

NEWS

Markt | Wirtschaft | Recht | Zahlen

PERSCH CONSULT

Immobilienbewertung · Due Diligence · Beratung

Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors

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

www.perschconsult.de

Energiesparen: Förderung so attraktiv wie nie zuvor

Anfang des Jahres trat die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Kraft. Seit dem 1. Juli 2021 ist jetzt auch die zweite Stufe wirksam. Sie betrifft die Sanierungsförderung und kann bei der KfW beantragt werden. Der Zuschuss beträgt zwischen 25 und 50 Prozent, die maximale Höhe der förderfähigen Kosten steigt auf bis zu 150.000 Euro. Neu ist die Effizienzhausklasse 40 mit einer besonders guten Förderung.

Strengere Regeln für den Klimaschutz

Das Bundesverfassungsgericht hat das erst 2019 in Kraft getretene Klimaschutzgesetz in einem bahnbrechenden Urteil für verfassungswidrig erklärt. Die Bundesregierung hat daraufhin überraschend schnell neue Ziele für Deutschland formuliert: Das Land soll jetzt bereits bis 2045 klimaneutral werden. Bis zum Jahr 2030 sollen die CO₂-Emissionen im Vergleich zum Jahr 1990 um 65 Prozent reduziert werden. Die neue CO₂-Bepreisung für die Bereiche Heizen und Verkehr wird nun voraussichtlich schneller steigen als erwartet.



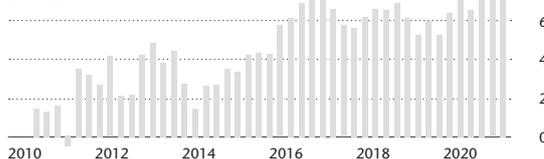
Foto: Jeyaratnam Canuceu, Pixabay

Immobilienpreise steigen weiter

Die Preise für Wohnimmobilien sind im ersten Quartal 2021 im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich um 9,4 Prozent gestiegen.

Häuserpreisindex

2015=100 / Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal in Prozent



Quelle: Destatis 2021

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

Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors: Erfolgreiches ISO 9001:2015 Audit

WIR HABEN DAS EXTERNE AUDIT ZUR ERFÜLLUNG DER NORM ISO 9001:2015 MIT GROSSEM ERFOLG FÜR DAS JAHR 2021-2022 BESTANDEN!

Der durch die DAkkS akkreditierte externe Auditor hat der Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors zum wiederholten Mal die ISO-Konformität der gesamten Geschäfts- und Prozessabläufe bescheinigt. Ob Technisch-Organisatorische-Maßnahmen (T.O.M), IT-Risk & Security-Management oder Vendor-Risk-Management – die Qualitätspolitik und das Qualitätsmanagement der Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors gibt unseren Kunden die Sicherheit, dass wir die Anforderungen an Risikoanalyse und Risikomanagement erfüllen.

Beim Datenschutz und bei den Datensicherheitsbestimmungen, gemäß DSGVO, sowie den ABC Policies (Anti Bestechungs- und Korruptionsbestimmungen) erbringen wir selbstverständlich ebenfalls ISO 9001:2015 konforme Dienstleistungen. Dieses Knowhow, verbunden mit fachlicher Expertise im Bereich der Markt- und Beleihungswertermittlungen nach § 16 PfandBG stellt einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess sicher, der zu einer hohen Kundenzufriedenheit führt.

Kurzum – wir liefern Ergebnisse – wo andere nach Lösungen suchen!



Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors Fortsetzung der Digitalisierungs-Strategie.

Nicht nur die einzelnen Schritte im Bewertungsprozess werden bei der Persch Consult digitalisiert, sondern auch die internen Prozesse im Einklang mit der ISO 9001:2015.

Daher stellt die Persch Consult zum 01.09. die komplette Reise- und Spesenkostenabrechnung auf einen papierlosen und digitalen Prozess um. Die Mitarbeiter erhalten hierzu eine firmeneigene Kreditkarte, die auch auf den firmeneigenen iPhones für Apple Pay hinterlegt wird. Dann nur noch den Beleg mit der App Scannen und fertig ist die digitale Reisekostenabrechnung inkl. Schnittstelle zur Buchhaltung. Die Persch Consult hat zum Ziel nicht nur die Prozesse in Zusammenarbeit mit den Auftraggebern digital zu standardisieren, sondern optimiert und vereinfacht auch fortlaufend die internen Prozesse im Rahmen einer stets fortschreitenden Organisationsentwicklung im Sinne der Mitarbeiter und des Unternehmens.

Sparen für Wohneigentum wieder beliebter

Wichtige Sparmotive der Deutschen sind weiterhin die „Altersvorsorge“ und der „Konsum“. Die „Altersvorsorge“ bleibt mit 55 Prozent das meistgenannte Motiv. „Konsum“, also die Rücklage für größere Anschaffungen, nennen 50 Prozent der Befragten. Das entspricht einem Rückgang zum Vorjahr um zwei Prozent. Am stärksten zugenommen hat das Motiv „Wohneigentum“ auf 45 Prozent mit einem Plus von einem Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Coronapandemie hat den Wunsch nach eigenen vier Wänden offensichtlich verstärkt. „Kapitalanlage“ wird mit 27 Prozent und minus zwei Prozent etwas seltener als Sparmotiv genannt. Einen Rückgang um ein Prozent auf drei Prozent gibt es beim Motiv „Ausbildung der Kinder“.

Umwandlung nur noch mit Genehmigung

Mit dem am 23. Juni 2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetz wurde das umstrittene Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt eingeführt. Diese Gebiete bestimmen die Landesregierungen.

Dort darf eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum grundsätzlich nur noch mit Genehmigung der Behörde erfolgen. Die Genehmigungspflicht gilt zunächst bis 31. Dezember 2025. Eigentümer von Häusern mit bis zu fünf Wohnungen benötigen keine Genehmigung.

Eine Genehmigung wird erteilt unter anderem in Erbfällen, wenn Miterben Eigentümer werden sollen, oder für den Verkauf an Familienangehörige zur Selbstnutzung. Ebenso, wenn mindestens zwei Drittel der gegenwärtigen Mieter die Eigentumswohnungen erwerben wollen, sowie in wirtschaftlichen Notlagen. Kritiker bemängeln, dass das Verbot gar nichts mit irgendeiner Form der Baulandmobilisierung zu tun habe.

Nachfrage nach Immobilien im Umland immer stärker



Im Zuge der Coronapandemie haben sich immer mehr Menschen dazu entschlossen, am Stadtrand oder auf dem Land wohnen zu wollen.

Einer aktuellen Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zufolge hat die Dichte neuer Stadtquartiere in den Städten zugenommen. Die meisten städtebaulichen Vorhaben wurden seit den Neunzigerjahren in großen und mittelgroßen Städten realisiert. Erst in den vergangenen zehn Jahren haben neue Siedlungen am Stadtrand an Bedeutung gewonnen, besonders in Großstadtnähe.

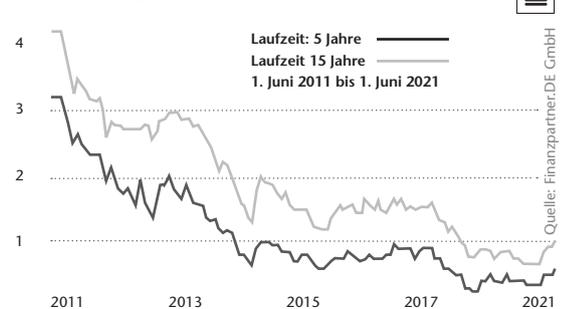
Der Wunsch nach mehr Platz – drinnen und draußen – und die gestiegenen Preise in den Ballungsräumen haben viele Menschen dazu bewogen, der Stadt den Rücken zu kehren. Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) hat untersucht, wie das Wohnen im Umland von Großstädten die städtischen Wohnungsmärkte entlasten kann. Danach ist der Neubau im Umland vor allem dann wohnungspolitisch und städtebaulich sinnvoll, wenn bei der Planung auch die Infrastrukturen der öffentlichen Daseinsvorsorge berücksichtigt werden – also Schulen, soziale Einrichtungen und Kulturangebote. Andernfalls würde der motorisierte Individualverkehr durch das Pendeln zunehmen, was aus ökologischer Sicht nicht wünschenswert wäre.

Erneuerbare Energien wichtiger

Der Stromverbrauch wird aufgrund der wachsenden Nachfrage im Bereich der Elektromobilität und durch die größere Verbreitung von Wärmepumpen in Zukunft deutlich steigen. An erneuerbarer Energie im Gebäudebereich geht daher kein Weg vorbei. Im Gesamtjahr 2020 hatten die erneuerbaren Energien bereits einen Anteil von 46 Prozent am Stromverbrauch. Zu Jahresbeginn 2020, der extrem windreich war, stammten sogar rund 52 Prozent des Stromverbrauchs aus erneuerbaren Energien. Dennoch sind deutliche Verbesserungen auch in anderen Gebieten der erneuerbaren Energien notwendig – etwa bei Wasserkraft, Holzenergie, Biogas und Geothermie. Gut zwei Drittel der im Jahr 2020 in Deutschland neu gebauten Wohngebäude werden bereits ganz oder teilweise mit erneuerbaren Energien beheizt.

Höhere Darlehen, niedrigere Monatsraten

Entwicklung der Hypothekenzinsen



Vor zehn Jahren lag die durchschnittliche Höhe von Immobiliendarlehen noch bei 145.000 Euro, vor fünf Jahren waren es 193.000 Euro, jetzt liegt die Darlehenssumme für Baufinanzierungen bei über 300.000 Euro. Mit einem Rückgang sei so lange nicht zu rechnen, wie die Immobilienpreise steigen und die Zinsen niedrig bleiben, vermuten Finanzexperten. Die sogenannte monatliche Standardrate beträgt Anfang 2021 für ein Darlehen von 150.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung und zehn Jahren Zinsbindung 368 Euro. Der langfristige Blick zeigt, wie günstig Finanzierungen derzeit sind: Im April 2011 wurde für einen Kredit mit den genannten Standarddaten eine Monatsrate von 803 Euro fällig, vor fünf Jahren waren es 454 Euro. Darlehensnehmer können zurzeit noch relativ entspannt auf die Zinsentwicklung blicken. Die leicht gestiegene Inflation gerät jedoch allmählich deutlicher ins Blickfeld. Damit verbunden ist die Erwartung von möglichen Zinserhöhungen der Notenbanken und in der Folge von höheren Bauzinsen.

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: Energie-Fachberater, Fachverband Mineralwolleindustrie, Solar Consulting GmbH, Tagesschau, Destatis, Friedrich-Schiller-Universität Jena, immowelt-group.de, immobilienscout24.de, Institut der deutschen Wirtschaft, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Deutsches Institut für Urbanistik, Verband der Privaten Bausparkassen, Bundesgerichtshof, CDU/CSU Bundestagsfraktion, Bethge Legal, Dr. Klein, Deutscher Städtetag, Verband Deutscher Städtestatistiker, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung, GdW Spitzenverband der Wohnungswirtschaft, bulwingesa, Cube Real Estate, Bayerisches Forschungsinstitut für Digitale Transformation, Pixabay.de
Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansadruk 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.

++ NEWS +++ NEWS +++ NEWS ++

Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors Produktportfolio 2022

- ➔ Veredelung von Gutachten
 - (Managed Valuation Service)
- ➔ qualifizierte Wertindikation
 - (wohnwirtschaftlich und gewerblich)
- ➔ Kleindarlehen/ nicht förmliche Wertermittlungen
 - (wohnwirtschaftlich bis 33 % Gewerbe)
- ➔ förmliche Gutachten
 - (wohnwirtschaftlich und gewerblich)
- ➔ Portfoliobewertungen
 - (wohnwirtschaftlich und gewerblich)

Vorteile für Auftraggeber

- ➔ Kostenreduzierung für Gutachten durch Hebung von Skaleneffekten (Effizienzsteigerung PCCS/123value)
- ➔ Mögliche Einsparung im Unterlagen-Management
- ➔ Support für Onboarding/ Vendor Risk Management
- ➔ Nicht nur Neugeschäft, sondern auch Neubewertungen, Wertaktualisierung, Endgültigstellung von Portfolien
- ➔ Beschleunigung in der Abwicklung der Bewertungsaufträge und der Kreditprozesse
- ➔ Einsparung Eigenkapital und/oder Refinanzierungskosten

↳ **Konzentration auf das Kerngeschäft**

Mietspiegelreform bringt mehr Rechtssicherheit

Mietspiegel gewinnen durch die kontroversen Diskussionen um Mietsteigerungen an Bedeutung. Sie sind notwendig, damit Vermieter und Mieter die Miethöhe verlässlich zur Begründung oder Überprüfung der Miete verwenden können. In seiner jetzigen Form eignet sich der Mietspiegel jedoch nicht als Instrument, um gesetzliche Regeln umzusetzen. Der Deutsche Städtetag, der Verband Deutscher Städtestatistiker (VDSt) und die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung begrüßen daher das Mietspiegelreformgesetz (MsRG). Von besonderer Bedeutung sind die Regelungen für qualifizierte Mietspiegel. Vor allem die geplante Auskunftspflicht der Mieter und Vermieter sowie die Klärung von datenschutzrechtlichen Fragen sollen die Erstellung erleichtern, die Qualität verbessern und gleichzeitig die Kosten senken.

Weiter vermieten oder auf dem Preishöhepunkt verkaufen?



Wann ist der richtige Zeitpunkt für den Verkauf? Sollten Immobilieneigentümer lieber auf noch bessere Zeiten hoffen oder den Gewinn besser jetzt realisieren?

Der Kauf einer Eigentumswohnung zur Vermietung oder eines Mietshauses war vor zehn Jahren eine gute Entscheidung. Durch die stark gestiegenen Kaufpreise würden die Eigentümer bei einem jetzigen Verkauf in den meisten Großstädten einen sechsstelligen Gewinn erzielen. Immowelt.de hat untersucht: Lohnt sich der Verkauf, oder ist die Vermietung weiterhin sinnvoller? Wie lange dauert es, den Verkaufsgewinn durch Vermietung zu erwirtschaften? Der Analyse zufolge würde es in der Spitze gut 30 Jahre dauern, bis der Verkaufserlös durch Mietzahlungen erzielt würde. Den höchsten Gewinn von 386.000 Euro würden Verkäufer in München machen. Um die gleiche Summe zu erwirtschaften, müssten sie 31 Jahre weiter vermieten. In Hamburg wären es 222.000 Euro oder 30 Jahre, in Berlin 237.000 Euro oder 27 Jahre.

Geförderter Mietwohnungsbestand trotz intensiver Neubautätigkeit gesunken

Auf dem deutschen Wohnungsmarkt gibt es zu wenig günstige Wohnungen. In einer Analyse für 26 Städte hat das Forschungsinstitut bulwinges herausgearbeitet, wo das Ungleichgewicht am größten ist. Danach sind die Bestände an Sozialwohnungen in 23 Städten geschrumpft – am stärksten in Leipzig (-90 %), Dresden (-89 %), Berlin (-37 %) und Kiel (-36 %). Nur in Mainz (+9,6 %) und Münster (+7,1 %) waren Zuwächse zu beobachten. Die Förderzeiten betragen zwischen 15 und 25 Jahre, danach werden die Wohnungen dem freien Markt zugeführt. Um die Jahrtausendwende war der Wohnungsmarkt noch entspannt. Seither wächst der Bedarf stetig. Trotz einer Verdreifachung des Neubauvolumens geförderter Mietwohnungen zwischen 2011 und 2019 sank der Anteil geförderter Mietwohnungsbestände um durchschnittlich 21 Prozent.

Nutzungsänderung: Gewerberaum in Wohnraum umwandeln

Während an einem Ort Wohnungen fehlen, ist es gleichzeitig manchmal schwer, Gewerbemietler zu finden. Eine Nutzungsänderung liegt dann nahe. Dabei sind eine Reihe rechtlicher Aspekte zu beachten. In reinen Industrie- und Gewerbegebieten ist es in der Regel nicht zulässig, Gewerberaum in Wohnraum umzuwandeln, in Mischgebieten aber schon. Wer Miteigentümer eines Wohn- oder Geschäftshauses ist, muss außerdem die Gemeinschaftsordnung beachten, in der die Art der Nutzung vorgeschrieben ist. Eine Umwandlung in Wohneinheiten kann sich in Altbaugebieten mit kleineren Läden im Erdgeschoss lohnen. Eine Umwandlung in großem Stil ist derzeit gerade im Frankfurter Stadtteil Rödelheim geplant. Dort soll auf dem Areal der ehemaligen „Torpedo-Werke“, in denen bis in die 1960er-Jahre Fahrräder gefertigt wurden, ein Mix aus unterschiedlichen Wohnformen entstehen.

++ NEWS +++ NEWS ++

Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors gestaltet die Digitalisierung der Immobilienbewertung - gestalten sie die Zukunft mit!

Die Digitalisierung und die Externalisierung von Aufgaben in der Immobilienbewertung gehen mit 7-Meilen-Stiefeln voran und immer mehr Institute der Finanzwirtschaft fordern die Dienstleistungen der Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors an.

Deshalb wachsen wir kräftig und nachhaltig an allen Standorten. Wir suchen, noch in diesem Jahr, mindestens 20 weitere, neue Kollegen (mlwld) für die Immobilienbewertung, als Consultant und Senior Consultant. Schauen Sie in unsere Onlineanzeigen (Stepstone.de, Monster.de), auf unsere Website www.perschconsult.de oder melden Sie sich direkt unter bewerbung@perschconsult.de.

Wir bieten auch Quereinsteigern mit einem 18-monatigen Trainee-Programm die Möglichkeit zu einem Onboarding in der Immobilienbewertung. Wir gestalten die Digitalisierung der Immobilienbewertung - gestalten sie die Zukunft mit!

Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors im Handelsblatt

„Warum der Gutachtermarkt trotz Rekordumsätzen vor einer Zäsur steht“

„Auf die Einzelkämpfer, die den weitaus größten Teil der Sachverständigenbüros in Deutschland bilden, kommen nach den Worten von Christian Schuhmann schwierige Zeiten zu. Schuhmann ist verantwortlich fürs Business Development von Persch Consult und dessen Tochterfirma 1, 2, 3 Value. Zuvor war er für die Deutsche Bank tätig gewesen, wo er den Bewertungsbereich aufgebaut und geleitet hatte. Die Anforderungen an die Immobilienbewertung hätten in der Vergangenheit deutlich zugenommen. Die Auftraggeber, also vor allem Banken, müssten immer höhere Anforderungen bei der Dienstleistersteuerung, etwa bei den Themen IT, Governance, Risk und Compliance, sowie bei der Kreditvergabe erfüllen. Viele Bewerberbüros sind dafür nicht ausgerüstet. Aktuell ist der Markt sehr breit aufgestellt, es gibt viele Ein- und Zweipersonenbüros in der Bewertung. Das wird sich deutlich konzentrieren.“

Nikolaus Persch:

„Ich bin fest davon überzeugt, dass kleinere Bewerber- und Sachverständigenbüros angesichts der wachsenden Anforderungen der Auftraggeber an IT Governance, Risk und Compliance echte Probleme kriegen werden. Hinzu kommt, dass die Auftraggeber gleichzeitig die Losgrößen erhöhen und dabei ihre SLA Anforderungen verkürzen. Aktuell ist der Markt einfach zu breit aufgestellt. Wir werden hier eine deutliche Konzentration sehen, die für uns als Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors eine historische Chance darstellt, nachhaltig zu wachsen. Die Vorbereitungen im Bereich des Qualitätsmanagements und für die Bearbeitung großvolumiger Mengengerüste haben wir längst getroffen. Wir stehen bereit, uns in dem herausfordernden Marktumfeld durchzusetzen.“

Vielen Dank an Dich Christian Schuhmann für Deine Worte im Newsletter des Handelsblattes. Wir blicken auf eine spannende Zeit!

Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors Personalentscheidungen – Warum bin ich hier?

Marios Batsilas – Motivation für mich als Prokurist:

„Ich kann bei Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors Entscheidungen treffen.“

Die Beteiligung an strategischen Entscheidungen ist mir, vor allem was Berlin betrifft, als Führungskraft, äußerst wichtig. Das Prinzip des Förderns und Forderns habe ich in meiner Entwicklung bei Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors kennengelernt und das ist auch meine persönliche Devise.

Ich motiviere mein Team stets mit gutem Beispiel, Freundlichkeit und Offenheit. Ich höre zu und habe so einen sehr vertrauensvollen Draht zu meinem Team. Dabei behalte ich auch unsere Ziele im Gesamtkontext der Company im Blick.

Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors Personalentwicklungen

Neue MA in Berlin:

01.09. Bertan Boyacioglu

Bertan verstärkt den Standort Berlin seit dem 01.09.2021.

Moin Bertan – willkommen an Bord!

Neue MA Central Services in Hamburg:

01.10. Dirk Steffen

Dirk verstärkt das Team der Officeassistenten in Hamburg ab dem 01.10.2021.

Let's go Dirk!

Neue MA in München:

01.10. Carolin Klar

Carolin hat sich für München entschieden, wir freuen uns. Deshalb heißt es in München jetzt „zusammenrücken“!

Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors Weiterbildung.

Cassian Persch hat im Rahmen seines dualen Bachelor-Studiums die Prüfungen zum Immobilienbewerter und Immobilienwirt (DIA) erfolgreich abgeschlossen – Herzlichen Glückwunsch

Joshua Kay hat die Weiterbildung zum Diplom-Sachverständigen (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten begonnen – wir wünschen Dir viel Erfolg.

Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors auf der EXPO REAL 2021

Persch Consult GmbH | Chartered Surveyors wird auf der EXPOREAL 2021 vertreten sein. Rainer de Vries, Christian Schuhmann und Nikolaus Persch stehen unseren Kunden gern persönlich für ein Gespräch zur Verfügung.

Alle 3 haben bereits Termine vereinbart und für Kurzentschlossene natürlich auch noch ein Zeitfenster frei.

Rufen Sie einfach an:

Rainer de Vries

+49(0)152 5650 62 89

Christian Schuhmann

+49(0)152 5650 60 50

Nikolaus Persch

+49(0)177 852 0 852