

VON
Sven
Johns

newsletter

08/23

DIE ACHT

IMMOBILIEN &
DATENSCHUTZ

8 THEMEN
IMMER AM 8.
UM 8
BE-8-ENSWERT

MEIN TOP-THEMA HEUTE:
ZAHLEN, ZAHLEN, ZAHLEN

www.die-acht.de



Welche Zahlen sind es, die Sie für das eigene Unternehmen nutzen und die Sie für wichtig erachten? Ich nehme an, dass Umsatz, Kosten und Gewinn zu den täglichen Zahlen des Controlling in Ihrer eigenen Firma zählen. Gut so.

Welche „wichtigen“ Zahlen folgen als nächstes?

Eine wichtige Zahl könnte die „48“ werden. Ganz frisch wird ein Gesetzesvorhaben diskutiert, bei dem die **Afa für Neubauten auf 48 % in den ersten 8 Jahren** erhöht würde (die ersten 4 Jahre mit je 7 % und die folgenden 4 Jahre mit je 5 %). Bundesbauministerin Carla Geywitz hat die Zustimmung zu diesen Vorgaben von Bundesfinanzminister Christian Lindner angekündigt. Halten Sie diese Gesetzesentwicklung unbedingt im Blick.

In dieser Ausgabe von DIE ACHT habe ich die aktuell für den Immobilienmarkt verfügbaren Daten und Zahlen zusammengefasst. Wussten Sie, dass die Zahl der Insolvenzen gerade zunimmt? Dass die Baugenehmigungen rückläufig sind, bekommen wir alle mit, aber dass die Zahlen

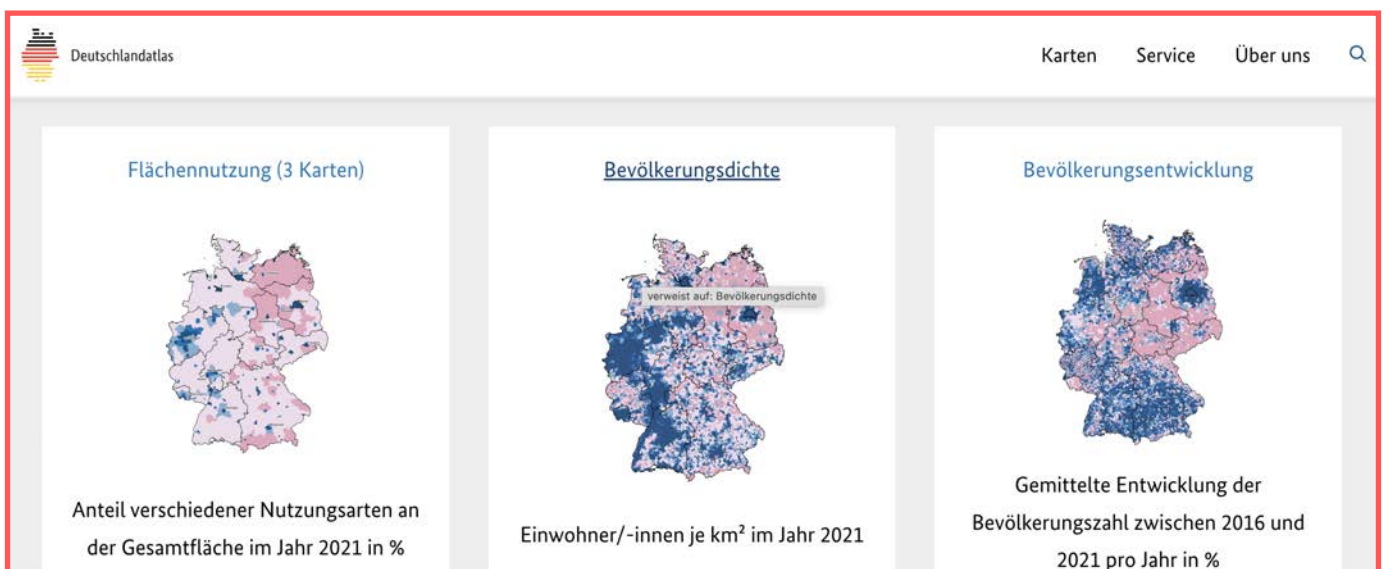
so stark rückläufig sind, zeigt die Zusammenstellung in unserem Thema Nr. 1 dieser Ausgabe. Ein schönes Zitat des Monats habe ich für Sie gefunden, wo es um die Rolle der Makler in der Wertermittlung geht (anstatt diese Wertermittlung durch den Staat durchzuführen). Viel Vergnügen.

Herzlich
Ihr Sven Johns

*PS: Kennen Sie den **Deutschlandatlas**, der auf der Webseite des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen einsehbar ist? (KLICK hier)*

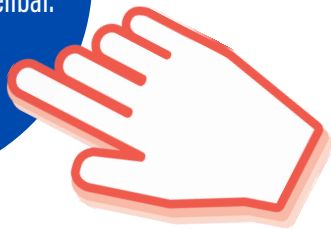
Die Stichworte dieser Ausgabe:

Vormarkt im Transaktionsmarkt, Insolvenzen, Baufertigstellungen, Destatis, Baupreise stark steigend, gerade doch keine Rezession, Vertragspaket Vermietung, Gamechanger Energiewende, Wohnungsneubau, IMMOBYTES, Termine August und September, Grundsteuer in die Tonne treten, Prof. Sinn zum aktuellen Immobilienmarkt



Das **neue Vertragspaket** mit den Vertragsvorlagen **zum Vermietungsgeschäft** ist ab sofort bestellbar.

Nutzen Sie den Sonderpreis.



IN DER AUSGABE 08-2023 VON DIE ACHT KOMMEN VOR ODER SIND ERWÄHNT:

- 3 Mal Nachgedacht (Podcast)
- Alan Posener
- Arbeitsagentur
- Bundesfinanzministerium
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
- Carla Geywitz, Bundesbauministerin
- CATELLA
- Christian Lindner, Bundesfinanzminister
- Christian Nessler
- Datenschutz+Immobilien-Police
- DESTATIS
- digiKonREAL 8.0
- Dirk Wohltorf, Präsident IVD
- Dr. Klein
- Europace
- FLOWFACT, www.flowfact.de
- Georg Ortner
- Prof. Dr. Dr. Hans-Werner Sinn
- IMMOBYTES 2023
- Immobilienscout24
- Immobilienverband IVD
- IWF
- Jan Kricheldorf
- Johns Datenschutz GmbH, www.datenschutz.immobilien
- Kerstin Nell
- Maklersprechstunde, www.maklersprechstunde.com
- Markus Wetzel
- MOSLER+PARTNER-RECHTSANWÄLTE, www.mosler-partner.com
- Oliver Böck
- Property Post
- Propstack
- Sprengnetter, www.sprengnetter.de
- Sven R. Johns, Rechtsanwalt
- Tanja Sessinghaus
- Prof. Dr. Thomas Beyerle
- Vertragspaket Vermietung
- Welt.de
- Wordliner GmbH, www.wordliner.com

INHALT

- 1** Was sagen die **WIRTSCHAFTSZAHLEN** IN Q3 - 2023? SEITE 4
- 2** ZITAT DES MONATS SEITE 8
- 3** Zahlen belegen: **NICHT NUR WENIGER TRANSAKTION, AUCH WENIGER ANGEBOT** SEITE 9
- 4** **LIVE VON DER BAUSTELLE** Prof. Dr. Dr. Hans-Werner Sinn im Interview der Property Post SEITE 12
- 5** **23.000 WOHNUNGEN** wurden im Mai 2023 genehmigt SEITE 14
- 6** **TERMINE PLANEN** SEITE 15
- 7** Veranstaltung **GAMECHANGER ENERGIEWENDE** Neuer Termin 26.09.2023!!! SEITE 16
- 8** Und wie entwickeln sich die **IMMOBILIENPREISE?** SEITE 17



WAS SAGEN DIE WIRTSCHAFTSZAHLEN IN Q3 - 2023?

Weniger Baugenehmigungen, höhere Baupreise, mehr Unternehmensinsolvenzen, Inflation bei 6,2 %, geringes Kreditneugeschäft und Bauzinsen von ca. 3,73 % – Lesen Sie hier mehr zu den aktuellen statistischen Zahlen für den Immobilienmarkt im August 2023

Baugenehmigungen - Monatswerte

Im Mai 2023 wurde in Deutschland der Bau von 23 500 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 25,9 % oder 8 200 Baugenehmigungen weniger als im Mai 2022.

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis Mai 2023 insgesamt 94 000 Wohnungen genehmigt. Das waren 30,5 % oder 41 200 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei ging die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um gut ein Drittel (-35,1 % bzw. -12 200 Wohnungen) auf 22 600 zurück.

Bei den Zweifamilienhäusern sank die Zahl genehmigter Wohnungen sogar um mehr als die Hälfte (-53,5 % bzw. -7.500) auf 6.500. Auch bei der zahlenmäßig stärksten Gebäudeart, den Mehrfamilienhäusern, verringerte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen deutlich, und zwar um mehr als ein Viertel (-26,5 % bzw. -22.100) auf 61.200.

Preise Bauarbeiten

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von Mai 2022 bis Mai 2023 um 5,4 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und

Mauerarbeiten. Betonarbeiten wurden gegenüber Mai 2022 um 2,8 % teurer, Mauerarbeiten um 7,4 %.

Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im Mai 2023 gegenüber dem Vorjahresmonat um 11,7 % zu. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 11,6 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen stiegen die Preise um 14,9 %.

Neben den Baupreisen nahmen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden im Mai 2023 um 11,7 % gegenüber dem Vorjahresmonat zu.

Die Neubaupreise für Bürogebäude stiegen um 9,0 %, für gewerbliche Betriebsgebäude stiegen sie um 8,0 %. Im Straßenbau erhöhten sich die Preise um 10,5 % gegenüber Mai 2022.

43,4 Mio. Wohnungen in Deutschland

Zum Jahresende 2022 gab es in Deutschland rund 43,4 Millionen Wohnungen, 0,7 % oder 282 800 Wohnungen mehr als Ende 2021. Diese Veränderung ergibt sich aus 295.300 im Jahr 2022 neu gebauten Wohnungen abzüglich 12.500 Wohnungen, die durch den Abriss von Gebäuden oder die Umwidmung von Wohn- zu Gewerbeflächen aus dem Wohnungsbestand fielen.

Von den 43,4 Millionen Wohnungen zum Jahresende 2022 befanden sich rund 41,9 Millionen in Wohngebäuden. Mit 52,5 % oder 22,0 Millionen Wohnungen befand sich der

Großteil davon in Mehrfamilienhäusern. Im Durchschnitt bestand damit jedes der deutschlandweit 3,3 Millionen Mehrfamilienhäuser aus 6,7 Wohneinheiten. Die 13,0 Millionen Einfamilienhäuser machten knapp ein Drittel (31,0 %) der Wohnungen in Wohngebäuden aus. 15,2 % (6,4 Millionen) der Wohnungen befanden sich in den insgesamt 3,2 Millionen Zweifamilienhäusern, weitere 1,3 % (0,5 Millionen) in Wohnheimen (z. B. für Studierende, Geflüchtete oder Wohnungslose).

In Nichtwohngebäuden waren 3,3 % oder rund 1,4 Millionen Wohnungen untergebracht. Hierunter fallen zum Beispiel Hausmeisterwohnungen in Bürogebäuden.

Zum Jahresende 2022 betrug die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung 92,2 Quadratmeter, die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf lag bei 47,4 Quadratmetern.

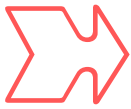
Kreditvolumen Neugeschäft

Wie Barkow Consulting Anfang August 2023 mitteilt, ist das Kreditvolumen Neugeschäft für Hypothekendarlehen weiterhin auf niedrigem und praktisch unverändertem Niveau. Im Juli 2023 betrug das neue Hypothekendarlehensgeschäft in Deutschland 13,99 Mrd. EUR. Seit etwa November 2022 stagniert das Neugeschäft für Immobilienkredite auf diesem Niveau. Der Spitzenwert für das Neugeschäft aus dem vergangenen Zyklus wurde im April 2022 mit ca. 32,27 Mrd. EUR Volumen erreicht. Im Vergleich zum Vorjahr liegt das aktuelle Kreditvolumen etwa 40 % niedriger.

[\(KLICK hier für die aktuellen Charts von Barkow Consulting\).](#)



| MARKTDATEN IMMOBILIENMARKT Q3-2023 | |
|--|-------------------------------------|
| BAUGENEHMIGUNGEN MAI 2023 | - 25.9 % ANZAHL: 23.500 |
| ANZAHL WOHNUNGEN IN D (ENDE 2022) | 43,4 MIO + 0.7 % |
| - 22 MIO WE IN MFH | |
| - 13 MIO WE IN EFH | |
| - 6.4 MIO WE IN ZFH (REST WOHNHEIME ETC.) | |
| ANZAHL BAUFERTIGSTELLUNGEN 2022 | 295.275 WE |
| ABGANG WOHNUNGEN 2022 | 12.500 WE |
| AKTUELLER ZINSSATZ (01.08.2023) (10 JAHRE FEST EFF. JAHRESZINS, QUELLE: DR. KLEIN) | 3.73 % |
| BRUTTOINLANDSPRODUKT- BIP (WERT FÜR Q2-2023) | +/- 0.0 % |
| INFLATIONSRATE (JULI 2023) | 6.2 % |
| INSOLVENZEN IN D IM APRIL 2023 | + 14.4 % ANZAHL: 1.424 |
| ARBEITSLOSENQUOTE (JULI 2023) | 5.7 % |
| EUROPACE PREISINDEX GESAMT (WERT FÜR JUNI 2023, VERGLEICH ZUM VORMONAT) | - 0.64 % |
| PREISE WOHNIMMOBILIEN Q1-2023 (VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL) | - 6.8 % |
| ANGEBOTSMIETEN Q2-2023 | BESTAND: + 2.5 % NEUBAU: + 2.2 % |
| ROHBAUARBEITEN | + 5.4 % |
| AUSBAUARBEITEN | + 11.7 % |
| Quelle: www.destatis.de, Dr. Klein, Arbeitsagentur, Europace, Immobilienscout24. | |
| www.datenschutz.immobilien für Immobilienfirmen | |



Beschäftigte

Im Mai 2023 waren nach Ergebnissen der Arbeitskräfteerhebung 1,31 Millionen Personen erwerbslos. Die Erwerbslosenquote lag unverändert bei 3 %. Im Mai 2023 waren rund 45,7 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. (Diese Zahlen veröffentlicht DESTATIS). Die Arbeitsagentur geht von 5,7 % Arbeitslosenquote aus.

Saisonbereinigt hat die Zahl der Arbeitslosen im Juli 2023 gegenüber dem Vormonat um 4.000 abgenommen. Nicht saisonbereinigt stieg die Arbeitslosigkeit – wie mit der einsetzenden Sommerpause üblich – um 62.000 auf 2.617.000. Verglichen mit dem Juli des vorigen Jahres ist die Arbeitslosenzahl um 147.000 höher. Die Arbeitslosenquote stieg im Juli 2023 um 0,2 Prozentpunkte auf 5,7 Prozent.

Inflationsrate

Die Inflationsrate soll im Juli 2023 in Deutschland 6,2 % betragen.

BIP

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 2. Quartal 2023 gegenüber dem 1. Quartal 2023 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – nicht weiter gesunken (0,0 %). In den beiden vorherigen Quartalen war die deutsche Wirtschaftsleis-

tung zum Vorquartal zurückgegangen (revidiert -0,1 % im 1. Quartal 2023 und -0,4 % im 4. Quartal 2022). Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, haben sich die Konsumausgaben der privaten Haushalte nach dem schwachen Winterhalbjahr im 2. Quartal 2023 stabilisiert.

Insolvenzen

Die Zahl der beantragten Regelinsolvenzen in Deutschland ist nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Juni 2023 um 13,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen.

14,4 % mehr Unternehmensinsolvenzen im April 2023 als im Vorjahresmonat

Im April 2023 haben die deutschen Amtsgerichte nach endgültigen Ergebnissen 1 428 beantragte Unternehmensinsolvenzen gemeldet. Das bedeutet einen Anstieg um 14,4 % gegenüber April 2022. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen nimmt bereits seit August 2022 kontinuierlich zu.

Die Forderungen der Gläubiger aus den im April 2023 gemeldeten Unternehmensinsolvenzen bezifferten die Amtsgerichte auf rund 1,3 Milliarden Euro. Im April 2022 hatten die Forderungen bei knapp 1,4 Milliarden Euro gelegen.

Wir sehen uns live auf den **IMMOBYTES 2023** am 14.09.2023 von **Flowfact** und **Propstack**. Ich freue mich, wenn Sie dabei sind und sich anmelden.

IMMOBYTES - COLOGNE - 14.09.2023 -

Sven Johns @ IMMOBYTES 2023

immobytes.com

Eine Veranstaltung von **FLOWFACT** & Propstack powered by **imm Scout24**

Das neue Vertragspaket Vermietung ist fertig

Welche Vertragsvorlage im Vermietungsgeschäft fehlte Ihnen bislang?

Im neuen Vertragspaket Vermietung finden Sie die **Makleraufträge** für das **Vermietungsgeschäft Wohnen und Gewerbe**, verschiedene Übergabeprotokolle und weitere Vorlagen rund um das Vermietungsgeschäft für Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen, Maklerbüros usw.

Insgesamt **22 verschiedene Vorlagen**, auch zur **Besichtigung und zum Datenschutz**, finden Sie in dem neuen Vertragspaket.

Die erste Sprechstunde zum Vertragspaket Vermietung hat am 07.07.2023 stattgefunden. Der nächste Termin ist am 24.08.2023.

SVEN R. JOHNS



Vertragspaket Vermietung

Formulierungshilfen für das
Geschäftsfeld Vermietung

Wohnungen, Gewerberäume
private und gewerbliche Vermieter

Klicken Sie hier, wenn Sie sich über den Inhalt informieren möchten und das Paket bestellen wollen **(KLICK)**.



ZITAT DES MONATS

Mein Zitat des Monats kommt von **Alan Posener**,
aus einem Kommentar zur Grundsteuer in
welt.de Es lautet:

„Dabei gibt es Leute, die von Berufs wegen tagaus, tagein mit der Wertermittlung von Häusern und Grundstücken befasst sind. Sie heißen „Makler“. Sie haben auch ein besonders ausgeklügeltes und bewährtes System zur Ermittlung des Durchschnittswerts von Immobilien. Es heißt „Markt“. Es gibt keinen Grund, weshalb Finanzbeamte mit der Wertermittlung befasst werden müssten.“

Zitiert nach welt.de, Alan Posener, Kommentar zur Grundsteuer



ZAHLEN BELEGEN: NICHT NUR WENIGER TRANSAKTION, AUCH WENIGER ANGEBOT

Krise an den Transaktionsmärkten?

CATELLA

Keine Frage: die Transaktionsmärkte in Deutschland der letzten 12 Monate sind von einem deutlichen Rückgang geprägt. „Anbieter und Nachfrager finden nicht zusammen“, so die Statements aus der Branche.

Die Gründe: Inflation, Zinsentwicklung und eine insgesamt stagnative Ökonomie. Uns als Investoren interessiert aber die Phase vor der Due Dilligence, dem Signing bzw. Closing. Ist es dort ebenfalls ruhiger geworden?

Wir haben deshalb unsere Exposee-Datenbank einmal genauer analysiert, um hier eine qualifizierte Aussage zur „Stagnation an den Märkten“ ableiten zu können. Basis waren die 436 angebotenen Immobilien im Zeitraum Januar bis Juni 2023.

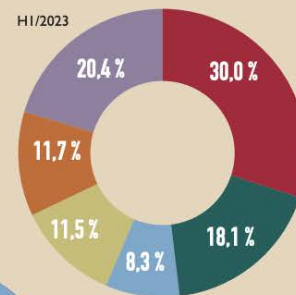
Dabei lassen sich interessante Aspekte erkennen:

- Deutliche Zunahme an Mischnutzungsobjekten
- Starker Anstieg an angebotenen EH-Objekten
- Starker Rückgang im Segment Wohnen
- Bei Büro ein verhaltener Rückgang

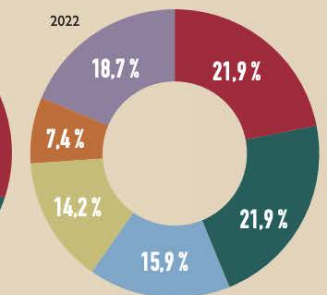
Die häufigsten angebotenen Nutzungsarten

- Mischnutzung
- Büro
- Wohnen
- Logistik
- Einzelhandel
- Sonstige

H1/2023



2022



-24 %



Die Anzahl der bei uns eingegangenen Exposés* liegen 24 % (436) unter dem des Vorjahreswert (574), und erstmals seit 2015 wieder unter dem 10-jährigen Durchschnitt von 518 Objekten.

Top-10-Städte nach erfassten Objekten H1 2023: *

- 158 Objekte (24,9 % aller erfassten Objekte) (2021: 29,5 %)
- TOP 5 München, Berlin, Hamburg, Frankfurt, Hannover
- 30. Platz Halle/Saale mit 3 Objekten

* Es wird jeweils der Zeitraum Januar bis Juni betrachtet

Erfasste Objekte TOP 7 *

| Standort | 2021 | 2022 | H1/2023 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Berlin | 90 | 86 | 31 |
| München | 60 | 80 | 39 |
| Hamburg | 36 | 70 | 19 |
| Düsseldorf | 32 | 52 | 10 |
| Köln | 14 | 35 | 7 |
| Frankfurt | 32 | 31 | 17 |
| Stuttgart | 27 | 22 | 5 |
| Gesamt | 291 | 376 | 128 |
| Relativer Anteil | 23,2 % | 23,4 % | 20,2 % |

* Nur eindeutige Zuordnung (ohne Portfolios)

Quellen: Catella Research, © Nuthawut, stockadobe.com

Das Research-Team von CATELLA unter der Leitung von Prof. Dr. Thomas Beyerle, den Sie aus der vorletzten digiKon kennen, hat den Vormarkt vor den Transaktionen unter die Lupe genommen und festgestellt, dass die angebotenen Immobilien um 24 % zurückgegangen sind.

Wenn schon der Vormarkt geringer ausfällt, wie steht es dann um den eigentlichen Transaktionsmarkt?

Mit einem KLICK auf das Bild, kommen Sie zur Original-Grafik von Catella.





MIETEN IN DEUTSCHLAND STEIGEN UNGEBROCHEN

Von ImmoScout24

Das WohnBarometer zeigt, dass die Angebotsmieten im zweiten Quartal deutschlandweit und in den Metropolen weiter ansteigen:

- Im Bundesdurchschnitt steigen die Angebotsmieten für Bestandswohnungen um 2,5 Prozent und im Neubau um 2,2 Prozent im Quartalsvergleich an.
- Deutschlandweit ziehen die Mieten bei Bestandswohnungen stärker an als bei Neubauwohnungen.
- Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im zweiten Quartal deutschlandweit ungebrochen hoch.
- Verschnaufpause in Berlin: Nach historischem Mietanstieg im ersten Quartal, liegt der Berliner Mietanstieg im zweiten Quartal unter dem Bundesdurchschnitt.

Nach historischen Mietanstiegen im ersten Quartal des Jahres zeigt das ImmoScout24 WohnBarometer für das zweite Quartal 2023, dass die Angebotsmieten zwar weiter steigen, jedoch liegt die Mietpreisentwicklung in Berlin und Hamburg unter dem bundesweiten Durchschnitt. Dennoch sind die Mietpreise in allen Metropolen auf einem hohen Niveau. So liegt die durchschnittliche Angebotskaltmiete für eine Zwei-Zimmer-Wohnung im Neubau erstmals in allen sieben Metropolen Deutschlands über 1.000 Euro pro Monat. Im Bundesdurchschnitt liegt die Angebotskaltmiete für eine vergleichbare Wohnung knapp unter 800 Euro. In einer aktuellen, repräsentativen Umfrage von YouGov im Auftrag von ImmoScout24, geben 23 Prozent der befragten Mieter:innen an, dass sie hohe Mietkosten belasten. In der **gesamtdutschen Betrachtung** klettern die Angebotsmieten für Bestands-Mietwohnungen im zweiten Quartal im Vergleich zum Vorquartal um 2,5 Prozent. Für Neubau-Mietwohnungen sind die Angebotsmieten im gleichen Zeitraum um 2,2 Prozent gestiegen. Damit legt die Preisentwicklung

im Vergleich zum ersten Quartal um 1,9 Prozentpunkte im Bestand und 1,0 Prozentpunkte im Neubau zu. Im Bundesdurchschnitt sind Bestands-Mietwohnungen in der Neuvermietung im zweiten Quartal für 8,21 Euro pro Quadratmeter im Angebot. Neubauwohnungen werden im Durchschnitt für einen Mietpreis von 11,25 Euro pro Quadratmeter bei ImmoScout24 inseriert. Das sind 20 bzw. 24 Cent pro Quadratmeter mehr als im ersten Quartal.

Die **Nachfrage** nach Bestandsmietwohnungen liegt im zweiten Quartal 2023 **deutschlandweit** 30 Prozent über dem Vor-Corona-Niveau. Für Neubau-Mietwohnungen ist die Nachfrage 90 Prozent höher als noch im vierten Quartal 2019. Das heißt: Die Anzahl der Bewerber:innen auf eine freie Mietwohnung hat sich deutlich erhöht. **In den Metropolen** liegt die Nachfrage für Mietwohnungen im Bestand und Neubau weit über dem bundesweiten Durchschnitt. Ländliche Regionen profitieren von dem angespannten Mietmarkt in den Ballungsgebieten: 57 Prozent der Deutschen erwägen einen Umzug aufs Land, wie eine repräsentative Umfrage von Innofact AG und ImmoScout24 zeigt. Zudem zeigt eine Auswertung von ImmoScout24, dass die Nachfrage in kleineren Städten mit guter ÖPNV-Anbindung an die Metropolen steigt. So zum Beispiel in Frankfurt Oder, in der Nähe von Berlin, um 198 Prozent und in Landshut nahe München um 150 Prozent innerhalb eines Jahres.

„Der Druck auf den Mietmarkt hält insbesondere in den Ballungsgebieten weiter an. Immer mehr Menschen sind gezwungen, außerhalb der Metropolen nach einer Mietwohnung zu suchen.“ sagt Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Sofern keine neuen Wohnungen auf den Markt kommen, wird sich die Nachfrage auf dem hohen Niveau halten und zum Teil noch weiter verstärken. Die Folge sind weiter steigende Mieten, sodass Kaufen trotz des hohen Zinsniveaus wieder attraktiver wird.“

Mietpreisentwicklung Deutschland & Metropolen

Q1 2023 zu Q2 2023



* absoluter Angebotspreis im 2. Quartal 2023 in €/m²

Angebotsmieten für Bestandswohnungen ziehen stärker an

Sechs der sieben Metropolen Deutschlands verzeichnen im zweiten Quartal einen stärkeren Anstieg der Angebotsmieten für Bestandswohnungen als im Vorquartal. In **München** ist die Entwicklung mit einem Plus von 4,0 Prozent am stärksten und der Quadratmeter für 19,18 Euro am teuersten. Damit überschreitet die bayerische Landeshauptstadt erstmals die 19-Euro-Marke für Bestandswohnungen. Der starke Anstieg der Mieten im Bestand ist vor allem auf die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels in München im März zurückzuführen. In **Köln** und **Düsseldorf** nehmen die Angebotsmieten im Quartalsvergleich um 2,9 Prozent und damit am zweitstärksten zu. Düsseldorf knackt damit erstmals die 13-Euro-Marke, während in Köln der Quadratmeter für 12,92 Euro angeboten wird und damit wieder über dem Quadratmeterpreis in **Berlin** liegt. Hier klettern die Angebotsmieten, ebenso wie in Hamburg, um 2,2 Prozent. Damit liegen **Hamburg** und Berlin unter dem bundesweiten Mietzuwachs von 2,5 Prozent. Für Berlin bedeutet das im Vergleich zum ersten Quartal, wo der Mietanstieg bei 5,3 Prozent lag, eine vermeintliche Verschnaufpause, wengleich die Mieten noch immer auf einem hohen Niveau steigen.

Deutschlandweit ziehen die Mieten bei Bestandswohnungen stärker an als bei Neubauwohnungen

Stiegen die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im ersten Quartal deutlich stärker als die Angebotsmieten für Bestandswohnungen, so gleicht sich die Entwicklung im zweiten Quartal nahezu an. In München, Köln und Düssel-

dorf legen die Angebotsmieten im Neubau ein Wachstum von 2,7 Prozent hin. Damit liegt die Neubau-Preisentwicklung in München 1,3 Prozentpunkte sowie in Köln und Düsseldorf 0,2 Prozentpunkte unterhalb der Entwicklung im Bestand. In München liegt der Quadratmeterpreis im zweiten Quartal bei knapp unter 23 Euro. Zweitteuerste Metropole ist Stuttgart, das nach einem Mietanstieg von 2,5 Prozent erstmals bei 18,00 Euro pro Quadratmeter liegt. Damit überholt Stuttgart knapp die Berliner Angebotsmiete im Neubau von 17,98 Euro. Wie im Bestand liegt die Mietpreisentwicklung auch im Neubau in Berlin mit 1,9 Prozent und Hamburg mit 2,0 Prozent im zweiten Quartal leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 2,2 Prozent. Der historische Mietanstieg des ersten Quartals von 8,8 Prozent in Berlin setzt sich demnach nicht fort.

Das ImmoScout24 WohnBarometer – Methodik

Das ImmoScout24 WohnBarometer ist der Marktreport zur Entwicklung des Immobilienmarkts. Herausgeber ist ImmoScout24: Deutschlands führende Online-Plattform für Wohnimmobilien. Das ImmoScout24 WohnBarometer gibt die Preisentwicklung in realen Angebotspreisen wieder. Die Datenbasis umfasst über 8,5 Millionen Inserate der letzten fünf Jahre auf ImmoScout24. Dabei werden alle Mietwohnungsinserten analysiert. Die Werte werden für Referenzobjekte für den jeweils betrachteten Immobilientyp durch einen Algorithmus aus dem Bereich des maschinellen Lernens ermittelt. Das Referenzobjekt für Mietwohnungen ist eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit 70 Quadratmetern. Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baulter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungszeitpunkt.

LIVE VON DER BAUSETZELLE

**HEUTE:
PROF. DR. DR. HANS-WERNER SINN
IM INTERVIEW DER PROPERTY POST**



Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Hans-Werner Sinn, emeritierter Präsident am ifo Institut und Professor an der Ludwig-Maximilians-Universität München

INVESTMENTpost

Prof. Dr. Hans-Werner Sinn im Interview der Property Post (Video auf Youtube mit mehr als 230.000 Aufrufen). Das Interview dauert 9 Minuten. Es geht um die Energiepolitik, um die Inflation, um die Zinsentwicklung. Ab 7:30 Minuten geht es um den Immobilienmarkt und seine Einschätzung dazu. Seine Einschätzung am Ende des Interviews: Die Zeichen stehen wieder auf Wende. Er ist nicht mehr sehr skeptisch.



07./08. November 2023

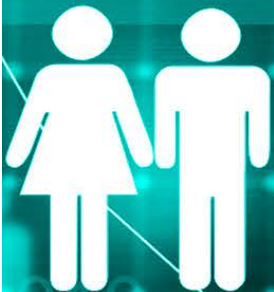
digikonREAL 8.0
Die digitale Immobilienkonferenz

jeweils ab 09:00 Uhr | am eigenen Rechner



**IMMOBILIEN-
MÄRKTE**

IM AUFBRUCH



Bis zu
10 Stunden
Weiterbildung

www.digikonreal.de

In Kooperation mit



IVD Berlin-Brandenburg
IVD Mitte-Ost, IVD Nord,
IVD West



23.500 WOHNUNGEN WURDEN IM MAI 2023 GENEHMIGT

Das statistische Bundesamt Destatis hat ermittelt, dass im Mai 2023 23.500 neu zu errichtende Wohnungen genehmigt worden sind (Monatswert).

Das ist der niedrigste Mai-Wert seit dem Jahr 2013 (!) und entspricht in etwa den Genehmigungszahlen z.B. aus dem Dezember 2011 (23.700) oder Juni 2012 (23.800).

Vor einem Jahr, im Mai 2022, waren es noch 31.700 genehmigte Wohnungen. Es sieht nicht gut aus beim Neubau. Die Kurve der Monatlich genehmigten Wohnungen zeigt deutlich nach unten.

Die Grafik stammt aus der Veröffentlichung von Destatis. Zum Originalbeitrag kommen Sie durch einen **KLICK** auf das Bild.





(alle Termine sind direkt verlinkt)

 www.datenschutz.immobilien

Termine - gleich anmelden

Wir haben einige Themen und Termine für Sie zusammengestellt 



UNSERE TERMINE IM JULI 2023 - FÜR IHRE PLANUNG

- 08.08.2023 - WEBINAR DSP - UNTERLAGEN NACH DER DSGVO
- 24.08.2023 - SPRECHSTUNDE VERTRAGSPAKET VERMIETUNG
- 05.09.2023 - RECHTSFRAGEN - VIDEOÜBERWACHUNG UND DSGVO
- 06.09.2023 - SPRECHSTUNDE VERTRAGSPAKET - MIT SVEN R. JOHNS
- 07.09.2023 - JAHRESSCHULUNG DSGVO (FÜR IHR GANZES TEAM)
- 12.09.2023 - JAHRESSCHULUNG GWG-PRÄVENTION FÜR IMMOBILIENMAKLER
- 14.09.2023 - IMMOBYTES BY FLOWFACT IN KÖLN
- 26.09.2023 - GAMECHANGER ENERGIE
VERANSTALTUNG VON SPRENGNETTER
- 07./08.11.2023 - **digiKonREAL 8.0 (JETZT ANMELDEN)**

Die Termine der Datenschutz+Immobilien-Police 2023 sowie das Eventbook 2023 finden Sie Hier (Klick).





VERANSTALTUNG GAMECHANGER ENERGIEWENDE NEUER TERMIN 26.09.2023!!!

Das neue Heizungsgesetz wird erst unmittelbar nach der Sommerpause verabschiedet. Das müssen wir natürlich umfassend diskutieren. Deshalb findet die zweite Veranstaltung „Gamechanger Energiewende“ im September 2023 statt. Sie erhalten alle Infos, die Sie für die Immobilienvermarktung benötigen.

Als Makler oder Baufinanzierungsvermittler müssen Sie sich mit den neuesten Entwicklungen zu den rechtlichen und praktischen Fragen der Energiewende vertraut machen, um Ihren Kunden eine kompetente Beratung bieten zu können.

- Doch welche Veränderungen kommen auf uns zu?
- Wie wirkt sich die Energiewende auf den Immobilienmarkt aus?
- Und was bedeutet das für Ihre Arbeit als Vermittler?

Georg Ortner, Kerstin Nell, Christian Nessler, Oliver Böck, Markus Wetzel und Sven Johns referieren und Tanja Sessinghaus moderiert. Seien Sie dabei, wenn die wichtigsten Energiethemen für Sie praxisgerecht aufbereitet werden.

Melden Sie sich jetzt
zur Veranstaltung „Game-
changer Energiewende“
am 26.09.2023 an.





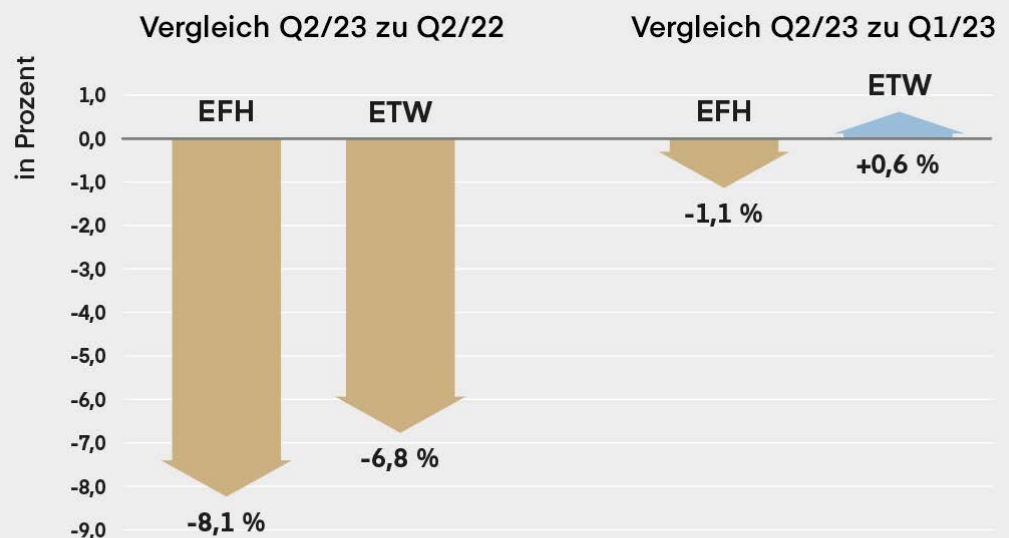
UND WIE ENTWICKELN SICH DIE IMMOBILIENPREISE?

Zeichnet sich eine Trendwende bei den Immobilienpreisen ab? Die Kaufpreisanalyse von Sprengnetter zeigt für das 2. Quartal 2023 wieder leicht steigende Preise bei den Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorquartal. Das Plus beträgt 0,6 %. Bei den EFH sind die Preise im gleichen Zeitraum um 1,1 % zurückgegangen.

Insgesamt ist eine deutliche Verlangsamung des Preisrückgangs erkennbar. Auf der **digiKon 8.0** werden wir die kompletten Zahlen intensiv mit Sprengnetter und anderen Marktteilnehmenden diskutieren.

Werfen Sie einen Blick auf die Meldung im Blog von Sprengnetter [KLICK hier](#).

Kaufpreisanalyse Einfamilienhaus (EFH) & Eigentumswohnung (ETW) Vorquartal & Vorjahresquartal



Datengrundlage:
Analyse-Zeitraum: 01.01.2021 bis 30.06.2023
Anzahl der Kaufpreise insgesamt: 489.351

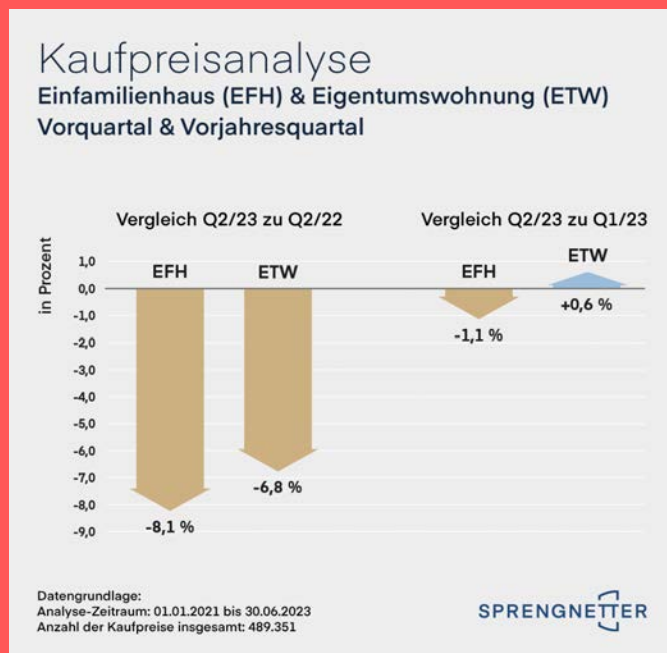
SPRENGNETTER

KAUFPREISANALYSE: NAHEZU STAGNATION DER WOHNIMMOBILIENPREISE

Von Tanja Sessinghaus, Sprengnetter

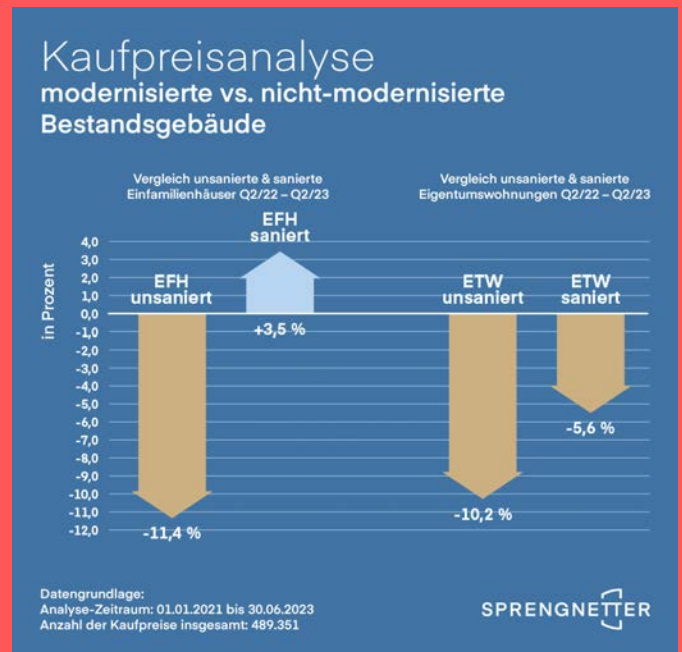
Minimale Ausschläge zeigen die Preise für Wohnimmobilien im zweiten Quartal 2023. Die aktuelle Analyse real erzielter Kaufpreise des Sprengnetter AVM-Teams rund um COO Christian Sauerborn ergibt keine signifikanten Rückgänge mehr. „Die nahezu stagnierenden Preise deuten darauf hin, dass wir die Talsohle erreicht haben“, erläutert Sauerborn. „Auf Bundesebene sind keine stärkeren Absenkungen mehr messbar. Vielmehr pendeln die Preise etwas.“ Im Teilmarkt **Einfamilienhaus** haben die Analysten über ganz Deutschland betrachtet einen **Preisrückgang** um **-1,1 %** gemessen, im Teilmarkt **Eigentumswohnung** einen **Anstieg** um **+0,6 %**. Die Werte gelten jeweils zum Vorquartal. „Die Preisreaktion auf die Zinsanhebungen scheint damit beendet zu sein“, so Sauerborn weiter. „Sollten die Zinsen nicht weiter steigen, ist auch nicht mehr mit starken Preisabschlägen zu rechnen.“

Vergleich zum Vorjahresquartal



Die aktuellen Kaufpreise sind deutschlandweit zum **Vorjahresquartal** mit **-8,1 %** (Einfamilienhaus) und **-6,8 %** (Eigentumswohnung) gefallen.

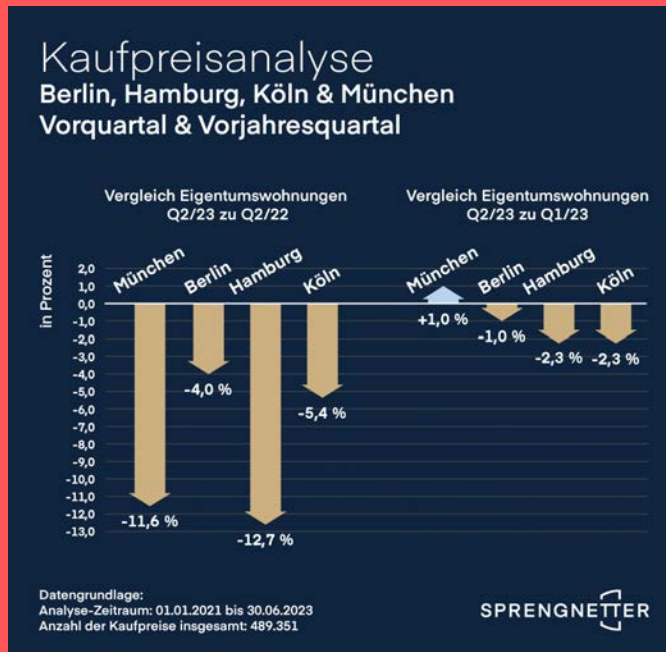
Analyse Bestand: modernisiert vs. nicht modernisiert



Aufgrund der anstehenden Sanierungs- und Modernisierungspflichten untersucht das Analyse-Team seit dem letzten Quartal auch die Entwicklung der Kaufpreise nicht modernisierter älterer Gebäude im Gegensatz zu den modernisierten älteren Gebäuden (alle Preise gültig für Bestandsobjekte älter als 1990). In Summe sind die Preise für unsanierte Einfamilienhäuser in den letzten vier Quartalen um **-11,4 %** gesunken, während die Preise für sanierte Einfamilienhäuser in den letzten vier Quartalen um **+3,5 %** gestiegen sind. Im Teilmarkt Eigentumswohnungen sind die Preise für unsanierte Wohnungen in den letzten vier Quartalen um **-10,2 %** gesunken, die Preise für umfassend bzw. vollständig modernisierten Eigentumswohnungen um **-5,6 %**.

„Die aktuellen Werte bestätigen unsere Analyse des ersten Quartals: Ältere, nicht modernisierte Objekte entwickeln sich weiterhin signifikant schlechter als die modernisierten“, kommentiert Sauerborn. „Die Schere der Preisentwicklungen zwischen den älteren modernisierten und den nicht modernisierten Objekten hat sich sogar weiter geöffnet.“

Die Metropolen Berlin, Hamburg, Köln und München



Die Preise für Eigentumswohnungen in der Großstadt **München** erholen sich nach einem knappen Jahr der Tal-fahrt. Messbar ist ein leichtes Plus von +1 % zum Vorquartal. In den weiteren beobachteten Großstädten **Berlin** (-1,0 %), **Hamburg** (-2,3 %) und **Köln** (-2,3 %) fallen die Preise im Vergleich zum Vorquartal weiter leicht. Die gemessenen Entwicklungen zum Vorjahresquartal sind heterogen. „Dies hängt damit zusammen, wann in welcher Stadt die Preis-senkungen begonnen haben und inwieweit sich die Preise zwischenzeitlich konsolidiert hatten“, so Sauerborn. Die Ent-wicklung zum Vorjahresquartal beträgt in München -11,6 %, in Berlin -4,0 %, in Hamburg -12,7 % und in Köln -5,4%.

Methodik und Zahlenwerk

Für diese Analyse wurden 489.351 Kaufpreise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen mit einer gesamten Kaufpreis-Summe von knapp 220 Milliarden Euro im Zeit-raum 01.01.2021 bis 30.06.2023 analysiert. **Der durchschnitt-liche Kaufpreis von Einfamilienhäusern betrug über den analysierten Zeitraum übrigens 499.486 Euro, der Kauf-preis von Eigentumswohnungen 370.008 Euro.**

Die nächste Quartalsanalyse der real erzielten Transaktions-zahlen des deutschen Wohnimmobilienmarktes lesen Sie im Oktober 2023.

FÜR IMMOBILIENBÜROS
PODCAST.
**3 (DREI)
MAL
NACHGEDACHT**

SIE HÖREN
**JAN KRICHELDORF, ROLAND
KAMPMEYER, SVEN JOHNS**

Jan Kricheldorf, Roland Kampmeyer, Sven Johns

PARTNER RECHTSANWALTSKANZLEI:



MOSLER+PARTNERRECHTSANWÄLTE



DIE ACHT
IMMOBILIEN & DATENSCHUTZ

**8 THEMEN
IMMER AM 8.
UM 8
BE-8-ENSWERT**

Die nächste Ausgabe
von „Die ACHT“
erscheint am
8. September 2023
um 8 - es ist die
Jubiläumsausgabe
Nr. 25

www.die-acht.de

Anregungen, Fragen, Kritik bitte an Sven Johns unter office@datenschutz.immobilien. Wenn Sie einen Auszug aus dem Newsletter gern für eigene Zwecke nutzen möchten, schreiben Sie uns bitte ebenfalls eine Mail. Wir erlauben unter Quellennennung (fast) alles.

Copyright © 2023 Johns Datenschutz GmbH, All rights reserved.

Kontakt:

Johns Datenschutz GmbH, GFin: Andrea Johns,
An der Kolonnade 11, 10117 Berlin, Tel.: 030 - 20 63 07 94
HRB AG Berlin Charlottenburg 197324
office@datenschutz.immobilien - www.datenschutz.immobilien

Grafik

Angelika Lomitschka

Verbraucherinformation:

Online-Streitbeilegung gem. Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung bereit:
<https://ec.europa.eu/consumers/odr>