

KOLUMNE

## Altbauten sind begehrtter denn je



Aus dem Bericht des Gutachterausschusses geht hervor, dass die Kaufpreise von Eigentumswohnungen in Düsseldorf im Jahr 2021 um durchschnittlich rund sieben Prozent bei Neubauten, 15,8 Prozent bei Nachkriegs- und 19,5 Prozent bei Vorkriegsbauten gestiegen sind. Warum die Steigerung bei Vorkriegsbauten am höchsten war, glauben wir aus vielen Gesprächen mit Kaufinteressenten zu wissen: Zum einen befinden sich Altbauten häufig in besonders begehrten Wohnlagen, also dort, wo es Grundstücke für Neubauten kaum gibt – So zum Beispiel in Pempelfort, Flingern-Nord und -Süd, Unter- und Oberbilk und natürlich in Oberkassel.

Eine große Rolle spielen der Charme und die Behaglichkeit alter Häuser: Liebevoll gestaltete Fassaden, schöne Treppenhäuser mit knarrenden Stufen, kunstvoll profilierte Türen mit alten Messingbeschlägen, Stuckdecken, alte Parkett- und Dielenböden und reizvolle Erker. Dass es schön ist, am Abend aus dem optisch kühlen Büro in die Behaglichkeit eines schönen, alten Hauses einzutauchen, kann man sich gut vorstellen.

Unabhängig davon, ob Ihre Vorliebe Neu- oder Altbauten gilt: Realisieren Sie Ihren Wunsch, Eigentum zu erwerben, sobald Sie das passende Objekt gefunden haben. Warten lohnt sich nicht! Von den derzeitigen Preisen sollten Sie sich nicht abschrecken lassen. Wirklich gute Objekte erscheinen zum Zeitpunkt des Kaufs immer als teuer.

**Dieter Friedrich Ruß**

Der Autor ist Geschäftsführender Gesellschafter der Hausmann Bauregie und Beratung GmbH, Düsseldorf.

BRANCHENENTWICKLUNG

# Digitalisierung vereinfacht das Mieten

Damit Vermieter und Mieter den Bewerbungsprozess smart und rechtssicher gestalten können, kommen immer mehr intelligente Systeme auf den Markt. Es zeigt sich: Die Digitalisierung wird das Immobiliengeschäft verändern.

VON PATRICK PETERS

Der deutsche Immobilienmarkt ist heiß umkämpft: Gerade in Metropolen und wachsenden Städten hat die Nachfrage das Angebot längst überholt. Die Folge: überteuerte Listen bei Besichtigungen und steigende Preise. Eine Wohnung zu ergattern, beruht dabei in der Regel schlicht auf Glück. Lütt Immobilien aus Kiel hat zu diesem Zweck den sogenannten „Mieter-Club“ entwickelt. Durch die Exklusivität der kostenpflichtigen Plattform haben Mietinteressenten die Möglichkeit, alle verfügbaren Wohnungen und Häuser vor der Veröffentlichung auf den Immobilienportalen zu sehen – also bevor sich lange Schlangen bei den Besichtigungen bilden, betont Geschäftsführerin Astrid Lütt. „Immobilien suchende können sich auf www.mieter.club registrieren und erhalten damit als Erste Mietangebote von ausgewählten Maklern und Vermietern.“

„Eine der größten Herausforderungen für neue Plattformen wie dem ‚Mieter-Club‘ ist die Handhabung von personenbezogenen Daten beziehungsweise die Übertragung von sensiblen Informationen wie der Bonität der Mietinteressenten an den Anbieter. Das ist ein wesentlicher Aspekt im

Vermietungsgeschäft. Eigentümer wollen ihre Immobilien an die Mieter übergeben, die über eine gute Bonität verfügen, um auf diese Weise das Risiko von Mietausfällen maßgeblich zu reduzieren“, weiß Alexander Sieverts vom Münchner Technologieunternehmen itsmydata. Das Start-up hat zu diesem Zweck das itsmydata-Bonitätszertifikat entwickelt. Es fasst die Bonitäts-Scores von bis zu vier Auskunfteien (Boniversum, Schufa, Infoscire, CribBürgel) zusammen. Das Alleinstellungsmerkmal von itsmydata liegt in der vergleichenden Darstellung, in den mitgelieferten Scores und im Preis.

Mehr noch: Im Fokus des Mieter-Clubs von Lütt Immobilien steht die Consent Engine von itsmydata. Das bezeichnet eine Verwaltungsplattform für User und Unternehmen, um die Einwilligungsentscheidungen der Nutzer rechtlich zu dokumentieren und zu verwalten, bevor sie Nutzerdaten sammeln, weitergeben oder verkaufen. Damit bietet itsmydata einen digitalen Service, der weit über das bereits etablierte Zertifikat hinausgeht. Im Ergebnis können Nutzer bestimmen, mit welchem Anbieter sie ihre Informationen und für wie lange teilen wollen. Anbieter wiederum müssen sich keine Gedan-



Egal ob Bewirtschaftung, Nutzung, Verkauf, Vermarktung oder Vermietung: PropTech-Unternehmen bieten digitale Dienstleistungen an, die viele Vorteile bringen sollen.

FOTO: GETTY IMAGES

ken bezüglich der Datenhaltung von personenbezogenen Daten der Mietinteressenten machen.

„Das erleichtert das Geschäft maßgeblich und schafft echte Rechtssicherheit durch das professionelle Handling aller Vorschriften der Datenschutz-Grundverordnung. Zudem erhalten die User die Möglichkeit, die Zustimmung zur

Datenverarbeitung und -nutzung jederzeit zurückzuziehen. Die Systemnutzung dient gerade dazu, einen echten Datenschutz zu gewährleisten und den Informationsaustausch zwischen zwei Parteien fair und auf Augenhöhe zu gestalten“, betont Michael Giese von itsmydata.

Vermieter benötigen laut Astrid Lütt vor allem Angaben,

die die wirtschaftliche Solidität eines Mietinteressenten bestätigen. Diese erhalten sie rechtssicher über die Consent Engine von itsmydata. Darüber hinaus könnten über das System auch weitere Details wie über den Energieverbrauch übermittelt werden. „Die Vorteile auf beiden Seiten sind daher erhebliche Zeit- und Kostenreduktionen und der große Umfang

der einsetzbaren Informationen. Die Consent Engine ist ein gutes Beispiel, wie sensible Informationen rechtssicher von A nach B zur Verfügung gestellt werden können.“

Das Beispiel zeigt: Der Digitalisierungsgrad in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft wird immer höher. Der Fachbegriff ist Property Technology (Immobilientechnologie), abgekürzt PropTech. Dabei stehen immobilienwirtschaftliche Produkte und Dienstleistungen im Fokus, die Geschäftsprozesse oder Geschäftsmodelle effizienter machen sollen. So vernetzen PropTech-Unternehmen zum Beispiel Mieter, Vermieter, Dienstleister und die Hausverwaltung miteinander. Das optimiert die Prozesse für Wartung und Reparaturen, ebenso bei der Vermietung oder beim Leerstandsmanagement.

Andere Unternehmen sind Vorreiter bei der Digitalisierung der Gebäudetechnik und der Messsysteme für den Verbrauch von Wasser, Wärme oder Strom. Die digital ermittelten Daten liefern präzise Informationen zur Energiebilanz und zum Ressourcenverbrauch von Gebäuden – in Zukunft eine der wichtigsten Größen für die Bewertung von Immobilien, heißt es vonseiten der German PropTech Initiative.

WOHNEN & RECHT

(bÜ) **Betriebskosten** Liegt ein Mietshaus in einem Hotspot der linksradikalen Szene, wo es immer wieder zu Vandalismus an Fahrzeugen und Häusern kommt, so kann der Vermieter die Kosten für einen von ihm beauftragten Wachdienst auf die Mieter umlegen. Denn auch die Mieter müssen ein „elementares Eigeninteresse“ daran haben, Übergriffe der Gewaltszene zu verhindern oder einzuschränken. 50 Prozent des Aufwands dürfen im Rahmen der Betriebskosten auf die Mieter abgewälzt werden, urteilte das Berliner Amtsgericht. (AmG Berlin-Tempelhof, 8 C 85/21)

**Untermiete** Grundsätzlich haben Mieter Anspruch darauf, dass der Vermieter ihnen die Erlaubnis erteilt, einen Untermietvertrag abzuschließen. Nur, wenn der Vermieter „wichtige Gründe“ dagegen vortragen kann, darf er die Zustimmung verweigern. Ein Vermieter muss auch dann nicht zustimmen, wenn es sich bei der Wohnung lediglich um eine „Einzimmerwohnung“ handelt und der Mieter kein schlüssiges „Überlassungskonzept“ vorlegt. Kann er die geplante Untervermietung „räumlich nicht näher beschränken“, so darf der Vermieter ablehnen. (LG Berlin, 67 S 87/21)

## Vermietung an Verwandte

(tmn) Wer Wohnungen an Familienangehörige, entferntere Verwandte oder Freunde vermietet, sollte regelmäßig überprüfen, ob die Verträge noch finanzamtstfest sind. Der Grund: Nur wenn mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete verlangt werden und eine auf Dauer angelegte Wohnungsvermietung vorliegt, können sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit dem Vermietungsobjekt stehen, als Werbungskosten in der Steuererklärung abgesetzt werden.

„Da die Mieten in jüngster Zeit stetig ansteigen und eine rückwirkende Vertrags-

änderung in diesem Zusammenhang steuerlich nicht anerkannt wird, sollte die Miete regelmäßig überprüft werden“, rät Jana Bauer vom Bundesverband Lohnsteuerhilfevereine (BVL) in Berlin. Wer mindestens 50, aber weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete verlangt, muss eine Totalüberschussprognose erstellen.

Die Erstellung einer Totalüberschussprognose ist aufwendig und kompliziert und das Ergebnis fällt oft nicht positiv aus, sodass eine Kürzung der Werbungskosten droht. „Fällt die Prognoserechnung

dagegen positiv aus, sind die Werbungskosten vollständig abziehbar, ist sie negativ – muss entsprechend gekürzt werden“, erklärt Jana Bauer.

Da die Mieten in vielen Gegenden gestiegen sind – und damit entsprechend die ortsübliche Miete – ist die Überprüfung unentbehrlich, um nicht versehentlich unter die relevante Prozent-Grenze zu rutschen. Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Miete, werden die Werbungskosten auf jeden Fall gekürzt und gehen aus steuerlicher Sicht verloren.

Immobilien & Geld

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

**Geschäftsführer:** Johannes Werle, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwortw. Anzeigen)

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

**Anzeigen:** Rheinische Post Medien GmbH, Telefon 0211/ 505-1223, 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

### Festgeld: Ausgewählte Anbieter

ANBIETER	Laufzeit in Monaten			Ertrag <sup>1)</sup>	Kontakt
	3	6	12		
FCA Bank S.p.A. <sup>1</sup>	0,40	0,50	0,80	40,00	06721/9 10 11 31
Bigbank <sup>1</sup>	0,40	0,50	0,60	30,00	069/1 20 06 66 60
Isbank	0,15	0,25	0,30	15,00	069/29 90 11 99
Yapi Kredi <sup>2</sup>	0,01	0,01	0,30	15,00	0800/1 81 90 24
Cronbank	0,05	0,10	0,25	12,50	06103/39 12 55
NIBC Direct <sup>3</sup>	0,10	0,15	0,25	12,50	069/24 43 72 00
Amsterdam Trade Bank <sup>1</sup>		0,03	0,15	7,55	0800/1 82 59 89
Garanti Bank International <sup>1</sup>	0,02	0,05	0,15	7,50	0800/1 44 55 55
Oyak Anker Bank	0,05	0,05	0,10	5,00	069/29 92 29 76 15
DebeKa Bausparkasse <sup>1</sup>	0,01	0,01	0,01	0,50	0261/9 43 48 76
Schlechtester Anbieter		0,005	0,005	0,25	...

<sup>1)</sup> in Euro nach 12 Monaten <sup>2)</sup> Einlagensicherung: 100.000 Euro / Person

### Sparbriefe: Ausgewählte Anbieter

ANBIETER	Laufzeit in Jahren			Ertrag <sup>1)</sup>	Kontakt
	2	4	6		
Yapi Kredi <sup>2</sup>	0,45	0,85	0,70	170,00	0800/1 81 90 24
Credit-Europe-Bank	0,25	0,75		150,00	01806/00 80 01
LeasePlan Bank <sup>1</sup>	0,55	0,75		150,00	0211/38 78 98 21
IKB Deutsche Industriebank <sup>1</sup>	0,10	0,50		100,75	www.ikb.de
Crédit Agricole <sup>1</sup>	0,21	0,46	0,56	92,64	06721/9 10 18 36
abcbank	0,15	0,40		80,48	0221/5 79 08 93 70
NIBC Direct <sup>3</sup>	0,35	0,40	0,40	80,48	069/24 43 72 00
Garanti Bank International <sup>1</sup>	0,20	0,20		40,12	0800/1 44 55 55
Schlechtester Anbieter	0,01	0,01	0,10	2,00	...

<sup>1)</sup> in Euro nach 4 Jahren <sup>2)</sup> Einlagensicherung: 100.000 Euro / Person

Angaben ohne Gewähr

Quelle: [bijl.de](https://www.bijl.de)

Die optimale Zinsbindung für Ihr Geld:



Anzeige

Anzeige

## Ihre Stadtoase – mehr als ein Zuhause!

Ganzjahres Hideaway im Herzen von Düsseldorf

- ★ Concierge-Service by THE WELLEM DÜSSELDORF
- ★ Privater Park
- ★ Bewohner-Lounge
- ★ Repräsentatives Entrée
- ★ Private Tiefgarage
- ★ Großzügige Dachterrassen & Balkone
- ★ Diskretes Sicherheitskonzept

WEITERE INFORMATIONEN ZU UNSEREN EIGENTUMSWOHNUMGEN

[www.andreas-quartier.de](http://www.andreas-quartier.de)

0211 - 86 32 300

FRANKONIA FRANKONIA Immobiliengesellschaft mbH, Mühlenstraße 36, 4023 Düsseldorf