

*Zahlen, Preise, Indizes*

## **So lebt, wohnt und arbeitet der „Durchschnittsmensch“ in Deutschland**



*Foto: © Alexas Fotos, Pixabay*

**Wer will schon zur Gruppe der 0815-Menschen gehören? Jeder Mensch ist doch einzigartig. Andererseits helfen Durchschnittswerte dabei, die eigene Position einzuschätzen.**

Das Statistische Bundesamt hat eine neue Sonderseite zum „Durchschnittsmenschen“ eröffnet: [www.destatis.de/durchschnittsmensch](http://www.destatis.de/durchschnittsmensch). Das Datenangebot umfasst viele verschiedene Lebensbereiche.

Angenommen, ein Mensch stünde für alle 83,6 Millionen Menschen, die in Deutschland leben: Dann wäre der Durchschnittsmensch 44,9 Jahre alt (Stichtag: Ende 2024). Die Durchschnittsfrau wäre mit 46,2 Jahren gut zweieinhalb Jahre älter als der Durchschnittsmann (43,5 Jahre). Das höhere Durchschnittsalter der Frauen hängt mit ihrer höheren Lebenserwartung zusammen.

Laut Mikrozensus 2024 hat die Familie des Durchschnittsmenschen 3,4 Mitglieder. Als Familien zählen hier alle Eltern-Kind-Konstellationen, die in einem Haushalt leben. Betrachtet man sämtliche Haushaltsformen vom Einpersonenhaushalt bis zur Großfamilie, dann lebt der Durchschnittsmensch mit einer weiteren Person zusammen. Die Durchschnittswohnung hat eine Wohnfläche von 94,4 Quadratmetern und kostet 7,28 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter.

Im Durchschnitt verdienen Vollzeitbeschäftigte 4.634 Euro brutto pro Monat. Frauen in Vollzeit verdienen mit 4.214 Euro brutto deutlich weniger als Männer in Vollzeit mit 4.830 Euro.

Eine neue IW-Studie zeigt: Das Medianvermögen aller deutschen Haushalte betrug im Jahr 2023 103.100 Euro. Das heißt, dass die eine Hälfte der Haushalte mehr und die andere Hälfte weniger Vermögen hatte. Zu den zehn Prozent der Haushalte mit dem höchsten Vermögen gehörte, wer mehr als 777.200 Euro besaß. Wie viel Vermögen jemand besitzt, hängt stark vom Alter ab. In der Altersgruppe der 55- bis 64-Jährigen lag der Median mit 241.100 Euro am höchsten. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass der Vermögensaufbau lange dauert – häufig ein ganzes Arbeitsleben. Dabei spielt das Eigenheim eine große Rolle.

## Immobilienmarkt durchlebt tiefgreifenden Wandel



Foto: © Whitesession, Pixabay

**Der Immobilienmarkt wirkt auf branchenfremde Beobachter derzeit wie ein schrill-bunter Gemüsemarkt in einem exotischen Land. Die Expertise eines Insiders kann bei wichtigen Entscheidungen weiterhelfen.**

Ein wichtiger Beobachter der Immobilienmärkte ist das internationale Beratungsunternehmen Savills, das in über 70 Ländern fundierte Expertise zu Gewerbe- und Wohnimmobilien bietet. In einem aktuellen Spotlight werfen die Berater einen Blick auf den deutschen Immobilienmarkt.

Danach erlebt der deutsche Immobilienmarkt einen tiefgreifenden Wandel. Nach dem Ende des Nullzinsumfeldes beginnt zwar gerade ein neuer Marktzyklus, doch dieser unterscheidet sich fundamental von seinem Vorgänger. Die zwei Kernaussagen lauten: Erstens: Es wird keinen neuen „Superzyklus“ geben. Zweitens: Der neue Zyklus beginnt in einer grundlegend veränderten gesellschaftlichen und technologischen Realität als der letzte.

Damit sind völlig neue Anforderungen an die aktiven Kaufleute in der Immobilienbranche verbunden. Der letzte Immobilienmarktzyklus profitierte von einer einzigartigen Kombination aus starkem Bevölkerungswachstum, florierender Wirtschaft und sinkenden Zinsen und wurde so zum sogenannten „Superzyklus“. Das ist vorbei. Im neuen Zyklus werden die Mieterträge für Investments entscheidend sein. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Immobilienstandorten und -segmenten werden sich deutlich verstärken.

Zudem beginnt der neue Zyklus in einem gesellschaftlich-technologischen Umfeld, das sich zuletzt rasant gewandelt hat. Veränderte Flächennachfrage und Nutzerbedürfnisse polarisieren die Märkte. ESG-Anforderungen (Environmental, Social, Governance), Digitalisierung, Homeoffice, Online-Handel und der Einsatz von künstlicher Intelligenz prägen die Immobilienmärkte immer stärker.

Der Wandel erhöht die Anforderungen an Beratung und Marktanalyse für Eigentümer und Investoren. Service spielt eine zunehmend wichtige Rolle. Generell steigen die Anforderungen an Eigentümer und Investoren auf dem Gewerbeimmobilienmarkt. Doch auch Eigentümer, die in ihr privates Wohneigentum investieren möchten, werden zukünftig von einer guten Beratung profitieren.

Verwaltung / Miete / Pacht

## Mieten: Preisauftrieb hat etwas nachgelassen

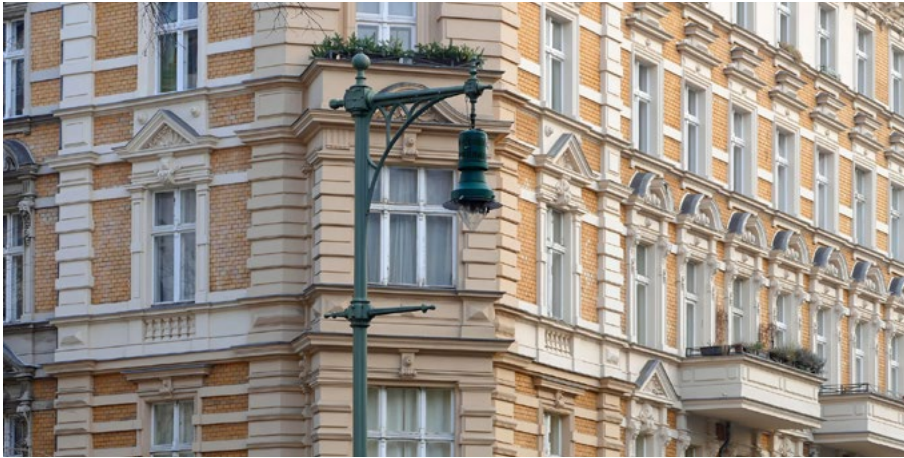


Foto: © Karlheinz Pape, Pixabay

**Der enorme Preisanstieg bei den Mieten hat sich abgeschwächt. Allerdings werden die Mieten nach Einschätzung des Analyseinstituts Empirica „solange steigen, bis sowohl die Herstellungskosten für Wohnungen stagnieren als auch die Kluft zwischen Neubaunachfrage und tatsächlichen Fertigstellungen geschlossen ist“.**

Der vom Kieler Institut für Weltwirtschaft herausgegebene GREIX-Mietpreisindex wertet die Angebotsmietpreise für Wohnungen in 20 deutschen Städten und Regionen auf Basis der VALUE-Marktdatenbank aus. Demnach sind die Preise für Angebotsmieten in deutschen Städten im zweiten Quartal dieses Jahres nur noch leicht gestiegen. Der Zuwachs lag sogar unterhalb der allgemeinen Teuerungsrate. Im Vergleich zum Vorquartal (Q2/2025 zu Q1/2025) verteuerten sie sich um 0,7 Prozent. Inflationsbereinigt, also gemessen in aktueller Kaufkraft, sanken die Preise für Angebotsmieten sogar leicht um 0,2 Prozent.

Steigende Mieten sind vor allem in den Großstädten zu verzeichnen. München ist dabei doppelt so teuer wie Leipzig. Im Vergleich zum Vorquartal stiegen die Mieten am stärksten in Düsseldorf (+1,5 Prozent) und Hamburg (+1,3 Prozent). In Berlin (+0,7 Prozent), Leipzig und München (jeweils +0,3 Prozent) sind eher moderate Anstiege zu verzeichnen. In Stuttgart (+0,2 Prozent), Köln (+0,1 Prozent) und Frankfurt a.M. (-0,2 Prozent) blieben die Angebotsmieten nahezu unverändert.

Das aktuelle Mietpreisniveau zeigt eine große Spanne. Die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter war am teuersten in München (22,82 €/m<sup>2</sup>), gefolgt von Frankfurt am Main (17,32 €/m<sup>2</sup>). In Stuttgart (15,99 €/m<sup>2</sup>), Berlin (15,62 €/m<sup>2</sup>), Hamburg (15,58 €/m<sup>2</sup>) und Köln (15,10 €/m<sup>2</sup>) lagen die Kaltmieten fast gleichauf, dicht gefolgt von Düsseldorf (14,25 €/m<sup>2</sup>). Ein Ausreißer nach unten ist Leipzig mit 10,10 €/m<sup>2</sup>. Auch außerhalb der acht größten Städte sind die Mieten für Wohnungen im Vergleich zum Vorquartal gestiegen.

Zugleich sank die Zeitspanne, in der ein Wohnungsangebot online gestellt ist, deutlich. In den vergangenen zehn Jahren ist die Dauer von 34 Tagen (2015) auf 23 Tage (2025) gesunken. Mehr als jede 6. Wohnung ist derzeit binnen zwei Tagen nicht mehr im Angebot. In Berlin ist es mittlerweile sogar jede 4. Wohnung.

Recht / Gesetz

## Immobiliengeschäfte künftig digital abwickeln



Foto: © NoName\_13, Pixabay

**In anderen europäischen Ländern wie Dänemark oder Estland können viele behördliche Angelegenheiten bequem vom Sofa aus digital erledigt werden. In Deutschland sind wir davon noch meilenweit entfernt, aber es geht voran – zum Beispiel beim Notar.**

Die Bundesregierung hat das Gesetz zur Einführung der elektronischen Präsenzbeurkundung beschlossen. Urkunden können somit in Zukunft originär elektronisch im Notariat erstellt werden. Bisher war die öffentliche Beurkundung in weiten Teilen papiergebunden.

Nur punktuell sah das geltende Beurkundungsgesetz die elektronische Errichtung von Dokumenten vor. Seit 2022 werden notarielle Urkunden bereits im elektronischen Urkundenarchiv verwahrt, wofür die Papierurkunden nach der Errichtung eingescannt werden. Auch die elektronische Aktenführung im Notariat wird perspektivisch die Papierakte vollständig ablösen.

Ab dem Jahr 2026 ist die elektronische Akte bei den Gerichten verpflichtend. Der Regierungsentwurf greift diese Entwicklung auf und schafft die rechtlichen Grundlagen dafür, dass Notarinnen und Notare sowie andere Urkundsstellen (z. B. Nachlassgerichte) künftig originär elektronische Urkunden im Präsenzverfahren errichten können.

Anfang Juli 2025 hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen veröffentlicht. Damit wurde ein weiterer Meilenstein im Rahmen des Digitalisierungsprojekts eNoVA (Elektronischer Notar-Verwaltungs-Austausch) erreicht.

Immobiliengeschäfte können künftig digital statt postalisch abgewickelt werden. Bisher erfolgte die Kommunikation zwischen Notarbüros, Gerichten und Behörden nach der Beurkundung eines Grundstückskaufvertrags überwiegend auf dem Postweg. Künftig soll der Austausch digital erfolgen – schneller, effizienter und bei gleichbleibend hoher Sicherheit.

„Durch die Umsetzung von eNoVA können millionenfache Postsendungen sowie mehrfache Datenerhebungen und Scanprozesse vermieden werden“, sagt Dr. Markus Sikora, Präsident der Bundesnotarkammer.



Kaufen / Verkaufen

## Immobilienkauf wird wieder attraktiv



Foto: © Gerd Altmann, Pixabay

**Hohe Mieten, stagnierende Kaufpreise und stabile Zinsen sind derzeit die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt. Für Kaufinteressenten und Verkaufende von Immobilien bedeutet das: Der Markt ist berechenbarer geworden – und es ergeben sich neue Chancen.**

In vielen Orten sind die Mieten deutlich stärker gestiegen als die Kaufpreise. Während die Kaufpreise noch unter den Höchstständen von 2022 liegen, steigen die Mieten unaufhörlich. „Das verbessert das Kaufpreis-Miete-Verhältnis für potenzielle Käufer erheblich“, erklärt Heike Nicodemus, Immobilienexpertin bei Stiftung Warentest Finanzen.

Der diesjährige Immobilienpreisvergleich von Stiftung Warentest Finanzen zeigt wieder große regionale Unterschiede. Wie sich die Immobilienpreise in den einzelnen Regionen entwickelt haben, erfahren Sie in der August-Ausgabe der Zeitschrift oder im kostenpflichtigen Bereich auf [www.test.de/immobilienpreise](http://www.test.de/immobilienpreise).

Die Baufinanzierungszinsen haben einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Immobilienmarktes. Nach acht Senkungen des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB) seit dem vergangenen Sommer ist nun erst einmal Ruhe eingetreten. Das Hauptziel der EZB sind stabile Preise. Die EZB hat die rasante Inflation der vergangenen Jahre unter Kontrolle gebracht, die Inflation befindet sich im Zielbereich, die Baufinanzierungszinsen sind stabil und der Immobilienmarkt erlebt einen leichten Aufwind.

Abwarten lohnt sich nicht. Das gilt für Kaufinteressenten und Verkaufende von Immobilien gleichermaßen. Wer in den vergangenen Monaten ein zehnjähriges Immobiliendarlehen abschloss, tat dies im Durchschnitt zu einem Zinssatz zwischen 3,25 und 3,5 Prozent. Damit bewegten sich die Bauzinsen in einem verlässlichen Korridor, den Experten prognostiziert hatten. Dieses stabile Umfeld bietet Kaufinteressierten eine gute Basis, um in Ruhe zu planen. Überstürzte Entscheidungen sind momentan nicht nötig.

Kaufinteressenten sollten die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt allerdings nicht unterschätzen. Die Nachfrage befindet sich auf einem insgesamt hohen Niveau. Nach Einschätzung von Fachleuten wird es sich nicht lohnen, auf sinkende Immobilienpreise oder fallende Bauzinsen zu warten.

Umwelt / Energie / Technik

## Hitze setzt Menschen im Sommer vermehrt zu



Foto: © DolfiAm, Pixabay

**Der Sommer 2025 begann mit Temperaturen von bis zu 40 Grad. Meteorologen warnen vor einer beunruhigenden Klimadynamik. Nicht jeder kann bei Hitze kurzfristig an den Strand ausweichen. Was ist zu tun?**

Ein Tag gilt als Hitzetag, wenn die Tageshöchsttemperatur mindestens 30,0 °C erreicht oder überschreitet. Laut Deutschem Wetterdienst (DWD) hat sich die Zahl heißer Tage in den letzten Jahrzehnten verdoppelt. Häuser in Deutschland sind noch längst nicht auf die weiterhin zu erwartenden heißen Sommer vorbereitet.

Welche Maßnahmen bei Hitzewellen zu ergreifen sind und wie sich anhaltende Hitzetage auf die Arbeit im Krisenmanagement und Bevölkerungsschutz auswirken, hat der VDI in einer Expertenempfehlung zum Schutz vor Hitze veröffentlicht. Anhand dieser detaillierten und konkreten Empfehlung können sich Städte und Gemeinden besser auf extreme Hitze vorbereiten.

Auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel in Berlin startete gerade ein wissenschaftliches Projekt für eine klimaresiliente Stadt. Es ist eines der größten und ambitioniertesten Stadtentwicklungsprojekte Europas: die Nachnutzung des Flughafens und die Gestaltung eines neuen Stadtgebiets nach dem Prinzip der Schwammstadt mitten in Berlin.

Bis wirksame Klimaschutzmaßnahmen in großem Stil erfolgreich umgesetzt sind, ist Eigeninitiative gefragt. Beim Kühlen stehen Ventilatoren und Klimageräte hoch im Kurs, sie sind jedoch in Anschaffung und Verbrauch teuer. Jalousien und Sonnenschutzfolien sperren die Hitze aus und sind zumindest keine Energiefresser. Noch besser als jede private Abwehr von Hitze in der Wohnung sind jedoch grundlegende Maßnahmen, die bereits beim Bau oder Umbau von Gebäuden sowie in der Stadtplanung berücksichtigt werden.

Der Klimawandel erfordert ein Umdenken in allen Bereichen. Das Umweltbundesamt gibt dazu folgende Tipps: Vermeiden Sie körperliche Aktivität während der heißesten Tageszeit. Lüften Sie nachts und frühmorgens. Verschatten Sie Räume möglichst durch außenliegende Rollläden, da diese wirksamer sind als innenliegende. Kühlen Sie Ihren Körper mit einfachen Methoden wie einem kühlenden Fußbad. Halten Sie sich bei Hitze nicht zu lange in parkenden Autos auf.

*Wohnungswirtschaft*

## **Meilenstein: virtuelle Eigentümerversammlungen**



Foto: © Pexels, Pixabay

**Die Corona-Krise hat weltweit Spuren hinterlassen. Doch nicht alles, was die Pandemie zwingend erforderlich machte, war negativ. Dazu gehören unter anderem das Homeoffice und die digitale Kommunikation, beispielsweise in Form von virtuellen Eigentümerversammlungen.**

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen im vergangenen Jahr wurde ein neues Kapitel in der Kommunikation zwischen Verwaltungen und Eigentümergemeinschaften aufgeschlagen. Um den Einstieg zu erleichtern, stellt der Spitzenverband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV) einen Praxisleitfaden sowie einen Marktüberblick zu geeigneten Softwarelösungen bereit.

Eigentümerversammlungen sind das zentrale Organ der Willensbildung in Wohnungseigentümergemeinschaften. Hier werden Entscheidungen getroffen, die den Wert und die Zukunft des gemeinschaftlichen Eigentums maßgeblich beeinflussen. Eine reibungslose Durchführung ist daher für alle Beteiligten – Verwaltungen und Eigentümer – von zentraler Bedeutung.

Bisher war die Organisation von Eigentümerversammlungen oft mit erheblichem Aufwand verbunden: komplexe Logistik, hohe Kosten und feste Termine in den Abendstunden. Mit der gesetzlichen Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen ändert sich das jedoch grundlegend, denn das rein digitale Abhalten bietet eine praxisgerechte Antwort auf zentrale Anforderungen. Es vereinfacht die organisatorischen Prozesse erheblich und beschleunigt Beschlussprozesse. Gleichzeitig schafft das virtuelle Format mehr Flexibilität.

Virtuelle Versammlungen ermöglichen zudem kurzfristige Treffen im Laufe des Jahres und gewährleisten somit schnelle Entscheidungen bei dringendem Handlungsbedarf. Die ortsunabhängige Teilnahme bedeutet für Eigentümer nicht nur höheren Komfort, sondern auch eine größere Beteiligung, wodurch die Legitimation von Beschlüssen gestärkt wird. Darüber hinaus führen virtuelle Formate zu erheblichen Kosteneinsparungen, da sie deutlich geringere Ausgaben verursachen. Virtuelle Eigentümerversammlungen setzen einen neuen Standard für Effizienz, Transparenz und moderne Kommunikation zwischen Wohnungseigentümern und Verwaltung.

## Wo Wohnen Luxus ist: Deutschlands teuerste Viertel



Foto: © Canva, Pixabay

**Wer beim Wohnen nicht auf den Cent achten muss, schaut sich in Deutschlands teuersten Vierteln um. Kaufpreise von über 14.000 Euro pro Quadratmeter bieten Luxus, Komfort und ein schönes Wohnumfeld.**

Wer in einem der exklusivsten Viertel Deutschlands wohnen möchte, muss um ein Vielfaches tiefer in die Tasche greifen als im restlichen Stadtgebiet. So kosten Wohnimmobilien in München-Lehel und München-Bogenhausen beispielsweise über 15.000 Euro pro Quadratmeter.

München ist die deutsche Metropole mit den höchsten Immobilienpreisen. Mit 15.891 Euro pro Quadratmeter liegt die Kaufpreisforderung in der Hotterstraße im Stadtteil Lehel fast doppelt so hoch wie der ohnehin hohe Durchschnittspreis in München von 8.249 Euro. Das mondäne Villenviertel Grünwald liegt übrigens offiziell gar nicht im Stadtgebiet, sondern ist eine eigenständige Gemeinde im Landkreis München.

In Hamburg gibt es mondäne Viertel, in denen Bestandsobjekte an der Alster Quadratmeterpreise im fünfstelligen Bereich erzielen. Das Preisniveau dort ist mit 13.400 Euro pro Quadratmeter mehr als doppelt so hoch wie der Durchschnittspreis in Hamburg, der bei 5.937 Euro pro Quadratmeter liegt.

Mit einem mittleren Quadratmeterpreis von 4.174 Euro liegt Düsseldorf preislich im Mittelfeld. Die teuersten Straßen befinden sich im Stadtbezirk 1 im Zentrum. In Berlin liegt die teuerste Wohngegend dagegen am Stadtrand. Die höchsten Quadratmeterpreise der Hauptstadt werden in Grunewald erzielt.

Begehrte Wohnlagen befinden sich häufig in der Nähe von Parks und Wasserflächen. Wohnimmobilien sind immer dort am teuersten, wo städtische Infrastruktur auf Grünanlagen trifft. In Frankfurt am Main ist die Gegend zwischen Palmengarten und Grüneburgpark am teuersten, in Köln die Limburger Straße in der Nähe des Stadtgartens. In Stuttgart werden die höchsten Immobilienpreise am Killesberg verlangt. In Dortmund ist der Erwerb von Wohneigentum in der Nähe des Phoenix-Sees am kostspieligsten.

Das geht aus einer Auswertung von Immowelt hervor, in der die Straßen mit den höchsten mittleren Preisen für Bestandsimmobilien in den 15 größten deutschen Städten ermittelt wurden.