



IMMOBILIENVERMARKTUNG IN ZEITEN (UND VOR ALLEM NACH) DER CORONA-KRISE

Viele Verkäufer und Vermieter fragen sich, welche Auswirkungen die Corona-Pandemie auf Ihre Immobilien haben wird. In diesem Beitrag versuchen wir eine Prognose für die Zeit „während und vor allem auch nach“ der Corona-Krise abzugeben.

Verkauf und Vermietung von Immobilien – Aktuelle Situation:

Das öffentliche Leben wird derzeit sehr stark eingeschränkt. Für die Immobilienvermarktung bedeutet dies, dass während der Ausgangsbeschränkung nur ein sehr geringes Maß an Besichtigungen in der Immobilie durchgeführt werden können. Neue Aufträge können nur mit

extremen Einschränkungen aufgenommen und öffentlich vermarktet werden. Da gebrauchte Immobilien nicht ohne Besichtigungstermin vor Ort gekauft werden, wird sich der Absatz stark verlangsamen.

Finanzierungen beim Kauf bzw. Verkauf von Immobilien:

Bei der Bearbeitung und Auszahlung von Krediten kommt es wahrscheinlich teilweise zu Verzögerungen. Sicherlich werden Kredite auch defensiver vergeben wie noch vor ein paar Wochen. Banken stellen die Vergabe von Krediten teilweise unter neue Bedingungen. Insbesondere bei Selbstständigen

und im Ausland arbeitenden Pendlern ist damit zu rechnen, dass Kredite nur noch eingeschränkt vergeben werden. Außerdem kann sich die Bearbeitungszeit bis zur Kreditzusage bzw. Erstellung von Kreditverträgen und deren Grundschuldbestellungen erheblich verzögern.

UNSERE EMPFEHLUNG:

Gehen Sie als Käufer/Verkäufer auf maximale Sicherheit. Erst wenn Sie eine schriftliche Kreditzusage der finanzierenden Bank erhalten haben, sollten Sie auch einen Notartermin vereinbaren. Hinterfragen Sie ggf. auch nochmals die Gültigkeit der jeweiligen Kreditzusage. Rechnen Sie mit erheblichen Verzögerungen in der Auszahlung von Krediten und bauen Sie diese, ebenso Räumungstermine in die Kaufpreisfälligkeit Ihres Kaufvertrages ein.



Abwicklung von Kaufverträgen bei Notaren:

Beurkundungstermine finden aktuell noch statt. Allerdings nur noch mit Käufer und Verkäufer. Makler, persönliche Berater oder Kinder sind nicht mehr zugelassen. Auch hier kommt es sicher zu weiteren terminlichen Verzögerungen. Insbesondere auch in der Abwicklung des einzelnen

Kaufvertrages wird es aufgrund von eingeschränkten Dienstleistungen bei Grundbuchämtern, Gemeinden und Banken durch Schließungen und Krankheiten zu deutlichen Verzögerungen kommen.

UNSERE EMPFEHLUNG:

Planen Sie ausreichend Puffer und Flexibilität in die Kaufverträge ein, damit Sie nicht in Verzug geraten.



Vermietung bzw. Anmietung von Immobilien:

Mietwohnungen können auch ohne Besichtigungen angemietet werden. Hier müssen Sie darauf achten, dass der Mietinteressent, der die Wohnung ohne Besichtigung mietet, ein Widerrufsrecht hat. Über das Widerrufsrecht muss der Mieter unterrichtet werden. Des Weiteren müssen

Sie als Vermieter bzw. Mieter in der aktuellen Lage berücksichtigen, dass die Mietwohnung ggf. vom Vormieter nicht geräumt werden kann oder z. B. geplante Handwerkerarbeiten nicht oder erst später ausgeführt werden können.

UNSERE EMPFEHLUNG:

Planen Sie auch hier, wenn nötig, genügend Puffer in den neuen Mietvertrag ein, damit Sie nicht in Verzug geraten. Achten Sie insbesondere auf das Thema Widerrufsrecht.



Mietzahlungen:

Eine aktuelle Gesetzesvorlage sieht vor, dass in der Corona-Krise Mietern für evtl. Mietrückstände für einen bestimmten Zeitraum nicht gekündigt werden darf - die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt aber im Grundsatz bestehen. Dies entspricht einer Stundung der jeweiligen Miete. Dies ist absolut kein Freibrief für Mieter,

die vereinbarte Miete nicht zu zahlen, sondern bezieht sich ausschließlich auf Zahlungsprobleme während der aktuellen Notlage. Auch Schuldner, die wegen der Corona-Pandemie ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen können, sollen keine rechtlichen Folgen drohen.

UNSERE EMPFEHLUNG:

Reden Sie als Vermieter mit Ihrem Mieter und versuchen Sie, eine gemeinsame Lösung zu finden. Bei Verzug Ihrer Finanzierungsraten an Ihre Bank, sollten Sie mit Hinweis auf die obige Regelung (Gesetzesvorlage) aktiv auf Ihren Bankpartner zugehen. Hierzu könnten Sie eine Tilgungsaussetzung mit Ihrer finanzierenden Bank vereinbaren.



Situation nach den Ausgangsbeschränkungen:

Es wird einen erheblichen Nachholbedarf an Besichtigungsterminen der verfügbaren Immobilien entstehen. Angestaute Anfragen und Besichtigungstermine, zurückge-

stellte Kaufentscheidungen, Mietverträge, Notartermine, all das wird abuarbeiten sein.

UNSERE EMPFEHLUNG:

Bleiben Sie als Interessent am Ball und bereiten Sie sich bestmöglich vor. Informieren Sie sich anhand des Exposés und einem telefonischen Beratungsgespräch so genau wie möglich über die Immobilie. Die Verzögerungen bei Kreditabwicklungen oder Schufa-Auskünften werden alle Interessenten gleichermaßen treffen. Nutzen Sie die Zeit – alles was Sie vorbereiten können, sollten Sie tun, um bei passender Gelegenheit zum Zug zu kommen.



Entwicklung der Immobilienpreise nach der Krise:

Hauptsächlich von der Dauer der massiven Einschränkungen und der Frage, wann das „ganz normale Leben“ ohne Ansteckung und Virus, wieder stattfinden kann wird es abhängen, was mit den Immobilienpreisen passiert. Je länger die massiven Einschränkungen bestehen bleiben, desto größer werden die wirtschaftlichen Auswirkungen sein. Ab einem gewissen Zeitpunkt werden, die in den letzten

Jahren stark gestiegenen Immobilienpreise rückläufig sein, bzw. sich zumindest nicht weiter nach oben entwickeln. Dies hat bereits vor der Corona Krise begonnen und war bereits vereinzelt an den jeweiligen Vermarktungszeiten erkennbar. Nicht in allen Lagen wurden noch absolute Spitzenpreise bezahlt.

Steigen die jeweiligen Immobilienpreise?

Gegen einen massiven Rückgang - zumindest in unserer starken wirtschaftlichen Region oder bei bestimmten Kapitalanlagen - spricht allerdings, dass sehr viele Menschen mit der drastisch gefallenem Börse derart negative Erfahrungen gemacht und viel Geld verloren haben.

Immobilien gelten somit als wirklich letzter stabiler Hafen der somit weiterhin interessant bleibt. Des Weiteren ist sicher, dass das Zinsniveau und damit die Möglichkeit

einer rentablen Geldanlage auf Dauer bei null oder darunterbleiben wird. In Verbindung mit den enormen Geldmengen, die der Staat jetzt einsetzen muss, um die Wirtschaft zu stabilisieren, kann nur eine deutlich steigende Inflation die Antwort auf das Drucken von Geld sein. All dies bringt Anleger und Eigennutzer, in Verbindung mit weiter sinkenden Kreditzinsen dazu, ihr Geld in den stabileren Hafen der Immobilie zu legen.

Unruhige Zeiten – Verkauf oder Vermietung – Wir sind für Sie da:

Sollten Sie aktuell überlegen, eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten, beraten wir Sie gerne vorab telefonisch. Wir stellen für unsere Verkaufs-/Vermietungsobjekte vermehrt virtuelle 3D-Immobilienrundgänge zur Verfügung,

um den Kundenkontakt in den nächsten Wochen und Monaten auf ein Minimum zu reduzieren und somit für alle Beteiligten auch das Risiko.

Online-Immobilienbewertung:

Auf unserer Homepage (www.thomas-sinn-immobilien.de) können Sie mit der kostenfreien und unverbindlichen Wohnmarktanalyse in wenigen Schritten, schnell, einfach und direkt von zu Hause aus den Wert Ihrer Immobilie ermitteln. Allerdings noch ohne Berücksichtigung von Entwicklungen durch die aktuelle Corona-Krise.

Sobald Sie die Wohnmarktanalyse durchgeführt haben, nehmen wir gerne mit Ihnen Kontakt auf um Ihre Bewertung individuell zu besprechen.



Unsere Vorbereitung für die Zeit „danach“:

Wir arbeiten mit Hochdruck daran, dass wir Ihr Immobilienthema während und auch nach der Krise optimal lösen können. Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns eine E-Mail.

Wir sind auch in schwierigen Zeiten für Sie da – bleiben Sie gesund!

Herzlichst

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen
Thomas Sinn