

Immobilienwerte der verschiedenen Marktsegmente in der Coronakrise überwiegend stabil



(Foto: © Michael Gaida, Pixabay)

Im Vergleich mit Investitionen in andere Werte, beispielsweise Aktien, sind Immobilien derzeit von der Coronakrise noch weitgehend unbelastet. Das trifft jedoch nicht auf alle Marktsegmente gleichermaßen zu.

An der Börse gehandelte Immobilieninvestments rutschten zunächst deutlich ab. Die Kurse der großen deutschen Immobilienfonds verloren zu Beginn der Krise um 10 bis 20 Prozent, erholten sich inzwischen aber teilweise.

Wohnimmobilien erscheinen derzeit sogar noch attraktiver zu sein, als vor der Krise. In Zeiten der Stay at Home-Gesellschaft gewinnt die häusliche Umgebung an Bedeutung. Die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern übersteigt das Angebot seit langem um ein Vielfaches. Ob für eine Wohnung fünf oder drei potenzielle Käufer bereit stehen, wird zunächst kein wesentliches Kriterium für die Preisbildung sein. Maßgeblich wird jedoch die Dauer der Krise sein, die irgendwann den Arbeitsmarkt und damit die Einkommenssituation breiter Käuferschichten beeinflussen kann. Mittelfristig könnten Nachfrage, Fluktuation und Preisentwicklung sinken

Analysten gehen davon aus, dass sich die aktuelle Krise vor allem auf Einzelhandels- sowie Hotel- und Freizeitimmobilien negativ auswirken wird. Der Markt für Büroimmobilien reagiert traditionell sensibel auf konjunkturelle Schwankungen. In diesem Segment ist laut Forschungsinstitut bulwingsa mit steigenden Leerständen auf moderatem Niveau zu rechnen. Die zunehmende Digitalisierung in den Unternehmen durch die Coronakrise verändert überdies die künftigen Anforderungen an Büroflächen. Der damit einhergehende geringere Flächenbedarf wird zu Veränderungen führen, die allerdings kein Überangebot verursachen werden, meint Andreas Wende, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Büroimmobilien.

Logistikimmobilien könnten durch einen steigenden Lagerflächenbedarf infolge des Trend zur Ad-hoc-Produktion Gewinner der Krise sein.

Neue Regeln: Verkauf und Vermietung von Immobilien unter den Bedingungen der Coronakrise



(Foto: © Master Tux, Pixabay)

„Wenn wir wollen, dass alles so bleibt, wie es ist, dann ist es nötig, dass sich alles verändert.“ Dieses Zitat von Giuseppe Tomasi di Lampedusa passt in diese Zeit. Wir wollen weiterhin in Wohlstand und Sicherheit leben. Um das zu erreichen, müssen wir unsere Gewohnheiten ändern – auch beim Verkauf und der Vermietung von Immobilien.

Das Leben geht ungeachtet aller bedrohlich wirkenden Szenarien weiter. Ein Umzug steht an, die Wohnung muss verkauft oder vermietet werden, die Anschlussfinanzierung ist fällig. Viele Immobilienangelegenheiten dulden keinen Aufschub.

In Zeiten der Krise beherrschen politische Maßnahmen alle Handlungen. Zum Wohle der Bevölkerung werden Gesetze kurzfristig geändert oder neu eingeführt. Das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie“ schränkt beispielsweise das Kündigungsrecht der Vermieter ein. Neue Regeln sollen Schutz bieten und die öffentliche Ordnung gewährleisten.

Noch einschneidender für den Alltag im Berufs- und Privatleben ist das allgemeine Kontakt- bzw. Versammlungsverbot. Einige Geschäfte können jedoch nicht aufgeschoben werden. Die Verantwortlichen in allen Branchen machen sich daher Gedanken darüber, wie man sie trotz aller Einschränkungen durchführen kann.

Bei Immobilienverkäufen und auch bei der Vermietung gibt es kaum Probleme, wenn die Wohnung oder das Haus bereits leer ist. Ist die Immobilie jedoch bewohnt, sieht das anders aus. Besichtigungen sollen am besten gar nicht oder nur unter strenger Beachtung der vorgegebenen Maßnahmen durchgeführt werden. Je nach Bundesland sind Einzelbesichtigungen möglich. Während der Besichtigung sollte man auf Händeschütteln verzichten, die Nies- und Hustenetikette beachten, einen Abstand von rund zwei Metern zueinander halten und das Berühren von Gegenständen vermeiden. Dokumente kann man digital austauschen, virtuelle Besichtigungen per Video gewinnen an Bedeutung.

Mittel und langfristige Effekte der Coronakrise auf den Immobilienmarkt



(Quelle: © Falco, Pixelio)

Die aktuellen Prognosen verschiedener Wirtschaftsinstitute fallen derzeit noch sehr unterschiedlich aus. Die Aussagen reichen von „Wohnimmobilien trotz Corona-Pandemie weiterhin gefragt und Preise stabil“ über „Der Markt ist erst mal eingefroren“ bis zu der Vermutung, dass Corona die Nadel sein könnte, „die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt“.

Die Wissenschaftler des Empirica-Institutes erwarten als mittelfristigen Effekt in den kommenden Monaten eine Delle bei den Kaufpreisen, die bei minus zehn bis minus 25 Prozent liegen könnte. „Die Mieten werden erheblich weniger sowie eher nur für kurze Dauer nachgeben und danach wie schon vor Corona weiter stagnieren“, heißt es wörtlich.

Langfristig sei Erholung in Sicht: Insgesamt rechnet das Institut im besten Falle mit einer Stabilisierung der Kaufpreise ab Ende 2021. Danach sei mit leicht steigenden Kaufpreisen und Mieten zu rechnen. Die Kernaussage der Studie lautet: „Gewohnt wird immer! Auch wenn kurz- bis mittelfristig die Preise und vielleicht auch die Mieten sinken werden“. Leerstände wie in den 1990er Jahren werde es nicht geben. Langfristig sei Deutschland ein sicherer Hafen für Kapitalanleger.

Auch das bulwingsa-Institut, das regelmäßig das Immobilienklima dokumentiert, berichtet von einem Stimmungsabfall: Die Aussicht auf eine ungewisse Zeit des Stillstands drücke erwartungsgemäß massiv auf die Stimmung.

Der Immobilienexperte des IW-Institutes, Michael Voigtländer, sagt: „Der Markt sortiert sich jetzt gerade erst. Daher würde ich jetzt weder raten, unbedingt zu kaufen noch unbedingt zu verkaufen. Wer ein sicheres Einkommen hat, für den (...) kann es vielleicht tatsächlich attraktiv sein.“

Der Arbeitskreis Immobilienwertermittlung des DVW e.V. schlägt vor, bei Immobilienbewertungen vorerst auf Abschläge zu verzichten und die aktuelle Situation stattdessen zu kommentieren.

Beengtes Wohnen schafft Probleme in Krisenzeiten



(Grafik: © PublicDomainPictures, Pixabay)

Sechs Millionen Menschen in Deutschland leben laut aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamtes in zu kleinen Wohnungen. Im europäischen Vergleich steht die Bundesrepublik damit zwar gut da, doch Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) deuten auf eine Trendwende hin.

Unter Überbelegung versteht man, dass in einer Wohnung zu viele Menschen in zu wenigen Zimmern leben, beispielsweise, wenn sich zwei Teenager ein Zimmer teilen müssen oder Eltern das Wohnzimmer auch als Schlafzimmer nutzen. Städter leben mit 11,5 Prozent häufiger in beengten Wohnverhältnissen als Einwohner in Vororten, wo 5,5 Prozent zu wenig Platz haben. In ländlichen Gebieten sind rund vier Prozent betroffen.

Die Entwicklung in den vergangenen Jahren deutet auf eine Trendwende hin. IW-Berechnungen auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) zeigen, dass der Anteil an Mieterhaushalten, die pro Person weniger als einen Raum zur Verfügung haben, seit rund zehn Jahren stetig steigt. 2008 lag der Wert noch bei knapp zehn Prozent, 2018 aber bereits bei 14 Prozent.

In Zeiten der Corona-Pandemie ist die Überbelegung von Wohnungen für viele Menschen in Deutschland ein Problem, vor allem in den Großstädten. Die Gewohnheiten des täglichen Lebens haben sich geändert. War zuvor die Nähe zum Arbeitsplatz ein wichtiges Kriterium bei der Wahl der Wohnung, stehen im Zuge von Homeoffice und Kontaktsperre andere Aspekte im Vordergrund. IW-Immobilienexperte Pekka Sagner vermutet, dass einige neue Erfahrungen sich in der Nachkrisenzeit erhalten: „Wer vorher nie von Zuhause aus gearbeitet hat, wird es nach der Corona-Krise vielleicht einmal in der Woche machen“, sagt er. „Das könnte die Wohnungswahl in Zukunft beeinflussen, da nicht mehr nur der Arbeitsweg von hohem Interesse ist, sondern vielleicht ein kleines, zusätzliches Zimmer für das Homeoffice.“

Umstrittener Mietendeckel in Berlin macht Vermieter, die dagegen verstoßen, zu „Tätern“



(Foto: © JanneG, Pixabay)

Berlin nimmt gegenüber allen anderen großen Städten, in denen ebenfalls eine angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt herrscht, eine Sonderrolle ein. Der Senat arbeitet mit Drohungen und überzogenen Strafen von bis zu 500.000 Euro für Vermieter.

Der Berliner Mietendeckel trat in der letzten Februarwoche 2020 in Kraft. Der Widerstand von Seiten der Wohnungsunternehmen und Verbände war und ist bis heute groß.

Jetzt hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Ausführungsvorschriften für das neue Gesetz formuliert. Sie sind bereits verbindlich und enthalten bemerkenswerte Regelungen unter anderem zu der Höhe der Bußgelder, zu Auf- und Abschlägen der staatlichen Miete für Wohnungen in bestimmten Lagen, Einzelheiten zur Modernisierung und deren Einfluss auf die staatlich festgelegten Obergrenzen von Berliner Mieten.

Die „Obergrenze des Bußgeldrahmens“ von 500.000 Euro wirkt wie die Androhung der Existenzvernichtung. Noch mehr Ausübung von Staatsgewalt ist kaum vorstellbar.

Zwar wird nachgereicht, das „Höchstmaß“ der Strafe treffe den „Täter“ nur „in besonders gelagerten Ausnahmefällen“. Dennoch werden Vermieter kriminalisiert. Ist das der richtige Ton, eine angemessene und vorbildliche Art, wie der Staat mit Bürgern umgehen soll?

Es gibt auch mildere Strafen: Schlecht informierte Vermieter, die Mieter im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflicht über die Auswirkungen des Mietendeckels und dessen Auswirkungen „fahrlässig“ nicht richtig informieren, zahlen ein Bußgeld ab 250 Euro oder 500 Euro, wenn sie die gesetzliche Auskunftspflicht nicht erfüllen. Diese spielt eine Sonderrolle, denn Vermieter müssen alle Mieter innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes über die Kriterien der neuen Miete ihrer Wohnung informieren. Die Frist endete ursprünglich Mitte April, wurde aber wegen der Coronakrise um ein halbes Jahr verlängert.

Wie Wohnungseigentümer in Krisenzeiten Beschlüsse fassen können



(Foto: © Amberzen, Pixabay)

Die Verwaltung von Immobilieneigentum beinhaltet Aufgaben, die sich nicht aufschieben lassen. Um die notwendigen Maßnahmen umzusetzen, müssen Wohnungseigentümer Beschlüsse fassen. Doch wie geht das unter den Bedingungen eines Versammlungsverbot?

Maßnahmen, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehören, darf der Verwalter selbstständig entscheiden. Das neue „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie“ enthält temporär geltende Sonderregelungen zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG), um die Handlungsfähigkeit von Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen zu gewährleisten.

Bei einigen nicht aufschiebbaren Sanierungen stellen sich aber Fragen. Dazu gehören die Auswahl und Beauftragung eines Architekten und der Baumaßnahmen. Auch die Finanzierung muss geklärt werden. Wenn die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht, ist zu entscheiden, ob eine Sonderumlage genutzt werden soll oder ob eine Finanzierung notwendig wird.

Das WEG enthält die Möglichkeit, einen Umlaufbeschluss zu fassen. Dieser muss einstimmig und in Schriftform ergehen und eignet sich somit nur für kleinere Gemeinschaften. Eine Versammlung könnte auch nur mit Vollmachten durchgeführt werden. Eigentümer müssten nicht anwesend sein. Doch dann fehlen Aussprache und Meinungsaustausch. Die Verweigerung dieses Rechts führt überdies zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse. Die viel zitierte „Online-Versammlung“ entspricht laut Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. nicht dem WEG und wäre ebenfalls anfechtbar. Eine Lösung könnte die Trennung des Aussprachetermins, der telefonisch oder per Videokonferenz erfolgen kann, von der eigentlichen Eigentümerversammlung sein, die einige Tage später ebenfalls online dazu dient, dem Verwalter eine Vollmacht zu erteilen. Bleibt abzuwarten, wie sich die Praxis entwickelt und wie in Grenzfällen möglicherweise Gerichte später entscheiden werden.

BGH-Urteil: Fläche muss in der Betriebskostenabrechnung nicht näher erläutert werden



(Foto: © Steve Buissinne, Pixabay)

Die jährliche Betriebskostenabrechnung sorgt bei Mietern immer wieder für Missverständnisse und wirft Fragen auf, so auch in einem Fall vor dem Bundesgerichtshof (BGH). Beanstandet wurde, dass der Vermieter einige Kosten nach der vermieteten Fläche abrechnete und diese nicht näher erläuterte.

In großen Anlagen, die aus mehreren Gebäuden mit Wohn- und Gewerbeeinheiten bestehen, kann die Betriebskostenabrechnung komplex sein. Die Abrechnung nach Flächen ist dabei nicht ungewöhnlich. Der Vermieter muss in einem solchen Fall den Abrechnungsmaßstab in der Regel auch dann nicht näher erläutern, wenn die einzelnen Positionen unterschiedlich auf verschiedene Flächen verteilt werden.

Der umstrittenen Betriebskostenabrechnung lagen verschiedene Gesamtflächen aufgeteilt nach Wohn- und Gewerbeflächen zugrunde. Einige Positionen bezogen sich auf die Gesamtfläche der Anlage, während andere für einzelne Gebäude oder Bereiche gelten sollten. Die Vorinstanzen aus Amts- und Landgericht bemängelten, dass eine Erläuterung fehle, aus welchen Gebäudeteilen oder „Hauseingängen“ sich die jeweiligen Gesamtflächen zusammensetzen.

Der BGH korrigierte diese Entscheidungen. Eine Betriebskostenabrechnung genügt den formellen Anforderungen, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. In die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten sind folgende Mindestangaben aufzunehmen: die Zusammenstellung der Gesamtkosten, Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, Berechnung des Anteils des Mieters und Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. Eine Erläuterung des Verteilungsmaßstabs ist nur notwendig, wenn das zum Verständnis der Abrechnung erforderlich ist. Der Verteilungsmaßstab „Fläche“ ist auch dann verständlich, wenn für einzelne Positionen unterschiedliche Gesamtflächen zugrunde gelegt wurden (BGH, 29.1.2020, VIII ZR 244/18).

Wie wollen wir wohnen? Aktuelle Umfrage nennt Präferenzen und No-Gos von Interessenten



(Foto: © Andreas Lischka, Pixabay)

Bei der Suche nach einer neuen Wohnung haben die meisten Interessenten ganz bestimmte Vorstellungen von Preis, Größe, Anzahl der Zimmer, Lage und Ausstattung des künftigen Domizils. Aber es gibt auch andere, zum Teil überraschende Entscheidungsgründe.

Die eigene Wohnung hat gerade in Krisenzeiten eine große Bedeutung für das Wohlbefinden. Dabei spielen nicht nur die harten Fakten eine Rolle, sondern auch Attribute, die nicht so leicht zu bestimmen sind. Negative Merkmale sind auf jeden Fall problematische Nachbarn, Lärm oder dunkle Räume. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle, repräsentative Umfrage von ImmoScout24.

Für 43 Prozent der Deutschen ist der Preis oder die Miete das ausschlaggebende Kriterium, um von einer zu teuren Anmietung oder einem Kauf abzusehen. Frauen sind in diesem Punkt strikter in ihren Entscheidungen als Männer. Fast jede zweite Frau (46 Prozent) lehnt eine zu teure Immobilie ab, während nur zwei von fünf Männern (40 Prozent) weiter suchen würden.

28 Prozent der Befragten lehnen eine problematische Nachbarschaft ab. Für 25 Prozent der Befragten ist Lärm durch große Straßen ein Ausschlusskriterium. Auch in diesem Fall achten Frauen (27 Prozent) konsequenter auf eine ruhige Umgebung als Männer (22 Prozent). Dunkle Räume oder ein geringer Lichteinfall sprechen für 21 Prozent der Befragten gegen eine Wohnung (Frauen 24 Prozent, Männer 18 Prozent).

Hohe Miet- und Kaufpreise veranlassen immer mehr Menschen dazu, in die Speckgürtel der Metropolen zu ziehen. Die Länge des Weges zur Arbeit hat aber ebenfalls einen starken Einfluss auf die Attraktivität einer Wohnung. Mehr als 30 Minuten möchte niemand zur Arbeit fahren müssen, das wünschen sich 63 Prozent der Befragten. Nur ein sehr geringer Anteil der Befragten würde einen Weg von mehr als 60 Minuten auf sich nehmen.