

---

## Veränderungen möglich

---

Noch vor zwei bis drei Jahren war die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern hoch, etwa im Januar 2022 gab es einen Wendepunkt in der Preisentwicklung. Anleger wollten der drohenden Geldentwertung entgehen und kauften bis zu diesem Zeitpunkt Immobilien, danach gab es erstens Veränderungen im Finanzmarkt, die Zinsen stiegen rasant, in einigen Lagen gab es zweitens Leerstände und sogar fallende Mieten, die Erträge sanken und es wurden drittens von der Politik Anforderungen an Mehrfamilienhäuser gestellt, was zum Beispiel Heizungen, Fassadendämmungen, Fensterausstattungen und Dämmungen von Kellerdecken und obersten Geschossdecken betraf.

Damit hatte die Rendite von Mehrfamilienhäusern langfristig verändert, die Erwartungen von Anlegern waren enttäuscht. Hinzu kam, dass ältere Immobilieneigentümer Schwierigkeiten hatten mit über 70 oder 75 Jahren noch an Geschäftsbankenkredite zu kommen, um notwendige Investitionen finanzieren zu können. Was war die Konsequenz: Noch nie gab es nach dem Frühjahr 2022 so viele Verkaufsangebote von Mehrfamilienhäusern verglichen mit den letzten 20 Jahren.

Gut sieht es für Investitionswillige im Bereich Wohnungseigentum aus, hier hatte die letzten Wohnungseigentumsnovellierungen von 2020 und 2022 dazu geführt, dass vier Bereiche von der Allstimmigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer in WEG-Versammlungen ausgenommen wurden:

- a) Maßnahmen von **Einbruchssicherheit** von Immobilien (Sicherheitsmaßnahmen)
- b) **Glasfaseranschlüsse** (Maßnahmen der Informationstechnologie)
- c) Das **Laden von Elektroautos** für denjenigen, der einen Stellplatz, eine Garage oder einen Tiefgaragenstellplatz besitzt (alternative Energie für Fahrzeugtechnik)
- d) Maßnahmen zur **Verbesserung für Körperbehinderte** (Behindertengerechter Umbau)

Hier, zu diesen vier Punkten, hat der Eigentümer einer Eigentumswohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft einen Anspruch darauf, der nicht per Beschluss verhindert werden darf. Eine Zustimmung von Umbaumaßnahmen oder ergänzenden Arbeiten am Gemeinschaftseigentum dürfen nicht verwehrt werden.

Was ist nun mit dem Betongold, die letzte Fluchtmöglichkeit von Investoren in sichere Anlagen? Die Inflation trieb die Preise von Immobilien, wir hatten schon viel früher eine gefühlte Inflation von vielleicht 7%, bevor das Statistische Bundesamt oder die Bundesbank mit ihren Statistiken bewiesen, dass wir längst die Traumwerte von 1-2% Inflation verlassen hatten. Deshalb kam es auch meines Erachtens zu den Hohen DAX-Werten, der taumelte immer zwischen 15.000 bis 16.000 und den sehr hohen Immobilienpreisen mit Werten von 2.500,00 -bis 4.000,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, je nach Lage, auch von Immobilien aus dem Bestand. Hier wurde die tatsächliche Inflationsrate sichtbar.

Wie sich der Markt weiter entwickelt ist schwierig zu prognostizieren. Das Umsetzen von den von der Politik geforderten Energiesparmaßnahmen wie oben geschildert könnte länger dauern als erwartet, da wir in der Bundesrepublik Deutschland einen stark ausgeprägten Handwerkerangel haben. Die Babyboomer-Generation geht in Rente, die Generation „Z“ tritt die Nachfolge an, mal schauen, was das für Handwerkerpreise bedeutet. Im Moment kostet teils schon eine Stunde Handwerkerarbeit zwischen 130,00 und 150,00 Deutsche Mark pro Stunde, ich meine natürlich 65,00 bis 75,00 Euro pro Stunde. Das ist schon eine Hausnummer, Donnerwetter. Henning Schaper im Juni 2023