

NEWS

Markt | Wirtschaft | Recht | Zahlen

PERSCH CONSULT

Immobilienbewertung · Due Diligence · Beratung

Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors
Hamburg | Leipzig | Berlin | Essen | Stuttgart | München | Kopenhagen
www.perschconsult.de

Was gibt's Neues bei der Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors



• Personal (Wachstum)

Wir haben sieben neue Gutachter in der Company und freuen uns alle begrüßen zu dürfen:

Martin Riedel ist seit dem 01.05.2021 in Hamburg (wieder) da. Nach seinem Praktikum zog es Martin zu neuen Ufern – jetzt ist er wieder zurück – richtige Entscheidung...

Ersin Bahadir ist ebenfalls zum 01.05.2021 in Berlin an den Start gegangen. Das neue Hauptstadt-Büro zieht eben die richtigen Mitarbeiter an...

Steven Kolbe hat die ersten Tage in Leipzig schon hinter sich – der 01.06.2021 ist ja schon ein bisschen her. Wir freuen uns, dass Du bei uns bist!

Elisabeth Probst hat gemeinsam mit Steven zum 01.06.2021 bei uns angefangen – nur Elisabeth hat Ihren Arbeitsplatz in Essen. Schön, dass Du da bist!

Manuel Steck verstärkt zum 07.06.2021 unser Team in Stuttgart. Jakob hat ein gutes Händchen bewiesen und das Timing stimmt ebenfalls. Herzlich willkommen Manuel!

Kadir Avci unterstützt den Standort Essen ab dem 01.07.2021. Zuerst kommt er für sein Onboarding allerdings nach Hamburg. Wir sagen: „Hummel, Hummel – Mors, Mors – Kadir!“

Alexander Mnich sagt allen Kunden und Kollegen „Hallo“ aus Berlin ab dem 01.08.2021. Marios hat ein Händchen für den Standort Berlin – welcome on board Alexander!

• Und sonst so – wächst da noch mehr?

Es gibt eine **neue Abteilung** innerhalb der Persch Consult GmbH Chartered Surveyors.

Seit dem **15.05.2021** verstärkt **Christian Schuhmann MRICS; CIS HypZert F** das Team der Persch Consult GmbH Chartered Surveyors im Bereich New Business Development (NBD). Er wird an genau der Schnittstelle, zwischen Regulatorik, effizienter Kreditbearbeitung und Immobilienbewertung für nicht förmliche Wertermittlungen und förmliche Gutachten, arbeiten. Zu seinen Aufgaben gehören der aktive Verkauf und die Verkaufsförderung unserer Dienstleistungen im Bereich der Markt- und Beleihungswertermittlung.

- ▶ Akquisition, Vorbereitung und Abschluss von (Rahmen-)Verträgen bei Finanzinstituten für nicht förmliche Wertermittlungen und förmliche Gutachten im Bereich der Markt- und Beleihungswertermittlung
- ▶ Durchführung von Recherchen zur Identifizierung neuer Märkte und Kundenbedürfnisse
- ▶ Vertretung und Repräsentation des Unternehmens im Bereich der finanzwirtschaftlichen Verbände und der Regulatorik

Wir freuen uns mit Christian einen ausgewiesenen und erfahrenen Fachmann für den Verkauf, sowie zur Entwicklung neuer Prozesse und Produkte für die Persch Consult GmbH Chartered Surveyors gewonnen zu haben und begrüßen ihn recht herzlich.

• Apropos neu – was gibt's an weiteren interessanten Neuigkeiten?

OK – das ist auch eine ganze Menge – deshalb kurz und knapp nacheinander aufgezählt:

> Ab **01.07.2021** decken wir jeden Winkel auf Deutschlands Landkarte mit unseren Bewertungen ab. **Es gibt definitiv keine „weißen Flecke“ mehr.** Unser operativer Geschäftsführer, neudeutsch COO, Rainer de Vries hat im letzten halben Jahr rotiert und unsere Niederlassungen so auf- und teilweise auch umgestellt, dass es ab 01.07.2021 heißt: Yes – we can!

> Und weil Rainer schon dabei war, sind wir ab dem **01.07.2021** auch in **Hessen/Frankfurt** präsent. Also ehrlicherweise sitzt unser Büro in Wiesbaden (Rainer gefiel es dort besser und gleichzeitig ist er auch ein kostenbewusster COO – das Büro ist nicht (ganz) so teuer). Viele unserer Kunden haben auf diese Nachricht schon gewartet – jetzt ist es so weit. Also jetzt noch nicht – sondern ab 01.07.2021.

> Das Berliner Büro ist zum **01.06.2021 umgezogen**. Von der Alten Jacobstraße ging es einmal quer durch Berlin in die Wilmersdorfer Straße 117/Ecke Pestalozzistraße 77. Hier hat die Niederlassung Berlin ein schickes Hauptstadt-Büro bezogen. Unser Niederlassungs-Leiter, Marios Batsilas, ist total stolz und glaubt bis heute, dass er das Büro ausgesucht hat (wir wissen wer es wirklich war Kristin).

Und was richtig Spannendes zum Schluss?

NATÜRLICH...das gute kommt zu dem der Warten kann...wir haben mit GEOPORT ab sofort eine eigene Gutachtenplattform

Sie benötigen kurzfristig ein qualifiziertes Wertgutachten, besitzen aber keine eigenen Bewertungslösungen oder die nötigen Ressourcen?

Mit den neuen Standardgutachten in geoport ist das kein Problem mehr. Mit nur wenigen Mausklicks können Sie ein BelWertV-konformes Gutachten von zertifizierten Sachverständigen bestellen. Schnell, einfach und komplett digital.

Wie das geht? Das zeigen wir Ihnen jetzt.

1. Nach erfolgreicher Anmeldung auf geoport und der Eingabe der Adresse, wählen Sie unter dem Bereich Service die Kategorie Gutachten aus. Ihnen stehen nun unsere **drei Gutachtenprodukte** zur Auswahl.

- 1. Die Qualifizierte Wertindikation** für Mehrfamilienhäuser
- 2. Das Kurzugutachten** gem. § 24 BelWert für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb der Kleindarlehensgrenze
- 3. Das Vollgutachten** gem. § 6 BelWert für die Objektarten Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser

2. Nach dem Sie die gewünschte Gutachtenvariante und die Objektart ausgewählt haben, klicken Sie auf das Warenkorb-Symbol und erhalten sofort den Hinweis, welche Dokumente für die Erstellung des Gutachtens erforderlich sind. Einfach, oder?

3. Durch den barrierefreien Upload Ihrer Daten, stehen dem Gutachter sofort mit Beauftragung, alle für die Bewertung des Objektes benötigten Informationen zur Verfügung.

4. Abschließend können Sie Ihre Bestellung im Warenkorb noch einmal prüfen und mit dem Button [KOSTENPFLICHTIG BESTELLEN] abschließen. Innerhalb der definierten Servicelevel erfolgt nun die Bearbeitung des Gutachtens durch die Persch Consult GmbH. Die finale Auslieferung des Gutachtendokumentes inklusiver Digitaler Unterschrift des Gutachters erfolgt als PDF bequem per E-Mail.

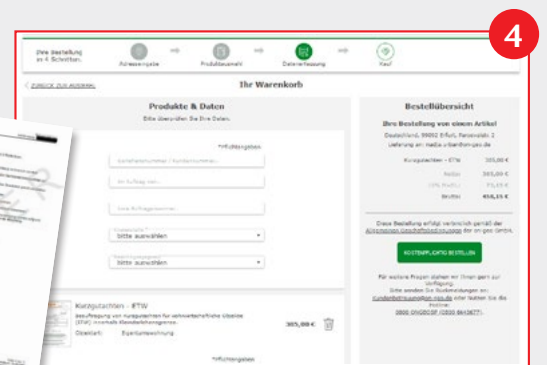
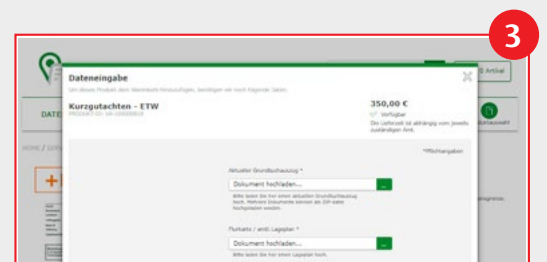
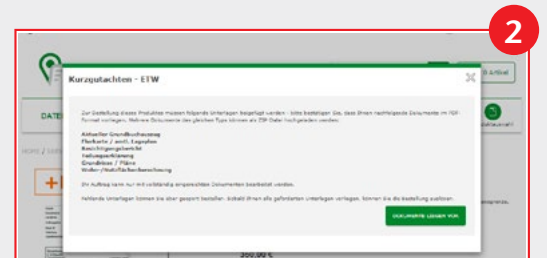
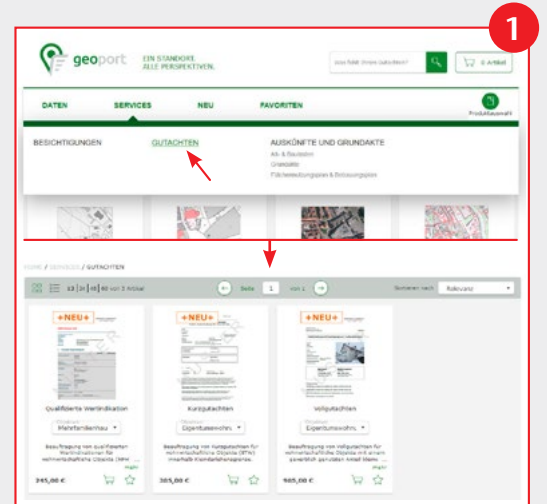
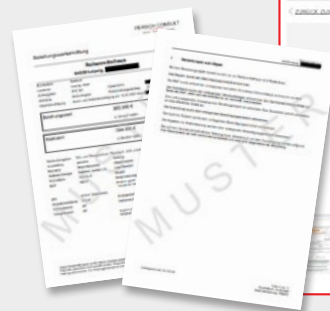
So schnell und so einfach erhalten Sie ein Standardgutachten in geoport.

Den LINK zum geoport Video auf der Website Persch Consult GmbH sehen Sie hier.

<https://www.perschconsult.de/geoport-video.mp4>

Viel Spaß beim Ausprobieren...

Nikolaus Persch FRICS
Geschäftsführer der Persch Consult GmbH |
Chartered Surveyor



Finanzierung: Woher kommt das Eigenkapital?

Die Bildung von Wohneigentum ist vor allem eine Frage des Eigenkapitals. Das gilt in Zeiten stetig steigender Immobilienpreise noch mehr als in früheren Jahren. Wie der Immobilienkauf trotzdem gelingen kann und woher das Eigenkapital kommt, hat eine aktuelle Studie erforscht. Ersparnis als Eigenkapital spielt dabei eine wichtige Rolle, ist jedoch bei Jüngeren wegen langer Ausbildungszeiten oft nicht in genügender Höhe vorhanden. Daher verschoben sich die Finanzquellen. Geld aus Erbschaften spielt eine wichtigere Rolle als früher. Vor mehr als zehn Jahren betrug der Eigenkapitalanteil aus Erbschaften sieben Prozent, in den vergangenen drei Jahren waren es bereits 13 Prozent. Auch die Unterstützung durch die Familie wird immer häufiger. Vor mehr als zehn Jahren wurden 17 Prozent der Käufer durch ihre Familie unterstützt. In den vergangenen drei Jahren waren es schon 25 Prozent.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2021

Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Texte, Quellen, Bilder: Stiftung Warentest, Destatis, Qualitypool GmbH, VDIV Deutschland, Postbank, Immowelt Group, IVD Deutschland, Dr. Klein Privatkunden AG, ImmoScout24, Bundesgerichtshof, Bundesverfassungsgericht, Mieterbund, VDIV Deutschland, ZIA Deutschland, IW-Köln, BBSR, ifo Institut, CSMM architecture matters, blog politische ökonomie, BMWi, Pixabay.de

Layout/Grafik/Satz/Korrektur: Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; Gunna Westphal

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Mietendeckel gekippt



Foto: Petra Matzen, Grabener Verlag, 2021

Das Bundesverfassungsgericht hat das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für „mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig“ erklärt. Dem Land Berlin fehlt die Gesetzgebungskompetenz. Dieses Urteil hat quer durch alle Interessengruppen für Erleichterung gesorgt, denn es bedeutet mehr Klarheit für Mieter und Vermieter. Der sogenannte Berliner Mietendeckel des rot-rot-grünen Senats war seit Ende Februar 2020 in Kraft und hatte viel Verwirrung gestiftet. Zwar sanken die Mieten in Berlin um 7,8 Prozent, aber das Angebot an Mietwohnungen ging gleichzeitig um 30 Prozent zurück. Auf Mieter kommen jetzt möglicherweise hohe Nachforderungen zu. Der Mieterbund appelliert an den Bund, eine andere Regelung zur Mietenbegrenzung zu finden.

Entwicklung der Einzelhandelsmieten uneinheitlich

Bei den Angebotsmieten für Einzelhandelsobjekte zeigt sich kein einheitliches Bild: Im vorigen Jahr gab es hohe Preiszuwächse von 11,5 Prozent in Dresden, Düsseldorf und Stuttgart. Dem standen Rückgänge von neun Prozent in Dortmund und acht Prozent in Leipzig gegenüber. Damit setzte sich eine Entwicklung fort, die schon vor der Coronakrise begonnen hat. Onlineshopping hat in den vergangenen Monaten noch einmal einen ordentlichen Schub bekommen. Für den Einzelhandel verschärft sich dadurch der bereits bestehende Druck. Auch für die Zukunft ist davon auszugehen, dass sich der Markt weiter ausdifferenziert. Der Erhalt der Attraktivität der Innenstädte ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

Gewerbsteuer auf Mieterstrom soll bald entfallen

Im Zuge der Energiewende hat sich die Bundesregierung auf eine neue Regelung geeinigt, wenn Wohnungsunternehmen Strom aus erneuerbaren Energien an ihre Mieter liefern, zum Beispiel mittels Ladestationen für Elektroautos. Die Stromerzeugung und -lieferung stellt eine gewerbliche Tätigkeit dar. Die Mieteinnahmen des Wohnungsunternehmens würden dadurch gewerbsteuerpflichtig, was massive steuerliche Belastungen nach sich ziehen würde. Künftig dürfen Wohnungsunternehmen Einkünfte aus der Stromlieferung von bis zu zehn Prozent der Einnahmen aus der Wohnungsverwaltung erzielen, ohne dass ihre Mieterträge mit Gewerbesteuer belastet werden.

Was sind Schönheitsreparaturen?

Um Schönheitsreparaturen hat es in der Vergangenheit immer wieder Streit gegeben. Ein aktuelles Urteil (AG Hamburg, 15.05.2020, 49 C 493/19) macht deutlich, was laufende Schönheitsreparaturen sind: Dabei handelt es sich um solche Renovierungsarbeiten, die während der Mietzeit infolge einer vertragsgemäßen Nutzung der Wohnung erforderlich werden. Entscheidend ist dabei laut Gericht, ob die Wohnung in möbliertem Zustand den Eindruck einer renovierungsbedürftigen Wohnung vermittelt. Hat der Vermieter die Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen, kommt es auf die genaue Formulierung im Mietvertrag an. Steht dort, dass der Mieter „für das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen Sorge zu tragen“ hat, wird nicht hinreichend deutlich, dass das Streichen der Fenster nur von innen geschuldet ist. Eine solche Formulierung geht zulasten des Vermieters.

Verbesserte Gebädeförderung – gut für Konjunktur und Klima



Foto: Pixelfeuer | Pixabay

Gebäude verursachen rund ein Viertel der Treibhausgasemissionen in Deutschland. Sanierungen sind daher in diesem Bereich besonders wirkungsvoll.

Seit 1990 wurden im Gebäudesektor zwar schon über 40 Prozent CO₂-Minderung erreicht, aber in den nächsten Jahren bis 2030 müssen gegenüber heute nochmals 40 Prozent CO₂-Emissionen bei Gebäuden eingespart werden. Zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 hatte die Bundesregierung die Gebädeförderung zu Jahresbeginn 2020 novelliert, unter anderem durch eine Erhöhung der Fördersätze im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und im Marktanreizprogramm (MAP) sowie durch die Einführung einer Austauschprämie für Ölheizungen. Die Summe der Anträge für die Gebäudeeffizienzprogramme hat sich aufgrund der verbesserten Förderbedingungen von 2019 auf 2020 fast verdoppelt. Besonders stark war die Steigerung bei Anträgen für den Einbau von Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien.

Neues Telekommunikationsgesetz für schnelles Internet – Mieter-Umlage entfällt

Die Reform des Telekommunikationsgesetzes betrifft rund zwölf Millionen Mieter. Die Änderungen sollen in erster Linie das „Recht auf schnelles Internet“ unterstützen. Zukünftig soll ein Grundversorgungsanspruch bestehen, dessen Leistung die Bundesnetzagentur festlegt und jedes Jahr aktualisiert. Weitere Änderungen betreffen die Kosten für Kabelfernsehen, die Mieter bisher häufig mit den Nebenkosten zahlen. Vermieter haben ihren Mietern in der Vergangenheit oft günstige Konditionen für den Kabelanschluss per Sammelvertrag angeboten. Diese Kosten sollen nach einer Übergangsfrist bis 2024 nicht mehr auf die Nebenkosten umlegbar sein. Mieter müssen sich dann selbst um ihr Kabelfernsehen kümmern. Vermieter können Mietern nur noch ein „Bereitstellungsentgelt“ von 60 Euro pro Jahr und Wohnung berechnen, wenn neue Glasfaserleitungen verlegt wurden.

Baugenehmigungen: Kleinere Großstädte verzeichnen deutlichen Zuwachs

Die Bauämter genehmigten im vorigen Jahr 2,2 Prozent mehr Wohnungen als im Vorjahr. Die höchsten Zuwächse verbuchten die kreisfreien Großstädte unter 500.000 Einwohnern mit 4,5 Prozent und die ländlichen Kreise mit 5,8 Prozent. Fast zwei Drittel der Genehmigungen entfielen auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Knapp 55.000 Wohnungen wurden in den sieben größten deutschen Städten genehmigt. Die Metropolen München und Köln konnten nach Rückgängen in den Vorjahren wieder etwas zulegen. Die übrigen fünf Städte hatten Rückgänge zu verzeichnen. In den Umlandkreisen der sieben größten Städte sind die Genehmigungszahlen relativ stabil geblieben, im Umland von Hamburg, München, Köln und Düsseldorf wurden mehr Wohnungen genehmigt, in den ländlichen Kreisen legte der Eigenheimbau deutlich zu.

Neue Chancen für Innenstädte



Bereits vor Corona herrschte in vielen Städten das Bewusstsein, dass eine Transformation der Innenstädte nötig sein würde.

Der Veränderungsprozess der Innenstädte hat schon vor einigen Jahren eingesetzt. In der Coronapandemie wird er deutlicher sichtbar: Die Verteilung des öffentlichen Raums in den Städten entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine klimagerechte Stadt. Die innerstädtische Mobilität ist zu sehr am Leitbild des motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet. Gewerbliche Nutzungen haben zu einem eintönigen Stadtbild geführt. Der Einzelhandel ist zu sehr durch Filialisten geprägt, die Gastronomie durch immer ähnlichere Imbissläden. Die Fußgängerzonen der 70er- und 80er-Jahre prägen wichtige Teile des Stadtbildes und wirken abends wie ausgestorben. Eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität ist überfällig. Die Funktionalität der Innenstädte ist ein öffentliches Gut. Alternative Nutzungen spielen eine zentrale Rolle, um Innenstädte belebt zu halten. Die Umnutzung von Büroflächen könnte eine adäquate Möglichkeit sein, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Erdgeschosslagen eignen sich für kulturelle und soziale Nutzungen oder für neue Formen der urbanen Produktion. Die Stadt der Zukunft ist auf jeden Fall multifunktional.

Coronapandemie in Zahlen

Die Coronapandemie wirkt sich massiv auf sämtliche Bereiche des täglichen Lebens aus. Das Statistische Bundesamt nennt Zahlen für 2020: Das Bruttoinlandsprodukt bricht um 4,9 Prozent ein. Mit 4,2 Prozent erreicht das Staatsdefizit den zweithöchsten Wert seit 1990. Der Flugverkehr verzeichnet 74,5 Prozent weniger Fluggäste. Im Tourismus fiel die Zahl der Gästeübernachtungen aus dem Ausland um knapp zwei Drittel. Der Umsatz im Gastgewerbe sank fast auf die Hälfte. Die privaten Haushalte haben ihr Konsumverhalten stark verändert: Die Konsumausgaben gingen um 4,6 Prozent zurück. Der Onlinehandel verbucht ein Plus von 27,8 Prozent. Es gab 10,7 Prozent weniger Verkehrstote, und die Bevölkerung ist erstmals seit 2011 nicht weiter gewachsen.

Elektromobilität kommt in Fahrt



Foto: A. Krebs, Pixabay

Die Elektromobilität in Deutschland steht vor einer Trendwende. Der Rückstand gegenüber anderen Ländern baut sich ab, die Neuzulassungen legen deutlich zu. Jetzt fehlt nur noch die private Ladeinfrastruktur. Das neue Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) hat wichtige Rahmenbedingungen für den Ausbau der Ladeinfrastruktur geschaffen. Gebäude sollen künftig mit Leerrohren zur Aufnahme von Energieversorgungs- und Datenleitungen ausgestattet werden. Die KfW fördert jeden Ladepunkt mit 900 Euro Zuschuss. Das gilt für Eigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften sowie für Mieter und Vermieter.

Für 1.000 Euro Miete gibt es immer weniger Fläche

Vor zehn Jahren reichte ein Budget von 1.000 Euro noch für eine Mietwohnung, in der eine ganze Familie Platz hatte. Das hat sich in allen Städten Deutschlands geändert. Den größten Rückgang der Wohnfläche verzeichnet Berlin: Mieter bekamen dort vor zehn Jahren für eine Kaltmiete von 1.000 Euro noch eine 120 Quadratmeter große Wohnung, heute sind es nur noch 69 Quadratmeter. Das sind umgerechnet zwei oder drei Zimmer weniger oder entspricht einer Verringerung um 51 Quadratmeter. Leipzig und Dresden verzeichneten einen ähnlich großen Rückgang. Auch in Offenbach und Kassel müssen sich Mieter beim Wohnungswechsel auf weniger Platz einstellen. Die geringsten prozentualen Einbußen gibt es in Münster, Essen und Bremen. Im Mittelfeld liegen Dortmund, Freiburg, Hannover, Karlsruhe und Wiesbaden.

Homeoffice: Noch viel Luft nach oben

Die Arbeit im Homeoffice hat die Lebensgewohnheiten und die Ansprüche an die eigene Wohnung verändert. Im März 2021 arbeiteten 31,7 Prozent der Beschäftigten in deutschen Unternehmen teilweise oder vollständig im Homeoffice. Das geht aus der neuesten Umfrage des ifo Instituts hervor. Die Wissenschaftler schätzen das Potenzial für Homeoffice auf 56 Prozent der Beschäftigten ein. Wie hoch der Anteil tatsächlich ist, liegt an der Branche des jeweiligen Unternehmens. Der Bereich Dienstleistung liegt vor dem verarbeitenden Gewerbe und dem Handel. Die Arbeitsmobilität ist gestiegen und wird vermutlich die privaten Wohnbedürfnisse auch nach der Krise weiterhin beeinflussen.