



- Das koreanische Mietsystem -

Suche, Anmietung und Ausstattung von Büro- und Gewerbeflächen in
Korea

von

Elias Peterle, Nowak & Partner

Jin Hyuk Chung, Korean Attorney at Law at HMP Law

NOWAK & PARTNER

[Markteintritt](#) | [Turn-Key-Firmensetup](#) | [Personalsuche & Executive Search](#) | [Interim-Management](#)

[Projektmanagement](#) | [Krisenmanagement](#) | [Treuhandservice](#) | [M&A / Joint Venture](#)



- Das koreanische Mietsystem -

Suche, Anmietung und Ausstattung von Büro- und Gewerbeflächen in Korea

Bevor die ersten konkreten Schritte zur Gründung einer Niederlassung in Korea unternommen werden, sollte man sich mit der Auswahl eines geeigneten Standorts und ganz besonders mit dem koreanischen Mietsystem befassen.



임대 (zu vermieten)

Das koreanische Mietsystem unterscheidet sich in vielen Punkten vom heimischen Mietsystem. Im Vergleich zu Deutschland, Österreich oder der Schweiz muss ein deutlich höherer Liquiditätsbedarf im Finanzplan berücksichtigt werden. Ferner ist ein bereits abgeschlossener gültiger Mietvertrag die Voraussetzung zur Gründung einer Niederlassung in Korea, ohne den die Eintragung ins Handelsregister und die Anmeldung beim zuständigen Finanzamt nicht möglich sind – auch wenn der letzte Punkt für deutschsprachige Kaufleute nicht auf Anhieb logisch klingt. Aus koreanischer Sicht hilft dieses System, unter anderem die Gründung von Briefkastenfirmen zu verhindern oder zumindest zu erschweren.

Das koreanische Mietsystem unterteilt sich hauptsächlich in zwei Gruppen, Jeonse (전세) und Wolse (월세). Das aus dem deutschsprachigen Raum bekannte Monatsmietensystem wird in Korea in der Regel nur für eine spezielle Immobilienart (Einzelzimmer und Studentenwohnung) angewandt und in diesem Bericht nicht weiter berücksichtigt.

Jeonse

Jeonse ist ein Mietsystem, das es in dieser Art nur in Korea gibt. Beim Jeonse wird ein Betrag als Kautions hinterlegt, der üblicherweise zwischen 50 % bis 75 % des Verkehrswerts der Immobilie beträgt. Im Privatbereich ist seit 2017 aufgrund der besonderen Marktsituation sogar mit bis zu 80 % des aktuellen Verkehrswerts einer Immobilie als Jeonse zu rechnen. Dies ist vor allem sinkender Zinsen für Spareinlagen geschuldet und der derzeitigen stagnierenden Marktsituation, in der viele Marktteilnehmer mit sinkenden Immobilienpreisen rechnen und lieber eine Wohnung per Jeonse mieten als Wohnungseigentum zu erwerben.

Anders als in Deutschland, wird der Zinsertrag der Kautions nicht an den Mieter ausbezahlt, sondern der Vermieter behält diesen als Mietzins ein. Nach Ablauf der Vertragszeit bekommt der Mieter die ursprüngliche Kautions in voller Höhe zurückbezahlt.

Dieses Mietsystem für den Privatbereich wird für Europäer leichter verständlich, wenn man weiß, dass es in Korea lange Zeit keine Bankdarlehen für Privatpersonen zum Erwerb von

Immobilieigentum gab. Dies wurde von der koreanischen Regierung erst in den letzten beiden Jahrzehnten langsam erlaubt. In der Vergangenheit war akzeptabler Wohnraum äußerst knapp und so konnten und mussten die wenigen Wohnraumeigentümer die Mieter zur Finanzierung durch „Jeonse“ in Anspruch nehmen.

Wolse

Wolse ist ein geteiltes System, bei dem üblicherweise zehn „Monatsmieten“ bis zu bis drei „Jahresmieten“ als Kautions hinterlegt werden und weitere monatliche Mietzahlungen anfallen. Auch bei Wolse wird der Zinsertrag der Kautions einbehalten. Im gewerblichen Bereich wird hauptsächlich das Wolse-System angewandt.

Mietkosten in Seoul (Stand: 02/2019)

Bürofläche			
Lage	Nutzfläche	Kautions	Monatsmiete*
Premium	100 m ²	70.000.000 KRW	7.000.000 KRW
Premium	250 m ²	100.000.000 KRW	7.000.000 KRW
2. Reihe	100 m ²	30.000.000 KRW	3.000.000 KRW
2. Reihe	250 m ²	50.000.000 KRW	4.500.000 KRW
Randgebiet	100 m ²	20.000.000 KRW	2.000.000 KRW
Randgebiet	250 m ²	60.000.000 KRW	6.000.000 KRW

*exklusive VAT

Appartement (Orientierungspreise)				
Lage	Wohnfläche	Jeonse (Kautions)	Wolse (Kautions)	Wolse (Monatsmiete)
Premium	84 m ²	700 000 000 KRW	550 000 000 KRW	600 000 KRW
Premium	112-114 m ²	1 000 000 000 KRW	300 000 000 KRW	1 300 000 KRW
Secondary	84 m ²	650 000 000 KRW	300 000 000 KRW	1 200 000 KRW
Secondary	112-114 m ²	800 000 000 KRW	100 000 000 KRW	1 600 000 KRW
Outskirts	84 m ²	550 000 000 KRW	200 000 000 KRW	800 000 KRW
Outskirts	112-114 m ²	850 000 000 KRW	500 000 000 KRW	1 200 000 KRW

Quelle: Naver Budongsang (02/2019)

EX: 1 € = 1.250 KRW (Stand 02/2019)

Pyong

In Korea gilt per Gesetz das metrische System. Dennoch verwenden die Koreaner im Alltag noch immer gerne die alte koreanische Flächenmaßeinheit Pyong (평). Ein Pyong sind 3,3058 m². Viele Immobilien werden mit der Bruttofläche, im Koreanischen Gong-geub Myoun-joek (공급면적) genannt, angeboten, die aufgrund verschiedenster Berechnungsmöglichkeiten des Baurechts, insbesondere für deutschsprachige Kaufleute, unerwartet stark von der Nutzfläche (Nettofläche), im Koreanischen Joen-yong Myoun-jeok (전용면적) genannt, abweichen kann. Diese Nettofläche wird umgangssprachlich auch oft Sil-Pyong (실평) genannt. Beide Angaben sind gleichermaßen wichtig, da die Nebenkostenabrechnung anhand der Bruttofläche berechnet wird. Im späteren Vertragswerk wird ausschließlich das metrische System verwendet, da die Benutzung der alten Maßeinheit Pyong im Vertrag oder Schriftverkehr inzwischen eine Geldbuße nach sich ziehen kann.

Standortauswahl

Die Standortsuche und Auswahl sollte vor allem unter betriebswirtschaftlichen Aspekten getroffen werden, wobei die Mietkosten nur ein Aspekt unter vielen sind. Wichtig ist unter anderem ein guter Anschluss an die Infrastruktur (U-Bahnanschluss, Busverbindungen, Autobahn- und ggf. Flughafennähe), Nähe zum Kunden und Zugang zu qualifiziertem Personal.

In vielen, aber nicht in allen Branchen ist ein repräsentatives Büro (und die Adresse) wichtig. Mitunter achten sogar potenzielle Angestellte aus Prestige Gründen auf die Telefonvorwahl der Firma und lehnen Firmen ab, die außerhalb des Vorwahlgebiets von Seoul (02) liegen. Für Firmen, die Personal aus dem deutschsprachigen Raum anstellen und deren Familien nach Korea mitkommen, empfiehlt es sich, eine Wohnung und gegebenenfalls ein Büro in der Nähe der jeweiligen Schule zu suchen.

Für die Suche von nicht gewerblichen Immobilien gibt es verschiedene koreanische Internetseiten, die eine erste Orientierungshilfe sein können. Englische Seiten sind weitestgehend unbrauchbar. Die Angebote sind meist komplett übersteuert und lassen jeglichen Bezug zur koreanischen Realität vermissen – vor allem beim Preis. Gewerbliche Immobilien sind über das Internet schwer ausfindig zu machen, oft sind die Angebote im Internet veraltet und ohne Bilder. In diesem Fall hilft nur die Eingrenzung des Suchgebiets und die Zusammenarbeit mit mehreren lokalen Maklern sowie die Besichtigung der Objekte vor Ort, um aus mehreren Mietobjekten eine adäquate Auswahl treffen zu können.

Für Industriebetriebe und das produzierende Gewerbe kann auch eine der vielen freien Wirtschaftszonen (Free Economic Zone oder FEZ) interessant sein. Wobei man darauf hinweisen muss, dass die meisten ausländischen Investoren, unabhängig vom Standort, Steuervergünstigungen in Anspruch nehmen können und die Hauptargumente für eine Ansiedlung in einer freien Wirtschaftszone weniger auf Steuervergünstigungen basieren, sondern vielmehr auf der Verfügbarkeit von Bauland und gegebenenfalls auch von geeignetem

Personal. Bedingt durch den hohen Baugrundstückmangel können freie Wirtschaftszonen eine gute Alternative für den Bau neuer Fertigungsstätten und Lagerhallen sein.

Anmietung

Die Anmietung erfolgt in Korea in der Regel über Makler, im Koreanischen Budongsan (부동산) genannt. Dies ist nicht zwingend vorgeschrieben, aber gängige Praxis und ratsam. Diese Makler sind speziell ausgebildet, haben eine Maklerlizenz und sind bei der Bezirksverwaltung, im Koreanischen Gucheon (구청) genannt, registriert. Abhängig von der Lizenz des Maklers kann dieser nur für einen bestimmten Bezirk registriert sein und nicht selbst bezirksübergreifend agieren. Es ist sehr ratsam, sich die Registrierung eines Maklers anzuschauen und gegebenenfalls durch die Bezirksverwaltung, anhand von Registrierungsnummer und Namen, prüfen zu lassen. Ferner sollte jeder Makler eine Versicherungspolice von mindestens 100 Millionen koreanischen Won (ca. 70.000 €) vorweisen und später dem Vertrag beilegen. Die Maklergebühren werden durch die Bezirksverwaltung festgelegt und variieren zwischen gewerblichen und privaten Immobilien.



부동산 (Koreanischer Makler)

Maklergebühren in Seoul (Stand: 02/2019)

Kategorie	Kalkulation Jeonse	Kalkulation Walse	B = Basis Maklerkalkulation (KRW)	R = Rate	P = Provision	Limit (KRW)
Wohnfläche	$K \times M = B$	$K + (M \times 70) = B$	bis 50 Millionen	0,50 %	$B \times R = MK$	bis 200.000
	$K \times M = B$	$K + (M \times 100) = B$	über 50 bis 100 Millionen	0,40 %	$B \times R = MK$	bis 300.000
	$K \times M = B$	$K + (M \times 100) = B$	über 100 bis 300 Millionen	0,30 %	$B \times R = MK$	kein Limit
	$K \times M = B$	$K + (M \times 100) = B$	über 300 bis 600 Millionen	0,40 %	$B \times R = MK$	kein Limit
			über 600 Millionen	Max. 0,80 %*		kein Limit
Bürofläche	-	$K + (M \times 100) = B$	kein Limit	0,90 %*	$B \times R = MK$	kein Limit

K = Kautions, M = Monatsmiete, B = Basis für Maklerkalkulation, R = Rate, P = Maklerprovision, *Rate ist Verhandlungssache

Quelle: www.kar.or.kr/pinfo/brokerfee.asp (02/2019)

EX: 1 € = 1 250 KRW (Stand 02/2019)

Die Vertragsdauer ist Verhandlungssache, wobei ein Zeitraum von unter sechs Monaten und über drei Jahren eher ungewöhnlich ist. Üblich sind Zweijahresverträge. Die Mietverträge sind in der Regel sehr einfach gestaltet, eine kurze Prüfung durch einen koreanischen Anwalt ist dennoch zu empfehlen, um eventuelle Missverständnisse auszuschließen, aber auch um sich gegenüber dem heimischen Management abzusichern. Bei der Vertragsschließung ist zu beachten, dass von allen (koreanischen) Parteien die Siegelabdruckzertifikate vorhanden sind. Bitte lesen Sie hierzu auch den Artikel [„Der Gebrauch von Siegeln“](#) auf www.nowak-partner.com. Bei einer Firmengründung muss noch vor der tatsächlichen Gründung ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Der ausländische Investor hat zu diesem Zeitpunkt kein Siegel. Er kann aber durch einfache Unterschrift den Vertrag ausfertigen. Der Vertrag sollte dabei so formuliert werden, dass er automatisch vom Investor auf die zu gründende Gesellschaft übergeht, sobald die Gründungsaktivitäten für dieselbe vollständig durchgeführt sind.

Mietschutz

Für Privatpersonen gilt ein umfangreicher Mieterschutz. Dennoch sollte darauf geachtet werden, dass bei privater und gewerblicher Anmietung keine bzw. keine die Sicherheit an sich beeinträchtigende Hypothek oder Baulasten zu Lasten der Immobilie im Grundbuch eingetragen sind. Sollte dies dennoch der Fall sein, sollte das wirtschaftliche Risiko genau abgewogen werden.

Bei der Anmietung von Gewerbeflächen gibt es je nach Region Unterschiede im Schutzzumfang, die bei der Bezirksverwaltung angefragt werden können. Der Rat eines Rechtsanwalts (nicht Steuerberaters) zum Thema Sicherheiten ist in der Regel äußerst sinnvoll und anzuraten. Außerdem kann der Rechtsanwalt bei der Eintragung einer Hypothek behilflich sein.

Wird eine Expatriate-Wohnung über die Firma angemietet (was steuerlich sinnvoll ist, da die Firma die Miet- und Nebenkosten als Ausgaben verbuchen darf), sollte die Kautionsentsprechung im Grundbuch eingetragen werden, da kein besonderer Mietschutz für private Wohnflächen besteht, die von einer Firma angemietet werden.

Übergabe und Renovierung

In Korea findet häufig keine ordentliche Büro- bzw. Wohnungsübergabe statt. Man bekommt im schlimmsten Fall einfach den PIN-Code für die Eingangstür und ist dann auf sich allein gestellt. Der Begriff „besenrein“ ist unbekannt und es kommt nicht selten vor, dass man alte Büromöbel oder den alten Teppichboden des Vormieters selbst entsorgen muss. In vielen Fällen kann es auch sein, dass frühere Mieter an der Elektrik nicht fachgerechte Modifikationen vorgenommen haben und man diese zusammen mit der Netzwerkverkabelung und Klimaanlage entsprechend nachbessern muss. Oft sind die Büros mit einer individuellen Inneneinrichtung versehen worden, die nach ein paar Jahren erhebliche Abnutzungserscheinungen aufweist.

Dies ist auch der niedrigen Qualität vieler verbauter Materialien geschuldet. Daher sollte ein angemessener Etat für die Reinigung und Renovierung vorgesehen werden.

Die Qualität der koreanischen Handwerker ist mit mäßig zu bezeichnen, wobei Preis und Qualität oft nicht einhergehen. Um einem westlichen Qualitätsanspruch gerecht zu werden, sollte man die Arbeiten selbst intensiv betreuen, um eventuelle Kommunikationsmissverständnisse umgehend korrigieren und Ausführungsmängel frühzeitig ansprechen zu können. Die Zahlungsmodalitäten für die Handwerker sollten so gestaltet sein, dass der Großteil des Geldes erst nach Abschluss der Arbeiten beglichen wird. Die Tagessätze von Handwerkern liegen bei 150.000 – 300.000 koreanischen Won, plus Material. Grundsätzlich gilt, dass Handwerker – selbst, wenn sie weniger als einen Tag benötigen – immer einen vollen Tag abrechnen.

Ausstattung und Einrichtung

Für die anschließende Möblierung und Einrichtung gibt es verschiedene koreanische Online-Shops und designierte Orte in Seoul (sogenannte „Möbelstraßen“), an denen sich Möbelhäuser konzentrieren, wobei die tatsächliche Auswahl eher gering ist, da fast jeder Anbieter in etwa das gleiche Angebot hat. Das Preis-Leistungs-Verhältnis ist aber in der Regel gut.

Die Verfügbarkeit der üblichen Einrichtungsgegenstände und IT-Komponenten ist grundsätzlich sehr gut und Lieferzeiten von ein bis zwei Tagen nicht unüblich. Allerdings wird für die Verfügbarkeit spezieller Komponenten, wie kundenspezifische Server oder Arbeitsplatz-PCs, vom Anbieter häufig ein Vorlauf von zwei bis vier Wochen benötigt. Für Telefon und Internetanschluss stehen verschiedene Anbieter zur Verfügung, welche die Leitungen alle meistens binnen 24 Stunden freischalten. In Europa setzt sich seit einiger Zeit bei der Telekommunikation VoIP (Voice over Internet Protocol) mit dem SIP-Protokoll (Session Initiation Protocol) durch. Auch die koreanischen Anbieter arbeiten hauptsächlich auf dem SIP-Protokoll, erlauben aber oft nicht den entsprechenden Zugang zur freien Konfiguration, was eine Anbindung der koreanischen Niederlassung an das eigene Firmennetzwerk erschwert. Kleine Internet-Serviceprovider sind häufig flexibler als die großen Anbieter und erlauben eine Integration ins eigene Firmennetzwerk.

Vertragsverlängerung

Sechs bis einen Monat vor Ablauf der Vertragslaufzeit kommt in der Regel die Vertragsverlängerung, die mit dem Vermieter spätestens einen Monat vor Ablauf des laufenden Vertrags besprochen werden sollte. Für den Fall, dass der Vermieter die Frist versäumt, verlängert sich der Vertrag um ein Jahr, wobei der Mieter nun eine Kündigungsfrist von drei Monaten in Anspruch nehmen kann. In Korea gibt es faktisch keine Mietpreisbindung, da die Mietverträge nach Ablauf neu aufgesetzt werden und es selten vorkommt, dass ein bestehender Vertrag ohne Änderungen (insbesondere bei den Mietkosten) verlängert wird.

Kündigung und Registrierung bei Umzug

Sollte eine Kündigung durch den Mieter innerhalb der Vertragslaufzeit notwendig sein, ist dies eigentlich immer mit erhöhten Kosten für den Mieter verbunden. In der Regel übernimmt der Mieter die Kosten für den Makler und gegebenenfalls den Mietausfall. Eine frühzeitige Abstimmung mit Vermieter und Makler ist ratsam, um diese Kosten gering zu halten. Aus unserer Erfahrung heraus halten wir es auch für wichtig zu berücksichtigen, dass beim Umzug einer Firma alle Firmendokumente (z. B. der Handelsregistereintrag und das Steuernummer-Zertifikat) innerhalb von 14 Tagen auf die neue Adresse umgeschrieben werden müssen. Selbstredend sollten Sie Ihre Kunden und Geschäftspartner ausführlich informieren.

Zieht ein ausländischer Geschäftsführer privat um, muss dessen Adressänderung dem Handelsregister ebenfalls binnen 14 Tagen mitgeteilt, die neue Adresse bei der lokalen Bezirksverwaltung eingetragen und der Ausländerausweis (Alien Registration Card) bei der Ausländerbehörde sowie der koreanische Führerschein bei der zuständigen Führerscheinbehörde oder der jeweiligen Polizeihauptdirektion zur Adressänderung auf dem jeweiligen Lichtbilddokument vorgelegt werden. Da bei Koreanern manches davon automatisch durch die digitale Vernetzung der Behörden geschieht, wird daher von vielen Koreanern angenommen und behauptet, dass es auch bei Ausländern automatisch so funktioniert. Dies ist leider eine für Ausländer unangenehme und bußgeldpflichtige Falschannahme und wird immer wieder erst dann als solche erkannt, wenn der Gerichtsvollzieher bezüglich des Bußgeldes vor der Tür steht.

Verfasser:

Elias Peterle, Geschäftsführer von Nowak & Partner, peterle@nowak-partner.com
und Jin-Hyuk Chung, koreanischer Rechtsanwalt bei Hwang Mok Park jhchung@hmplaw.com

Bitte beachten Sie, dass es sich um koreanische Rechtsvorschriften handelt und für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen wird.

Über Nowak & Partner

Nowak & Partner ist ein Team von Fachleuten, die sich auf Markteintritt, Personalsuche und Projektmanagement in Korea spezialisiert haben.

Wir bieten internationalen Unternehmen individuell angepasste Turnkey-Lösungen, egal ob Sie gerade erst in den koreanischen Markt eintreten oder bereits Erfahrungen in Korea haben. Wir finden Spezialisten für Schlüsselpositionen, welche Ihr Unternehmen in Korea leiten und verhandeln in M&A oder Joint-Venture Angelegenheiten.

Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung in Korea verstehen wir sowohl die hiesige koreanische Geschäftskultur als auch die Erwartungen unserer internationalen Kunden. Wir bieten Ihnen lokal angepasste Lösungen und alles, was Sie für einen gelungenen Markteintritt in Koreas einzigartiger und herausfordernden Geschäftskultur brauchen.

Nowak & Partner hat bereits erfolgreich Projekte in industriellen Schlüsselbranchen wie Automobil, Robotik, Chemie, Maschinenbau, Energie, Erneuerbare Energien, Kunst, Kosmetik, Einzelhandel und vielen mehr abgeschlossen.

Markteintritt	Projektmanagement	Personaldienstleistungen
<p><i>Wir helfen Ihnen bei der Markterschließung in Korea und strukturieren Ihr Engagement inklusive Bürosuche, Büroinfrastruktur und Personalsuche.</i></p> <p><i>Wir begleiten Sie bei den ersten Schritten und bieten Ihnen alles aus einer Hand.</i></p>	<p><i>Wir übernehmen kaufmännische und technische Aufgaben, bieten Ihnen Interim-Management und unterstützen Sie auch in schwierigen Zeiten.</i></p> <p><i>Wir verhandeln für Sie mit koreanischen Geschäftspartnern und beraten Sie hinsichtlich Ihres Joint-Venture oder M&A Vorhabens.</i></p>	<p><i>Wir unterstützen Sie bei der Personalsuche für Top-Manager, Fachkräfte für Schlüsselpositionen und Spezialisten in ganz Korea.</i></p> <p><i>Wir stellen Ihnen ausgewählte Kandidaten vor, die zu Ihrem Unternehmen passen. Sie müssen nur noch Ihren Wunschkandidaten auswählen.</i></p>
Turn-Key-Firmensetup	Benchmark Audit	Suche von Führungskräften
Mietbüro & Business Center	Interim-Management	Team Setup
Objektsuche	Krisenmanagement	HR Assessment
Vertrieb über Freelancer	Verhandlungen	Personalberatung
Treuhandservice	M&A / Joint Venture	Business Coaching

We fast-track the success of international companies in Korea!