

IMMO-KOMPASS

Ein Immobilienmagazin von LUBECA Immobilien
Ausgabe IV. Quartal 2021 – Freixemplar



Liebe Leserinnen und Leser,

weil die Nachfrage nach Immobilien aktuell sehr groß, das Angebot aber gering ist, können viele Eigenheimbesitzer den Angebotspreis ihrer Immobilie nur noch schwer einschätzen. Unter Zeitdruck stehende Interessenten sind zuweilen bereit, mehr zu bezahlen, als die Immobilie tatsächlich wert ist. Zudem werden private Verkäufer extrem unter Druck gesetzt, wenn ein hartnäckiger Käufer nach langer verzweifelnder Suche endlich zu seinem Erfolg kommen möchte.

Wenn Sie von Anfang an sicher vorgehen möchten, profitieren Sie von wichtigen Tipps und Ratschlägen, angefangen bei der Kaufpreisermittlung bis zum Notartermin. Unsere Fachkompetenz hilft Ihnen weiter.

Sie möchten den aktuellen Wert Ihrer Immobilie erfahren und ganz persönliche Fragen dazu klären? Ihre Immobilie verdient die beste Wertschätzung, daher vereinbaren Sie Ihren privaten und unverbindlichen Beratungstermin mit uns.

Wir freuen uns auf Sie!
Thomas und Imke Krause

LUBECA Immobilien

Thomas Krause e.K.
Hüxtertorallee 17-19
23564 Lübeck
Tel.: 0451 7074662
Mobil: 0172 7073300
krause@lubeca-immobilien.de
www.lubeca-immobilien.de



Wann sich der Immobilienkauf für Kapitalanleger lohnt

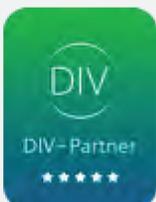
Trotz der gestiegenen Immobilienpreise kann sich ein Immobilienkauf in vielen Fällen noch lohnen – sowohl für Kapitalanleger als auch Selbstnutzer. Wer als Kapitalanleger nach Abzug der laufenden Kosten eine Nettomietrendite von beispielsweise vier Prozent erzielt und zwei Prozent Zinsen für sein Darlehen zahlt, kann so ohne Weiteres Kostendeckung erreichen – in diesem Fall verblieben rund weitere zwei Prozent für die Tilgung. Vor Jahren waren die Renditen zwar noch höher, die Zinsen allerdings auch. Bei fünf Prozent Zinsen und nur einem Prozent Anfangstilgung wäre vor einigen Jahren immerhin eine anfängliche Nettorendite von sechs Prozent nötig gewesen, um kostendeckend vermieten zu können, es sei denn, man hätte für den Kauf viel Eigenkapital verwendet – das dann aber für andere gewinnbringende Investments nicht mehr zur Verfügung

gestanden hätte. Wer sich heute über die niedrigen Zinsen freut, sollte aber trotzdem schon die spätere Anschlussfinanzierung im Blick haben. Denn nach zehn oder 15 Jahren läuft üblicherweise die Zinsbindung für das Darlehen aus. Und wie hoch die Zinsen dann sein werden, weiß niemand. Schlimmstenfalls fällt der Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung in eine Hochzinsphase, was zur Folge hätte, dass die monatliche Belastung drastisch ansteigt. Solche Risiken lassen sich allerdings minimieren, indem man heute eine möglichst lange Zinsfestschreibung und eine möglichst hohe Tilgung vereinbart, da dann die Höhe der Anschlussfinanzierungssumme geringer ausfällt – Hochzinsen wären dann zwar ärgerlich, aber kein Beinbruch mehr. Der Nachteil: Für lange Zinsbindungen verlangen Banken höhere Zinsen und eine höhere Tilgung erhöht die Monatsrate zusätzlich.

Berechnung der Vergleichsmiete ist nicht einfach

Die Diskussionen um angemessene Mieten werden besonders in den Metropolen und Universitätsstädten immer hitziger. Die ortsübliche Vergleichsmiete schafft Klarheit, doch sogar Experten tun sich manchmal schwer mit der Berechnung. In Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, knüpft die Neuvertragsmiete an die ortsübliche Vergleichsmiete an. Diese kann entweder mit dem örtlichen Mietspiegel, drei Vergleichswohnungen oder mit dem

Gutachten eines Sachverständigen festgestellt werden. Laut Haus & Grund Deutschland konnten bei einem Praxistest in Bremen, Kiel und Kassel aber gar keine Gutachter gefunden werden. In Berlin haben drei Experten ein Gutachten für dieselbe Wohnung erstellt. Dabei kam es zu Abweichungen von 26 Prozent. In Bonn gab es ebenfalls Abweichungen von bis zu 27 Prozent bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.



Mehr Mietwohnungen werden zu Eigentumswohnungen

Die Bundesregierung hat auf Anfrage am Beispiel Berlin dargestellt, dass die Umwandlungen von Mietwohnungen in den vergangenen Jahren zwar wieder gestiegen sind, Privatisierungen aber Ende der 1990er-Jahre und Anfang der 2000er-Jahre viel stärker verbreitet waren als heute. Der Mieterbund kritisiert den Missbrauch von Wohnungskündigungen wegen Eigenbedarfs. Haus & Grund betont dagegen, dass Eigentümer ein legitimes Recht haben, ihre vermietete Wohnung grundsätz-

lich eines Tages auch selbst nutzen zu können.

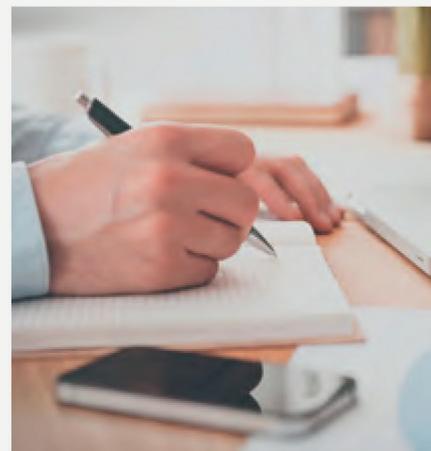
Der Bundesgerichtshof hat diese Haltung mit zwei Urteilen (BGH, VIII ZR 180/18 und VIII ZR 167/17) bestätigt. Der Rechtsstaat gebietet die Abwägung der Interessen von Mieter und Eigentümer immer auf den konkreten Fall bezogen. Private Vermieter sorgen wesentlich für ein hinreichend großes Angebot an Mietwohnungen, die in vielen Fällen überdies einen wichtigen Anteil der privaten Altersvorsorge darstellen.



Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen wurden lange misstrauisch beäugt. Jetzt ist es an der Zeit umzudenken.

Neue Chancen durch Mietkauf

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) hat ein Mietkaufmodell vorgestellt, bei dem der Staat als Bauherr zunächst in Vorleistung treten und den Bau von Wohnungen aus-schreiben soll. Den derzeitigen Zinsvor-teil könne der Staat an die Mietkäufer weitergeben, was die Finanzierung er-leichtern würde. Die Grundstücke sol-len im Eigentum der öffentlichen Hand bleiben und über ein Erbbaurecht an die Nutzer vergeben werden. Über gleichbleibende monatliche Zahlun-gen erwerben die Käufer dann Stück für Stück ihre Wohnung. Bei einer Laufzeit von 24 Jahren kommt die Modell-rechnung auf eine Monatsrate von 933 Euro inklusive Erbbauzins und Instand-haltungsrücklage, bei 33 Jahren sind es 756 Euro.



Kaufen oder verkaufen?

Wie sich die Immobilienpreise in der Zukunft entwickeln werden, ist unklar. Doch stellt sich für potenzielle Käufer wie für Verkäufer die Frage, ob sie kaufen beziehungsweise verkaufen sollen. Käufer sollten vor dem Erwerb genau kalkulieren, ob sich ihr Investment beim derzeitigen Preisniveau trägt und ob die monatliche Belastung tragbar ist. Kurzfristige Spekulationsgeschäfte sind eher nicht empfehlenswert – zu groß ist das Risiko, dass sich die Marktlage ändert und statt eines Gewinns am Ende ein Verlust steht. Verkäufer müs-sen auch steuerliche Aspekte beach-ten: Ist die Immobilie weniger als zehn Jahre im Eigentum, so müssen Veräu-berungsgewinne versteuert werden. Außerdem stellt sich die Frage, wie der Erlös alternativ angelegt werden soll: Sichere Anleihen oder Festgeld brin-gen kaum Zinsen und Aktien sind spe-kulativ.

KURZ NOTIERT

Abschleifen des Parketts ist keine Schönheitsreparatur



Zu den anerkannten Schönheitsreparaturen gehören das Streichen oder Tapezieren von Wänden und Decken sowie von Innentüren und Fenstern. Ein Vermieter in Nürnberg verlangte von seinen Mietern auch das Abschleifen des Parkettbodens. Das Amtsgericht Nürnberg erklärte, dass diese Arbeit nicht zu den Schönheitsreparaturen gehört, die auf die Mieter abgewälzt werden können. Daher erklärte das Gericht die gesamte Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag für unwirksam. Vermieter sollten genau formulieren – anderenfalls muss der Mieter keinerlei Schönheitsreparaturen ausführen (AG Nürnberg, 18.1.2019, Az. 29 C 6568/18).

Eigenbedarf bei Übergangswohnung?

Eine Kündigung wegen Eigenbedarf wird nicht unwirksam, weil die Person, welche in die Wohnung einziehen soll, während der Kündigungsfrist Übergangsweise eine andere Wohnung mietet. Handelt es sich dabei um ein befristetes Mietverhältnis, liegt offensichtlich nur eine Übergangslösung vor. Dies entschied das Landgericht München I. Es ging dabei um eine Studentin, die von Augsburg nach München hätte pendeln müssen. Ihr Vater hatte ihr für ein Jahr eine kleine Kellerwohnung gemietet, bis die neunmonatige Kündigungsfrist für die vermietete Wohnung abgelaufen war (LG München I, 10.7.2019, Az. 14 S 15871/18).

Kurz erklärt: Erbbaurecht

Kommunen, Kirchen und Stiftungen vergeben häufig Erbbaurechte. Besonders für junge Familien mit wenig Eigenkapital kann ein Erbbaurecht eine Alternative zum Kauf eines Baugrundstücks sein. Der Inhaber des Erbbaurechts hat die Befugnis, das Grundstück zu bebauen. Er wird Eigentümer des Gebäudes, das Grundstück verbleibt dagegen beim bisherigen Eigentümer. Für die Nutzung des Grundstücks erhält

der Eigentümer vom Erbbauberechtigten regelmäßige Zinszahlungen. Erbbaurechte werden üblicherweise mit einer Laufzeit von 75 bis 99 Jahren bestellt. Das Erbbaurecht kann verkauft, verschenkt oder vererbt werden. Auch die Eintragung von Grundschulden oder Hypotheken ist möglich. Dem Erbbauberechtigten kann ein Vorrecht auf Erneuerung oder ein Vorkaufsrecht am Grundstück eingeräumt werden.



Erbbaurecht: eine Alternative zum Kauf eines Baugrundstücks?

Keine Mietminderung bei Schimmelfahrer

Laut Bundesgerichtshof reicht die bloße Gefahr einer Schimmelpilzbildung nicht für eine Mietminderung aus. Geklagt hatten zwei Mieter, die in ihren Wohnungen Wärmebrücken festgestellt hatten, welche unter Umständen zu Schimmel führen können. Nach dem BGH sind Wärmebrücken in den Außenwänden aber kein Wohnungsmangel, solange die Wohnung den zum Bauzeitpunkt geltenden Vorschriften entspricht. In Wohnungen von 1968 bzw. 1971 seien Wärmebrücken üblich und hinzunehmen. Den Mietern sei ein zwei- bis dreimaliges Stoßlüften von zehn bis 15 Minuten pro Tag zumutbar. Bei den betroffenen Wohnungen sei dies zur Vermeidung einer Schimmelpilzbildung ausreichend (BGH, Az. VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18).

Schadenersatzansprüche unter Mietern

Eine Mieterin hatte offenbar eine unsachgemäße Reparatur an ihrem Wasserhahn vorgenommen. Es gab eine Überschwemmung, und in der Wohnung darunter wurden die Tapeten durchnässt. Der Mieter dieser Wohnung verklagte seine Nachbarin auf Schadenersatz. Immerhin hatte er selbst die Tapeten angebracht und bezahlt. Vor dem Oberlandesgericht Frankfurt am Main kam er damit aber nicht durch: Ein Vertragsverhältnis bestünde hier nur zwischen den Mietern und dem Vermieter. Deshalb bestünden hier keine Schadenersatzansprüche aus einem Vertrag. Ein ganz normaler Schadenersatzanspruch wegen Beschädigung fremden Eigentums scheitere daran, dass die Tapeten dem Mieter nicht gehörten: Sie seien ein untrennbarer Bestandteil des Hauses (OLG Frankfurt, 7.9.2018, Az. 10 U 8/18).

Dachgeschossausbau soll erleichtert werden

Der Bundestagsausschuss für Bau, Wohnen und Stadtentwicklung hat in einer Anhörung verschiedene Experten zum Thema Dachausbau befragt. Dieser wird als Chance gesehen, in Städten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dazu sind Änderungen des Baurechts in der Diskussion – von einer Genehmigungsbefreiung für einfache Aufstockungen bis hin zur Zulässigkeit einer Überschreitung der erlaubten Geschossflächenzahl ohne Ausgleichsmaßnahmen. Denkbar ist auch eine Befreiung von der Pflicht, Stellplätze zu schaffen. Auch umfangreiche neue Förderprogramme durch die KfW wurden ins Gespräch gebracht.



Unter den Dächern der Städte schlummern noch große Wohnraumreserven.

Umdenken in der Immobilienpolitik

Wohneigentum ist der wirksamste Schutz vor steigenden Immobilienpreisen und Mieten sowie ein effektiver Weg zur Vermögensbildung. Das ist die Kernaussage führender Stadt- und Immobilienökonomien, unter anderem der TU Berlin, des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, der NRU Higher School of Economics St. Petersburg

und der Universität Hamburg. Die Wissenschaftler plädieren für eine ökonomisch effiziente, sozial gerechte und ökologisch nachhaltige Wohnungspolitik. Der Staat müsse die Menschen bei der Bildung von Wohneigentum unterstützen, beispielsweise bei der Beschaffung von Eigenkapital durch ein Kreditprogramm der KfW.

Immobilienpreise: Ausblick in die Zukunft

Wie sich die Immobilienpreise in der Zukunft entwickeln werden, hängt im Wesentlichen von zwei Faktoren ab: der künftigen Konjunktorentwicklung und dem künftigen Zinsniveau. Bleibt alles wie gehabt, dürften die Mieten und Preise auch in den kommenden Jahren weiter steigen. Erhöht dagegen die EZB die Leitzinsen und würden infol-

gedessen auch die Zinsen für Wohnbaukredite steigen, dürfte mit einer Verlangsamung des Preisanstiegs oder ab einem gewissen Zinsniveau mit Stagnation zu rechnen sein, ergab eine immowelt.de-Studie. Zudem glauben zahlreiche Marktteilnehmer, dass die Zeit der großen Preissprünge dem Ende zugeht.

KURZ NOTIERT

Veränderte Baulandpolitik

Wohnen soll bezahlbar bleiben. Um dieses Ziel zu erreichen, wird dringend Bauland gebraucht. Die Baulandkommission hat Vorschläge gemacht, um Prozesse und Abläufe bei Grundstücksvergabe, Baulandausweisung, Baugenehmigungs- sowie Planungsverfahren zu beschleunigen. Experten fordern keine neuen Gesetze, sondern eine intelligente und effizientere Baulandpolitik.

Bauwirtschaft: Materialbeschaffung ist großes Thema

Trotz voller Auftragsbücher wird die Bauwirtschaft wegen knapper Baumaterialien ausgebremst.

Gute Zukunftsperspektiven und volle Auftragsbücher sind eigentlich Anlass für gute Laune der Handwerksbetriebe, doch werden sie von Materialknappheit und explodierenden Preisen für Material umgetrieben. Lieferengpässe bei Kunststoff, Holz und Stahl lassen die Preise explodieren und Festpreisangebote sind oft nicht mehr haltbar.

Wann sich der Immobilienkauf für Eigennutzer lohnt

Trotz der gestiegenen Immobilienpreise kann sich ein Immobilienkauf in vielen Fällen noch lohnen – sowohl für Kapitalanleger als auch Selbstnutzer. Auch für Eigennutzer bleiben Immobilien vielerorts dank der Niedrigzinsen noch bezahlbar. Denn wer als Mieter eine mit seiner bisherigen Mietwohnung vergleichbare Eigentumswohnung erwirbt und mit einer der Höhe mietähnlichen Belastung hinsichtlich Zins und Tilgung rechnen kann, ist in der Regel auch in der Lage, diese Kosten zu tragen. Zumindest solange er auch imstande wäre, seine bisherige Miete weiter zu zahlen. Doch auch hier gilt: Eine möglichst lange Zinsbindung und hohe Tilgung senken das Risiko, bei hohen Zinsen für die Anschlussfinanzierung finanziell überfordert zu sein.

Impressum

Herausgeber: DIV Deutscher Immobilienberater Verband GmbH, Mittelstraße 18, 31275 Lehrte, E-Mail: zentrale@div-immobilien.de & LUBECA Immobilien, Hüttertorallee 17-19, 23564 Lübeck, E-Mail: krause@lubeca-immobilien.de

Redaktion: Carsten Bucksch

Layout/Satz: © bwc Werbeagentur 2021

Texte, Quellen: Grabener Verlag GmbH, Stresemann-

platz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel

Bilder: S. 2, li.: ©PantherMedia/steaurosie, re.: ©PantherMedia/gstockstudio, S. 3, li.: ©PantherMedia/Westend61 Premium, S. 3, re.: ©PantherMedia/Goir, S. 4: ©PantherMedia/photographiee.eu

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischem Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.