

Mehr Rendite dank Dämmstoffen und Solarthermie

Investieren in energetisch modernisierte Wohnungsbestände

Das niedrige Zinsniveau hat zu einer Renaissance deutscher Wohnimmobilien-Investments geführt. Gerade Bestandswohnungen nehmen überproportional an Wertsteigerungen teil. Angesichts gleichbleibender Nachfrage und stabiler Mieterstrukturen bietet sich eine solche Anlage auch für Stiftungen an. Weitere Wertsteigerungen und höhere Cashflows erfordern künftig jedoch verstärkt energetische Optimierungen.

VON CHRISTOPH MARLOH UND RUDOLF MARLOH

Wohnimmobilien waren lange Zeit eine sichere Bank für Investoren: Viele Objekte befinden sich in gut eingewachsenen attraktiven Stadtlagen oder im stadtnahen Umland und verfügen über stabile Mieterstrukturen. Öffentlicher Nahverkehr, Versorgung und Schulen sind in der Nähe zu finden. In dynamischen Metropolen wie Hamburg übersteigt die Mieternachfrage das verfügbare Wohnungsangebot.

Allerdings weisen Objekte der 1960er und 70er Jahre vielfach einen hohen Energieverbrauch von 30 Liter Heizöl pro m² und Jahr oder mehr auf. Zum Vergleich: Neubauobjekte liegen bei etwa 5 Litern. Die Energiepreise steigen mit durchschnittlich 10% pro Jahr und damit schneller als die Inflation. Deshalb müssen weitere Wertsteigerungen und höhere Cashflows künftig durch energetische Optimierungen abgesichert werden.

Die Ausgestaltung der Modernisierungen ist vom jeweiligen Objekt abhängig.

Häufig findet eine Optimierung der Gebäudehülle statt – durch Einbau neuer Fenster und die Dämmung von Außenwänden und Geschossdecken. Dabei werden mineralische Dämmstoffe bevorzugt, weil sie umweltfreundlich und brandsicher sind. Moderne Heizungsanlagen mit Solarthermie-Unterstützung bieten eine gute Brennstoffausnutzung. So lassen sich in den genannten Altersklassen bis zu 80% der Energie einsparen.

Die Kosten der energetischen Sanierung betragen nach Berechnungen der Deutschen Energieagentur durchschnittlich 275 EUR pro m². Diese amortisieren sich zu 110% innerhalb von zehn Jahren durch die gesetzlich zulässige Umlage auf die Mieten. Energetische Optimierungen sind damit nicht nur wertsteigernd. Die Umlage erhöht auch die Mietrendite um eine 11%-Komponente. Angesichts der Energieeinsparungen führen die Maßnahmen für die Mieter aber nicht zu einer erhöhten Warmmiete.

Entscheidend für eine reibungslose Umsetzung ist eine proaktive Mieter-Kommunikation. Umfang und Vorteile der Maßnahmen werden im persönlichen Gespräch erläutert. So können Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen werden, die beiden Seiten Sicherheit geben.

Interessierte Stiftungen ohne eigene Immobilienverwaltung können „grüne“ Private Placements mit Investitionen ab 200.000 EUR zeichnen oder an Exklusivprojekten mit Investitionen ab 3 Mio. EUR teilnehmen. Kleinere Stiftungen können sich an Fonds-KGs beteiligen.

Entscheidend für den Erfolg von Wohnprojekten sind Marktkenntnis und Marktzugang der Einkaufsabteilung. Diese drücken sich in der Spezialisierung auf eine Region und in einer Erfolgsbilanz bei Ankauf, Verkauf und Bewirtschaftung aus. Für den wichtigen Teil der energetischen Optimierungen sollten namhafte Partner mit eigener Erfolgsbilanz eingebunden sein. Schließlich ist darauf zu achten, dass Beteiligungsangebote über ein externes Rating verfügen.

WEITERE INFORMATIONEN:

Deutsche Energieagentur: www.dena.de



Christoph Marloh ist Geschäftsführer für Energiekonzepte und Beteiligungsangebote bei Grundbesitz 24. Das Unternehmen mit Sitz in Seevetal bei Ham-

burg ist auf den Hamburger Zinshausmarkt spezialisiert und arbeitet mit privaten und institutionellen Investoren zusammen.



Rudolf Marloh ist Geschäftsführer für Immobilieneinkauf und Bewirtschaftung bei Grundbesitz 24. Er ist Betriebswirt und Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten.

