

von
Sven
Johns

newsletter

10/23

DIE ACHT

**IMMOBILIEN &
DATENSCHUTZ**

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

MEIN TOP-THEMA HEUTE:
KEINE IMMOBILIENPOLITIK IN SICHT - NIRGENDWO

www.die-acht.de



Es war einmal ein Wohnungsgipfel. Es klingt schon wieder wie Ewigkeiten her, dass dieser Wohnungsgipfel im Kanzleramt stattgefunden hat, oder?

Von dem Treffen im Bundeskanzleramt Ende September bleiben drei Eindrücke:

Ein Bundeskanzler, der schon vor dem eigentlichen Wohnungsgipfel das „Nicht“-Ergebnis der Presse vorstellt. Eine Bundesbauministerin, die zum Trick greift, Fördermittel von Gemeinden und Ländern mit den aus ihrem Haushalt bereit gestellten Mittel zu verdreifachen, obwohl sie darauf gar keinen Zugriff hat.

Die beiden größten Verbände GdW (alle öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungen) und Haus & Grund (alle privaten Wohnungen) erklären mit viel TamTam, warum sie nicht am Wohnungsgipfel teilnehmen werden.

Und was bleibt noch vom Wohnungsgipfel?

Die teilnehmenden Verbände sprechen von „Guter Anfang“ oder „ja, könnte gehen“. Begeisterung, Zustimmung oder ein „Ruck“, vielleicht sogar ein „Doppel-Wums“ sehen anders aus.

Keine Immobilienpolitik - never

Brauchte es einen besseren Beweis dafür, dass die Politik kein Interesse am Thema „Wohnen“ aus der Sicht der Wohnungsgebenden (Bauindustrie, Wohnungsunternehmen, private Eigentümer, Verwaltung, Makler, Bauträger usw.) hat?

Wohnungspolitik bleibt Mietpolitik

Die Bundesregierungen, egal in welchen Zusammensetzungen, und die Opposition, auch egal in welchen Zusam-

mensetzungen, sorgen sich nicht um den Wohnungsbau oder die Bereitstellung von Wohnungen. Einzige Sorge sind die Wählerstimmen - und die kommen in Deutschland offensichtlich von den Mietenden.

Günstiger Wohnraum?

Das ist ein Top-Politikthema.

Wo der günstige Wohnraum herkommen soll? Das ist etwas für Spezialpolitiker, für Partikularinteressen und für die Individualisten in der Immobilienbranche.

Die Bubble der Immobilienwirtschaft

Die Blase der Immobilienwirtschaft sieht das natürlich anders. Das hat uns auch wieder die EXPO REAL als größter Immobilienmesse in Deutschland gezeigt.

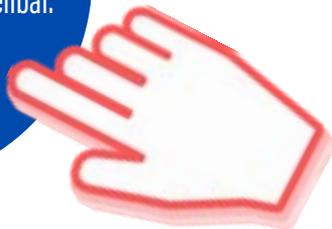
Meine persönliche Bubble der Immobilienwirtschaft auf Instagram, LinkedIn oder Facebook (man beachte bitte die Reihenfolge, die nicht beliebig gewählt ist, sondern meine persönliche Realität widerspiegelt) zeigt nur sehr erfolgreiche Unternehmen, stellt unmissverständliche Forderungen nach Grunderwerbsteuersenkung oder Vereinfachung von Bauvorschriften auf. Man könnte geneigt sein zu glauben, dass dies der Realität entspricht.

Und dann kommt der Wohnungsgipfel, der eigentlich diese Forderungen unterstützen sollte und erwähnt diese als extremst unverbindliche Formulierungen ohne auch nur den Ansatz eines Konzeptes oder eines Willens zur Umsetzung erkennen zu lassen.

Die letzten September- und ersten Oktobertage sind wieder einmal ein Lehrstück in Sachen Wunsch, verbunden mit Reden, und Realität, verbunden mit Wenigtun.

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

Nutzen Sie den Sonderpreis.



Sind Individualisten gerade gefragt?

Was bleibt? Wir können uns alle gemeinsam die Frage stellen, ob eigentlich vor diesem Hintergrund die Individualisten aus der Immobilienbranche gefragt sind. Lesen Sie dazu mehr in dieser Ausgabe von DIE ACHT, dessen Titelthema ich so nicht geplant hatte. Ich war aber so schockiert vom passiven Nichtstun der Bundesregierung in Sachen „Wohnen“, dass ich das Thema nicht vorbeiziehen lassen konnte.

Ich freue mich, wenn Sie DER ACHT weiterhin gewogen bleiben und auf regen Austausch.

Herzlich
Ihr Sven Johns

PS: Ganz wichtig: Passend zu DIE ACHT findet am 07. und 08.11.2023 die ACHTE Ausgabe der digiKonREAL statt. Ich freue mich, wenn Sie dabei sind. ([Anmeldung hier \(KLICK\)](#)).

Die Stichworte dieser Ausgabe:

Wohnungsgipfel, never 400.000 neue Wohnungen, in ganz Europa wird weniger gebaut, digiKon 8.0, Make me Move Reloaded, Vertragspaket Vermietung, Weiterbildungsverpflichtung nach MaBV, Der Autovergleich des Kanzlers, teure Wohnungen in Monaco, Beitrag auf n-tv.de zum „Sparen“ der Makler-Provision.

INHALT

- 1** **SIND IMMOBILIEN UND AUTOS VERGLEICHBAR?** SEITE 4
- 2** **LINK DES MONATS** SEITE 5
- 3** **„MAKE ME MOVE - RELOADED“**
Die digiKonREAL 8.0 SEITE 6
- 4** **LIVE VON DER BAUSTELLE**
Ebenfalls mit einem Zitat über die aktuelle Marktsituation und Expo Real 2023 SEITE 8
- 5** **WIE WIRKT DIE NEUE DEGRESSIVE AFA**
und vor allem: Wann? SEITE 10
- 6** **TERMINE PLANEN** SEITE 11
- 7** **MAKLER IN MONACO MIT HOHEM ANTEIL AM BIP**
Wohnen in Deutschland ist teuer?
Schaut mal ins Fürstentum SEITE 12
- 8** **INTERESSENGEMEINSCHAFT WIDERRUF MIT**
„RATGEBER“ GEGEN MAKLER-PROVISIONEN
Aktueller Beitrag auf n-tv.de SEITE 14



SIND IMMOBILIEN UND AUTOS VERGLEICHBAR?

Ein gutes Beispiel hatte der Wohnungsgipfel bzw. die Pressekonferenz zusammen mit Bundeskanzler Olaf Scholz parat. Das war der Vergleich zwischen der Produktion eines Autos mit dem Bau eines Hauses. Ein Auto muss nicht in jedem Bundesland, in dem es zugelassen werden soll, zuvor eine neue Betriebserlaubnis erhalten. Die einmal erteilte Betriebserlaubnis gilt für alle typengleichen Fahrzeugen.

Und beim Bauen?

Jedes Haus von jedem Anbieter muss ein gesondertes Genehmigungsverfahren durchlaufen. Fast ist man geneigt zu sagen, dass jedes Bauteil dieser Genehmigung bedarf. Das wäre so, dass bei der Fahrzeugzulassung die Betriebserlaubnis für die Bremsen gesondert geprüft würden - mit der Folge, dass eine Pkw-Zulassung drei Jahre oder mehr dauern würde.

Serielles Bauen

Seitdem wird die Idee vom seriellen Bauen und dessen Vorteile diskutiert.

Könnte eine Betriebserlaubnis für ein Typenhaus dazu führen, dass keine neue Baugenehmigung mehr erteilt werden muss? Anbieter von Tiny-Houses würde dies sicher freuen, aber nicht nur diese.

Ich hoffe, dass die Bauministerkonferenz der Länder (nächste Sitzung im November 2023) eine überzeugende Lösung erarbeitet und es schafft, diesen Gedanken auch auf die kommunale Ebene zu bringen, wo der eigentliche Schwanenhals beim Bauen infolge der langen Genehmigungsverfahren für Baugenehmigungen liegt.





LINK DES MONATS

Mein Zitat des Monats kommt von der Bundesbauministerin Klare Geywitz über den Immobilienmarkt des Jahres 2024.

([Link zur Sendung Maischberger in der ARD Mediathek, Zitat etwa 15:35 Minuten- KLICK](#)).

„Die Situation, die wir jetzt haben, ist, dass wir in 2024 so eine Art Schockstarre haben“

Erst im Jahr 2025 bis 26 werde sich der Markt und die Marktteilnehmer an die neuen Marktgegebenheiten und an die 4 % Zinsen gewöhnt haben. Bis dahin werde es schwierig. (Auch die 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr hat die Ministerin in dieser Sendung zu den Akten gelegt und erklärt, dass dieses Ziel in der laufenden Legislaturperiode nicht erreicht werde).

(Normalerweise kommentiere ich diese Zitate in DIE ACHT nicht: Nach diesem Zitat steht aber fest:

Die Bundesbauministerin glaubt selbst nicht an von ihr vorgeschlagene 14-Punkte-Programm an Maßnahmen, die vor dem Wohnungsgipfel vorgestellt worden sind.)

Noch ein Link geht zur Übersicht beim Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen in Europa im Jahr 2023. Minus 30,9 % in Deutschland und ein noch größeres Minus in vielen anderen europäischen Ländern. Südeuropa hält sich besser. Einzig in Portugal gibt es ein Wachstum bei den Baugenehmigungen.

[Hier zur Grafik von CATELLA \(KLICK\)](#)





„MAKE ME MOVE - RELOADED“ DIE digiKonREAL 8.0

In vier Wochen startet die digiKon 8.0. Seien Sie dabei. Wir diskutieren, wie Sie dem schwierigen Trend am Wohnimmobilienmarkt trotzen können.

Das Motto der digiKonREAL 8.0, der achten Ausgabe der digiKon, lautet:

„Make me Move reloadad“.

So wie es vor etwas mehr als 10 Jahren darum ging, die Akquisition auf völlig neue Füße zu stellen und einen innovativen Ansatz für die Eigentümeransprache zu wählen, geht es heute darum, die Kaufinteressenten mit einem neuen Ansatz anzusprechen und dazu zu bewegen, sich mit dem Erwerber einer Immobilie zu befassen.

Hier geht es zum Beitrag „Make me Move Reloadad“ (KLICK hier).

**Mit einem
KLICK kommen Sie zur
Anmeldung für die digiKon-
REAL am 07. und 08. Novem-
ber 2023 (KLICK).**



Sie dürfen nicht fehlen, wenn Anfang November um „**Make me Move Reloadad**“ geht.

Genau richtig für IMMOBILIEN-WEBSEITEN



DER WEBSEITEN_CHECK

IMPRESSUM
EXPOSEES
KONTAKTFORMULAR
==== COOKIES
COOKIE-BANNER
INFORMATIONSPFLICHTEN
————
USW.



RECHTSANWALT
SVEN JOHNS
& TEAM

Jetzt buchen unter



www.webseitencheck.immobilien



LIVE VON DER BAUSTELLE WAS... FTIGT

**HEUTE:
EBENFALLS MIT EINEM ZITAT ÜBER
DIE AKTUELLE MARKTSITUATION UND
DIE EXPO REAL 2023 IN MÜNCHEN**



„Ein Cocktail aus steigenden Zinsen, hohen Baukosten und politischem Hin und Her haben einen langen Aufschwung der Branche jäh beendet.

Und dennoch ist das Bild des ‚perfekten Sturms‘ falsch, denn die Nutzernachfrage ist in vielen Segmenten intakt, die Bau- und Grundstückskosten werden wieder nachgeben und der Gesetzgeber rudert zumindest etwas zurück.

Ob dies schon 2024 für eine Erholung reicht, bleibt unsicher, aber es gibt eben nicht nur schlechte Nachrichten, und darauf darf eine Arbeitsmesse wie die EXPO REAL ebenfalls hinweisen.“

Prof. Dr. Tobias Just,
Geschäftsführer und
Wissenschaftlicher Leiter
bei IREBS Immobilien-
akademie GmbH (zitiert
aus der Abschluss-
Preisemittlung der
EXPO REAL in München.



07./08. November 2023

digikonREAL 8.0
Die digitale Immobilienkonferenz

jeweils ab 09:00 Uhr | am eigenen Rechner



MAKE ME
MOVE

RELOADED



www.digikonreal.de

Bis zu
10 Stunden
Weiterbildung

In Kooperation mit

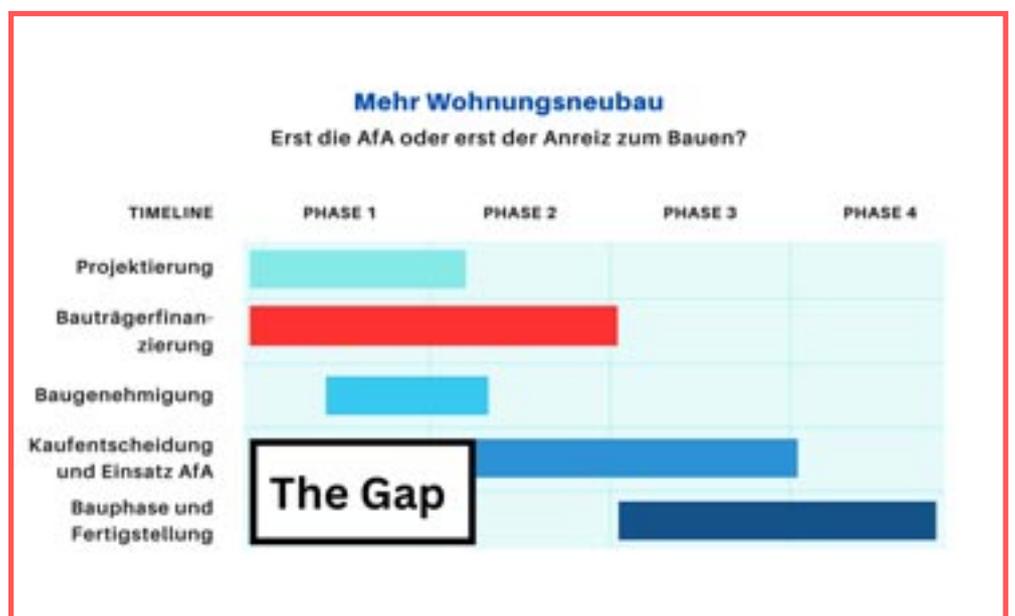
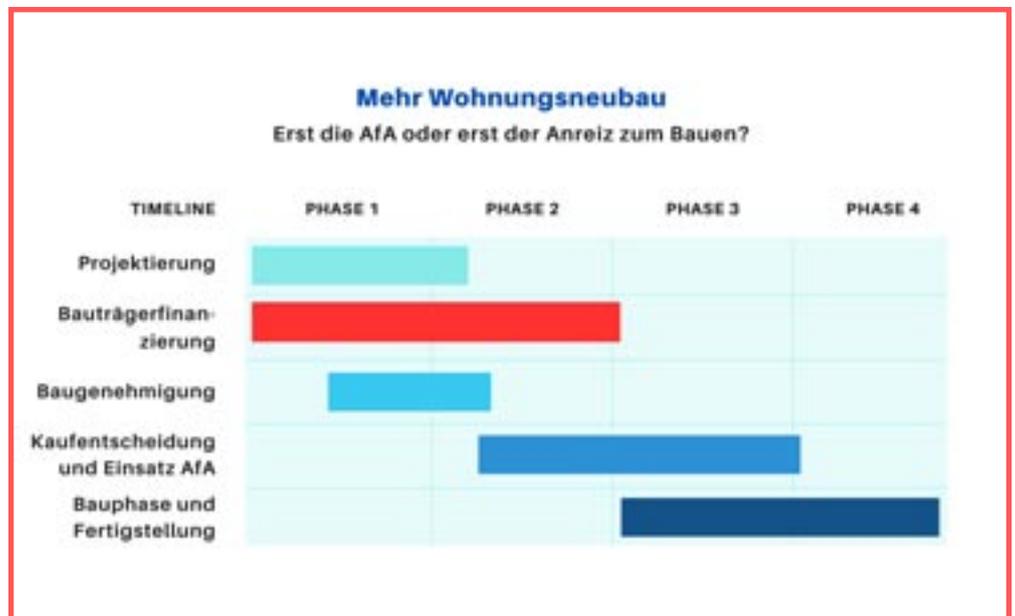


IVD Berlin-Brandenburg
IVD Mitte-Ost, IVD Nord,
IVD West



WIE WIRKT DIE NEUE DEGRESSIVE AfA UND VOR ALLEM: WANN?

Wirkungsmechanismen in der Immobilienwirtschaft haben oft einen etwas längeren Hebel. Von der Projektierung bis zur Übergabe der Immobilie vergehen zumeist Jahre und nicht nur Monate. Wenn die Bundesregierung nun meint, den Wohnungsbau ankurbeln zu wollen, setzt die neue degressive AfA zu spät in dem Zyklus an. Das in dem zweiten Bild bezeichnete „GAP“ muss von der Politik angesteuert werden, wenn es wirkliche Impulse geben soll.





(alle Termine sind direkt verlinkt)

IHRE TERMINE IN DEN KOMMENDEN WOCHEN - JETZT ANMELDEN!

Kurze Info zur Weiterbildungsverpflichtung:

Im Jahr 2018 eingeführt mussten in dem Zyklus 2018/2019/2020 erstmals 20 Stunden Weiterbildung in drei Jahren nachgewiesen werden. Wer also in 2020 besonders viele Weiterbildungsstunden absolviert hat, kann diese Stunden für den Zyklus 2021/2022/2023, der Ende dieses Jahres endet, nicht mehr verwenden. Im kommenden Jahr müssen für den Zeitraum 2021/2022/2023 wieder eigenständige 20 Stunden Weiterbildung nachgewiesen werden. **Achtung bei Online-Angeboten:** Achten Sie darauf, dass dort Lernerfolgskontrollen durchgeführt werden, weil das Gesetz eine nachgewiesene lernerfolgskontrolle im sog. begleiteten Selbststudium, also auch bei Webinaren, vorschreibt.

Die digiKonREAL 8.0 am 07. und 08.11.2023 ist eine Spitzen-Gelegenheit, 10 Weiterbildungsstunden zusätzlich zu erhalten.



UNSERE TERMINE IM SEPTEMBER UND OKTOBER 2023

10.10.2023 - BBIT2023 DES IVD BERLIN-BRANDENBURG

17.10.2023 - WEBINAR DSP - „SMART HOME-ANWENDUNGEN UND DSGVO“

19.10.2023 - SPRENGNETTER WEBINAR „EXPOSEES RICHTIG ERSTELLEN“

02.11.2023 - WEBINAR DSP - LÖSCHUNG VON KUNDENDATEN NACH DSGVO RICHTIG ANGEHE

03.11.2023 - SPRECHSTUNDE VERTRAGSPAKET MAKLERVERTRÄGE

07./08.11.2023 - **digiKonREAL 8.0 (JETZT ANMELDEN)**

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





MAKLER IN MONACO MIT HOHEM ANTEIL AM BIP WOHNEN IN DEUTSCHLAND IST TEUER? SCHAUT MAL INS FÜRSTENTUM

In Monaco soll ein neues Wohnviertel entstehen, das „ins Meer“ gebaut wird. „Mareterra“ soll sechs Hektar groß werden. Natürlich wird das eine architektonische und Bau-Meisterleistung erfordern. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegen in Monaco heute schon im Schnitt bei 50.000,- EUR je Quadratmeter Wohnfläche. Und die Nachfrage nach neuen Wohnungen ist dort weiterhin sehr gut.

Spannend ist aber auch, was das Statistikamt des Fürstentum Monaco (IMSEE) zur Maklerleistung als Bestandteil des BIP veröffentlicht.

Bautätigkeiten tragen 9,6 % zum BIP bei und Maklergeschäfte weitere 11,4 %. Politisch dürfte es den Immobilienmaklern bei einem solchen Anteil am BIP nicht so schwer fallen, politische Forderungen zu stellen.



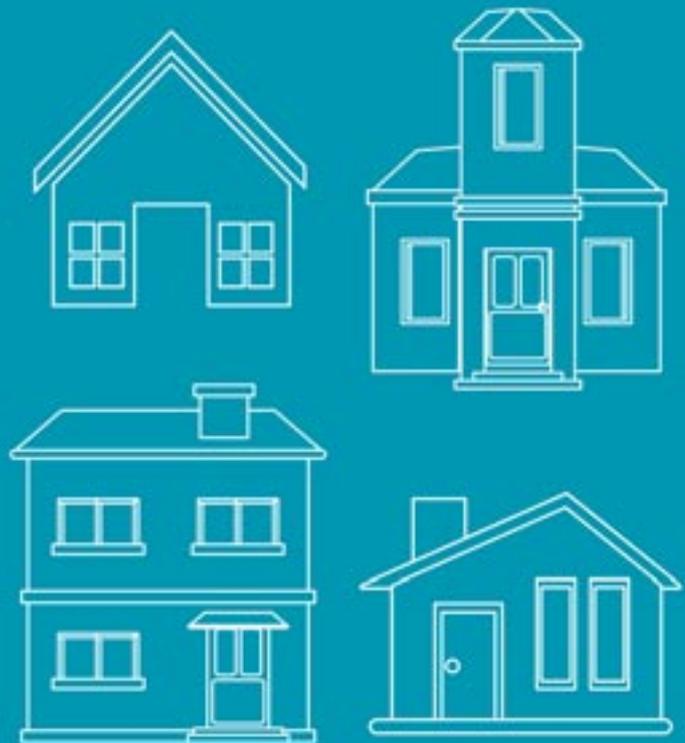
Das neue Vertragspaket Vermietung ist fertig

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.

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)**.



INTERESSENGEMEINSCHAFT WIDERRUF MIT „RATGEBER“ GEGEN MAKLER-PROVISIONEN AKTUELLER BEITRAG AUF N-TV.DE

Wie kommt es eigentlich, dass die Interessengemeinschaft Widerruf seit einiger Zeit bei n-tv wiederholt Beiträge gegen die angeblich unberechtigte Forderung von Makler-Provisionen wegen vermeintlicher Fehler der Maklerbüros veröffentlichen darf?

Ganz aktuell ist es ein Beitrag vom 06.10.2023, den der Autor als „freier Journalist“ und Gründer der IG schreibt.

Am Ende des Beitrags auf ntv.de steht:

Über den Autor: Roland Klaus ist Gründer der Interessengemeinschaft Widerruf. Sie hilft bei der Durchsetzung von Verbraucherrecht in Finanzfragen und wird dabei von spezialisierten Anwälten unterstützt.

Der gesamte Beitrag ist aber nicht als Anzeige gekennzeichnet und steht unter der Rubrik „Ratgeber“. Auf der Webseite www.widerruf.info wird für die kostenlose Prüfung von Verbraucherfragen beim Widerrufsrecht nicht nur für Immobilienmakler geworben.

Die Rechtsberatung erfolge dann durch einen Rechtsanwalt, mit dem ein Mandatsverhältnis abgeschlossen würde.

Wenn also bei Ihnen im Maklerbüro wieder verstärkt Fragen zum Widerrufsrecht des Maklervertrages oder sogar die Rückforderung einer Provision auftauchen, kann dies auch mit diesen Beiträgen auf n-tv.de zu tun haben.

Was mich an dieser angeblichen Verbraucheraufklärung stört, ist die Anleitung zum „Sparen“ der Makler-Provision, obwohl eine vollständige Dienstleistung in Anspruch genommen worden ist. In dem Beitrag steht:

„Diese Beispiele zeigen, dass es verschiedene Möglichkeiten gibt, die Provision für einen Immobilienmakler zu sparen.“

Geht es wirklich darum, die Maklerdienste in Anspruch zu nehmen und dann die Provision zu sparen?

Die Beispiele aus der Rechtsprechung, die dort zitiert werden, sind richtig wieder gegeben. Inhaltlich ist der Beitrag nicht zu bemängeln. Aber der „Ton“ macht die Musik.

Dies ist der Link zu dem Beitrag auf n-tv.de (KLICK hier).



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. November 2023 um 8.

www.die-acht.de

The banner features a large red number "8" on the left. The text is in white and red on a blue background. At the bottom right, there is a stylized graphic of a house or building made of lines.

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>