

Foto: Pixipix

Wie sicher ist Betongold?

Angesichts immer neuer Turbulenzen auf den Kapitalmärkten sind Immobilien zur Alterssicherung gefragt wie nie. Doch das vermeintlich bombensichere Betongold hat seine Tücken. Architektin und Immobilienökonomin Sabine Schorn erklärt, worauf Anleger achten sollten.

„Ich würde zur Alterssicherung grundsätzlich einen Mix aus Immobilien und Wertpapieren empfehlen“, so Sabine Schorn, Inhaberin der Beratungsfirma SchornConsult in Köln. „Beide Anlageklassen korrelieren nämlich normalerweise nicht in der Wertentwicklung. Schwächelt also beispielsweise der Aktienmarkt, wird das durch die Immobilien bis zu einem gewissen Grad abgefangen.“ Bei der Alterssicherung ausschließlich auf Immobilien zu setzen, sei dagegen zu nehmen heikel. „Immobilien gelten zwar landläufig als sehr sichere Anlageform, doch in dieser generellen Form ist das nicht mehr richtig“, so die Architektin und Immobilienökonomin, die auch Mitglied in der Vollversammlung der IHK Köln ist. „Früher konnte man Immobilien relativ unbesehen kaufen, ohne dabei allzu große Risiken einzugehen. Inzwischen sind auch bei Immobilien durchaus Fehlkäufe und Wertverluste möglich.“

Fluktuation und Leerstand

Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig: Bei Gewerbeflächen sorgen beispielsweise veränderte Produktionsbedingungen dafür, dass ganze Gebäudeteile dauerhaft leer stehen. Handelsbetriebe benötigen kaum noch Lagerflächen. In Bürogebäuden sinkt durch eine optimierte Belegungsplanung der Flächenbedarf pro Mitarbeiter bzw. pro Unternehmen. Bei Mietshäusern sorgen vor allem die demographische Entwicklung sowie berufsbedingte Ortswechsel schon jetzt vielerorts für eine sinkende Nachfrage, dieser Trend wird sich in den nächsten Jahren fortsetzen. „Insgesamt sind sowohl die Leerstandsrate als auch die Fluktuationsrate deutlich höher als noch vor zehn Jahren“, so Schorn.

Zunehmend muss der Vermieter deshalb aktiv dafür sorgen, bestehende Mieter zu binden und die Attraktivität des Objektes zu erhalten. „Auch das Wohnen unterliegt natürlich Moden, beispielsweise was die Wohnungsgrößen und die Aufteilung der

Zimmer angeht“, so Sabine Schorn. „Seit Jahren steigt zudem die durchschnittliche Wohnfläche pro Person kontinuierlich an. Studenten-Apartments unter 30 m², die in den 1970er Jahren oft gebaut wurden, sind beispielsweise kaum noch vermietbar.“ Experten prognostizieren zudem eine weitere Zunahme von Singlehaushalten, deren Ansprüche berücksichtigt werden müssen. Und eine immer älter werdende Bevölkerung braucht Wohnungen, die trotz eingeschränkter Mobilität erreichbar und nutzbar sind.

„Wer mehrere Objekte kaufen will, sollte sich vorher überlegen, wie das Portfolio zusammengesetzt sein soll

und welche Anlagestrategie man mit den Objekten verfolgt, damit es im Alter keine bösen Überraschungen gibt“, so Sabine Schorn. Bei Immobilien zur Alterssicherung kann man zwei Grundformen unterscheiden, die unterschiedliches Wissen und Engagement verlangen.

Typ 1: Die Top-Immobilie

Hier ist alles perfekt: Die Lage, die Ausstattung, das Umfeld. Die Mieter stehen Schlange. Der Vermieter hat kaum Leerstand und relativ wenig Arbeit mit den Objekten. Der Kaufpreis ist hoch bis sehr hoch, langfristig ist nur noch ein moderater Wertzuwachs möglich. Hauptertragsquelle sind regelmäßige Einnahmen durch

22 ► WIRTSCHAFT

die relativ hohen Mieten. Allerdings sind selbst notwendige Modernisierungen kaum noch auf die Mieter umzulegen. Die Renditen liegen bei Mietshäusern zwischen 3,5 und fünf Prozent, bei Gewerbeobjekten zwischen fünf und sieben Prozent. Diese Immobilien eignen sich tendenziell eher für ältere Anleger.

Typ 2: Verdeckte Schätze

Relativ preiswerte Immobilien mit meist hohem Modernisierungsbedarf bis hin zu Umbauten oder Umnutzung. Oft mittlere Lagen, eher geringe Mieten und nicht selten längere Leerstandszeiten kennzeichnen diesen Immobiliientyp. Eine deutliche Wertsteigerung, ausreichende Vermietbarkeit sowie spürbar höhere Mieten sind erst nach einer objektbezogenen Strategieentwicklung und größeren Investitionen realisierbar. Hauptertragsquelle ist häufig der Verkauf der aufgewerteten Immobilie. Ob das Investment sinnvoll ist, hängt entscheidend vom konkreten Objekt sowie dem Engagement und der Marktkenntnis des Käufers ab. Dieser Objekttyp ist eher für jüngere Unternehmer geeignet. Geht die Rechnung auf, locken dafür Renditen von bis zu 25 Prozent.



Foto: SchornConsult

Architektin und Immobilienökonomin
Sabine Schorn

TIPPS FÜR DEN IMMOBILIENKAUF

Komplexe Entscheidung

Vor dem Kauf sind viele Aspekte zu bedenken. Tipps von Sabine Schorn, SchornConsult Köln:

Standort- und Marktentwicklung

- regionale Zukunftsperspektiven
- Quartier, Mitbewerber

Bau-/Planungsrecht

- Baugenehmigung / Legalität auch der Nutzung (ggf. Totalverlust möglich)
- Altlasten / Baulasten / Dienstbarkeiten

Objektbeurteilung

- Ausstattung
- Optischer Zustand, Repräsentativität
- technischer Zustand
- Instandhaltungsstau
- Marktgängigkeit der Flächen, Flächenqualität
- Gebäudestruktur, -flexibilität
- Gebäudeumfeld, Objektauftritt, Image
- Drittverwertbarkeit, Zukunftsfähigkeit

Ertragsbeurteilung

- Fluktuation
- Marktmiete vs. Vertragsmieten
- Vertragslaufzeiten
- Mieterbonität
- Mieterstruktur
- Nicht umlegbare Kosten
- Bestehende Wartungsverträge (Kosten, Umfang, Laufzeit)
- Ertragsrisiken (z. B. ein Großmieter)

Betreiberhaftung

- Brandschutz
- Verkehrssicherungspflichten

Vertragsbeziehungen

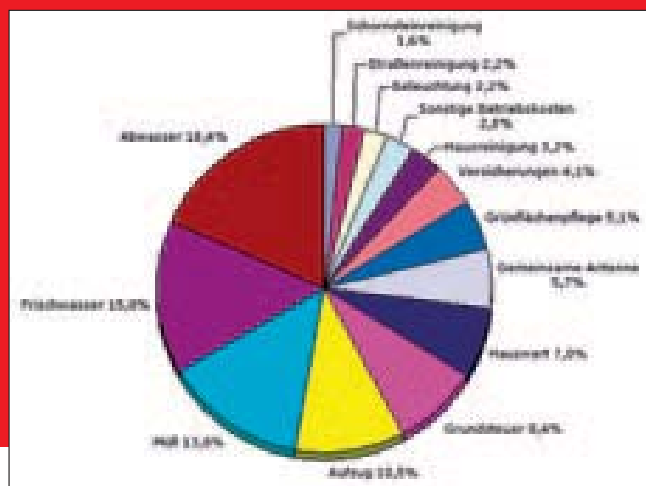
- Bestehende angedrohte Rechtsstreitigkeiten
- Hält der Vertrag und die Klauseln (von Juristen prüfen lassen)

Sonstiges

- Mieterzufriedenheit
- Mieteridentifikation

KOSTENRISIKO: NEBENKOSTEN

Oft werden die Nebenkosten bei der Kalkulation unterschätzt. Im Durchschnitt fallen etwa 3,13 Euro/qm (Büro) bzw. 2,91 Euro/qm (Wohnen) an, bei Leerstand immerhin noch 1,88 Euro/qm. Die verschiedenen Positionen im einzelnen:



Grafik: SchornConsult, Köln