

INSPIRATION

Anlagentrend Wohnimmobilien

■ **Frage:** Löhnen sich Investitionen in Großstadt-Wohnimmobilien überhaupt noch?

■ **Antwort:** Ja, gut informiert und geplant können sich bestimmte Anlagen in Wohnimmobilien langfristig auszahlen.

ANLAGEMÖGLICHKEIT

WOHNEIGENTUM

Die Inflationsraten steigen und haben die Zinsen weit hinter sich gelassen. Als stabil haben sich über alle Konjunkturkrisen hinweg die Cash Flows der bestehenden deutschen Wohnimmobilien erwiesen. Als Substanzwert mit Rendite sind sie wieder zunehmend gefragt.

Gegen die allgemeinen Trends

Der Verbraucherpreisindex stieg in diesem Jahr um 2,5 Prozent - nach durchschnittlich 1,5 Prozent in den letzten zehn Jahren. Um 4,5 Prozent stieg der Index der wahrgenommenen Inflation (IWI) mit seiner höheren Gewichtung von Gütern des täglichen Bedarfs. Deutsche Staatstitel rentieren dadurch real mit bis zu minus drei Prozent p.a. Seit dem Frühjahr 2011 sprechen Kommentatoren von „Zinsraub“ und „finanzieller Depression“, wodurch Erinnerungen an die 1970er Jahre hochkommen: Durch eine lange Phase negativer Realzinsen konnte die US-Staatsverschuldung 1973 von 117 Prozent des Sozialproduktes im Jahr 1945 auf nur 35 Prozent gesenkt werden.

Da das Geschäft mit Wohnimmobilien durch die Vielzahl der Mietverhältnisse kleinteilig ist, steht der Eigentümer - verglichen mit Gewerbeimmobilien - in einer guten Verhandlungsposition. Die Wertentwicklung eines regional diversifizierten Wohnportfolios liegt seit 1977 regelmäßig oberhalb der Inflationsrate. In Hamburg beträgt die durchschnittliche Mietersteigerung 5,8 Prozent nach dem Mietspiegel 2011.

Marktkennntnis erforderlich

Doch momentan ist auch Vorsicht geboten. In Nürnberg stiegen die Preise für Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahr um 18 Prozent, was ein Indikator für eine Blase sein könnte. Doch die großen regionalen Unterschiede lassen noch nicht auf ein gesamtdeutsches Phänomen schließen. Dennoch macht die Preisentwicklung



ABWÄRTSTREND: Die Nachfrage nach exklusiven Wohnimmobilien in Toplagen nimmt durch aktuelle Preisentwicklungen ab.
FOTO: SHUTTERSTOCK

von Wohnimmobilien in Toplagen und die damit verbundene Angst vor einer Überhitzung Wohnhäuser in B-Lagen besonders attraktiv.

Wertsteigerung durch Nachhaltigkeit

Allerdings liegen viele Hamburger Objekte aus den 1960er und 1970er Jahren in attraktiven Stadtlagen. Diese weisen nicht selten einen

Energieverbrauch von etwa 30 Litern Heizöl pro Quadratmeter und Jahr auf. Neubauten liegen im Vergleich bei etwa fünf Litern. Durch eine Optimierung von Gebäudehülle und Anlagentechnik kann der Energieverbrauch um bis zu 80 Prozent gesenkt werden. Die Kosten werden nach geltendem Mietrecht über zehn Jahre zu 110 Prozent auf die Mieten umgelegt.

Dadurch erhöht sich das Renditepotenzial für den Eigentümer. „Durch den Einspareffekt sind die Maßnahmen bereits in den ersten Jahren weitgehend warmmietenneutral“, sagt Christoph Marloh von Geschäftsführer bei Grundbesitz 24. Der Mieterbund forderte im September 2011 eine Beschleunigung der energetischen Modernisierung.

Wer Zinshäuser in Hamburg noch günstig einkaufen und nicht selbst verwalten möchte, kann sich mit anderen Anlegern an Private Placements oder Publikums-gesellschaften beteiligen. Dabei ist einiges zu beachten: Die Objekte sollten günstig, also etwa zum 13-fachen der Jahresnettokaltmiete eingekauft worden sein. Die Mieten sollten noch unter sieben Euro pro Quadratmeter und Monat nettokalt liegen. Außerdem sollte der Energieverbrauch unter zehn Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr liegen.

FAKTEN

Wohnimmobilien für den Vermögenserhalt

■ **Problem:** negative Realzinsen von bis zu 3 % p.a.

■ **Lösung:** Wohnimmobilien ab Baujahr 1960

■ **Begründung:** Wohneigentum ist nicht so schwankungsintensiv und daher stabiler als Aktieninvestments - solide Anlagen mit hoher Rendite und vergleichbar niedrigem Risiko sind nur langfristig möglich

■ **Besonderheit:** Wertsteigerung durch energetische Sanierung mit Mietumlage über zehn Jahre

■ **Energieeinsparung:** etwa 80 %

■ **Auszahlungen:** um 5 % p.a.

■ **Laufzeit:** 14 Jahre

■ **Beteiligung:** ab 200.000 Euro oder ab 10.000 Euro

■ **Gefahr:** Regionale Überhitzung des Marktes für Wohnimmobilien in Toplage

■ **Konsequenz:** B-Lagen werden zunehmend attraktiver

■ **Alternative:** Anstatt in ein einzelnes Objekt zu investieren, streuen Sie Ihr Vermögen möglichst breit auf dem Immobilienmarkt - das kann auch vor einer etwaigen Blase schützen

■ **Immer wichtig:** Erst unabhängig begutachten lassen, dann kaufen - ebenso wichtig ist in jedem Fall die Erstellung eines Business Plans

ANLAGESICHERHEIT

Immobilien als sichere Anlage

Weiter zur Miete wohnen oder doch lieber hinein ins Eigenheim? Irgendwann stellt sich fast jeder diese Frage. Die Vorteile: Die Immobilie ist eine sichere Anlageform. Nie mehr Miete zahlen, alles so gestalten, wie man will und das Gefühl, bereits in der Altersvorsorge zu leben.

Sicher: Eine Immobilie ist eine eher konservative Anlageform. Aber konservativ ist nicht immer gleichzusetzen mit „schlecht“. Manchmal zählt einfach nur die Sicherheit. Ob zur Eigennutzung oder Vermietung - Wohnungen und Häuser eignen sich sowohl zur sicheren wie auch gewinnbringenden Geldanlage. Schon allein deshalb, weil sie inflationssicher sind und damit vor Währungsschwankungen meist verschont bleiben. Der Immobilienerwerb lohnt aus verschiedenen Gründen. So kann der Eigentümer nicht nur staatliche Förderungen beantragen, sondern auch von steuerlichen Vorteilen profitieren.

Sicher zur Altersvorsorge

Ein Eigenheim fällt aber nicht vom Himmel. Man muss selbst aktiv werden. Je früher, desto besser - auch in Finanzierungsfragen. Abwägen, rechnen, beraten lassen. Viele entscheiden sich für ihre Sicherheit auch für ein ebenso sicheres Instrument: der Bausparvertrag, der im Grunde einen einfachen Sparvertrag mit einer Bausparkasse darstellt. „Er ist probates Mittel für den Weg in die eigenen vier Wände, zur nächsten Renovierung oder dem nächsten Umbau, weil er die Finanzierung flexibel und planbar macht. Der Bausparvertrag kann aber auch als Geldanlage genutzt werden“, erklärt Maik Jekabsons, LBS-Vertriebsleiter Hamburg. „Wählen Sie dafür einen Tarif, der Ihnen bei Darlehensverzicht einen hohen Zinsbonus auf den Basiszins gewährt!“

Ziel definieren - Verträge vergleichen

Dennoch werden Bausparverträge größtenteils mit der Absicht abgeschlossen, irgendwann ein Haus zu bauen, wofür das zinsgünstige Darlehen genutzt werden soll. Achten Sie hierbei auf niedrige Zinssätze, auf das Bauspardarlehen und auf die übliche Sperrfrist von sieben Jahren auf die Auszahlung der Bausparsumme. Ansonsten müssen Sie die Wohnungsbauprämie wieder zurückerstatten. Denken Sie auch daran, dass Sie auf Bausparverträge Abgeltungssteuer zu zahlen haben. Einzige Ausnahme stellen die Riester-Bausparverträge dar.

MATTHIAS PROSELLING

redaktion.de@mediaplanet.com

MATTHIAS PROSELLING

redaktion.de@mediaplanet.com



Christoph Marloh
Geschäftsführer Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH und Nachhaltige Wohnimmobilien Renditefonds Nord GmbH & Co. KG