohnungstypen die 18- bis 39-jährigen Deutschen bei einem Kauf bevorzugen würden. Demnach entscheiden sich 21 Prozent der Befragten aus den Generationen Y und Z für ein neu gebautes freistehendes Einfamilienhaus. Damit liegt das klassische Modell zwar an der Spitze der Beliebtheitsskala, kann sich aber selbst in ländlichen Regionen nicht deutlich von den anderen abgefragten Varianten absetzen. 18 Prozent aller Befragten würden eine Eigentumswohnung kaufen. In den Städten sind es sogar 26 Prozent. 16 Prozent der unter 40-Jährigen würden am liebsten eine „gebrauchte“ Immobilie kaufen und modernisieren. Junge Kaufinteressenten hinterfragen zunehmend traditionelle Wohnmodelle und suchen nach neuen Optionen. Schlusslichter sind laut der Umfrage unter 2.063 Befragten unter 40 Jahren Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit jeweils sechs Prozent. Selbst das Bauernhaus kann mit acht Prozent mehr Befragte überzeugen. Die Zurückhaltung beim Reihnhaus ist unverständlich, denn Reihenhäuser eignen sich hervorragend für junge Familien in der Stadt.

Städte sollen Bedürfnissen besser entsprechen

Städtische Räume müssen sich stärker an den Bedürfnissen der Menschen orientieren, zeigt eine aktuelle Umfrage. Gewünscht werden mehr Freizeitangebote, die Gemeinschaft und Zugehörigkeit fördern. Die Angebote sollen generationenübergreifende soziale Interaktionen ermöglichen, individuelle Erlebnisse schaffen und positiv in Erinnerung bleiben. Die Befragung zeigt, dass die Verbraucher grundsätzlich bereit sind, für qualitativ hochwertige Freizeiterlebnisse einen Aufpreis zu zahlen. Über alle Generationen hinweg liegt die durchschnittliche Zustimmung bei 68 Prozent, davon stimmen 41 Prozent voll und ganz zu. Am geringsten ist die Zahlungsbereitschaft bei den Babyboomern (über 61 Jahre) mit 55 Prozent.

Weniger Müll, mehr Lebensqualität

Haushaltsabfälle



151 Hausmüll (kg pro Kopf, 2023)

132 Getrennt erfasste Wertstoffe

120 Bioabfälle

29 Sperrmüll

Quelle: © Destatis, 2024

Müll ist in Deutschland kein Problem – zumindest kein großes. Im Vergleich zu einigen anderen europäischen Ländern haben die Deutschen die Bedeutung einer funktionierenden Abfallentsorgung erkannt. Die Entwicklung in Deutschland ist positiv: Im Jahr 2023 sank das Aufkommen an Haushaltsabfällen gegenüber 2022 um 0,7 Prozent auf 36,7 Millionen Tonnen und damit zum zweiten Mal in Folge. Dieser Rückgang ist bemerkenswert, da die Bevölkerung Deutschlands im Jahr 2023 um mehr als 0,3 Millionen Menschen gewachsen ist. Das Pro-Kopf-Aufkommen an Haushaltsabfällen erreicht damit einen neuen Tiefstand.

Altes Haus sucht junge Familie

In vielen Dörfern sind die Immobilienpreise bis zu einem Drittel günstiger als in den Städten. Dennoch will der Umzug aufs Land gut überlegt sein. Der Trend zum Homeoffice hat die Stadtflucht begünstigt: Mittlerweile arbeiten fast 24 Prozent der Erwerbstätigen zumindest teilweise von zu Hause aus. Zudem locken viele Kommunen mit Anreizen wie der Förderinitiative „Jung kauft Alt“. Die Suche nach der richtigen Immobilie ist nicht einfach, denn viele Objekte sind nach längerem Leerstand oft stark renovierungsbedürftig. In manchen Fällen ist sogar eine Entkernung notwendig, um Elektrik, Heizung und Dämmung auf den neuesten Stand zu bringen.

Immer mehr Energie aus erneuerbaren Quellen

Die Energiepreise in Deutschland sind sehr hoch. Vor allem der hohe Strompreis verteuert das Leben und belastet die Wirtschaft. Die gute Nachricht: Immer mehr Strom wird aus erneuerbaren Quellen gewonnen. Deutschland hat kein akutes Energieproblem. Im dritten Quartal 2024 wurden in Deutschland 96,3 Milliarden Kilowattstunden Strom erzeugt und in das Stromnetz eingespeist. Das waren 2,5 Prozent mehr Strom als im Vorjahresquartal. Die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien stieg dabei um 7,1 Prozent und erreichte mit einem Anteil von 63,4 Prozent an der gesamten Stromerzeugung einen neuen Höchststand für ein drittes Quartal.



Foto: © Pexels, Pixabay