

Renovieren und sanieren – was Eigentümer beachten sollten

Die Experten Gabriele Seidenspinner von Haus & Grund und Florian Schreck von Schreck Immobilien geben wertvolle Tipps

Als Vermieter strebt man einerseits den Werterhalt für sein Eigentum an – andererseits sollten sich Investitionen auch rechnen und über die Miete amortisieren. Vermieter haben natürlich Interesse, ihre Immobilie zu modernisieren, um so von einer Wertsteigerung zu profitieren. Glaubt man landläufigen Meinungen, so wird das von zahlreichen Mietern nicht gedankt und der Vermieter bleibt auf seinen Investitionskosten sitzen. Die Medienberichte zu diesem Thema reichen von „Wucherzinsen für Schrottimmobilie“ bis hin zu „Luxusmodernisierung vertreibt Mieter“. Eine Gratwanderung für Vermieter und Investoren, wie Gabriele Seidenspinner und Florian Schreck immer wieder in Gesprächen feststellen.

Merken Sie eine Zurückhaltung bei Vermietern, wenn es um das Thema Modernisierung geht?

Gabriele Seidenspinner: Viele Vermieter sind verunsichert

durch die regelmäßigen Gesetzesänderungen. Vor allem im energetischen Bereich hat der private Eigentümer den Überblick verloren. Um Fehlinvestitionen und unnötige Kosten zu vermeiden, sollte sich deshalb jeder Immobilienbesitzer umfassend und unabhängig über die rechtlichen Vorgaben informieren, bevor er Modernisierungsmaßnahmen durchführt.

Können Sie nachvollziehen, wenn Vermieter sagen: „Lieber lasse ich mein Haus verfallen, als zu investieren, wenn es mir keiner finanziell dankt?“

Seidenspinner: Der Zustand einer Immobilie ist maßgeblich für deren Nutzung und Rendite. Für ein verfallenes Haus bekomme ich keine vernünftige Miete mehr. Außerdem ist Ärger vorprogrammiert. Soll sich eine Immobilie dauerhaft rechnen und Freude bereiten, ist es wichtig, diese regelmäßig instand zu halten. Es sind diejenigen Immobilien problematisch,

bei denen die Erhaltungsmaßnahmen längere Zeit vernachlässigt wurden und in dieser Hinsicht einen Rückstau aufweisen.

Gibt es klare Regeln, was als „Erhaltung“ und was als „Modernisierung“ gilt und somit über den erhöhten Mietzins ungelegt werden kann?

Seidenspinner: Rechtlich ist die Trennung klar definiert. Nur die Kosten für Maßnahmen, die eindeutig eine Modernisierung im Sinne des Gesetzes darstellen, können durch eine Mieterhöhung auf den Mieter umgelegt werden. Praktisch werden aber oft Erhaltungsmaßnahmen mit einer Modernisierung verbunden. In der handwerklichen Ausführung kann dies auch gar nicht getrennt werden.

Was muss man bei einer Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierung formal beachten?

Florian Schreck: Hier gibt es klare gesetzliche Regelungen. Es muss eine ausreichende Be-

gründung geliefert werden. Die teilweise hohen Anforderungen an diese Begründungspflicht werden von der aktuellen Rechtsprechung ausgeglichen. Der Eigentümer sollte sich unbedingt bereits vor der Planung der Baumaßnahmen umfassend rechtlich beraten lassen.

Kann eigentlich auch ein Mieter auf eine Modernisierung bestehen?

Seidenspinner: Ein Mietobjekt wird in dem Zustand angemietet, in dem der Mieter dieses besichtigt und übernommen hat. Der Vermieter ist verpflichtet, das Objekt in diesem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Einen weiteren Anspruch auf Modernisierung hat der Mieter nicht.

Jeder spricht von Mietpreisbremse. Lohnt sich da überhaupt, sein Mietobjekt zu renovieren und zu modernisieren?

Schreck: Tatsächlich beobachten wir aktuell, dass die Mieten



Gabriele Seidenspinner und Florian Schreck raten, sich vor Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu informieren.

zunehmend angepasst werden, um nicht Gefahr zu laufen, aufgrund der Mietpreisbremse dem Marktmietniveau dauerhaft hinterherzuhinken.

Seidenspinner: Ob sich die Modernisierung einer Immobilie lohnt, hängt stark vom Einzelfall ab. In der Praxis erleben wir häufig, dass der Eigentümer am Markt „vorbei modernisiert“. Dazu zeige ich in meinem Vortrag auf dem AAB-

Immobilienforum Beispiele aus der Praxis.

Schreck: Hier ist es empfehlenswert, sich vorab zu informieren, welche Maßnahmen tatsächlich sinnvoll sind und inwieweit sich diese werterhaltend oder -steigernd auswirken. Werden die richtigen Modernisierungen durchgeführt, wirken sich diese positiv auf den Wert der Immobilie und die Mieten aus. Das sind alles

Wissenswertes für Kapitalanleger

5. AAB-Immobilienforum: Kostenlose Veranstaltung am Donnerstag, 26. Februar

Wer eine gebrauchte Immobilie besitzt und diese vermieten möchte, muss für eine regelmäßige Instandhaltung sorgen, damit unter dem Strich die Rendite stimmt.

Doch was ist eigentlich der Unterschied zwischen einer Sanierung und einer Modernisierung? Welche Fördergelder stehen dem Eigentümer bei einer Umbaumaßnahme zur

Verfügung? Wie kann man die Kosten auf den Mieter umlegen? Und lohnen sich solche Maßnahmen überhaupt?

Antworten auf diese Fragen und weitere interessante Themen bietet das AAB-Immobilienforum, zu dem die Augsburger Aktienbank bereits zum fünften Mal in ihr Beratungszentrum, Halderstraße 21 in Augsburg, einlädt.

Experten geben Auskunft

Welche Förderprogramme die KfW bei Modernisierungen bietet, erläutert Manuela Mohr von der KfW Förderbank. Gabriele Seidenspinner, Geschäftsführerin von Haus & Grund Augsburg, gibt hilfreiche Tipps und Hinweise für Vermieter, die eine Modernisierung ihres Eigentums pla-

nen. Und einen interessanten Ausblick auf neue Regelungen der Immobilienwirtschaft bietet Florian Schreck von der S. Schreck Immobilien und Wohnbau GmbH.

Interessierte sind eingeladen, sich zu informieren. Der Eintritt zum AAB-Immobilienforum ist frei, aus organisatorischen Gründen ist eine Anmeldung erforderlich.



Manuela Mohr, KfW
Foto: Gaby Gerster



Gabriele Seidenspinner, Haus & Grund
Foto: Haus & Grund



Florian Schreck, Schreck Immobilien
Foto: Iris Wagner

Auf einen Blick

Termin

Donnerstag, 26. Februar, um 18.30 Uhr im Beratungszentrum der Augsburger Aktienbank; Einlass ab 18 Uhr

Der Eintritt ist kostenlos.

Anmeldung

Frau Emel Mühl
Telefon (08 21) 50 15-8 85
E-Mail: e.muehl@aab.de



Die Augsburger Aktienbank lädt regelmäßig zu Infoabenden ein. Am kommenden Donnerstag findet das 5. AAB-Immobilienforum speziell für Eigentümer und Vermieter statt.

Auf einen Blick

Augsburger Aktienbank
Halderstraße 21
86150 Augsburg

Telefon
(08 21) 50 15-0

Die Augsburger Aktienbank (AAB) bietet attraktive Konditionen für Geldanlagen sowie Kredite und ist Spezialist für

Drei kompetente Partner – eine Adresse

Komplett-Service rund um die Immobilie in der Halderstraße 21 in Augsburg

Ob Sie eine Wohnung kaufen oder Ihr Eigenheim bewerten wollen, ob Sie eine Finanzierung etwa für einen Umbau benötigen oder Ihre Immobilie sinnvoll versichern möchten – für all dies reicht eine einzige Anlaufstelle: Halderstraße 21

tionen vermittelt Schreck Immobilien erfolgreich zwischen Eigentümer und Interessenten im Augsburger Raum. Dabei zeichnet sich das serviceorientierte Immobilienunternehmen durch hervorragende Kundenbetreuung aus

neu oder gebraucht, Selbstnutzung oder Kapitalanlage, Erst- oder Anschlussfinanzierung. Kunden profitieren von umfassender Beratung und wettbewerbsstarken Konditionen.

Die Versicherung

Wer eine Immobilie besitzt, sollte diese für den Fall der Fälle absichern. Das LVM-Servicebüro München bietet eine direkte Verbindung von Versicherungen, Vorsorge und Fi-

AUGSBURGER IMMOBILIEN

Messezentrum
Augsburg