

Quo vadis Immobilienmarkt?

Immobilienexperte Alexander Gebelein über eine unübersichtliche Situation am Markt und perspektivische Möglichkeiten

Wir erleben aktuell turbulente Zeiten. Nach über zwei Jahren Pandemie wird das Wirtschaftsklima weiter gedämpft. Der Ukraine-Krieg stellt das Land vor neue Herausforderungen. Die Baubranche ist besonders stark von exorbitanten Preissteigerungen bei den Rohstoffen betroffen. Aber auch Material- und Fachkräftemangel bringen die Branche in Bedrängnis. Zugleich kommen der Wegfall von Förderungen und eine Unberechenbarkeit bei der Energieversorgung hinzu. Eben wird noch auf Pellets- oder Hackschnitzelheizungen gesetzt, um Nachhaltigkeit über nachwachsende Rohstoffe zu generieren, schon kommen diese wegen des Feinstaubausstoßes in den Focus der Politik. Das Ausweichen auf Gas wirft aktuell neue Fragen auf. Das alles hat Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, den Alexander Gebelein, Partner der Karriereregion, analysiert.

zahlbarer Wohnraum, aktuell so dringend benötigt. Doch die Neubaupreise werden weiter steigen.

Ist dann eine Bestandsimmobilie die bessere Alternative? „Auch hier sind professionelle Investoren, Kapitalanleger und private Eigentümer gleichermaßen alarmiert“, so Gebelein. Denn unklar ist, ob die Preise weiter steigen oder eine Abkühlung der Preisrallye in Sicht ist. Denn Mietendeckel, Auflagen zur energetischen Ertüchtigung der Gebäude und Überlegungen zur CO₂-Kostenteilung der Vermieter führen zu Verunsicherung. Durch hohe Kaufpreise sind die Renditen niedriger als vor einigen Jahren.

Andererseits legt die Inflation aktuell zu. Unsichere Zeiten lösen immer eine Investitionsbereitschaft in Realwerte – allen voran Immobilien – aus. Daher ist die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt aktuell ungebrochen hoch – und damit natürlich auch die Preise. „Eine sichere und wertstabile Investition ist die selbst genutzte oder vermietete Immobilie allemal“, ist sich der Immobilienexperte sicher.

„Doch es gibt einiges zu beachten. Besonders jetzt sind eine intensive Beratung und detailliertes Abwägen der Vor- und Nachteile von größter Bedeutung, wenn die Investition in eine Immobilie



Eine Investition in eine Immobilie kann immer noch lohnend sein. Experte Alexander Gebelein sieht jedoch auch Alternativen.

zum Erfolgsmodell werden soll“, sagt Alexander Gebelein. Hier sollte der Weg zum Experten vor Ort führen, der den Markt kennt. Aber auch ein Beratungsgespräch mit einem Energieberater und Finanzierungspartner ist aufschlussreich und wird bei der Findung einer optimalen Entscheidung hilfreich sein.

Der Bayreuther Immobilienmarkt

„Der Immobilienmarkt in Bayreuth ist nach wie vor sehr stabil“, sagt der Experte. Die Verkaufspreise seien in den vergangenen Jahren im Vergleich zu anderen Städten gut, aber

dennoch moderat geblieben. Und das bei einem guten Mietpreisniveau. Dennoch stiegen die Kaufpreise im Stadtgebiet Bayreuth noch stärker an als die Mieten. Die Renditen werden allgemein niedriger. Daher sollte die Auswahl der Immobilie mit Bedacht und Beratung erfolgen. Allerdings sind noch bezahlbare Mieten und bessere Renditen als in den meisten anderen Bayerischen Regionen vorhanden.

„Jedoch sind bereits Anzeichen erkennbar, dass die absoluten Spitzenpreise ein Ende finden könnten“, ist sich Gebelein sicher. Die deutlich steigenden

Zinsen für Kredite lassen die Kapital- und Finanzierungskosten stark ansteigen. Das lässt vielleicht den einen oder anderen Investor wegen einer gesunkenen Rendite zögern, eröffnet damit aber privaten Käufern, die nicht nur auf maximale Rendite setzen, die eine oder andere interessante Gelegenheit zum Kauf.

Was bleibt also zu raten?

„Wichtig ist, zunächst die umfassende Beratung zu suchen, besonnen zu entscheiden und die Faktoren genau abzuwägen“, so Gebelein, der auch ganz neue Investitionsmöglichkeiten sieht: „Eine Investition in eine Ge-

werbeimmobilie könnte jetzt in den Focus rücken.“ Hier liegen ganz andere gesetzliche Vorgaben und Voraussetzungen im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter vor. Und die Nachfrage ist ungebrochen: Viele Handwerksbetriebe suchen nach Erweiterungsmöglichkeiten und sind verlässliche Mieter. Auch die Lagerhaltung erlebt aktuell ein Revival, Online-Versender profitierten von den Lock-Downs. „Sie alle suchen nach Objekten.“

Oder kommt eine Investition in Grund und Boden in Form von Baugrundstücken in Frage? Auch hier gibt es vielfältige Möglichkeiten. Der Markt ist breit gefächert, es gibt sogar die Möglichkeit Wald zu erwerben. „Der Immobilienmarkt ist also sehr vielfältig und bietet zahlreiche Möglichkeiten“, sagt Alexander Gebelein und ist sich sicher: „Jede Veränderung bietet auch Chancen.“

gebelein immobilien



Expertenkontakt

Gebelein Immobilien GmbH

Alexanderstr. 11
95444 Bayreuth
Telefon: 0921 72648-0
E-Mail:
info@immobilien-gebelein.de
www.immobilien-gebelein.com

Darf ich Anrufe vom Chef im Urlaub ignorieren?

In Zeiten des mobilen Arbeitens sind Diensthandy und Laptop auch im Urlaub oft nicht weit. Aber kann die Führungskraft verlangen, dass Beschäftigte während ihrer Auszeit Mails und Telefon beantworten?

Beschäftigte sind nur dazu verpflichtet, im Rahmen ihrer vereinbarten Arbeitszeit erreichbar zu sein. Im Normalfall dürfen Diensthandy oder Laptop demnach abends, im

Urlaub, an Feiertagen oder am Wochenende ausgeschaltet bleiben. Darauf macht der Haufe-Verlag in einem Online-Beitrag aufmerksam. Mögliche dienstliche Anrufe müssten nicht beantwortet werden. Urlaub soll der Erholung dienen. Ebenso wenig müssen Beschäftigte daher auf E-Mails oder Kurznachrichten reagieren.

Keine Kündigung möglich

Das gilt im Übrigen auch für Führungskräfte. Auch sie müssen in

ihrer Freizeit eigentlich nicht erreichbar sein. Für sie könne es aber unter Umständen Ausnahmen im Arbeitsvertrag geben, die festlegen, dass sie auch im Urlaub erreichbar sein müssen. Solche Vereinbarungen sind den Informationen zufolge aber in der Regel nur zulässig, wenn sie sich auf die vom Arbeitgeber freiwillig gewährten Urlaubstage beziehen, die über den gesetzlichen Mindestanspruch hinausgehen.

Wer Anrufe vom Arbeitgeber im Urlaub ignoriert, muss keine arbeitsrechtlichen Konsequenzen wie eine Kündigung fürchten. Da in dieser Zeit keine Pflicht zum Arbeiten besteht, wäre eine Kündigung wegen mangelnder Erreichbarkeit ohnehin unwirksam. dpa



Kann ich meinen gesamten Jahresurlaub am Stück nehmen?

Endlich sind Reisen in viele Länder wieder möglich. Zeit also für einen richtig langen Trip ins Ausland. Aber darf man dafür den gesamten Jahresurlaub auf einmal nehmen?

Viele haben in den vergangenen zwei Jahren wegen der Einschränkungen durch die Pandemie auf lange Reisen verzichtet. Nun lässt sich endlich wieder besser planen. Vier oder fünf Wochen Auszeit klingen da verlockend. Aber wie sieht es arbeitsrechtlich aus? Dürfen Beschäftigte ihren gesamten Urlaubsanspruch auf einmal auf den Kopf hauen? „Das ist möglich wenn der Arbeitgeber einverstanden ist“, sagt Alexander Bredereck, Fachanwalt für Arbeitsrecht in Berlin. Schwieriger werde es aber, wenn sich Arbeitgeber und Arbeitnehmer nicht einigen können.



Urlaub ist zusammenhängend zu gewähren

In Paragraph 7 des Bundesurlaubsgesetzes ist zwar vorgesehen, dass der Arbeitgeber den Urlaub zusammenhängend zu gewähren hat. Das gilt laut Bredereck aber nicht, wenn dem dringende betriebliche Gründe oder persönliche Gründe des Arbeitnehmers entgegenstehen. Laut Gesetz haben Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer aber Anspruch darauf, dass ihnen mindestens

zwölf Werktage Urlaub am Stück gewährt werden. Allerdings nur, wenn man von einer Sechstage-Woche ausgeht. Bei einer regulären Fünf-Tage-Woche müssen Beschäftigte also mindestens zehn Urlaubstage am Stück gewährt bekommen. „Anders verhält sich das nur, wenn der gesetzliche Urlaubsanspruch geringer ausfällt, zum Beispiel weil das Arbeitsverhältnis nicht über das gesamte Jahr bestand“, so Bredereck. dpa