

Nebenkosten werden oft vergessen

Viele Privatanleger sehen jetzt den Zeitpunkt, stärker in Immobilien zu investieren. Dabei können sie von Profis einiges lernen.

mgo. FRANKFURT, 23. Dezember. Die Null vor dem Komma schreckt ab. Kein Wunder, dass deutsche Sparer bei Minizinsen auf dem Sparbuch und bei Bundeswerten Alternativen suchen und bei Immobilien landen. Grundbuch statt Sparbuch, werben die Makler und Verkäufer. Aber bietet ein Apartment mit 28 Quadratmetern für 247 000 Euro im wenig angesagten Münchner Stadtteil Milbertshofen, wie im Immobilienportal ImmoScout24 offeriert, tatsächlich langfristige Investitionssicherheit? Kapitalanleger akzeptieren bei Preisen auf Rekordniveau Renditen um 3 Prozent und weniger. Das birgt Risiken, deren sie sich oft gar nicht bewusst sind. Wie investieren institutionelle Großanleger und Family Offices als Verwalter vermöglicher Familien, und was können private Immobilien-Sparer von ihnen lernen?

Das WSH Family Office aus Düsseldorf verwaltet Vermögen je nach Mandat zwischen 25 Millionen und 450 Millionen Euro. Gründer Christoph Weber ist außerdem Vorstandsvorsitzender des Verbands unabhängiger Family Offices (VUFO). Er tauscht sich regelmäßig mit seinen Mitgliedern aus und weiß, welche Strategien sie verfolgen. Eine Investition in Immobilien bedeutet für Weber stets eine langfristige Kapitalbindung. „Dabei stelle ich mir folgende Fragen: Wann habe ich mein eingesetztes Kapital zurück? Wann erreiche ich eine positive Rendite?“ Bei der Berechnung ihrer Rentabilität vergessen Immobilien-Sparer häufig die Nebenkosten. Grunderwerbsteuer, Notargebühren und Maklerprovisionen summieren sich leicht auf zehn Prozent und mehr des Immobilienwertes. Daher ist die Rendite oft nach vier Jahren noch negativ. Das müssen Investoren beachten.

Grundsätzlich entscheidend für ein erfolgreiches Investment ist eine sorgfältige Prüfung der Immobilien, sagt Weber: „Damit meine ich den Standort, die Lage, aber auch den bautechnischen Zustand. Wir schicken einen Architekten und einen Bautechniker durch die Objekte, die uns interessieren. Deren Gutachten erstreckt sich über 20 bis 30 Seiten.“ So er-



Typische Investitionsobjekte: Mikrowohnungen, hier in Amsterdam Foto Plainpicture

Tipps der Profis

Nebenkosten beachten. Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Provisionen summieren sich leicht auf mehr als zehn Prozent des Immobilienpreises.

Experten einbinden. Fachleuten wie Architekten und Handwerkern fallen schlechte Grundrisse oder mangelnde Bauqualität auf.

Kleine Einheiten. In angesagten Metropolen und Universitätsstädten sind Apartments derzeit besonders gefragt.

Kein Kirchturmdenken. Chancen auch außerhalb der eigenen Umgebung suchen. In ausländische Objekte am besten über Fonds investieren.

Eigenkapital einsetzen. Nicht durch niedrige Zinsen blenden lassen. Die Rechnung muss auch bei steigenden Zinsen aufgehen.

Geduldig sein. Nicht durch Werbeprospekte beeinflussen lassen. Und nicht zu hohe Preise zahlen.

mgo.

was können private Anleger natürlich in der Regel selbst nicht leisten. Aber auch bei einer vermieteten Eigentumswohnung oder einem Mietshaus sollten sie einen Fachmann mit der Begutachtung betrauen. Das könne auch ein befreundeter Architekt oder Handwerker sein.

Chancen sieht Weber derzeit zum Beispiel in kleinen Einheiten wie Mikroapartments für Berufseinsteiger mit Serviceeinrichtungen wie Concierge und Fitnessstudio: „Maßgeblich sind natürlich auch bei diesem Segment Standort und Lage, ähnlich wie bei Studentenwohnheimen, bei denen das Ranking der Universitäten von Bedeutung ist.“

Christoph Zapp, Gründer und Geschäftsführer bei Pamera Real Estate Partners, rät dazu, trotz niedriger Zinsen vor allem Eigenkapital einzusetzen. Wollen Anleger die aktuell niedrigen Zinsen nutzen, um die Performance zu erhöhen, sollten sie zumindest hoch tilgen: „Unsere Kunden wollen in erster Linie ihr Vermögen erhalten. Sie geben sich daher bei den laufenden Ausschüttungen häufig mit dem Inflationsausgleich zufrieden und führen ihr Darlehen zügig zurück.“

Sollten die Immobilieninvestoren bei den aktuell hohen Preisen nicht lieber Objekte verkaufen? „Geht es darum, Immobilien zu veräußern, die nicht mehr ins Portfolio passen, will ich nicht widersprechen“, meint Zapp. „Aber grundsätzlich? Die Frage ist doch: Wie sollen Investoren das frei werdende Kapital neu anlegen? Passende Re-Investitionen zu finden ist schwierig genug.“

Das Immobilienberatungsunternehmen Engel Canessa aus Düsseldorf lässt sich Zeit bei der Suche nach besonderen Gelegenheiten. „Es gibt auch in Düsseldorf günstige gute Immobilien. Wir haben kürzlich zur vierzehnfachen Jahresmiete gekauft“, berichtet Boris Canessa. Sein Rat an private Immobilieninvestoren: „Fragen Sie sich immer, ob Sie die Immobilie auch kaufen würden, wenn es auf dem Konto höhere Zinsen gäbe. Ist die Antwort ja, kaufen Sie die Immobilie. Lautet sie nein, kaufen Sie sie nicht.“

Er hat festgestellt, dass viele private Anleger am liebsten in ihrer Nachbarschaft investieren und kritisiert dieses Kirchturmdenken: „Der Immobilienkauf ist häufig ein emotionales Geschäft, was nicht förderlich ist.“ Transaktionen im Ausland könnten durchaus eine Alternative sein, so Canessa. Doch nicht auf eigene Faust. Wer auf internationale Standorte setzt, wählt am besten einen professionell gemanagten Immobilienfonds.



Verjährung von Mängelansprüchen

Ein Architekt, der mit dem Bauherrn einen Vertrag über Leistungen nach Leistungsphase 9 der Honorarordnung HOAI geschlossen hat, ist nicht verpflichtet, den Bauherrn über eine Verjährung von Gewährleistungsansprüchen zu informieren. Die geschuldeten Arbeiten nach Leistungsphase 9 umfassen nur die technische, nicht aber die rechtliche Beratung hinsichtlich der Mängelstellung und -beseitigung. Eine Aufklärung über den Ablauf von Verjährungsfristen ist gerade nicht Gegenstand des Leistungskatalogs. Landgericht Braunschweig, Urteil vom 19. Mai 2015, Az. 1 O 1886/14.

Anpassung der Planung bei geänderter Bauausführung

Entschließt sich der Bauherr nachträglich dazu, eine bestimmte Ausführung zu ändern, so ist der Architekt verpflichtet, eine entsprechende Änderung und Anpassung seiner bisherigen Planung vorzunehmen. In dem vom Oberlandesgericht München entschiedenen Fall hatte der Auftraggeber im Laufe des Bauvorhabens statt der ursprünglich eingeplanten Dampfsperre eine Dampfbremse gewählt. Der Architekt berücksichtigte zwar den Änderungswunsch des Bauherrn, passte jedoch die restliche Planung nicht konsequent an. Dies führte zu Schäden am Bauwerk. Der Architekt schuldet die Errichtung eines mangelfreien Bauwerks. Gelingt dies aufgrund seiner Fehlplanung nicht, ist er schadensersatzpflichtig. Oberlandesgericht München, Urteil vom 26. März 2013, Az. 28 U 2645/10.

Haftung für zusätzliche Leistungen

Hat der Architekt Leistungen erbracht, zu denen er nach dem Vertrag nicht verpflichtet war und die sich der Auftraggeber ersichtlich gefallen lässt, so können diese dennoch Bestandteil des Vertrages werden. Das Oberlandesgericht Brandenburg entschied zudem, dass derartige Leistungen auch zu einer Haftung des Archi-

RECHTECK

tekte führen können, selbst wenn der Grund für ihre Erbringung nur in einer reinen Gefälligkeit liegt. Hierfür muss allerdings der Wille der Parteien, sich rechtlich zu binden, hinreichend erkennbar sein. Wann dies tatsächlich der Fall ist, bleibt eine Einzelfallentscheidung. Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 29. August 2014, Az. 11 U 170/11.

Sergja Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Mieterschutzregeln können für Gewerbeflächen greifen

Juristische Personen können nach ständiger Rechtsprechung grundsätzlich schon begrifflich nicht zu eigenen Wohnzwecken anmieten. Die Geltung der Mieter-schutzvorschriften aus dem Wohnraum-mietrecht kann aber ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten der Mietver-tragsparteien vereinbart werden. So ur-teilte jüngst das Kammergericht Berlin (KG) in zwei aktuellen Entscheidungen. Ein Vermieter scheiterte daher an den hohen Hürden des Mieterschutzes, denn seine mehrfach ausgesprochenen fristgemä-ßen sowie fristlosen Kündigungen waren nach Ansicht des Kammergerichts sämt-lich unwirksam. Daher sollte aus Ver-mietersicht tunlichst davon abgesehen werden, solche Regelungen in einen ge-werblichen Mietvertrag einzubeziehen. Urteil des KG Berlin vom 27. August 2015, Az. 8 U 192/14.

Erhaltung und Modernisierung sind dringend anzukündigen

Auch wenn ein Vermieter bei Modernisie-rungsmaßnahmen berechnete Interessen verfolgt, um beispielsweise elektrische Leitungen in einem Haus auszutauschen, sollte er dennoch nicht versäumen, diese Arbeiten dem Mieter rechtzeitig anzuzei-gen. Unterlässt der Vermieter diese An-zeige gegenüber dem Mieter, so läuft er Gefahr, dass der Mieter mit einer Unter-lassungsverfügung vor Gericht siegt. So jedenfalls entschieden jüngst das Amts-gericht (AG) Bremen. Eine Besonderheit in diesem Falle war, dass die Mieterin als freie Journalistin tätig war und durch die mit den Arbeiten an den Elektroleitun-gen einhergehenden Stromunterbrechun-gen in ihrer Tätigkeit beeinträchtigt wur-de. Aufgrund der Wiederholungsgefahr sprach das Gericht der Mieterin daher den Unterlassungsanspruch zu. Urteil des AG Bremen vom 1. Oktober 2015, Az. 9 C 2907/15.

Edda C. de Riese, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

EINZELHANDEL/GEWERBEIMMOBILIEN

Gastronomiefläche zu vermieten
bevorzugt SUSHI ca. 60 m² Nettomiete
1.000 € NK 250,00 € Kaution 3.000 €
Neubau BJ 2015 provisionsfrei
ID: 2URE33E, www.faz.net/immobilien

JPS Hausverwaltung GmbH
Schmidt@JPS-Hausverwaltung.de

Mannheim-Neustheim
Gewerbeobjekt 2.617 m² Grund, 518 m²
Ausstellung, 165 m² Büro, 36 m² Sozialr.,
132 m² KG, 1.270 m² Lagerhalle, Freigel.,
z.Zt. verm., VB 1,1 Mio €, v. Priv. z. verk.

Zuschriften erbeten unter 30091809 -
F.A.Z. - 60267 Ffm.

Ihr Standortvorteil von Land zu Land.

Der Immobilienmarkt der FA.Z. und F.A.S.

Gästehaus / Restaurant
zw. Hagen u. Lüdenscheid, Gästehaus:
5 Fremdenzimmer, 2 Wohnheiten;
580 m², ME 29.000 €, V 144,4 kWh, Gas-
Zentral-Hzg., zentral gelegen, für 359.000 €

Telefon: 02351/570077 oder
0160/7530388

IMMOBILIEN ALLGEMEIN

Online Anzeigen buchen:
www.faz.net/anzeigen

Mecklenburg-Vorpommern
Großer, vollrandierter landwirtschaft-
licher Besitz guter Bonität ganz oder
teilweise von Privat zu verkaufen

Zuschriften erbeten unter
30090735 - F.A.Z. - 60267 Ffm.

GESUCHE

Im Leben zählt nur der wertvolle Kontakt...
Unsere Kunden gehören zu den ersten Adressen in der Immobilienwirtschaft und vertrauen unserer Kompetenz und Zuverlässigkeit bereits seit über 40 Jahren.

Wir suchen bundesweit Objekte/Projekte
ab 5 Mio. € für ein Ankaufsvolumen von insgesamt 300 Mio. €:

- Wohnungspakete/Mehrfamilienhäuser
- Grundstücke f. Wohn/Handel (auch Abriss)
- Büro-/Geschäftshäuser/Hotels
- Gewerbe- und Industrieanlagen

Für ein persönliches und unverbindliches Gespräch steht Ihnen Herr Udo Maas gern zur Verfügung. Die gebotene Vertraulichkeit wird strikt beachtet. Erstklassige Referenzen. Sprechen Sie mit uns:

FIABCI MAAS International

Hauptmarkt 2, 90403 Nürnberg, Tel. 09 11 20 50 0-0, Fax 20 50 0-20
E-Mail zentrale@maas-international.de

Hütter Bönan Hotels



Suchen neue Standorte:
München - Hamburg - Berlin
Düsseldorf - Frankfurt - Köln

Expansion@huetterboenan.com

Ab 3 Mio. € suchen wir

Fachmarktzentren, Supermärkte,
Discounter, Wohn-/Geschäftshäuser;
größere Büroimmobilien zum Kauf.

Tel. 09131 / 5300701
www.alitus.eu | erlangen@alitus.eu

Suchen Eigentum in Frankfurt

Suchen Immobilie von privat: Nordend,
Bornheim, Ostend, Sachsenhausen, ab
80 m², ab 3 Zi, Balkon od. Garten, Bade-
wanne, Kamin, gerne renovierungs-
sanierungsbedürftig, Max. 450.000 EUR

Angebote an: endlich-wohnen@web.de

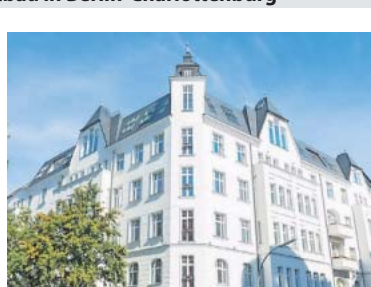
REGION NORD

Herrschaftlicher Altbau in Berlin-Charlottenburg

Charmante und bezugsfertige
Altbauwohnungen sowie
Penthäuser direkt vom
Eigentümer.

ab 140 m² bis 260 m²

Frau Donatella Mustavic
0170-7606610
030-30306680
d.mustavic@cmib-immo.de



www.pariserstrasse18.com

Insel Rügen - verwirklichen Sie Ihre Zukunft

Große Familien, Mehrgenerationengemeinschaften, kirchliche u. ethische Gemeinschaften: Wir ver-pachten, auch in Erbpacht, in absoluter Alleinlage, hervorragender Verkehrsanbindung, ein altes traumhaft schönes Gutsgelände, Park, Seen, schöne Gebäudesubstanz, gepfl. Gesamtanlage mit über 200 Tsdm² Grund u. einem rechtszügigen Bebauungsplan zum Bau von neuen Wohngebäuden.

Zuschriften erbeten unter 30090517 - F.A.Z. - 60267 Ffm.

Kampen Sylt

Exklusives Einzelhaus in Kampen mit
ca. 220 m² Gesamtgrundfläche, Baujahr
2009, KP 6,35 Mio. direkt vom Eigentü-
mer ohne Makler. Finanzierungsnach-
weis erforderlich.

Zuschriften erbeten unter 3008662 -
F.A.Z. - 60267 Ffm.

Möchten Sie in dieser Rubrik inserieren?

Telefon (069) 75 91-33 44

ANLAGEOBJEKTE

Leipzig - Dortmund - BRD

MFH's bis zu 85% steuerliche Abschr.
des KP nach § 7h & § 7i EStG.

KP von 1 Mio. bis 10 Mio.
nach Fertigstellung

Preußisch-Mercator GmbH, Berlin
(Gendarmenmarkt), Tel. 0172/5316675

Wohnungspaket Hessen/RLP

6.100 m² Wfl., Grd. 21.000 m², davon
zusätzl. 3.000-5.000 Baugrund abtrennbar
KM 342.000 sukzessive auf 448.000 steigend.
100% Share Deal ohne Grunderwerbsteuer.

€ 4,3 Mio. Darlehen in GmbH zu 1,74%
Zins. Überschuss nach Zinsen von € 267.000
auf € 373.000 steigend. KP € 1.250.000.
Gas-Zentralheizung 100 kWh/m²a, nur
Selbstinteressenten.

hg@chateau-wohnen.de
Bestanlage für bonitätsstarke Anleger

Heiligenhafen

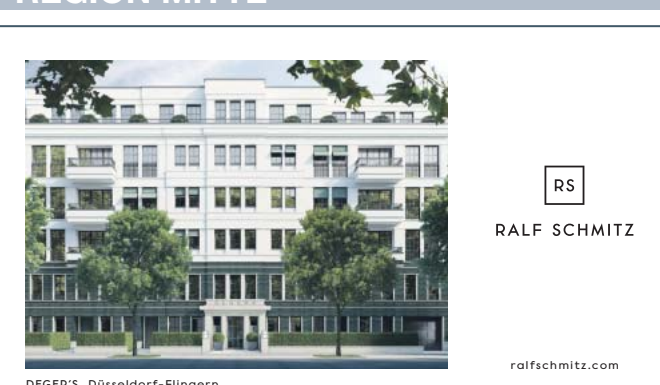
Ferienimmobilien als zukunftsstrahlende
Kapitalanlage. Neubau im traditionellen
Ambiente. Hochwertige Ausstattung.
Tiefgarage.

www.wirtschaftshaus.de/ferien
Tel.: 04362 5172 831

Spitzenlage für Ihre Immobilienangebote.

Der Immobilienmarkt der FA.Z. und F.A.S.

REGION MITTE



DEGER'S, Düsseldorf-Flingern

RALF SCHMITZ

ralfschmitz.com

Bischoffen - Aartalsee

EFH, Bj. 1967, voll unterkellert, Hanglage,
Ortsrand, unverbaubarer Blick auf See,
100 m² Wohnfläche, 683 m² Grund,
Doppelgarage, VB 145.000,- € von Privat.

Telefon
06444/5319412

Chemnitz-Mitte

Stuck-Denkmal mit Toppausstattung,
Fahrstuhl ebenerdig,
§ 7i mit 80% Abschreibung
KP € 1.796,- pro m² + 713 m² € 1.282.000,-

Mark. O. Pieper e.K.
Tel.: 0172/1818897

Frankfurt-Westend: Stiltalbau- wohnung mit Skylineblick

Charmante Maisonette-Wohnung mit
reiser Dachterasse in bester Lage. 4-Zi.,
ca. 200 m² Wfl., Siematic-EBK, Kamin,
saniert. V. 223,3 kWh/m²a, inklusive
Warmwasser. Kaufpreis: 1.380.000 €
+ 5,95% Provision inkl. 19% MwSt.

Mattheuer Immobilienvertriebs GmbH
www.mattheuer.de Fax: 069 25 99 28-0

Mitten unter den Entscheidern.

Der Immobilienmarkt der FA.Z. und F.A.S.

Standortweiterung für Ihre Immobilienanzeige.

Jetzt auch online schalten:
www.faz.net/immobilien

Wir beraten Sie gerne.
Telefon (069) 75 91-33 44 oder
E-Mail: immobilien@faz.de

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

SMS ERHALTEN.

Sende KULTURGUT
als SMS an 8 11 90

Wir bauen auf Kultur.
www.denkmalschutz.de

Mit Ihrer SMS (5 Euro zzgl. Standard-SMS-Gebühr) tragen Sie zum Erhalt von Denkmälern in Deutschland bei. Der Betrag erscheint auf Ihrer Mobilfunkrechnung. 4,83 Euro gehen direkt an die Deutsche Stiftung Denkmalschutz.

AUSLAND

Slovenske železnice

ÖFFENTLICHE AUSSCHREIBUNG

1. für den Verkauf von Geschäftsräumen mit dem zugehörigen Grundstück – Eisenbahnbürogebäude in Ljubljana wie folgt:

- Geschäftsgebäude, Kajuhova 51, Ljubljana, Fläche 1.048,00 m², ID-Nr. des Gebäudes 826, KG 1730 – Moste – Energieeffizienzwert Nr.: 2015-165-211-25944 vom 30.07.2015; Energieeffizienzklasse E (von 105 bis 150 kWh/m²a)
- Lagerhalle, Fläche 7.627,00 m², ID-Nr. des Gebäudes 826, KG 1730 – Moste.
- kleineres Lagerobjekt, Fläche 431,50 m², ID-Nr. des Gebäudes 1928, KG 1730 – Moste.
- gebaute Garage, Fläche 22,10 m², ID-Nr. des Gebäudes 889, KG 1730 – Moste.
- Pförtnerhaus aus Holz, Fläche 26,00 m², ID-Nr. des Gebäudes 1915, KG 1730 – Moste.
- kleineres Objekt, Fläche 9,00 m², ID-Nr. des Gebäudes 1916, KG 1730 – Moste.
- Manipulativflächen, Laderampen, Transport- und Zufahrtwege sowie PKW- und LKW-Parkplätze.

Gegenstand der Ausschreibung sind folgende Immobilien:

A. Immobilien im Eigentum der Slowenischen Eisenbahnen – Güterverkehr GmbH (SZ - Tovorni promet, d.o.o.):
Parzelle Nr. 486/5, 482/1, 518/1, 524/1, 528/1, 529/1, 530/1, 531, 534/1, 537/1, 1216/3, 127/3, 548/1, 547/1, 545/1, 543/3, 542/7, 542/4, 541/46, 541/4, 540/47, 540/3, 539/2, 539/3, 538/2, 515, 513/1, 513/2, 512, 511/1, 511/2, 510, 509/8, 508/7, 507/6, 507/2, 507/8, 506/6, 506/3, 501/20, 500/19, 1207/9, 495/4, 494, 493/3, 499, 500/15, 485/4, 493/5, 500/18, 501/19, 509/7, 191/4, alle KG 1730 – Moste

B. Immobilien im Eigentum der Slowenischen Eisenbahnen GmbH (Slovenske železnice, d.o.o.):
Parzelle Nr. 1215/17, 127/4, 498/16, 498/14, alle KG 1730 – Moste

Gesamtfläche aller Grundstücke beträgt 114.636 m².
Ausgangspreis für angebotene Immobilien (Objekte mit dem zugehörigen Grundstück) beträgt: 17.000.000,00 EUR, ohne MwSt.

Interessierte sind verpflichtet, bis zum 15. 01. 2016 bis 10.00 Uhr ihre Angebote gemäß der auf der Webseite: <http://www.slo-zeleznice.si/sl/nepremicninje/razpisil-in-javne-objave> veröffentlichten kompletten Ausschreibungsdokumentation für die Abfassung des Angebots abzugeben. Die Ausschreibungsdokumentation kann auch am Sitz der Slowenischen Eisenbahnen GmbH, Bereich Immobilienmanagement, Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana, E-Mail: alenka.risteski@slo-zeleznice.si übernommen werden.

Immobilie Ungarn 8,5% Rendite

Vermietete Gewerbeimmobilie in Ost-Ungarn zu erwerben. Baujahr 2002 sowie Anbau 2006. Ca. 6.600 m² Gebäude sowie ca. 28.000 m² Grundstück. Kaufpreis 4.000.000 €

8% Rendite. Mietentnahmen in Euro.
Zuschriften erbeten unter 30089676 -
F.A.Z. - 60267 Ffm.

Traumhaftes Landhaus im Auserleand von privat

Ca. 240 m² Wohn/ Nutzfläche.
1.507 m² uneinsehbarer Parkgrund.
Exposé mit Kaufpreis:
charmantelandhaus@t-online.de

LECH am ARLBERG

Wohnung, 210 m²
zu verkaufen.

office@business-optimizations.cc
+41 71 722 20 84

Villa mit Blick auf Saint-Tropez

zu verkaufen, alle Informationen unter
<http://hausinfrankreich.page.de>
ID: 2815147, www.faz.net/immobilien

Email: lesissamfr@gmail.com

Standortvorteil.

F.A.Z.-Immobilienmarkt:
Telefon (069) 75 91-33 44

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND