

Substanz gewinnt

KAPITALANLAGEIMMOBILIEN haben sich in unsicheren Zeiten wieder einen festen Platz in der Gunst der Anleger erobert. Cash. vergleicht, wie sich Denkmalschutzobjekte und Neubauimmobilien als Renditeobjekte eignen.

Wo einst Scharen von Werktätigen jeden Morgen das Firmmentor passierten, um Fernseher und andere elektronische Geräte zu fertigen, soll dereinst eine beschauliche Idylle herrschen. Bis es so weit ist, muss allerdings noch eine Menge gearbeitet werden. Auf dem Gelände des ehemaligen Telefunken-Werks in Berlin entsteht als Teil des Großprojekts „Monroe-Park“ das Wohnensemble „Green Lofts“. Der historische Uhrenturm der ehemaligen Fabrik überragt das parkartige Gelände. Die Townhäuser und Wohnungen in den denkmalgeschützten Gebäuden sind nicht nur als Domizil für Eigennutzer gedacht, sondern auch als potenzielle Kapitalanlage.

„Sachwerte bieten in Zeiten drohender Inflation und unsicherer Märkte immer einen Hort der Sicherheit“, weiß Udo Schloemer, Geschäftsführer des Projektentwicklers S+P Real Estate und Vorstand der Fellowhome AG in Berlin.

Die aktuelle Entwicklung an den Finanzmärkten gibt ihm recht: Schwankende Kurse und ein taumelnder Euro lassen Investoren zuhauf in greifbare Werte flüchten. Neben der Anlage in Gold steigt auch die Immobiliendirektanlage als traditionell sicherheitsorientiertes Investment wieder in der Gunst der Anleger.

Wohnungsmärkte ziehen an

Doch geht es nur um Sicherheitsdenken? Auch die Vorzeichen in weiten Teilen des Marktes stehen nicht schlecht. Nach Jahren der Stagnation zeichnet sich am deutschen Wohnimmobilienmarkt ein Aufwärtstrend ab. Das Berliner Researchinstitut Empirica kommt zu dem Schluss, dass die Preise mittlerweile wieder steigen. „Das Jahr 2009 dürfte den unteren Wendepunkt des Wohnungsmarktzyklus markiert haben“, analysiert Dr. Reiner Braun, Mitglied des Vorstands der Empirica AG (siehe Interview

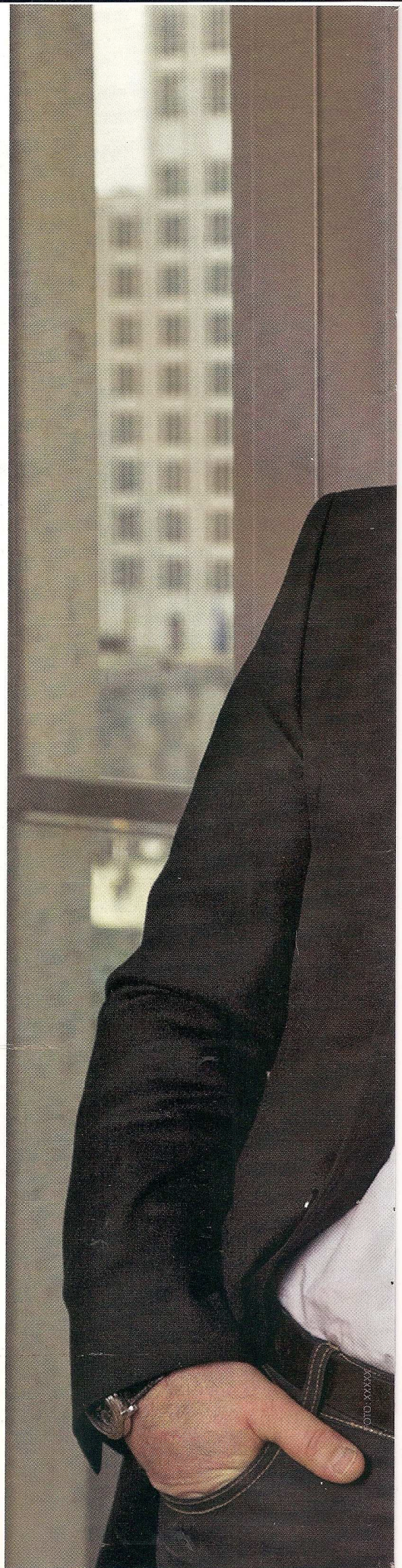
Seite 110). Er rechnet damit, dass die Kaufpreise für Geschosswohnungen in westdeutschen kreisfreien Städten im Jahr 2010 um durchschnittlich 1,5 Prozent klettern. In den Metropolen München, Köln, Hamburg und eingeschränkt auch Frankfurt droht nach Einschätzung von Empirica sogar wachsende Anspannung am Wohnungsmarkt.

Ähnlich bewertet der Immobilienverband Deutschland (IVD), Berlin, die Lage. Er erwartet vor allem in deutschen Großstädten Preissteigerungen um durchschnittlich ein bis zwei Prozent. „Eine verstärkte Nachfrage erfahren mittlere und gute Lagen in den Ballungsräumen“, konkretisiert IVD-Vizepräsident Jürgen Michael Schick. In kleineren Städten, im ländlichen Raum und in Abwanderungsregionen werde die Preisentwicklung dagegen stabil bis leicht rückläufig sein. Auch das Mietniveau steigt kontinuierlich: Am Wohnungsmarkt prognostiziert der IVD für 2010 einen Anstieg der Nettokaltmieten zwischen einem und zwei Prozent.

Der Immobilienindex IMX von Immobilienscout 24 schließlich weist einen deutlichen Anstieg bei den Preisen für neue Immobilien aus. Demnach sind die Preise für Neubauwohnungen im gesamtdeutschen Durchschnitt in den vergangenen zwölf Monaten um 4,6 Prozent gestiegen. Für Bestandswohnungen verzeichnet der Indikator einen Zuwachs um 1,9 Prozent. Der Index weist Werte für Wohnimmobilien in Gesamtdeutschland sowie in den Städten Berlin, Hamburg, München, Frankfurt und Köln aus. Er wurde auf Basis von mehr als acht Millionen Immobilienangeboten auf dem Portal gebildet.

Angeichts dieser uneinheitlichen Entwicklung ist für Kapitalanleger eine kluge Wahl von Standort und Lage un-

Udo Schloemer ist Geschäftsführer des Projektentwicklers S+P Real Estate.





abdingbar. „Es gilt die Faustregel: Je schwächer ein Standort ist, umso besser sollte die Lage eines Objekts sein“, betont Braun. In den guten Lagen wachstumsstarker Metropolregionen ist auf jeden Fall weiterhin mit Zuwächsen bei Miet- und Kaufpreisentwicklung zu rechnen. Aber auch ein Standort wie Berlin, der hohe Wohnungsleerstände verzeichnet, weist eine große Mieter Nachfrage und steigendes Preisniveau etwa in Trendlagen wie Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Mitte auf.

Denkmal: staatlich gefördert

In den vergangenen Jahren haben sich vor allem Denkmalschutzimmobilien als Investment für Kapitalanleger etabliert. Neben der Renditeerwartung locken fiskalische Anreize, denn Altbauwohnungen sind nicht nur bei den Mietern en vogue, der Staat fördert das Investment mit hohen Steuervorteilen, um die Sanierung der gewachsenen Bestände voranzutreiben.

Kapitalanleger können die Sanierungskosten nach Paragraph 7i Einkommenssteuergesetz (EStG) über einen Zeitraum von zwölf Jahren komplett von der Steuer absetzen. Dazu können sie in den ersten acht Jahren jeweils neun Prozent der Summe steuerlich geltend machen, in den folgenden vier Jahren dann jeweils sieben Prozent. Bedingung: Der Kauf der Wohnung muss vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen erfolgen (siehe auch Autorenbeitrag auf Seite 114).

„Wer den Spitzensteuersatz von 42 Prozent entrichtet, kann bei einem Modernisierungskostenanteil von 70 Prozent rund 30 Prozent des Kaufpreises über die Steuerersparnis finanzieren“, macht Stefan Thiel, Geschäftsführer der DS Deutsche Sachwert Akademie in Herten, die Rechnung greifbar.

Standort ist entscheidend

Wichtigstes Erfolgskriterium auch einer solchen Anlage bleibt jedoch die Auswahl eines prosperierenden Standortes. „Ein Objekt in gefragter Lage der wachstumsstarken Metropolen – das macht bereits 80 Prozent des Anlageerfolgs aus“, ist Thiel überzeugt.

Projektentwickler Schloemer rät Anlegern zudem, das Gesamtumfeld einer Immobilie genau unter die Lupe zu nehmen: „Als wichtigen Trend sehen wir die Flucht in die Stadt und damit einhergehend die Nachfrage nach Schulen, ▶

„Mietwachstum in Engpass-Städten“

WOHNIMMOBILIENMARKT Reiner Braun, Mitglied des Vorstands der Empirica AG in Berlin, über die Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen in Deutschland.

Ihr Institut rechnet für 2010 mit einem Aufwärtstrend am Wohnungsmarkt. Be trifft dies alle Standorte gleichermaßen?

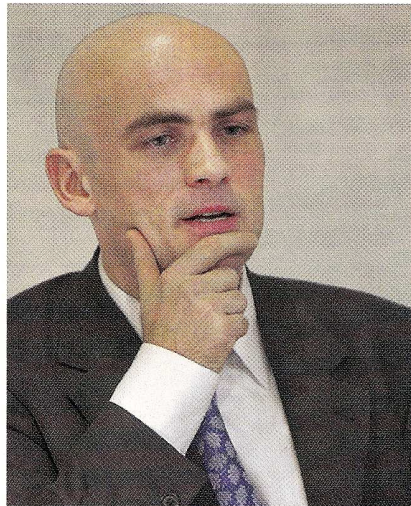
Braun: Die Kaufpreise für Wohnungen werden in den westdeutschen kreisfreien Städten im Jahr 2010 um durchschnittlich 1,5 Prozent steigen. Allerdings ist die Entwicklung sehr unterschiedlich. Es gibt einerseits schrumpfende Standorte, andererseits prosperierende Zuzugsregionen, aber eben nicht in allen Metropolen.

Wie steht es mit der Entwicklung der Mieten?

Braun: Sie klettern in elf Engpass-Städten rasant, um drei Prozent per annum und mehr. An der Spitze liegen die Standorte Hamburg, Aachen und Bonn. Frankfurt und Heidelberg liegen beim Mietniveau vorn, aber nicht beim Anstieg. In den übrigen kreisfreien Städten wachsen sie im Schnitt moderater um zwei Prozent pro Jahr.

Warum sind an manchen Standorten wie München, Freiburg oder Heidelberg die Kaufpreise und Mieten deutlich höher als in anderen Städten?

Braun: Neben der hohen Nachfrage hat dies auch politische Gründe. Die Stadtregierungen erschweren den Wohnungsbau, beispielsweise durch die restriktive Vergabe von Bauland. Oft gibt es soziale und ökologische Auflagen im Hinblick auf Erscheinungsbilder, Materialien oder Mietpreisbindungen. Dies trägt zwar zu einer positiven Stadtentwicklung bei, verteuert aber auch die Projekte deutlich und drosselt das Angebot.



Reiner Braun, Empirica AG

Wie sieht die Perspektive in Ostdeutschland aus?

Braun: Auch dort gibt es Standorte mit guter Entwicklung. Neben den bekannten Kandidaten Potsdam, Dresden und Leipzig zählen auch einige weniger bekannte dazu. In Jena etwa ist die Nachfrage hoch, es herrscht fast schon Wohnungsnot. Gut entwickeln sich auch Erfurt und Weimar.

Welche Trends beobachten Sie generell?

Braun: Die innerstädtischen Wohnungsmärkte wurden lange Zeit von Singles und kinderlosen Paaren dominiert. Seit einigen Jahren bleiben aber auch zunehmend Familien aus der Mittelschicht in diesen Lagen. In vielen Städten entstehen in attraktiven Altbauvierteln, unter-

stützt von zielgruppenspezifischen Bauprojekten, regelrechte Familienviertel mit entsprechenden Unterstützungsnetzwerken und familienfreundlichen Angeboten in Einzelhandel, Gastronomie und durch andere Dienstleister.

Ist die Stadtflucht also beendet?

Braun: Diese Aussage ist so nicht richtig, denn nach wie vor ziehen viele junge Familien ins Umland. Diese Wanderungsbewegung besteht also nach wie vor. Sie wird nur ergänzt durch die relativ neue Entwicklung, dass ein Teil der besser situierten Familien ein passendes und bezahlbares Angebot in der Stadt findet. Dadurch verringert sich die Abwanderung.

Welche Mietwohnungen sind allgemein besonders marktgängig?

Braun: Am stärksten gefragt sind Dreizimmer-Wohnungen, neben Familien auch von kinderlosen Paaren. Die Anforderungen der Menschen an die Größe der Wohnfläche sind gestiegen. Auch Rentnerpaare, die ihr Eigenheim aufgeben, wollen in der Regel mindestens drei Zimmer zur Verfügung haben.

Gibt es weitere wichtige Kriterien für Vermieter?

Braun: Generell werden Wohnungen in kleineren Gebäuden mit drei bis maximal vier Stockwerken bevorzugt. Zunehmend gefragt werden in Zukunft barrierefreie Wohnungen sein, da der Anteil der Menschen über 65 Jahren in Deutschland aufgrund der bekannten demografischen Entwicklung in den kommenden Jahren deutlich zunimmt. ■

Nahversorgung, Geschäften für den täglichen Bedarf und einem Nutzermix aus Jung und Alt in Immobilien mit flexiblen Konzepten“, erläutert er.

Nicht ohne Gütesiegel

Ganz entscheidend ist bei einem Denkmalobjekt zudem die Sanierungsqualität. In den 90er-Jahren machten Anleger en masse bittere Erfahrungen mit ober-

flächlich sanierten Immobilien. Daher sollten Käufer unbedingt darauf achten, dass die Güte der Sanierungsmaßnahmen durch eine unabhängige Instanz überwacht wird. „Wir lassen unsere Denkmal- und Sanierungsobjekte baubegleitend durch den TÜV Süd rechtsgeschäftlich kontrollieren und abnehmen“, erläutert Dirk Germandi, Sprecher des Vorstands der Profi Partner AG, Berlin.

Nach Thiels Einschätzung ist die Zeit der oberflächlichen Pinselsanierung aber weitgehend vorbei: „Mittlerweile ist die Sanierungsqualität der meisten Anbieter am Markt gut, wenn es auch vereinzelt noch schwarze Schafe gibt“, betont er. Nicht nur bei Lage und Sanierung, auch bei der Gestaltung eines Objekts gibt es einiges zu beachten: „Die Lage sollte mit der Grundkonzeption ▶

der Immobilie harmonisieren“, unterstreicht Schloemer. Wenn beispielsweise Studentenwohnungen in einem Bau- und Denkmal angeboten werden, sollte der potenzielle Käufer prüfen, wie weit die nächste Universität entfernt ist, und ob Zusatzleistungen wie ein Breitbandzugang ins Internet angeboten werden.

Schwachpunkt Energieeffizienz

Darüber hinaus sollten auch die Grundrisse und die Ausstattung modernen Wohnbedürfnissen entsprechen. Zu den Anforderungen der Mieter gehören mittlerweile eine ansprechende Raumaufteilung ebenso wie komfortable Bäder und moderne Küchen. „Großzügige Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen lassen sich gut vermieten. Andererseits gibt es aufgrund der großen Anzahl von Singlehaushalten auch nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Zwei-Zimmer-Wohnungen“, führt Germandi aus.

Trotz aller Stärken haben sanierte Altbauwohnungen jedoch auch einen entscheidenden Nachteil gegenüber Neubauobjekten: die Energieeffizienz. Da eine Dämmung der denkmalgeschützten Fassaden kaum möglich ist, kann ein Neubaustandard in der Regel nicht erreicht werden. „Wir setzen im Gegenzug auf klimafreundliche Energiegewinnung, etwa durch Erdwärme oder Solaranlagen. Beim Einsatz einer Pelletheizung beispielsweise wird das

Das bringt die Denkmal-AfA

Beispielrechnung

Wer für 200.000 Euro ein Denkmal-schutzobjekt erwirbt und vermietet, bei dem der Anteil der absetzbaren Sanierungskosten insgesamt 60 Prozent beträgt, kann 120.000 Euro über zwölf Jahre von der Steuer absetzen. In den ersten acht Jahren können jährlich neun Prozent und damit jeweils 10.800 Euro geltend gemacht werden, in den folgenden vier Jahren sieben Prozent und damit 8.400 Euro per annum.

Gebäude CO₂-neutral beheizt“, erläutert Germandi.

Die Auswahl von Standort und Lage ist nicht nur entscheidend für die Mietrendite, sondern auch für einen späteren Verkauf des Objekts. Nicht wenige Anleger wollen ihre Denkmalwohnung nach Ablauf der Förderdauer von zwölf Jahren wieder veräußern. „Wer dies anstrebt und die Immobilie nicht langfristig halten möchte, sollte unbedingt darauf achten, dass an dem gewählten Standort eine ausreichend große Nachfrage von kaufwilli-

gen Eigennutzern herrscht“, rät Thiel. Ansonsten könne er womöglich den gezahlten Kaufpreis beim Wiederverkauf nicht mehr erzielen.

Ein Denkmalschutzobjekt sollte sich auf jeden Fall auch ohne Steuervorteile rechnen: „Die Rendite vor Steuern sollte sich mit vier Prozent pro Jahr im Bereich eines normalen Immobilieninvestments bewegen. Bei der Nachsteuerrendite können in Abhängigkeit von der steuerlichen Situation zwischen sieben und zehn Prozent möglich sein“, erläutert Schloemer.

Probleme mit dem Finanzamt

Damit diese auch erzielt werden, sollten Anleger jedoch sicher gehen, dass die Denkmal-AfA auch gewährt wird. Denn in manchen Fällen kann es bei der Anerkennung Probleme geben. Schwierig kann es werden, wenn neuer Wohnraum dort entsteht, wo Flächen zuvor anders genutzt wurden, etwa beim Ausbau eines Dachgeschosses. Manche Denkmalschutzbehörden erkennen dann nur einen Teil der Baukosten als Modernisierungskosten an, andere verweigern die Anerkennung sogar.

Daher sollten Anleger generell darauf achten, dass eine entsprechende Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde über die Höhe der anrechenbaren Modernisierungskosten vorliegt. Selbst in diesem Fall gab es in der Vergangen-



W&N Immobilienvertriebsgesellschaft mbH –
Ihr professioneller Vertriebspartner für Immobilien/Ferienwohnungen bundesweit

info@w-n-v.de
www.w-n-v.de

Seit 1986 führend bei Wohn- und Ferienimmobilien in Bayern, Berlin, Hamburg, München und an der Ostsee

- Projektentwicklung
- Vertriebskoordination
- Verwertung

- Vermietung
- Grundstücks- und Objektbeschaffung
- erstklassige Referenzen



W&N Immobilienvertriebsgesellschaft mbH
Zentrale: Newtonstr. 3 · 85221 Dachau
Tel. 08131 25858 · Fax 08131 10446

NL Berlin Oranienburger Str. 37 · 10117 Berlin · Tel. 030 45198032
NL Ostsee Heinrich-Heine-Str. 12 · 18119 Rostock-Warnemünde · Tel. 0381 12874184
Unter den Kolonnaden 2 · 18225 Kühlungsborn · Tel. 038293 41880



Wohnprojekt „Green Lofts“ auf dem Gelände des ehemaligen Telefunken-Werks in Berlin

heit vereinzelt noch Schwierigkeiten mit der Anerkennung durch die örtlichen Finanzämter. Probleme kann es auch geben, wenn historische Industriegebäude zu Wohnungen umgebaut werden. Im Zweifelsfall ist der Anleger auf der sicheren Seite, wenn er diese Fragen vor dem Kauf mit seinem zuständigen Finanzamt klärt.

Verglichen mit einem Denkmalschutzobjekt sind die Renditen von Neubauwohnungen auf den ersten Blick wenig beeindruckend. Eine Beispielrechnung: Wer etwa in Hamburg in guter Lage eine Wohnung für 2.800 Euro pro Quadratmeter erwirbt und eine Kaltmiete von neun Euro pro Quadratmeter erzielt, kommt auf eine Mietrendite von 3,9 Prozent. In München kann bei einem dort noch moderaten Kaufpreis von 3.600 Euro pro Quadratmeter in guter Lage und üblicher Miete von 13 Euro Miete eine Mietrendite von 4,3 Prozent erzielt werden. In den Toplagen der Metropolen schrumpfen die Renditen aufgrund der hohen Preise schnell auf lediglich drei bis 3,5 Prozent.

Hoher Wertzuwachs

Robert Anzenberger, Vorstand des Immobilienvermittlers Planethome AG, München, rät Anlegern, ein Investment genau zu prüfen: „Oft bieten Bestandsimmobilien eine bessere Rendite als Neubauobjekte, da Neubauten im Verhältnis deutlich teurer sind. Vor allem vermietete Wohnungen sind oft günstig

zu erwerben“, erläutert er. Der Käufer sollte jedoch den Zustand des Objekts genau unter die Lupe nehmen.

Allerdings bietet der Erwerb einer Neubauwohnung in bevorzugter Lage andere Vorteile: „Hochwertige Immobilien verzeichnen regelmäßig einen deutlich über der Inflationsrate liegenden Wertzuwachs“, betont Uwe Schmitz, Vorstand der Frankonia Eurobau AG, Nettetal. Das Unternehmen hat sich auf Projekte in erstklassigen Stadtlagen spezialisiert und entwickelt aktuell unter anderem das Villenprojekt „Sophienterrassen“ an der Hamburger Außenalster. „In vergleichbaren Premiumwohnlagen in Hamburg hat sich der Wert in den vergangenen 20 Jahren mehr als verdreifacht“, führt Schmitz aus.

„Wer in Toplage im Zentrum Münchens oder an der Hamburger Alster Wohneigentum erwirbt, weiß, dass sein Objekt in zehn oder 20 Jahren rasant im Wert gestiegen sein wird“, berichtet auch Anzenberger.

Neben dem Wertsteigerungspotenzial bietet ein Neubau dem Anleger weitere Vorteile. Dazu gehört etwa eine moderne Ausstattung bei den technischen Anschlüssen und Einrichtungen, und nicht zuletzt ein vernünftiger Schall- und Wärmeschutz. Gerade Letzterer ist in der Vermietung zunehmend wichtig. Denn immer mehr Mieter achten angesichts rapide steigender Energiepreise stärker auf eine entsprechende Energieeffizienz. Der Anteil der Betriebs-

den Wohnkosten ist kontinuierlich gestiegen. Diese sogenannte zweite Miete liegt nach dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes mittlerweile bei durchschnittlich 2,16 Euro pro Quadratmeter und Monat und hat im Vergleich zum Vorjahr um 4,7 Prozent zugelegt.

Barrierefreiheit immer wichtiger

Noch ein weiterer Aspekt gewinnt zunehmend an Bedeutung im Wettbewerb um die Mieter: die barrierearme Gestaltung von Wohnraum. Denn in Zukunft wird der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen deutlich zunehmen. Nach Angaben der Gewerkschaft IG Bau sind derzeit lediglich 250.000 Wohnungen in Deutschland altersgerecht ausgebaut. Bis zum Jahr 2020 würden jedoch rund 800.000 altersgerechte Wohnungen benötigt.

„Einen Neubau von Anfang an barrierefrei zu gestalten, ist die einfachste Variante und würde sich nach Schätzungen unseres Arbeitskreises Seniorenimmobilien auf circa fünf Prozent Zusatzkosten gegenüber einem traditionellen Neubau belaufen“, so Walter Rasch, Präsident der BFW Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Berlin.

Die Faktoren barrierefreie Gestaltung und hohe Energieeffizienz sind starke Argumente für den Erwerb einer Neubauwohnung und deren langfristige Attraktivität. Diese schlägt sich wiederum in einem guten Miet- und Wertsteigerungspotenzial nieder. Im Gegenzug ist die Anfangsrendite im Vergleich zu Denkmalschutzobjekten oder Bestandswohnungen geringer. „Letztlich hängt eine Entscheidung auch vom Anlagehorizont des Anlegers ab“, sagt Anzenberger.

Wer eine relativ kurze Investitionsdauer anstrebt, erzielt mit einem Denkmalschutzobjekt aufgrund der Steuervorteile in den ersten zwölf Jahren die höchste Rendite. Er sollte allerdings darauf achten, dass die Nachfrage in der gewählten Lage einen problemlosen Wiederverkauf der Wohnung ermöglicht. Neubauimmobilien in guten Lagen haben dagegen langfristig das beste Wertsteigerungspotenzial.

Barbara Kösling, Cash.

Aktuelle Nachrichten zum Thema Kapitalanlageimmobilien und der gegenwärtigen Entwicklung an den Wohnimmobilienmärkten können Sie tagesaktuell unter cash-online.de oder unter twitter.com/cashmagazin lesen.