

KOLUMNE

Der Markt boomt weiter



Die niedrigen Zinsen als Folge der Finanzkrise haben dem Immobilienmarkt inzwischen einen mehr als zehnjährigen Höhenflug beschert. Kehrseite sind angespannte Wohnungsmärkte und stark gestiegene Mieten. Und das birgt erheblichen sozialen Sprengstoff. Eine moderate Änderung der Zinspolitik der Notenbanken hätte eine sanftere Landung der Immobilienkonjunktur einläuten können. Doch wegen der inzwischen gedämpften Konjunkturaussichten wird es dazu in absehbarer Zeit nicht kommen. Solange aber die Zinsen nicht steigen, wird sich der Boom am Immobilienmarkt fortsetzen: Die Mieten und die Kaufpreise für Wohnungen werden vor allem in den Ballungszentren weiter steigen. Populistische Strömungen werden weiteren Auftrieb erhalten und die Politik zum Eingreifen gezwungen sein. Dabei sollte sie sich aber auf Maßnahmen konzentrieren, die die Investitionsbereitschaft nicht hemmen: Eigentümer von baureifen Grundstücken sollten durchaus durch hohe Grundsteuern dazu bewegt werden, diese einer Bebauung zuzuführen. Wo in Metropolen mit Baugrundstücken spekuliert wird, könnten Baugabote erlassen werden. Und ländliche Regionen müssen attraktiver gemacht werden, um den Zuwanderungsdruck in die Städte zu mindern. Der Ruf nach Enteignungen und Mietenstopp dagegen ist Gift für das Investitionsklima. Und ohne private Investoren ist das Wohnungsproblem in den Metropolen nicht zu lösen!

Ralf Schmitz

Der Autor ist Geschäftsführender Gesellschafter der Wohnungsbaugesellschaft Ralf Schmitz.

Barrierefreies Wohnen wird immer wichtiger

Bis zum Jahr 2030 müssten drei Millionen altersgerechte Wohnungen neu oder umgebaut werden, heißt es in einer Studie. Das schafft Vorteile für Immobilieninvestoren, und Senioren sparen sich durch die optimierten Wohnbedingungen oft den Umzug ins Heim.

VON PATRICK PETERS

In Deutschland gibt es rund 17,5 Millionen Menschen, die 65 Jahre oder älter sind. Damit bilden Senioren einen prozentualen Anteil von rund 21 Prozent an der Gesamtbevölkerung in Deutschland. 2060 wird der Anteil laut Berechnungen bei rund 34 Prozent liegen. Laut der Studie „Wohnen der Altersgruppe 65plus“ im Auftrag des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) wird sich dies auch auf den Immobilienmarkt auswirken: Bis zum Jahr 2030 müssten drei Millionen Wohnungen altersgerecht neu oder umgebaut werden.

Der Hintergrund: Seniorenhaushalte finden sich weit überwiegend in älteren Wohngebäuden. „Viele der Gebäude sind weder barrierefrei noch barrierearm. Sie weisen zahlreiche Hindernisse zur und in der Wohnung auf. Gerade in den Bädern sind altersgerechte Maßnahmen notwendig, um Stürze und Unfälle zu vermeiden“, heißt es beim Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Ein weiteres Ergebnis der Studie: In barrierearmen Wohnungen lebten zum Zeitpunkt der Erhebung lediglich gut fünf Prozent der Haushalte mit Personen der Altersgruppe über 65.

Das Problem: Für viele Rentner sei es schwer, steigende Mieten zu zahlen. Schon jetzt sei die Hälfte der 592.000 Wohngeldbezieher älter als 65.



Vor allem Seniorenwohnungen sind oftmals nicht barrierefrei. Umbauten sind da langfristig unabdingbar und bergen Chancen auch für Investoren.

Steigende Mieten bei sinkendem Rentenniveau könnten dem BDB zufolge dazu führen, dass viele Senioren sich ihre Wohnung nicht mehr leisten können. Es müssten stärker bezahlbare, barrierearme Wohnungen geschaffen werden. Außerdem seien „massenhaft“ altersgerechte Umbauten nötig.

„Es ist für die Gesellschaft und das Wohlbefinden der älteren Generationen in Deutschland unabdingbar, dass diese Lücken im bezahlbaren bar-

rierefreien beziehungsweise barrierearmen Wohnraum flächendeckend geschlossen werden. Das ist unsere Verantwortung gegenüber Senioren, vor allem mit geringen Einkünften“, sagt Markus Brochenberger, Vorstandsvorsitzender des deutschlandweit agierenden Finanzdienstleistungszentrums compexx Finanz AG.

„Aber genauso ist das auch eine wirtschaftliche Chance für Investoren, die im Immobiliensektor Renditen erwirtschaften und dabei etwas Gutes

tun wollen. Denn bezahlbare, barrierearme Wohnungen werden schließlich mehr und mehr gefragt werden. Daher können solche Konzepte interessante Alternativen bieten.“

Brochenberger verweist dabei auf die hohen Preissteigerungen im Immobilienmarkt auf der einen Seite, die es für private Anleger fast unmöglich machen, in Großstädten beispielsweise ein Mehrfamilienhaus zu erwerben. Hingegen sei der Aufbau eines kleinen Portfolios an Eigen-



Stefan Lux, Geschäftsführer von SHD Seniorenhilfe Dortmund



Markus Brochenberger, Vorstandsvorsitzender der compexx Finanz AG

einer Wohnung bleiben möchten. Die Umschlaggeschwindigkeit ist dementsprechend wesentlich niedriger als bei herkömmlichen Mietkonzepten“, sagt Markus Brochenberger, der mit dem compexx-Expertennetzwerk Kunden bei Immobilieninvestitionen begleitet.

Ein weiteres interessantes Ergebnis der Studie: Die deutlich teurere und oft nicht gewollte stationäre Pflege im Heim lässt sich durch adäquate Umbauten beziehungsweise den strukturierten Neubau von barrierefreien Wohnungen häufig vermeiden. „Das fällt mit dem wachsenden Trend zusammen, dass Senioren und deren Angehörige den Umzug ins Heim wenn möglich verhindern wollen und sich eine heimische Betreuung wünschen. Durch ein barrierefreies Wohnkonzept wird dieser Wunsch zusätzlich forciert, da die Betreuung in den eigenen vier Wänden, auch rund um die Uhr, wesentlich erleichtert wird“, sagt Stefan Lux, Geschäftsführer von SHD Seniorenhilfe Dortmund. Das Unternehmen stellt an Rhein und Ruhr für Senioren 24-Stunden-Betreuungskräfte zur Verfügung. „Durch altersgerechte Bäder, breitere Türen für Rollstühle und Rollatoren und den Abbau von Schwellen beispielsweise am Balkon können sich Senioren auch in gesundheitlichen Sondersituationen wesentlich einfacher bewegen“, so Stefan Lux.

WOHNEN & RECHT

(bü) **Garagenzufahrt** Will ein Garagenbesitzer in seine Garage fahren und wird ihm durch einen davor abgestellte Wagen die Zufahrt versperrt, so darf er zur Selbsthilfe greifen. Der an der Einfahrt Gehinderte muss keinen Schadenersatz an den Besitzer des (sogar eine Feuerwehrezufahrt mit absolutem Halteverbot zustellenden) Autos zahlen, wenn er das unverschlossene Automatik-Auto von „P“ auf „N“ stellt, wegschiebt und der Halter später argumentiert, dabei sei ein Getriebebeschaden entstanden. Es bestehe keine Schadenersatzpflicht. (Amtsgericht München, 132 C 2617/18)

Eigentumswohnung Hat ein Eigentümer im Erdgeschoss einer Wohnungseigentumsanlage seine Grillterrasse von knapp 5,5 Quadratmetern auf rund zwölf Quadratmeter erweitert, so muss er sie zurückbauen, wenn er die Zustimmung aller Wohnungseigentümer zu dieser baulichen Veränderung vorab nicht eingeholt hatte. Dass es in der Anlage bereits andere „nicht genehmigte“ bauliche Veränderungen von Miteigentümern gegeben habe, sei kein Argument dafür, eine solche Veränderung ohne Zustimmung vorzunehmen. (AmG München, 485 C 5290/18)

Grenzen bei der Abrechnung

Verwaltungskosten sind keine Betriebskosten. Eine Umlegung auf den Mieter ist unzulässig, informiert der Deutsche Mieterbund.

(tmn) Verwaltungskosten sind keine Betriebskosten. Vermieter dürfen diese Kosten nicht auf den Mieter im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung umlegen, informiert der Deutsche Mieterbund (DMB). Diese gesetzliche Regelung greift auch für Vermieter einer Eigentumswohnung. Selbst wenn ihnen die Eigentümergemeinschaft mit der Jahresabrechnung die Verwaltungskosten in Rechnung stellt, gilt: Sie dürfen diese Kosten nicht

an Mieter weitergeben. Enthält der Mietvertrag eine solche Regelung, ist diese nicht wirksam.

Auch eine Klausel, wonach der Mieter neben der Grundmiete und den Vorauszahlungen der Betriebskosten für die Verwaltung eine Pauschale zahlen soll, ist unzulässig. Das geht aus einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) hervor (Az.: VIII ZR 254/17).

Die BGH-Richter erklärten, nach dem Gesetz seien mit der vereinbarten Miete grundsätzlich alle Kosten des Vermieters

abgegolten. Eine Ausnahme gebe es nur für Betriebs- und Heizkosten, die zusätzlich zur Miete gefordert werden dürfen. Verwaltungskosten seien ein Bestandteil der Grundmiete, aber keine Betriebskosten. Im verhandelten Fall wollte der Vermieter zusätzlich zur Miete eine Pauschale für die Verwaltungskosten abkassieren. Diese ist laut BGH unzulässig. Die Betriebskosten dürfen nur dann umgelegt werden, wenn das im Mietvertrag vereinbart wurde.

Immobilien & Geld

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

Geschäftsführer: Johannes Werle, Patrick Ludwig, Hans Peter Bork, Matthias Körner

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

Anzeigen: Stellv. Leitung Rubrikenmarkt: Kathrin Witzel, 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									Zins bis % Beleihung	
	10 Jahre fest			15 Jahre fest			20 Jahre fest				
	Soll-Zins	Aus-zahl.	Eff.-Zins	Soll-Zins	Aus-zahl.	Eff.-Zins	Soll-Zins	Aus-zahl.	Eff.-Zins		
Klassische Anbieter (Banken und Sparkassen mit Filialen)											
1 Sparda-Bank West eG	0211-23932393	1,10	100	1,11	1,40	100	1,41	-	100	80%	
2 Gladbacher Bank AG	02161-249154	1,20	100	1,22	1,42	100	1,45	1,55	100	1,58	80%
3 Volksbank im Bergischen Land eG	0212-2221199	1,08	100	1,10	1,45	100	1,48	1,59	100	1,62	80%
4 Allianz Lebensversicherungs-AG	0511-3570-24404	1,23	100	1,24	1,48	100	1,49	1,73	100	1,74	80%
5 Volksbank Düsseldorf Neuss eG	0211-3802-666	1,17	100	1,21	1,46	100	1,49	1,65	100	1,68	80%
6 Stadtsparkasse Mönchengladbach	02161-2790	1,29	100	1,30	1,53	100	1,54	-	100	-	80%
7 Sparkasse Duisburg	0203/2815-855000	-	100	-	1,97	100	2,00	-	100	-	80%
Finanzdienstleister (vermitteln Fremdkonditionen)											
1 FLEXHYPO.com	0211-6306030	0,74	100	0,75	0,95	100	0,96	1,26	100	1,27	80%
2 MENZLER-BAUFINANZ	02104-912240	0,75	100	0,77	0,96	100	0,98	1,20	100	1,23	80%
3 R+P Finanzkontor	0211-24509000	0,77	100	0,79	0,98	100	0,99	1,30	100	1,32	80%
4 BauFi-Nord	0211-15949497	0,81	100	0,84	1,00	100	1,03	1,13	100	1,15	80%
5 Werner Arens, wa-finanz	0211-5833878	0,67	100	0,70	1,01	100	1,04	1,27	100	1,30	80%
6 DASBERATERHAUS24 GmbH	02102-866671	0,89	100	0,91	1,06	100	1,09	1,16	100	1,19	80%
Financial Partner Meerbusch	02132-1397893	0,89	100	0,91	1,09	100	1,11	1,39	100	1,42	80%
Direktbanken bzw. Internetanbieter (ohne Filialen)											
1 Creditweb	0800-2220550	0,66	100	0,67	0,94	100	0,95	1,31	100	1,32	80%
2 BaugeldDirekt	06118809570	0,78	100	0,79	1,09	100	1,11	1,60	100	1,63	80%
3 Immo-Finanzcheck.de	0800-7777774	0,93	100	0,94	1,17	100	1,18	1,52	100	1,53	80%
4 Enderlein & Co. GmbH	0521-580040	0,97	100	0,97	1,21	100	1,22	1,59	100	1,60	80%
5 MkiB Online	030-640881-0	0,96	100	0,96	1,24	100	1,25	1,59	100	1,60	80%
6 Geld & Plan GmbH	0611-5317-0	0,96	100	0,99	1,25	100	1,28	1,63	100	1,66	80%
7 Dr. Klein Privatkunden AG	0211-8285490	0,88	100	0,91	1,29	100	1,32	1,60	100	1,63	80%
Mittelwert		0,96		1,25		1,46					

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

Anzeige

Anzeige

DIE IMMOBILIE DER WOCHE



Eine außergewöhnliche gute Kapitalanlage 3STÄDTECK

An der Stadtgrenze Solingen-Ohligs, Hilden und Haan wird dieses außergewöhnliche Eigentumsobjekt erstellt. Die architektonische schicke Wertanlage wird in einer ruhigen Anliegerstraße gebaut. Mit dem Bau wurde begonnen. Sehr gute Anbindung zu den Autobahnen A46 und A3. Die Städte Hilden, Haan und der Ortsteil SG-Ohligs sind in wenigen Minuten zu erreichen. Der S-Bahnhaltepunkt VOGELPARK Richtung Düsseldorf/SG-Ohligs ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

Praktische 2-Zimmer-Wohnung, ca. 73 m² Wohnfläche, sehr schicke, hochwertige Ausstattung, altersgerechte Bauweise, Aufzug bis vor die Wohnung, KfW 55 – Haus – schlüsselfertiger, notarieller Festpreis **230.800,- €**

Auf Wunsch Einzelgarage oder Carport!

Vertrieb durch:



Immobilien und Bauträger GmbH
02 12/2 48 08 00
mail@plan8.de