# NEWS Markt | Wirtschaft | Recht | Zahlen

# PERSCH CONSULT

Valuation · Due Diligence · Consulting

Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors

Hamburg | Leipzig | Berlin | Essen | Stuttgart | München | Wiesbaden | Kopenhagen

www.perschconsult.de

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

Die letzten Monate standen unter dem Motto der persönlichen Zusammenkunft.

Die Geschäftsleitung hat die Standorte in Berlin und Leipzig besucht, intensive Gespräche mit den Kollegen/innen vor Ort geführt und den Austausch bei einem gemeinsamen Abendessen ausklingen lassen.

Höhepunkt war unser Präsenz-Jahresmeeting am 5. und 6. Mai in Hamburg. Nachdem unser letztes Präsenz-Jahresmeeting aufgrund der Corona-Verordnungen im November 2019 stattgefunden hat, wurde endlich wieder richtig gemeinsam gefeiert und gearbeitet.

Zu guter Letzt haben wir noch die on-geo Days in Erfurt besucht. Auf Einladung unseres Schwester-Unternehmens on-geo GmbH konnten wir uns mit unserem neuen Messestand präsentieren und die Veranstaltung mit Fachbeiträgen bereichern.

# Immobilienfinanzierung teurer

Die Zinsen stiegen im März um 0,5 Prozent und verteuern Immobilienkredite spürbar. Bei der Erhöhung handelt es sich zwar vorerst um Nachkommastellen, aber über die Dauer einer Immobilienfinanzierung gerechnet macht sich die Verteuerung deutlich bemerkbar. Wer ein Haus oder eine Wohnung finanzieren will, muss mit schwankenden Kursen rechnen. Für Anschluss- oder Umfinanzierungen ist jetzt der richtige Zeitpunkt.



# Immobilienmarkt: Leitet die Zinswende eine Preiswende ein?



Energiepreise, Materialkosten, Inflationsrate und Zinsen beeinflussen sich gegenseitig. Führende Finanzfachleute erwarten steigende Darlehenszinsen.

Schon in vergangenen Zeiten zeigte sich, dass akute Krisen den Stellenwert von Sachwerten – zu denen auch Immobilien gehören – erhöhen. Das wird auch jetzt wieder deutlich. Nach zwei Quartalen moderater Preissteigerungen zogen die Preise für Immobilien im ersten Quartal 2022 bundesweit deutlich an. Die Preise gebrauchter Einfamilienhäuser legten mit 5,4 Prozent besonders stark zu. Eigentumswohnungen im Bestand verteuerten sich um drei Prozent. In unsicheren Zeiten legen Banken für alle Investments strengere Maßstäbe an. Schon jetzt haben sich Immobilienkredite deutlich verteuert. Die Entscheidungen der Europäischen Zentralbank, EZB, wirken sich direkt auf die Immobilienfinanzierung aus. Derzeit strafft die EZB ihre Geldpolitik, lässt sich aber noch Zeit und setzt offenbar auf Flexibilität. Finanzfachleute gehen davon aus, dass im Verlauf des Jahres mit einer Erhöhung des Leitzinses zu rechnen ist. Bis dahin haben alle Beteiligten Zeit, sich auf neue Marktbedingungen und eine andere Entwicklung der Immobilienpreise einzustellen.



# Ein Ereignis der Superlative: Das PCCS Jahresmeeting 2022











# 889 Tage...

... sind eine lange Zeit, in der bei der Organisationsentwicklung vieles umgesetzt werden konnte. Im November 2019 haben wir auf unserem Präsenz-Jahresmeeting in Hamburg mit unseren Mitarbeitern eine Menge Projekte und Ideen entwickelt. 889 Tage später haben wir die erfolgreiche Umsetzung gefeiert und natürlich... neue Projekte auf den Weg gebracht.

FEID Consulting & Coaching hat unser Jahresmeeting wieder als World-Café gestaltet und unsere vier Entwicklungsbereiche Tischen zugeordnet. Über 70 kluge Köpfe haben sich ausgetauscht und wieder zahlreiche neue Ideen entwickelt



# Viele neue Kollegen...

... kamen beim Get-Together zusammen, die sich noch nicht persönlich kannten. Mit dem Eisbrecher Kollegen-Speed-Dating haben sich neue und "alte" Teamkollegen ruckzuck - in fünf Minuten - auf sehr unterhaltsame Art (besser) kennengelernt. Fragen wie bspw. "Welchen Hintergrund hast du gerade auf deinem Smartphone?" haben interessante Einblicke gegeben und für viel Gesprächsstoff gesorgt.

Flying Finger-Food und eine gut bestückte Bar rundeten das Erlebnis ab und sorgten dafür, dass unser Jahresmeeting erfolgreich startete.





In unserem Entwicklungsbereich Unternehmenskultur und Werte

sind wir trotz Corona-Einschränkungen und großem Wachstumssprung (in zwei Jahren hat sich unsere Mitarbeiterzahl nahezu verdoppelt) sehr erfolgreich gewesen. Dies spiegelt sich auch in der Tatsache wider, dass PCCS 2022 das Gütesiegel Kununu Top Company erhalten hat.



In unserem Entwicklungsbereich Agilität und Digitalisierung

entwickelten und programmierten wir eine Vielzahl von Tools, die uns bei der Immobilienbewertung unterstützen und zum Digitalisierungsvorreiter in unserer Branche machen.



In unserem Entwicklungsbereich
Kommunikation & Zusammenarbeit

ist es uns gelungen, standortübergreifende Projektteams zu installieren. Unser Kommunikationssystem haben wir klar strukturiert und digitalisiert, so dass laufend alle Mitarbeiter über alle Neuerungen informiert werden können. Ein firmeninternes Wikipedia wurde initiiert und die "Open Door Policy" unserer Führungskräfte als gelebte Kultur verankert.



In unserem Entwicklungsbereich
Karriereplanung & Weiterentwicklung

hat sich viel getan. Einige neue Leitungspositionen wurden durch interne Leistungsträger besetzt. Weitere Highpotentials erhielten im Rahmen eines Jobenrichments neue wichtige Betätigungsfelder. Dass überdurchschnittlich viele unserer Mitarbeiter die diversen Zertifizierungen (bspw. HypZert, RICS) durchlaufen, gehörte bei PCCS schon immer zum Standard.

Du möchtest unsere Entwicklung verfolgen? Dann klicke auf den LinkedIn-Button.

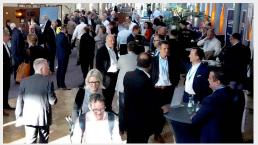


# ++ NEWS ++ NEWS ++ NEWS ++

Nach zwei Jahren Corona-Pause fanden in diesem Jahr die on-geo Days in Erfurt wieder statt.

Wir tauschten uns mit Experten aus der Immobilienund Bewertungsbranche intensiv über neue Entwicklungen aus und konnten viele Erfahrungen sammeln und Impulse mitnehmen.





## Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors Personalentwicklung

### #dannkommdochzuPersch

Auch im zweiten Quartal sind wir gewachsen:

Eric (L), Fabian (STG), Michael (HH), Deniz (E), Nuhat (B) und Mirko (STG) verstärken unser Consultant-Team, Stefan (E) verstärkt unser Consultant-Team als Senior-Consultant und übernimmt auch Sonderaufgaben. Janna, Gil und Maia verstärken unser Backoffice-Team in Hamburg.

### WILLKOMMEN an Bord!

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit euch.



Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2022 Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Renebarg,

Herausgeber siehe Zeitungskopf **Texte, Quellen, Bilder**: Destatis, Value AG, Dr. Klein Trendindikator Baufinan-zierung, TÜV-Verband, Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, DIW Konjunkturbarometer, Postbank, DB Research, Interhyp, Stiftung Warentest, Finanztest, Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie, DIW Berlin, ISOE Institut für sozial-ökologische Forschung, BHW Mediendienst, Bundesverband Gebäudegrün e. V., BNP Paribas Real Estate, IREBS Institut für Immobilienwirtschaft, LG Berlin, Ifo-Institut München, ECONtribute der Universität Bonn, bulwiengesa, TÜV NORD, empirica, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Frankfurt University of Applied Sciences, Finanzpartner.de, Bilder Pixabay.com, BHW Mediendienst

Druck/Lavout/Grafik/Satz/Korrektur: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Magdalena Broda, 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.

# Mietwohnungsmarkt zeigt sich äußerst dynamisch



Die Leerstandsrate bei Wohnungen in Deutschland liegt derzeit nur bei 2,8 Prozent und damit weiterhin unterhalb der benötigten Fluktuationsreserve von drei Prozent.

Der deutsche Mietwohnungsmarkt zeigt sich laut einer Analyse von BNP Paribas Real Estate trotz Coronapandemie äußerst dynamisch. Ein Grund für die steigenden Angebotsmieten war die Kombination aus hoher Nachfrage und weiterhin knappem Angebot, die auch im zweiten Jahr der Coronapandemie marktbestimmend war. Das Mietpreisniveau in den A-Städten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart - liegt mit durchschnittlich 13,85 Euro/m² weit vorn an der Spitze. Die größte Wachstumsdynamik zeichnet sich jedoch für die Mittelstädte mit einem Plus von fünf Prozent ab. Das Wachstumstempo hat im Vergleich zum ersten Pandemiejahr um zwei Prozentpunkte zugelegt, die Großstädte verzeichnen ein Plus von drei Prozent. Die Bundeshauptstadt bleibt führend bei der Mietentwicklung. Der beispiellose Anstieg der Medianmiete im Bestand um plus 66 Prozent seit 2014 ist dabei sowohl der hohen Attraktivität Berlins als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt geschuldet als auch dem relativ niedrigen Ausgangsniveau. Nur eine konsequente Ausweitung der Bauaktivität könnte zu einer Entlastung auf dem Mietwohnungsmarkt führen.

# Vermögenswerte rechtzeitig gemeinsam regeln

Ehen in Deutschland halten durchschnittlich 15 Jahre. Ein Haus abzuzahlen, dauert aber häufig doppelt so lange. Deshalb ist es sinnvoll, wichtige Regelungen zum Vermögen frühzeitig zu klären. Liegt kein Ehevertrag vor, bilden Eheleute rechtlich eine Zugewinngemeinschaft.

Im Scheidungsfall heißt das: Wenn ein Partner die Immobilie allein weiter bewohnen will, wird die Restschuld von deren aktuellem Wert abgezogen und dann durch zwei geteilt. Alternativ erleichtert ein Verkauf das Leben – die ehemaligen Partner können die Schulden tilgen und gewinnen Startkapital für ihre jeweiligen Zukunftspläne.

# Rentabel: Wohnimmobilien in kleinen Städten

Investoren drängen oft in die Metropolen, weil sie dort die besten Renditeaussichten für Wohnimmobilien vermuten. Forschende an der Universität Bonn haben jedoch herausgefunden: Langfristig brachten Wohnimmobilien in Großstädten im Schnitt weniger Rendite ein als Immobilien in kleineren Städten. Für die Untersuchung wurden Hauspreise und Mieten von 27 ausgewählten Großstädten in 15 Ländern ausgewertet. Das Ökonomenteam verglich die Renditen in den Großstädten mit den durchschnittlichen Renditen im Rest des Landes. Neben internationalen Metropolen wie London, New York oder Tokio untersuchte die Gruppe auch deutsche Städte wie Berlin, Frankfurt oder Hamburg. Ergebnis: Wohnimmobilien erwirtschafteten in den untersuchten Großstädten in den vergangenen 150 Jahren jährlich durchschnittlich etwa ein Prozent weniger Gesamtrendite. Dieser Effekt zeigt sich übrigens auch, wenn man kürzere Zeiträume betrachtet, zum Beispiel die vergangenen 70 oder 30 Jahre. Entscheidend für hohe Renditen sind konstante Mieteinnahmen. Sie machen fast 70 Prozent der Gesamtrendite aus.

# Warum Reihenhäuser so beliebt sind

Der bulwiengesa-Immobilienindex 2022 beschreibt zum 46. Mal in Folge die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland. Danach bleibt der deutsche Wohnungsmarkt von hoher Nachfrage geprägt. Die Kaufpreise für Reihenhäuser steigen um 7,8 Prozent, Grundstückspreise für Einfamilienhäuser um 7,6 Prozent und Neubau-Eigentumswohnungen um 6,4 Prozent. Wie schon in den Vorjahren fallen die hohen Preissteigerungen bei Reihenhäusern auf. Käufer bekommen im Vergleich zur Eigentumswohnung für einen vergleichbaren Preis noch einen kleinen Garten, mehr Wohnfläche, einen Parkplatz und haben ebenerdigen Zugang. Vor allem für Familien sind das wichtige Argumente. Die Baukosten sind bei Reihenhäusern im Vergleich zum Geschosswohnungsbau niedriger, weil der Bau weniger komplex ist und Kosten für Gemeinschaftsflächen wie Treppenhäuser entfallen.

# Jetzt Anschlussfinanzierung absichern

Finanzfachleute gehen wegen der hohen Inflationsrate von steigenden Hypothekenzinsen aus. DB Research rechnet bis Ende 2022 für fünf- bis zehnjährige Darlehen mit einer Steigerung auf 2,45 Prozent, Interhyp hält sogar drei Prozent für möglich. Im Jahresvergleich haben sich die Zinsen für Immobilienkredite laut Finanztest bereits mehr als verdoppelt. Wer jetzt einen Anschlusskredit abschließt, kann viel Geld sparen, falls die Zinsen weiter steigen. Im langfristigen Vergleich sind die Konditionen noch immer günstig. Mit einem Forward-Darlehen können sich Eigentümer die aktuellen Hypothekenzinsen sichern, auch wenn die Zinsbindung ihres aktuellen Kredits erst in einigen Jahren endet. Dafür nehmen die Banken einen kleinen Zinsaufschlag. Ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung und zwei Jahren Vorlauf kostet bei den günstigsten Anbietern zum Beispiel nur 0,1 Prozentpunkte Aufschlag. Wer vergleicht, kann viel Geld sparen. Einen Kreditvergleich von 67 Banken, Vermittlern und Versicherern finden Sie unter www.test.de/anschlusskredite.

# Immobilienförderung wieder gestartet

Die Bundesregierung will den Ausbau erneuerbarer Energien schrittweise beschleunigen und dafür sorgen, dass Deutschland klimaneutral wird. Rund ein Drittel aller Treibhausgasemissionen werden von Wohn- und Geschäftshäusern verursacht. In diesem Sektor besteht also viel Einsparpotenzial – sowohl bei Neubauten als auch im Bestand. Daher stellt die Bundesregierung die Immobilienförderung auf neue Füße. Energiesparmaßnahmen helfen zudem dabei, dass Deutschland sich von einseitigen Abhängigkeiten befreit. Seit Ende April können wieder Anträge bei der KfW für die Neubauförderung gestellt werden. Die Förderbedingungen wurden modifiziert. Als finaler Schritt der Neuausrichtung der Neubauförderung ist ab Januar 2023 ein neues umfassendes Programm mit dem Titel "Klimafreundliches Bauen" vorgesehen.



# ++ NEWS ++ NEWS ++

# Wir stellen vor: Unser Büro Stuttgart

Ein starkes Team, von links nach rechts: Adrian, Nelly, Verena, Sebastian, Vivian, Jakov, Andrea, Mirko.

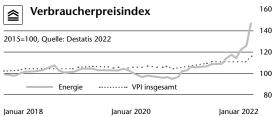


# Boom der Wärmepumpen

Wärmepumpen spielen beim ökologischen Umbau des Gebäudesektors eine zentrale Rolle. Langfristig können sie die herkömmlichen  $\mathrm{CO}_2$ -intensiven Öl- und Gasheizungen ersetzen. Dabei nutzen sie Umgebungswärme aus unterschiedlichen Quellen wie Boden, Grundwasser und Luft. Energieeffiziente Wärmepumpen können zur Energieunabhängigkeit beitragen. Dafür muss der Bestand von derzeit einer Million Wärmepumpen auf vier bis sechs Millionen bis zum Jahr 2030 drastisch steigen. Bereits ab 2025 muss jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden.

# Inflation ungewöhnlich hoch

Die Inflationsrate in Deutschland lag im März 2022 bei 7,3 Prozent. Damit erreichte sie einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Als Ursache gelten Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege bei allen Energieprodukten infolge der aktuellen Krisensituationen.



# Baupreise steigen

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im Februar 2022 um 14,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Den stärksten Anstieg verzeichneten Zimmer- und Holzbauarbeiten. Sie sind aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Bauholz um 33,9 Prozent teurer geworden.

