

KOLUMNE

Wohnungsbau verstärken!



Düsseldorf wird nach Prognosen der Landeshauptstadt bis 2035 die Marke von 700.000 Einwohnern knacken, die Zahl der Privathaushalte – als Wohnungsnachfrager – auf über 390.000 steigen. Hieraus ergibt sich zusammen mit dem (nominellen) Wohnungsdefizit von 8100 Wohnungen sowie dem Mindesterhaltungsbedarf „Neu gegen Alt“ in Höhe von jährlich 0,5 Prozent des Wohnungsbestandes ein Gesamtneubaubedarf von 5600 Wohnungen, die pro Jahr in Düsseldorf gebaut werden müssten. 2020 waren es indessen – wie 2019 – lediglich 2300. Die Folgen sind steigende Miet- und Kaufpreise. So zog die durchschnittliche Neubau-Angebotsmiete laut Empirica binnen Jahresfrist um neun Prozent auf 13,20 Euro je Quadratmeter an. Der mittlere Kaufpreis je Eigentumswohnung stieg um zwölf Prozent auf 400.000 Euro. Ohne gezielte Angebotserweiterung setzt sich dieser Preistrend fort. Deshalb: Mehr Wohnungsbau – besonders in den miet- und kaufpreisgünstigeren Segmenten! Dazu sind die zügige Ausweisung von Wohnbauarealen, eine deutliche Verkürzung der Genehmigungszeiten und die Aufstockung der Mitarbeiter in den genehmigungsrelevanten Behörden notwendig – neben einem politischen Konsens unter anderem hinsichtlich der Umwandlung von Acker- in Wohnbauland. Andernfalls drohen Zugangsblockade, die Abwanderung vor allem steuerzahlender Familien ins preiswertere Umland und damit ein weiterer Anstieg der bereits hohen umweltschädlichen Pendlerströme (arbeits-tätig: 178.000 Einpendler).

Wulf Aengevelt

Der Autor ist Geschäftsführender Gesellschafter von Aengevelt Immobilien.

IMPACT INVESTING

Investitionen für mehr Nachhaltigkeit

Einen Sonderaspekt im nachhaltigen Investieren stellt das sogenannte Impact Investing dar. Damit sind Geldanlagen gemeint, die eine unmittelbare gesellschaftliche und/oder ökologische Wirkung haben sollen.

VON PATRICK PETERS

Für immer mehr Menschen werden nachhaltiges Leben und Wirtschaften zunehmend wichtiger. Daher wachsen auch die Volumina im sogenannten nachhaltigen Investieren. Über 838 Milliarden Euro steckten Anleger aus Deutschland, Österreich und der Schweiz 2019 nach Angaben des Forums Nachhaltige Geldanlagen in derlei Angebote. Damit haben Privatanleger allein in dem Jahr ihre Investments in diesem Bereich mehr als verdoppelt.

Einer Umfrage für den Verbraucherzentrale Bundesverband zufolge ist jeder zweite Verbraucher grundsätzlich dazu bereit, Geld nachhaltig anzulegen. Dass damit kein Renditeverzicht einhergeht, betonen Experten immer wieder: Deziert nachhaltige Anlagen erbringen laut verschiedener Studien bei gleichem Risiko gleiche oder höhere Renditen als herkömmliche Anlagen.

Einen Sonderaspekt im nachhaltigen Investieren stellt das sogenannte Impact Investing dar. Damit sind, etwas vereinfacht, Investments mit einer hohen Wirkungsorientierung gemeint, die über die reine Orientierung an Rendite und Risiko hinausgeht. „Positive soziale und/oder ökologische Wirkungen sollen mög-



Wer in Unternehmen, Organisationen oder Fonds investiert, um messbare, vorteilhafte soziale oder ökologische Auswirkungen zu erzielen, kann durchaus finanzielle Rendite zu erzielen. FOTO: DPA-TMM

lichst direkt, intendiert und nachweisbar sein“, heißt es bei der Bundesinitiative Impact Investing. Im Fokus stehe eine messbare positive gesellschaftliche und/oder ökologische Wirkung, die die Vorgaben der typischen Nachhaltigkeitskriterien ESG („Environment“, „Social“, „Governance“ – also

Umwelt, Soziales, Unternehmensführung) überschreiten. Laut der Studie „Impact Investing in Deutschland 2020 – Ein dynamischer Wachstumsmarkt“ der gleichnamigen Bundesinitiative habe diese Anlageform in Deutschland eine neue Entwicklungsstufe erreicht und bilde heute eine

breite Bewegung. Nun sei es notwendig, mehr Kapital zur Bewältigung gesellschaftlicher Herausforderungen zu mobilisieren. Auf diese Weise werde laut Experten ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele der UN-Agenda 2030 geleistet. Ziel der Agenda 2030 ist es, die weltweite Ent-

wicklung ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltig zu gestalten.

Peter Brock ist Mitgründer der Bundesinitiative und Investment Director des auf Impact Investing spezialisierten Family Office 4L Vision. Für ihn gilt: „Der wachsende Impact-Investment-Markt stellt Kapital bereit, um die dringenden Herausforderungen der Welt in Sektoren wie nachhaltige Landwirtschaft, erneuerbare Energien, Naturschutz, Mikrofinanzierung sowie erschwingliche und zugängliche Grundversorgung wie Wohnen, Gesundheitswesen und Bildung zu bewältigen. Der Wirkungsanspruch eines Impact Investments geht deutlich über das hinaus, was von rein renditemaximierten Akteuren in Bezug auf Wertorientierung erwartet werden kann.“

Die Bandbreite reiche von Sozialunternehmen über Entwicklungsprojekte bis zu Immobilien mit wirkungsorientiertem Nutzen. Der Blick in die Praxis zeigt: Mittlerweile bieten immer mehr Banken, Vermögensverwalter und Emissionshäuser Impact Investments in verschiedenen Anlageklassen an.

Peter Jäderberg, Gründer des unternehmerischen Impact Investors Jäderberg & Cie., befasst sich unter anderem mit der Aufforstung des vom Aus-

sterben bedrohten Sandelholzbau in Australien. Er betont, auf welchem Weg sich Anleger Impact Investments am besten nähern können: „Direktfinanzierungen kommt besondere Bedeutung für das Impact Investment zu, denn das Geld fließt direkt in die Projekte. Im Gegensatz dazu ergibt das Investieren an der Börse, beispielsweise in Fonds, kaum eine echte Kapitalzufuhr für die Zielunternehmen. Vielmehr verbleibt das Kapital fast vollständig im Börsenkreislauf. Solche Investments ermöglichen somit meiner Meinung nach keine Nachhaltigkeitswirkung im Sinne des Impact Investments.“

Der Ostafrika-Investor Dr. Hendrik Müller-Lankow (MLC Properties) wiederum betont, das wirkungsorientierte Investieren gerade in Entwicklungsländern bedeuten kann, bestimmte wesentliche Themen in den Blick zu nehmen und beispielsweise den Bildungssektor und die lokale Infra- und Handelsstruktur zu stärken. „Echte und langfristige Wirkung lässt sich unserer Meinung nach in solchen Regionen am besten durch nachhaltige Investitionen in die Wirtschaft und die Entwicklung der Zivilgesellschaft erzielen, nicht allein durch wohltätige Spendenprojekte“, betont Müller-Lankow.

WOHNEN & RECHT

(bü) **Erbchaftsteuer** Nur, wenn ein Kind ein geerbtes Haus „unverzüglich“ selbst „zu Wohnzwecken“ nutzt, kann die Übertragung erbschaftsteuerfrei sein. Das Finanzgericht Düsseldorf hatte einen Fall zu entscheiden, in dem eine Frau die von ihrer Mutter vermachtete Wohnung knapp anderthalb Jahre nach dem Tod der Mutter bezog. Für das Finanzamt war der Einzug nicht „unverzüglich“ und es lehnte die Steuerbefreiung ab. Sechs Monate seien für eine Steuerbefreiung maximal akzeptabel. Das Finanzgericht sah das auch so. Liege ein besonderer Sachverhalt nicht vor, so habe die Er-

bin die Verzögerungen zu verantworten. (FG Düsseldorf, 4 K 2245/19 Erb)

Gerümpel Die fristlose Kündigung eines Mietvertrags ist unzulässig, wenn der Vermieter diese mit der „Lagerung von Gerümpel“ begründet. In dem konkreten Fall hatte eine Mieterin im gesamten Wohnbereich sowie im Keller, auf dem Dachboden und im Hof Gerümpel gelagert. Werden andere Mieter nicht belästigt und ist die Mietsache auch nicht gefährdet, habe die Immobilienbesitzerin kein Kündigungsrecht, urteilte das Gericht. (AmG Gießen, 39 C 114/20)

Hohes Alter allein schützt nicht

Bei Eigenbedarfskündigungen muss immer abgewogen werden: Welches Recht wiegt schwerer, das des Eigentümers oder das des Mieters?

(tmn) Das hohe Alter eines Mieters ist nicht grundsätzlich ein Schutz vor einer Eigenbedarfskündigung. In jedem Fall müssen die Umstände des Einzelfalles betrachtet werden, befand der Bundesgerichtshof (BGH) (Az.: VIII ZR 68/19), wie die Zeitschrift „NJW-Spezial“ (Heft 11, 2021) berichtet. Eine besondere Härte kann dann gegeben sein, wenn weitere Umstände wie eine angegriffene Gesundheit hinzukommen.

In dem Fall hatte die Eigentümerin einer 1932 gebore-

nen Mieterin gekündigt, die seit 1997 in der Wohnung lebte. Die Klägerin wollte aber während ihrer Aufenthalte in Berlin nicht mehr bei ihrem Sohn leben. Das Amtsgericht Berlin-Mitte und das Landgericht Berlin sahen in dem hohen Alter der Mieterin und deren Verwurzelung in der Gegend einen Grund gegen die Kündigung.

Das sah der Bundesgerichtshof in Karlsruhe (BGH) anders: Eigenbedarf sei in diesem Fall gegeben. Mit einem Umzug

verbundene Unannehmlichkeiten müssten von Mietern hingenommen werden. Allein ein hohes Alter genüge nicht, um eine besondere Härte festzustellen, weil sich das Alter bei jedem anders auswirke. Daher müssten weitere Umstände herangezogen werden, wie der Gesundheitszustand, die den Härtefall einwand tragen. Das Gesetz sieht nicht vor, dass Mieter ab einem gewissen Alter Kündigungsschutzprivilegiert sind, urteilten die Karlsruher Richter.

Immobilien & Geld

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

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

Hypothekenzinsen: Ausgewählte Anbieter

INSTITUT	Stand: 10. Juni 2021	Zinsfestschreibung*				Zinszahlung in Euro	
		10 Jahre fest Soll-zins	10 Jahre fest Eff.-zins	15 Jahre fest Soll-zins	15 Jahre fest Eff.-zins		
Klassische Anbieter (Banken und Sparkassen mit Filialen)							
Volksbank Düsseldorf Neuss	02131 - 92 96 66	0,74	0,77	1,04	1,06	1,26 1,28	39.585,15
Gladbacher Bank	02161 - 24 91 54	0,81	0,83	1,12	1,15	1,37 1,40	42.564,35
Stadtparkasse Düsseldorf	0211 - 8 78 21 11	1,04	1,04	1,19	1,19	1,39 1,40	45.163,19
Sparda-Bank West	0211 - 23 93 23 93	0,95	0,95	1,20	1,20		45.533,87
Volksbank im Bergischen Land	0212 - 2 22 11 99	0,87	0,89	1,19	1,21	1,43 1,46	45.163,19
Städt. Sparkasse zu Schwelm	02336 - 91 73 46	0,98	0,98	1,25	1,25		47.384,64
Stadtpark. Mönchengladbach	02161 - 27 90	0,90	0,90	1,25	1,26		47.384,64
PSD Bank West	0800 - 2 99 39 92	1,09	1,11	1,39	1,41	1,54 1,56	52.546,32
PSD Bank Rhein-Ruhr	0211 - 17 07 99 22	1,12	1,14	1,42	1,44	1,67 1,70	53.648,37
Finanzdienstleister (vermitteln Fremdkonditionen)							
Baufi-Nord	0211 - 15 94 94 97	0,69	0,71	0,86	0,88	1,09 1,11	32.846,43
MKIB	030 - 6 40 88 10	0,69	0,69	0,89	0,89	1,09 1,09	33.972,94
Enderlein	0521 - 58 00 40	0,70	0,70	0,90	0,90	1,05 1,05	34.348,23
wa-finanz	0211 - 5 83 38 78	0,57	0,60	0,89	0,91	1,13 1,15	33.972,94
FLEXHYPO	0211 - 6 30 60 30	0,70	0,70	0,93	0,95	1,14 1,17	35.472,98
DAS BERATERHAUS24	02102 - 86 66 71	0,81	0,84	0,96	0,99	1,05 1,09	36.596,27
DTW-Immobilienfin.	0621 - 86 75 00	0,69	0,69	0,99	0,99	1,09 1,09	37.718,28
Consorsbank	0911 - 3 69 46 46	0,76	0,76	1,03	1,03	1,42 1,43	39.212,13
Comdirect	04106 - 7 08 25 25	0,76	0,76	1,03	1,03	1,42 1,43	39.212,13
Direktbanken bzw. Internetanbieter (ohne Filialen)							
1822direkt	069 - 5 05 09 30	0,77	0,79	1,04	1,07		39.585,15
KZVK (Kirchl. Versorgungskassen)	0231 - 9 57 80	0,95	0,95	1,15	1,15	1,34 1,35	43.679,10
ING	069 - 50 50 01 09	0,97	1,01	1,30	1,32	1,50 1,52	49.231,70

*80% Beleihung, 100% Auszahlung; ohne Berücksichtigung von Gebühren wie Schätzkosten oder Bereitstellungszinsen, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzins beeinflussen. **bei 350.000 Euro Kreditsumme, Laufzeit 15 Jahre, 3,5% Tilgung Angaben ohne Gewähr

Quelle:bia|lo.de

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 Eigentumswohnungen

www.andreas-quartier.de
0211 - 86 32 300

FRANKONIA FRANKONIA Immobiliengesellschaft mbH, Mühlenstraße 36, 4023 Düsseldorf