

Immobilien-Aktien- liquide und kleingestückelt

Mit Vonovia (vorher Deutsche Annington) die erste Immo-Aktie im DAX – Die niedrigen Zinsen helfen den Werten doppelt – Bei einem Zinsanstieg sind die Analysten nachdenklich – Ein relativ junges Element an den deutschen Börsen.

Mit Immobilienaktien haben deutsche Geldanleger noch ausgesprochen wenig Erfahrung, eben weil diese Branche erst seit einigen Jahren an den deutschen Börsen vertreten ist. Diese Aktien bieten neben den geschlossenen und den offenen Immobilienfonds eine weitere Möglichkeit, in Immobilien zu investieren, ohne gleich große Beträge in die Hand nehmen zu müssen und ohne sich gleich wieder auf lange Jahre zu binden. Doch sollten Anleger auch für diese Anlagekategorie die spezifischen Gegebenheiten und Problemstellungen beachten. Die Aktien weisen eine hohe Schwankungsanfälligkeit auf und ihre Korrelation mit Aktien ist regional und im Zeitablauf unterschiedlich ausgeprägt, kommentiert die Helaba.

Analysten geben zuversichtliche Ertragsprognosen

Die deutschen börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen sind schwerpunktmäßig im unteren Segment des Wohnungsmarktes engagiert. Und gera-

de in diesem Bereich des unteren und mittleren Preissegmentes gibt es fast keinen Neubau und damit eine deutliche Knappheitssituation, eben weil bei dem niedrigen Mietniveau das Bauen von Wohnungen nicht attraktiv ist, erläutern Spezialisten. Und da es aufgrund finanzieller Engpässe auch keinen verstärkten sozialen Wohnungsbau gibt, wird für diesen Bereich mit weiteren Mieterhöhungen gerechnet. Insofern sehen sich die Wohnimmobilienunternehmen nach Einschätzung von Analysten in der Lage, die Mieten jährlich um ca. zwei bis drei Prozent zu erhöhen. Da gleichzeitig die Kosten der Unternehmen kaum steigen, ja umgekehrt infolge der niedrigen Zinsen sogar fallen, dürften die operativen Gewinne der Unternehmen jährlich um sechs bis acht Prozent angehoben werden können, lautet das Analystenfazit. Aufgrund der verlässlichen Einnahmen seien damit diese Aktien ein willkommener Ersatz für die unattraktiven Zinsanlagen.

Dabei ist natürlich die Frage, inwieweit diese positiven Zukunftsaspekte schon

in die Kurse eingeflossen sind. Generell wird von Branchenkennern darauf hingewiesen, dass die Immobilien-AG's in den letzten Jahren ertragsstärker geworden seien und sich gleichzeitig über Refinanzierungen die billigen Zinsen auf Jahre gesichert hätten. Sollten die Zinsen an den Märkten also steigen, würden die Unternehmen davon erst einmal nicht getroffen. Solange aber die Zinsen niedrig bleiben, dürften derartige Immobilienanlagen eine gute Alternative für die wenig rentablen Zinsanlagen darstellen.

Die niedrigen Zinsen auf Jahre gesichert

Allerdings wird von Immobilienanalysten auch immer wieder darauf hingewiesen, dass die Preise für Immobilienanlagen, in welcher Form auch immer, nicht gerade billig seien. Diese Feststellung gewinnt besondere Bedeutung da durch, dass seit dem Jahresbeginn 2015 doch immer öfter über Zinserhöhungen, ausgehend von den USA, spekuliert

wird. Und das wäre sicher Gift für diese AG's, auch wenn sie auf der Finanzierungsseite, dank ihrer Vorsorge, nicht sofort direkt betroffen werden. Aber für die Anlegerschaft ergäben sich umgehend Anlagealternativen, die um so stärker beachtet würden, je stärker die Zinsen anziehen. Der Immobilienanalyst des Stuttgarter Bankhauses Ellwanger&Geiger glaubt, dass bei Zinsen für Bundesanleihen von 1,5 bis zwei Prozent Anleger wieder in Bundesanleihen tauschen würden, ab zwei Prozent würde es – für die Kurse der Immobilien-Aktien - weh tun, wird er in der Börsen-Zeitung zitiert. Dazu abschließend ein Blick auf die Einschätzungen von Analysten für den neuen DAX-Wert Vonovia: Von den aktuellsten fünf Analysteneinschätzungen votieren drei Analyshäuser (NordLB, Societe Generale und JP Morgan) für kaufen mit einem Kursziel von 34; zwei Häuser sind neutral (Independent Research und Morgan Stanley) mit Kurszielen von 31 und 30 Euro. Kurs beim Schreiben dieser Zeilen: 29,18 Euro.

Bruno Hidding

ANZEIGE

Baubeginn ohne Genehmigung stellt einen schweren Verstoß dar

Beginnt der Werkunternehmer den Bau ohne Vorliegen einer vollständigen Baugenehmigung, stellt dies einen schweren Vertragsverstoß dar.

Im konkreten Fall hatte der Bauunternehmer mit dem Erdaushub begonnen und dabei die Erteilung der Baugenehmigung nicht abgewartet. Der Antrag bei der KfW wurde ebenfalls noch nicht gestellt. Zwar lagen keinerlei bauliche Mängel im Rechtssinne vor. Durch die vorzeitigen Bauarbeiten wurde aber die Förderung durch die KfW gefährdet. Dies deshalb, da die KfW-Förderung grundsätzlich nur solche Vorhaben umfasst, welche bei Antragstellung noch nicht begonnen wurden. Das Gericht hat dies als schwere Vertragsverletzung des Werkunternehmers qualifiziert und ein Recht zur sofortigen Kündigung bejaht.

TIPP: Problematisch war, dass zwischen Vertragsverstoß und Kündigung zwei Monate lagen. Diese Zeitspanne befanden die Richter für noch ausreichend. Dies hätte auch anders entschieden werden können. Eine Kündigung ist unmittelbar nach dem Vertragsverstoß, auf welchen sich der Kündigende beruft, auszusprechen.

Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Falk Ostmann
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Baurecht und Mietrecht

Rechtsanwalt
Falk Ostmann
Fachanwalt für
Bau- u. Architektenrecht
Fachanwalt für
Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

Dingeldein • Rechtsanwälte

Bickenbach ☎ 0 62 57 / 86 950
Gernsheim ☎ 0 62 58 / 83 380
Ober-Ramstadt ☎ 0 61 54 / 80 39 80

www.dingeldein.de

In diesem Fall kann der Werkvertrag aus wichtigem Grund sofort gekündigt werden. Dies hat der Bundesgerichtshof mit Beschluss vom 25.6.2015 Az.: VII ZR 71/13 noch einmal klarstellend ausgeführt.