

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

#### Unser Besuch auf der Expo Real – A1.430

Der alljährliche Termin Anfang Oktober ist für die meisten in der Immobilienbranche schon immer fest im Kalender eingeplant. Vom 04. - 06.10.2022 findet wieder die Expo Real in München statt. Doch dieses Jahr wird es etwas Besonderes für uns: Die Persch Consult | Chartered Surveyors wird erstmals als Aussteller teilnehmen.

Unseren Stand findet Ihr in A1.430 (HypZert). Natürlich sind wir auch am Stand unseres Partners on-geo, C1.120, zu finden.

Wie Ihr wisst, wurde uns das Gütesiegel „Approved by HypZert“ verliehen. Bitte merkt Euch den 05.10.22, 11:00 Uhr vor. An unserem Stand wird es dazu die Übergabe der Urkunde durch die HypZert geben.

Die letzten Jahre hat sich die Expo Real als eine der größten Fachmessen für Immobilien und Investition in Europa herausgestellt. Wir sind gespannt, wie das erste Post-Corona Jahr ablaufen wird und freuen uns auf Euch und auf den gemeinsamen Austausch. Wenn Ihr es nicht einrichten könnt, werden wir Euch von den Impressionen und Outcomes berichten.

**expo real** 4.-6. Oktober 2022 | Messe München  
Besuchen Sie uns: Stand A1.430



#### Entwicklung bei Persch Consult | Chartered Surveyors (PCCS)

Die letzten Monate haben sich unter anderem durch die Inflation und die Zinsanpassung anders entwickelt als erwartet. Der Markt ist ständig im Wandel, aber das kennen wir bereits seit einigen Jahren. Das hört sich zunächst alles negativ an, aber wir bei PCCS können den letzten Monaten auch viel Positives abgewinnen. Zunächst durften wir seit Anfang des Jahres rund 37 neue Mitarbeiter:innen begrüßen. In diesem Sinne noch einmal herzlich willkommen bei uns! Ich freue mich über jeden von Euch und hoffe, dass ich Euch zeitnah alle persönlich kennenlernen darf.

Wenn ich mir die Quartalszahlen der Konkurrenz ansehe, kann ich sehen, dass die meisten Firmen sich verkleinern, anstatt zu wachsen. Bei uns ist es genau das Gegenteil und ein Grund hierfür seid Ihr. Wir haben ein kontinuierliches Auftraggeber Wachstum und ohne Euch würden wir das nicht rocken. Ja, mehr und neue Auftraggeber, das ist gelebte Veränderung, denn dadurch diversifizieren wir uns und verteilen das Risiko.

Nicht nur wir als Unternehmen wachsen, sondern auch Ihr als Mitarbeiter:innen entwickelt Euch und seid Teil des „Change-Prozesses“. Bei vielen von Euch kann ich eine positive Lernkurve sehen, was mich besonders freut. Ich bin davon überzeugt, dass wir durch genau solche Entwicklungen der Immobilien-Welt dort draußen zeigen können wo der Hammer hängt. Zusammengefasst:

**DANKE - Ihr seid K.R.A.S.S. - Nikolaus**



### Immobilienmarkt im Wandel



Foto: Falco/Pixabay

Der Immobilienboom geht jetzt langsam zu Ende. In den Großstädten stagnieren die Kaufpreise oder sinken bereits. Die Kauflaune in den Metropolen geht drastisch zurück. Ein Grund dafür ist die hohe Inflation in Deutschland. Laut ImmoScout24 ist die Nachfrage nach Luxus-Neubauwohnungen in fünf der sieben deutschen Topmetropolen zum Teil stark gesunken. In den vergangenen fünf Jahren waren die Quadratmeterpreise für Neubau-Eigentumswohnungen kontinuierlich gestiegen. Die Teuerungsrate lag zwischen 25 Prozent in München und bis zu über 70 Prozent in Berlin oder Düsseldorf. Jetzt ist die Nachfrage, gemessen in Kontaktanfragen pro Woche, in Düsseldorf im Schnitt um 73 Prozent, in Köln um 46 Prozent, in Frankfurt am Main um 44 Prozent und in Hamburg um 26 Prozent zurückgegangen.

Insgesamt ist die Nachfrage nach Immobilien zum Kauf im ersten Quartal 2022 als Folge der drastischen Zinsentwicklung um 17 Prozent eingebrochen. Die immowelt Group prognostiziert ein Ende des Immobilienbooms noch in diesem Jahr.

# Förderung wird neu aufgestellt



Der Umbau und die Anpassung der Gebäude an die Erfordernisse des Klimawandels sind Mammutaufgaben. Die Bundesregierung erarbeitet derzeit ein neues Förderkonzept für Bauwillige, Immobilieneigentümer und -eigentümerinnen.

Das Dach über dem Kopf ist ein Grundbedürfnis wie Essen und Trinken. Wie dieses Grundbedürfnis befriedigt wird, berührt darüber hinaus viele andere Bereiche – wirtschaftliche und finanzielle, klimapolitische und soziale Aspekte. Neue Gesetze und staatliche Förderungen sollen Verwerfungen glätten und für mehr Gerechtigkeit sorgen. Im laufenden und im nächsten Jahr kommen viele Änderungen auf Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer, Mieter und Mieterinnen zu. Das Wirtschaftsministerium erarbeitet derzeit eine Förderung, die Deutschland schnell klimaneutral machen soll. Gerade erst hat die Bundesregierung das Gebäudeenergiegesetz (GEG) modernisiert. Die Ausgestaltung des GEG und die Festlegung von Gebäudestandards haben immense Auswirkungen auf den ganzen Immobilienbereich. Mit der Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) will die Bundesregierung die Stromerzeugung aus Solar- und Windenergie schnell und umfangreich vorantreiben.

## Neues Gebäudeenergiegesetz

Der Bundestag hat den beschlossenen Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zugestimmt. Die Bundesregierung treibt damit ihr Ziel voran, mehr Klimaschutz im Gebäudesektor zu erreichen. Die Novelle enthält deutliche Verbesserungen gegenüber den ursprünglichen Plänen. Der Schwerpunkt liegt auf erneuerbarer Energie. Auf weitere Verschärfungen der Dämmvorschriften wurde verzichtet. Noch mehr Dämmung hätte vor allem hohe Kosten bedeutet, während bei der Energieeinsparung kaum Wirkung erzielt worden wäre. In einem neuen Sofortprogramm für den Gebäudesektor soll zukünftig gesetzlich festgeschrieben werden, dass ab 1. Januar 2024 jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll. Der Neubaustandard soll ab 2025 an den EH40-Standard angeglichen werden. Die Regelungen sollen noch in dieser Legislaturperiode umgesetzt werden. Technische Machbarkeit und Sozialverträglichkeit sollen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen.

## Geld sparen mit Fotovoltaik

Fotovoltaikanlagen liefern klimafreundlichen Strom. Nun werden sie auch wirtschaftlich wieder attraktiver. Wer sich eine Solarstromanlage installieren lässt, erhält künftig eine höhere Einspeisevergütung. Das hat der Bundestag Anfang Juli 2022 beschlossen. Je höher der Anteil des selbst verbrauchten Stroms ist, desto höher der Gesamtgewinn. Reine Volleinspeiseanlagen erbringen eine noch höhere Vergütung. Freuen wird die Anlageneigentümer auch der Abbau bürokratischer Regelungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), insbesondere steuerliche Vereinfachungen.

++ NEWS ++ NEWS ++ NEWS ++

### on-geo Roadshow im September und Oktober

on-geo startet bald wieder seine Roadshow. An verschiedenen Standorten in Deutschland findet dazu ein exklusiver Nachmittag statt. Auch dieses Jahr werden wir wieder mit vor Ort sein. Da das kommende Jahr sich wohl als eines der prägendsten und herausforderndsten für die Kreditinstitute und die Immobilienbranche, Finanzierer und Makler herauskristalisieren wird, gibt es genug Themen zu besprechen.

Dazu zählen unter anderem die neuen ImmoWertV/ BelWertV, ESG und das nachhaltige Bauen. Zudem werden die neuen LORA Funktionen vorgestellt, worunter u.a. auch unser Beleihungsgutachten on-demand zu finden ist.

Falls Ihr auch vor Ort seid, freuen wir uns Euch zu sehen!

on-geo PERSCH CONSULT

Valuation · Due Diligence · Consulting

### Beleihungsgutachten on-demand – die neue LORA Funktion

Mit dem anstehenden LORA-Release gibt es die neue „On-Demand-Gutachten Funktion“ in LORA, das nennen wir P.R.A.K.T.I.S.C.H. Das bedeutet, dass Voll- und Kurzgutachten für Standard-Immobilien in LORA direkt bestellt werden können.

Zudem kann der Auftraggeber, ab Freischaltung ohne weitere Vorbereitungen, von beispielsweise neuen Verträgen o.ä., einfach, flexibel und jederzeit neue Aufträge erteilen.

Dies kann zum Beispiel zum Spitzenausgleich (weil zum Beispiel die internen Gutachter:innen zeitweise ausgelastet sind), bei Sonderaktionen oder ganz regulär und direkt passieren.

Die Rücklieferung des Gutachtens erfolgt automatisch in LORA, wie das den LORA-Nutzern bekannt ist. Ein weiteres Add on ist, dass die Rücklieferung parallel auch gern als PDF per E-Mail erfolgen kann.

on-geo PERSCH CONSULT

Valuation · Due Diligence · Consulting

**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 Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

**Texte, Quellen, Bilder:** Institut der deutschen Wirtschaft, Destatis, Stiftung Warentest, ImmoScout24, immowelt Group, Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Verbraucherzentrale, Bundesverband Erneuerbare Energie e.V., Deutscher Mittelstands-Bund, Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Zukunft Altbau, Solar Cluster Baden-Württemberg e.V., Zentrum für Sonnenenergie- und Wasserstoff-Forschung, Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft, Savills, Bundesgerichtshof, Schleswig-Holsteinische Notarkammer, Dr. Klein, Karlsruher Institut für Technologie, Hochschule Rottenburg, Deutsches Institut für Urbanistik, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, Pixabay.com

**Druck/Layout/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.

## Erneuerbare Energien decken die Hälfte des Stromverbrauchs

Im ersten Halbjahr 2022 haben erneuerbare Energien rund 49 Prozent des Bruttoinlandstromverbrauchs gedeckt. Der Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch lag damit sechs Prozent höher als im ersten Halbjahr des vergangenen Jahres. Insbesondere Windenergieanlagen an Land und Fotovoltaikanlagen legten deutlich zu: Sie erzeugten jeweils rund ein Fünftel mehr Strom als im Vorjahreszeitraum. Auch bei Windenergie auf See und Biomasse gab es leichte Zuwächse. Einzig die Stromproduktion aus Wasserkraft war im Vergleich zum Vorjahreszeitraum rückläufig.

## Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten über Energieausweise

Die Kosten für die Klimaabgabe sollen ab 1. Januar 2023 nach einem Stufenmodell auf Mieter und Vermieter verteilt werden. Die Länder haben die Bundesregierung aufgefordert, die Energieausweise so weiterzuentwickeln, dass der Energieverbrauch auf Grundlage des Energiebedarfsausweises für die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zugrunde gelegt werden kann. Damit soll ein fairer Lastenausgleich erreicht werden. Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) regt an, dass auch Energieverbrauchsausweise als Grundlage gelten sollen.

## Teilungserklärung einsehen schützt vor Überraschungen



Foto: Michael Gaida, Pixabay

Wer eine Eigentumswohnung kauft, erwirbt neben der einzelnen Wohnung auch das Grundstück – und zwar zusammen mit der übrigen Wohnungseigentümergeinschaft. Interessenten sollten die Teilungserklärung einsehen, um sich über die Flächen, die nur ihnen gehören, das Gemeinschaftseigentum sowie Sondernutzungsrechte zu informieren. Soll ein Kfz-Stellplatz mitgekauft werden, muss dieser im Wohnungsgrundbuch beziehungsweise in der Teilungserklärung ausdrücklich vermerkt sein. Manchmal sind einer Wohnung Sondernutzungsrechte – beispielsweise für den Garten – zugeordnet. Dies ist nicht immer dem Grundbuch zu entnehmen und kann dann in der Teilungserklärung nachgelesen werden. Die Gemeinschaftsordnung informiert darüber hinaus über die Rechte und Pflichten der einzelnen Eigentümer.

## Grenzüberschreitende Wärmedämmung erlaubt

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass landesrechtliche Regelungen, die eine grenzüberschreitende nachträgliche Wärmedämmung von Bestandsbauten erlauben, mit dem Grundgesetz vereinbar sind. Die streitenden Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind. Die Giebelwand eines der Häuser steht direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Dessen neue Wärmedämmung ragt über die Grundstücksgrenze hinaus. Das andere Gebäude ist rund fünf Meter davon entfernt. Das Gericht hat entschieden, dass der Nachbar die überragende Dämmung dulden muss. Das Nachbarrecht des Bundes regelt zwar, dass ein vorsätzlicher Überbau im Grundsatz nicht hingenommen werden muss. Aber landesgesetzliche Vorschriften können Ausnahmen möglich machen. Das war hier der Fall. Das Überbaurecht soll die Zerstörung wirtschaftlicher Werte verhindern, und zwar nicht nur im Individualinteresse des Überbauenden, sondern auch im volkswirtschaftlichen Interesse (BGH, 12.11.2021 – V ZR 115/20).

## Wo es noch günstige Eigentumswohnungen gibt



Foto: Carlo Sodar, Pixabay

In neun von 16 Bundesländern wird mehr als die Hälfte der Eigentumswohnungen für unter 300.000 Euro inseriert.

Auf dem Immobilienmarkt ist derzeit eine Trendumkehr in der Nachfrage nach Kauf- und Mietimmobilien zu beobachten. Die Nachfrage nach Kaufimmobilien hat sich spürbar abgeschwächt. Das übt voraussichtlich auch Druck auf die Mietwohnungen und die Entwicklung der Mieten aus. Angesichts der Knappheit an Mietwohnungen bleibt Wohneigentum zur Selbstnutzung vielerorts weiterhin eine attraktive Alternative.

In Thüringen, Sachsen-Anhalt und im Saarland wurden über 80 Prozent der Wohnungen zum Kauf für unter 300.000 Euro angeboten. Fast drei Viertel der Angebote in Brandenburg lagen laut ImmoScout24 unter 500.000 Euro und davon wiederum 43 Prozent unter 300.000 Euro. In Bayern wurden im Gegensatz dazu fast elf Prozent der Wohnungen für über eine Million Euro angeboten. In manchen von steigenden Mieten geprägten Ballungsgebieten sind noch Eigentumswohnungen auf dem Markt, die vergleichsweise erschwinglich sind. Einfamilienhäuser in Deutschlands Metropolen sind dagegen kaum für unter 700.000 Euro zu bekommen. In Hamburg und Berlin rangierten mehr als zwei Drittel der Einfamilienhäuser in der Preiskategorie über 700.000 Euro.

## Immobilien: Investmentmarkt weniger aktiv

Die Vorzeichen am deutschen Investmentmarkt für Immobilien hatten sich schon zum Ende des ersten Quartals spürbar verändert. Das drückt sich jetzt auch in Zahlen für das zweite Quartal aus. Die Transaktionen gingen deutlich zurück. Nach Auffassung führender Immobilienfachleute ist der außergewöhnlich lange Aufschwung am deutschen Investmentmarkt, der zwölf Jahre lang durch sinkende Renditen und steigende Verkaufssummen gekennzeichnet war, beendet. Die jetzige Anpassungsphase ist der Beginn eines neuen Zyklus. Die Zinswende und eine damit mögliche Korrektur an den Immobilienmärkten hatten Fachleute schon länger erwartet, allerdings nicht in diesem Tempo. Das Kapitalmarktumfeld hat sich innerhalb weniger Monate vollkommen gewandelt. Der Anpassungsprozess ist in vollem Gange.

## Grundsteuerreform fordert Immobilienbesitzende

Die Grundsteuerreform war notwendig geworden, weil das Bundesverfassungsgericht den Gesetzgeber im April 2018 aufgefordert hat, die Bemessung der Grundsteuer neu zu regeln. Weil das daraufhin vorgeschlagene Bundesmodell umstritten war, konnten die Bundesländer eigene Modelle entwickeln. Daher gelten in sieben Bundesländern andere Regeln. Jetzt sind die Grundstückseigentümer gefragt. Sie müssen zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022 eine Steuererklärung abgeben. Darin werden Angaben zur Immobilie sowie zum Steuerpflichtigen verlangt, unter anderem die Steuernummer, Angaben zu Miteigentumsanteilen (bei Eigentumswohnungen), die Grundbuchblattnummer, die Flurstücknummer und die Flächengrößen. Wie hoch die Steuer am Ende sein wird, kann nicht einheitlich gesagt werden.

## Lebenswerte Städte mit Zukunft



Foto: Paul Schneider, Pixabay

Ein Mix aus Wohnen, Arbeiten, Handeln, Wirtschaften und Erleben macht Innenstädte attraktiv und lebenswert.

Innenstädte müssen für alle Menschen und Generationen ein lebenswertes Zuhause bieten. Der Deutsche Städtetag, der Handelsverband Deutschland, die Vereinigte Dienstleistungsgewerkschaft ver.di, das Deutsche Institut für Urbanistik und der Deutsche Kulturrat machen sich stark für Innenstädte mit Zukunft. Zentrale Positionen sind: Der öffentliche Raum muss neu ausgerichtet werden für Begegnung und Erlebnis, für mehr Grün, für Handel und Gastronomie, Kultur, für emissionsfreie Mobilität, für Spiel- und Sportplätze. Die Lebensqualität der Menschen hängt entscheidend von guten Wohn-, Arbeits- und Entlohnungsbedingungen ab. Kunst und Kultur locken die Menschen in die Innenstädte. Sie bieten Raum für Begegnung, Miteinander und Diskurs der Stadtgesellschaft. Das neue Einkaufsverhalten führt zu Strukturverschiebungen. Neue Strategien und Konzepte sind erforderlich. Den Wandel zu gestalten, erfordert neue Formen des Zusammenwirkens von Bund, Ländern und Kommunen, von Zivilgesellschaft und Wirtschaft.

## Tausendsassa Holz

Wie viel Zukunft das Bauen mit Holz eröffnet, zeigt eine Studie des Karlsruher Instituts für Technologie auf. Unter baukulturellen wie unter bautechnischen und gestalterischen Gesichtspunkten wird darin beleuchtet, wie der Holzbau auch in die Stadt zurückkehren kann. Holz punktet mit seiner CO<sub>2</sub>- und Energiebilanz, mit hoher Kreislaufgerechtigkeit, Emissionsreduktionen und einer vergleichsweise guten Verfügbarkeit. Eine neue Studie der Hochschule Rottenburg zeigt, dass das Potenzial zur Nutzung von Holz noch längst nicht ausgereizt ist. Holz ist ein wichtiges Element einer klimaneutralen Wirtschaft. Der Rohstoff kann etwa in Gebäuden energieintensiven Stahlbeton ersetzen und so als CO<sub>2</sub>-Speicher dienen. In Form von Restholz kann Holz außerdem Gas und Erdöl in der Wärmeversorgung ersetzen.

## Bauwirtschaft vor Rezession

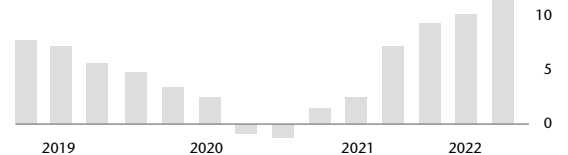
Im Bausektor fehlt es an Material und Rohstoffen, Energie wird immer teurer, es gibt kaum Personal. „Die Bauwirtschaft droht, in eine Rezession abzurutschen“, prognostiziert das Institut der deutschen Wirtschaft. Die Baupreise sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Mai 2022 um 17,6 Prozent gegenüber Mai 2021 gestiegen. Das ist der höchste Anstieg seit Mai 1970.



### Baupreise stark gestiegen

2015=100, Quelle: Destatis 2022

Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat in Prozent



## Hoher Anteil des Einkommens für Energie

Wegen des Krieges in der Ukraine steigen die Energiepreise rasant. Knapp 25 Prozent aller Haushalte in Deutschland gaben im Mai 2022 mehr als zehn Prozent ihres Nettoeinkommens für Energie aus, 2021 waren es 14,5 Prozent der Haushalte. Die hohen Preise belasten inzwischen nicht mehr nur Haushalte mit niedrigerem Einkommen.

## Mobilität deutlich gestiegen

Das bundesweite 9-Euro-Ticket hat sich deutlich auf das Reisen ausgewirkt. Im Juni 2022 lagen die bundesweiten Bewegungen im Schienenverkehr im Schnitt um 42 Prozent höher als im Juni 2019. Die Aktivitäten im Straßenverkehr lagen im bisherigen Jahresverlauf meist leicht über dem Vorkrisenniveau von 2019. Seit Einführung des 9-Euro-Tickets war ein moderater Rückgang zu verzeichnen. Gleichzeitig war ein deutlicher Trend zu mehr Radverkehr in den Städten erkennbar. Über 80 Prozent der Deutschen nutzen das Fahrrad, 55 Prozent halten es für ein unverzichtbares Verkehrsmittel.

## Teure Finanzierung erschwert den Immobilienkauf

Seit Jahresbeginn haben sich die Zinsen für Hypothekendarlehen verdreifacht. Die monatlich zu zahlende Rate für ein Darlehen von 300.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf und zehn Jahren Zinsbindung lag im Mai 2022 bereits bei stolzen 1.190 Euro. Im Vorjahresmonat waren es noch 793 Euro.

Gleichzeitig stiegen die Immobilienpreise weiter. Stiftung Warentest hat die tatsächlich bezahlten Kaufpreise in allen Kreisen und Städten untersucht. Von Ende 2020 bis Ende 2021 wurde selbst genutztes Eigentum im Schnitt um 12,4 Prozent teurer. Das ist der höchste Anstieg seit Beginn des Immobilienbooms im Jahr 2010.

► Details der Untersuchungen finden Sie unter: [www.test.de/immobilienpreise](http://www.test.de/immobilienpreise).