

KOLUMNE

Mehr Streit? Von wegen!



Wer meint, Deutschlands Mieter seien „Prozess-Hansel“, der sollte einmal in die offizielle Statistik der Amts- und Landgerichte schauen. 225.235 Mal stritten sich im Jahr 2018 Mieter und Vermieter vor den Amts- und Landgerichten. Gegenüber dem Vorjahr ging die Zahl der Mietrechtsprozesse um 0,75 Prozent zurück. Das sind die niedrigsten Prozesszahlen seit der Wiedervereinigung. Die Zahl der Mietrechtsverfahren sinkt seit 1996 – damals gab es noch 351.511 Verfahren – kontinuierlich, insgesamt um mehr als 35 Prozent. Ein Grund hierfür ist sicherlich die gute außergerichtliche Beratung des Deutschen Mieterbundes und seiner Mietervereine. Auch wer glaubt, Mietervereine beziehungsweise deren Mitglieder seien besonders streitlustig, irrt gewaltig. Zwar ist die Nachfrage der Mieter nach Rechtsberatungen unverändert hoch, aber 97 Prozent der 1,15 Millionen Beratungsfälle im Jahr 2018 wurden mit Hilfe der Mietervereine außergerichtlich erledigt. Ist eine gerichtliche Klärung der Streitfragen unumgänglich, dann geht es meistens um tatsächliche oder behauptete Vertragsverletzungen, zum Beispiel um Wohnungsmängel und Mietminderungen, um Mieterhöhungen oder um Betriebskosten. Auffallend ist der deutliche Anstieg der Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Mehr als jeder fünfte Mietrechtsprozess (21,3 Prozent) drehte sich 2018 um dieses Thema. Ein Jahr zuvor waren es noch 16,6 Prozent. Übrigens, in den meisten Fällen reicht der Vermieter die Klage bei Gericht ein.

Lukas Siebenkotten

Der Autor ist Präsident des Deutschen Mieterbunds.

„Betongold“ allein reicht nicht

Geldanlagen in Immobilien sind weiterhin beliebt. Um sogenannte Klumpenrisiken zu vermeiden, raten Experten dazu, neben der physischen Immobilie auch in Beteiligungen und Wertpapiere zu investieren.

VON PATRICK PETERS

Immobilien sind noch immer des Deutschen liebstes Kind, um Geld darin zu investieren. Knapp jeder zweite Deutsche besitzt Wohneigentum. Die Suche nach Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern und Gewerbeobjekten als Investment nimmt kein Ende und die Preise steigen dementsprechend kontinuierlich. Das wiederum senkt die prozentuale Rendite, denn je höher der Kaufpreis, desto geringer der Ertrag. In Spitzenlagen ist dieser bereits bisweilen bei weniger als zwei Prozent Rendite pro Jahr angekommen, wie Experten aus der Praxis immer wieder betonen. Auf der anderen Seite weist eine Studie des Portalanbieters ImmoWelt darauf hin, dass es beispielsweise in Nordrhein-Westfalen noch Städte gebe, in denen vergleichsweise hohe Renditen möglich seien. Die Spitzenreiter bei den Bruttorenditen seien dabei Duisburg mit sieben Prozent und Wuppertal mit 6,7 Prozent.

„Es ist wichtig, dass sich Kaufinteressenten genau über ihre Ansprüche Gedanken machen. Welches Ziel verfolgen sie mit ihrem Immobilieninvestment? Wollen sie recht schnell damit laufende Ausschüttungen generieren, in vielen Jahren die Rente aufstocken oder Vermögen im ‚Betongold‘ schützen? Davon hängt



Die Frankfurter Börse zählt zu den größten Wertpapierbörsen der Welt. Immobilieninvestments können zwar sinnvoll sein, allerdings sollte man auch Aktien nicht außer Acht lassen.

FOTO: IMAGO

natürlich die Investmentstrategie ab“, sagt Peter Jost, der für das Immobilienunternehmen Dahler & Company den Standort Mönchengladbach leitet. Wer beispielsweise durch ein Mehrfamilienhaus für die Rente vorsorgen wolle, könne dieses über beispielsweise 25 Jahre durch die Mieteinnahmen refinanzieren und erhalte nach der kompletten Tilgung Monat für Monat Ausschüttungen

aus den Mieteinnahmen. „Abzüglich einer Investitionsrücklage bleibt dann immer noch genügend Geld zur Verfügung, um den gewohnten Lebensstandard zu erhalten. Und die Immobilie selbst hat ja auch einen Wert.“

Jost plädiert vor allem für eine Geldanlage ohne Emotionen. „Eine Immobilie für die Altersvorsorge ist kein Prestigeobjekt und soll auch keinen

Schönheitspreis gewinnen, sondern den Zweck erfüllen. Und der heißt eben: größtmögliche Rendite und damit planbare monatliche Ausschüttungen. Für diesen Zweck ist ein solides, gut gepflegtes Mehrfamilienhaus eine bessere Wahl als ein Premium-Penthouse in Spitzenlage.“

Auf der anderen Seite können Anleger auch zur Streuung ihrer Investments beitra-

gen, indem sie sich alternative Immobilienanlagen anschauen. „Diese können verhindern, dass Anleger sogenannte Klumpenrisiken eingehen, also mehrere Immobilien rund um den eigenen Kirchturm erwerben und sich damit der Gefahr aussetzen, von einem Abschwung an dem entsprechenden Standort sehr stark betroffen zu sein“, sagt Marcus Weeres, Direktor und Standortverantwortlicher der unabhängigen Vermögensverwaltung I.C.M. Independent Capital Management aus Neuss/Düsseldorf.

I.C.M. setzt beispielsweise über einen renommierten Partner Sachwerte-Investments in Immobilien über das Instrument von geschlossenen Beteiligungen ein. Aus dem breiten Spektrum an Produkten kann der Kunde dann, ausgehend von seiner Investment-Strategie, seinen Renditewünschen, Risikoparametern und finanziellen Möglichkeiten in zahlreiche Projekte investieren, die seinen Vorstellungen entsprechen. „Anleger könnten bei solchen Konzepten von der breiten Streuung der Fonds profitieren und dementsprechend auch schon mit kleineren Summen Anteile an Beteiligungen erwerben, die ihnen sonst nicht offenstehen. Das führt zu einer interessanten Streuung über Standorte und Objektarten hinweg.“ Von offenen Immobilienfonds rät Wee-

res' Kollege Thilo Stadler indes ab. „Immobilienfonds erscheinen vielen Anlegern als lukrative Investments. Aber die Zahlen sprechen nicht unbedingt dafür. Vielen Fonds gehen die Investmentziele aus, und bei manchen Fonds macht die Liquidität laut einer Studie knapp 30 Prozent des Fondsvermögens aus. Von 1000 Euro Anlagesumme werden demnach gerade einmal 700 Euro in Grund und Boden investiert. Die aktuelle durchschnittliche Rendite liegt daher bei nur 2,5 Prozent jährlich.“

Wer Wertpapiere suche, könne sich mit den sogenannten REITs befassen, sagt Stadler. REITs sind börsennotierte, in der Immobilienbranche tätige Aktiengesellschaften, die ihre Gewinne aus der Vermietung, der Verpachtung sowie dem Verkauf von Immobilien und Grundstücken beziehen.

Besondere Kennzeichen für einen REIT sind die Besteuerung der Einkünfte ausschließlich auf der Anlegerebene (Befreiung von der Körperschafts- und Gewerbesteuer) und die hohe Ausschüttungsquote von mindestens 90 Prozent der erwirtschafteten Erträge. Für Anleger bedeutet dies, dass REITs in ihrem Ausschüttungsverhalten mit einem Direktinvestment in Immobilien vergleichbar sind – aber eben als Aktie im Portfolio liegen, nicht als physisches Objekt.

WOHNEN & RECHT

(bü) **Umsatzsteuer** Überlässt eine (Orts-)Gemeinde unentgeltlich ein Dorfgemeinschaftshaus an Vereine, damit die dort Versammlungen abhalten können und vermietet sie es an private Personen für Feiern, so ist diese Überlassung insgesamt nicht umsatzsteuerpflichtig. Das hat zur Folge, dass die Gemeinde für die Errichtung und den Betrieb des Gemeinschaftshauses keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann. Die Gemeinde darf also die in den Rechnungen (zum Beispiel von Baufirmen) ausgewiesene Umsatzsteuer nicht abziehen. Es handelt sich bei dieser Form der Nutzungsüber-

lassung der Veranstaltungsräume um eine „zwingend steuerbefreite Grundstücksvermietung“, so das Finanzgericht Rheinland-Pfalz. (FG Rheinland-Pfalz, 3 K 1555/17)

Verbraucherrecht Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass Dienstleister im Internet (hier: wenigermiete.de) die Interessen von Mietern mit Blick auf Mieterhöhungen, Mängeln in der Wohnung oder Schönheitsreparaturen durchsetzen dürfen. Die Tätigkeit des Unternehmers sei als Inkassodienstleister durch das Rechtsdienstleistungsgesetz gedeckt (BGH, VIII ZR 285/18)

Büromarkt zieht nur leicht an

Der Flächenumsatz in 15 deutschen Großstädten stieg laut DIP-Studie im Jahr 2019 von insgesamt 4,63 auf 4,84 Millionen Quadratmeter.

(rps) Der deutsche Büromarkt hat sich im vergangenen Jahr recht verhalten entwickelt. Zu diesem Ergebnis kommt die DIP (Deutsche Immobilien-Partner). Analysiert wurden die 15 deutschen Büromärkte Berlin, Bremen, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Hannover, Karlsruhe, Köln, Leipzig, Magdeburg, München, Nürnberg und Stuttgart.

2019 betrug der Büroflächenumsatz (inklusive Eigennutzer) in den DIP-Bürostand-

orten insgesamt 4,84 Millionen Quadratmeter. Damit wurde der letztjährige Umsatz (4,63 Millionen Quadratmeter) zwar überboten, die bisherige Rekordmarke aus dem Jahr 2017 mit rund 5,08 Millionen Quadratmeter aber knapp verfehlt. Der aktuelle Umsatz liegt rund 23 Prozent über dem Mittelwert der jüngsten zehn Jahre.

Gleichzeitig sank der Büroflächenleerstand in den analysierten Büromärkten wie von DIP prognostiziert binnen Jahresfrist weiter um rund 800.000

Quadratmeter auf aktuell rund 3,8 Millionen Quadratmeter (Ende 2018: 4,6 Millionen). Die Leerstandsquote reduzierte sich entsprechend von vier Prozent auf 3,3 Prozent.

Dabei führt die unterdurchschnittliche Neubautätigkeit zu einer zunehmenden Verknappung an modernen Flächen in Innenstadtlagen und zu steigenden Spitzenmieten. Insgesamt prognostiziert DIP für das Jahr 2020 erneut einen überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz.

Immobilien & Geld

Verlag: Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

Geschäftsführer: Johannes Werle, Patrick Ludwig, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwort. Anzeigen)

Druck: Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

Anzeigen: Leitung Rubrikenmärkte: Benjamin Müller-Driemer, Rheinische Post Medien GmbH, Tel. 0211/ 505-2892, E-Mail: immobilienmarkt@rheinische-post.de

Redaktion: Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Christian Hensen, Tel. 0211 528018-21, redaktion@rheinland-presse.de

Hypothekenzinsen: Die günstigsten Anbieter

INSTITUT	Zinsfestschreibung	10 Jahre fest			15 Jahre fest			20 Jahre fest			Zins bis % Beleihung
		Soll-Zins	Aus-Zins	Eff.-Zins	Soll-Zins	Aus-Zins	Eff.-Zins	Soll-Zins	Aus-Zins	Eff.-Zins	
Klassische Anbieter (Banken und Sparkassen mit Filialen)											
1 Volksbank Düsseldorf Neuss eG	0211-3802-666	0,77	100	0,79	1,03	100	1,05	1,17	100	1,19	80%
2 Gladbacher Bank AG	02161-249154	0,68	100	0,69	1,03	100	1,05	1,21	100	1,23	80%
3 Allianz Lebensversicherungs-AG	0511-3570 24404	0,99	100	0,99	1,06	100	1,07	1,33	100	1,34	80%
4 Volksbank im Bergischen Land eG	0212-2221199	0,74	100	0,76	1,09	100	1,11	1,22	100	1,24	80%
5 Sparda-Bank West eG	0211-2393293	0,85	100	0,85	1,15	100	1,16	-	100	-	80%
6 Stadtparkasse Mönchengladbach	02161-2790	0,94	100	0,94	1,19	100	1,20	-	100	-	80%
7 Wüstenrot Bausparkasse AG Ratingen	02102-911051	0,79	100	0,79	1,24	100	1,26	1,53	100	1,54	80%
Finanzdienstleister (vermittelt Fremdkonditionen)											
1 MENZLER-BAUFINANZ	02104-912240	0,52	100	0,54	0,70	100	0,73	0,83	100	0,86	80%
2 FLEXHYPO.de	0211-6306030	0,51	100	0,53	0,71	100	0,73	0,95	100	0,97	80%
3 Werner Arens, wa-finanz	0211-5833878	0,47	100	0,49	0,73	100	0,76	0,99	100	1,02	80%
4 BauFi-Nord	0211-15949497	0,56	100	0,59	0,77	100	0,79	1,05	100	1,07	80%
5 Immobilienbüro B. Tenbeck, Bocholt	02871-239870	0,58	100	0,60	0,81	100	0,83	1,00	100	1,02	80%
6 Financial Partner Meerbusch	02132-1397893	0,59	100	0,62	0,82	100	0,85	0,96	100	0,99	80%
DASBERATERHAUS24 GMBH	02102-8666-71	0,69	100	0,71	0,83	100	0,85	0,94	100	0,97	80%
Direktbanken bzw. Internetanbieter (ohne Filialen)											
1 immo-finanzcheck.de	0800-7777774	0,35	100	0,36	0,52	100	0,53	0,70	100	0,71	80%
2 MkiB Online	030-6408810	0,53	100	0,53	0,78	100	0,78	1,04	100	1,04	80%
3 Accedo AG Bayreuth	0921-5607050	0,60	100	0,63	0,86	100	0,88	1,13	100	1,15	80%
4 Creditweb	0800-2220550	0,59	100	0,59	0,88	100	0,89	1,00	100	1,02	80%
5 Enderlein	0521-580040	0,62	100	0,62	0,92	100	0,92	1,17	100	1,18	80%
6 Geld & Plan GmbH	0611-53170	0,61	100	0,64	0,94	100	0,96	1,20	100	1,21	80%
7											
Mittelwert		0,68		0,94		1,10					

Hinweis: Kreditsumme 200.000 Euro (bei 3 Prozent Tilgung) für den Kauf einer Immobilie

Traumzinsen: Besser kaufen als warten

Die eigenen vier Wände zu finanzieren, war selten günstiger als heute. Dafür sind allerdings die Immobilienpreise vielerorts hoch.

Mit steigenden Zinsen müssen Verbraucher vorerst nicht rechnen. Nach den Plänen der Europäischen Zentralbank (EZB) sollen die Leitzinsen vorerst bei null Prozent bleiben. Immobilienkäufer wird das freuen, weil auch Finanzierungen vermutlich erstmal nicht teurer werden.

Wer schon eine Immobilie im Blick hat, sollte sich lieber eher als später um die passende Finanzierung kümmern, findet Max Herbst von der unabhängigen FMH-Finanzberatung in Frankfurt am Main. Der Grund: Das niedrige Zinsniveau hat Einfluss auf die Immobilienpreise. Die Zeit für einen Immobilienkauf sei ideal. „Der FMH-Index für einen Immobilienkredit mit einer Laufzeit von zehn Jahren liegt derzeit bei 0,81 Prozent. Das sind traumhafte Zinsen. Was will



Die Zinsen bleiben erstmal auf dem jetzigen Level, die Immobilienpreise steigen aber weiter, sagen Experten.

FOTO: DPA

man mehr?“ Viel passiere da im Moment auch nicht. Und ob jetzt die Zinsen im Durchschnitt 0,8 Prozent oder 0,7 Prozent kosten, sei am Ende auch keine Kaufentscheidung.

Experten haben für dieses Jahr zwar Minuszinsen vorhergesagt. Der Experte sieht hier aber keine große Gefahr. „Im

vergangenen September haben wir einmal für eine kurzen Moment bei einem Anbieter einen Zinssatz von 0,02 Prozent gehabt. Das war aber für ein Volltilgendarlehen für zehn Jahre, und die Beleihung lag nur bei 50 Prozent – also für eine spezielle Konstruktion.“ Man müsse aber dazu sagen, dass zu dem

Zeitpunkt auch die Bundesanleihen ganz am Boden waren. Das sei inzwischen wieder anders. „Baut man in seine Finanzierung aber bestimmte Kredite der Förderbank KfW ein, kann man in bestimmten Fällen die Gesamtbelastung durchaus in den negativen Bereich bringen. Entscheidend hier ist vor allem der hohe Tilgungszuschuss von bis zu 48.000 Euro von der KfW.“

Der Experte rät dazu, lieber zu kaufen als zu warten. „Warten zahlt sich vermutlich nicht aus. Wie schon gesagt: Bei den Zinsen tut sich nicht so viel. Die Immobilienpreise steigen aber weiter. Wer jetzt in der Hoffnung auf bessere Zinsen vielleicht ein paar Wochen wartet, spart am Ende nicht viel. Aber trotzdem sollte man auch nicht überstürzt einen Kaufvertrag unterschreiben.“

tmm