

Rendite aus Stein

ANLAGEIMMOBILIEN verzeichnen eine ungebrochen hohe Nachfrage durch Investoren und Privatanleger, doch die gestiegenen Preise haben die Renditen sinken lassen. Cash. gibt eine Übersicht über Bauträgerangebote am Markt und sagt, welche Kriterien Erwerber für ein erfolgreiches Investment beachten sollten.



FOTO: BAUWERK CAPITAL

Wohnturm „Solid Home“ von Bauwerk Capital
im Frankfurter Europaviertel.



Der Andrang reißt nicht ab: Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist in den vergangenen Jahren sprunghaft in die Höhe geschneit und bewegt sich auf einem Rekordniveau. Während professionelle Investoren in Wohnanlagen oder Zinshäuser investieren, bietet sich für die Mehrheit der privaten Käufer der Erwerb einer Eigentumswohnung, die anschließend vermietet wird, an. Entsprechend verzeichnen Projektentwickler, die Wohnungen vermarkten die zur Kapitalanlage geeignet sind, eine hohe Nachfrage der Interessenten.

„**Immobilieninvestments** können Anlegern eine hohe Wertbeständigkeit, solide Renditen und eine geringere Volatilität bieten als andere Anlageformen. Nicht ohne Grund ist in diesem Zusammenhang von ‚Betongold‘ die Rede. Die anhaltenden Niedrigzinsen und die positiven konjunkturellen Aussichten für Deutschland sprechen ebenfalls für den Erwerb einer Immobilie. Gerade Wohnimmobilien stehen hierbei im Fokus der Anleger, vor allem bedingt durch den weiteren Bevölkerungszuwachs, der auch für die kommenden Jahre insbesondere für die deutschen Metropolregionen prognostiziert wird, und die damit verbundene hohe Nachfrage nach Wohnraum. Daher gehen wir davon aus, dass Wohnimmobilien auch langfristig für Anleger interessant bleiben dürften“, sagt Kruno Crepulja, Vorsitzender des Vorstands der Instone Real Estate Group.

„Lukrative Anlagemöglichkeiten für Investoren sind in der heutigen Marktsituation sehr begrenzt. Gerade in Großstädten zählen Immobilieninvestments für Kapitalanleger aktuell zu den attraktivsten Optionen mit relativ hoher Sicherheit. Durch den starken Nachfrageüberhang in Metropolen wie Berlin, Hamburg und München werden die Mieten weiter steigen, während die Zinsen für Baukredite auch in naher Zukunft niedrig bleiben.“, sagt Juliane Mann, Vorstand Vertrieb und Marketing der Project Immobilien Wohnen AG. Ein Immobilienkauf sei aus diesem Grund für Kapitalanleger nach wie vor eine attraktive Option, die eine verhältnismäßig hohe Rendite erwarten lasse.

Allerdings hat die hohe Nachfrage durch Eigennutzer und Anleger auch die Kaufpreise für Wohnimmobilien bereits deutlich steigen lassen. Vor allem in den wirtschaftsstarke Ballungsräumen hat das Niveau in den vergangenen Jahren erheblich angezogen und teils Rekordwerte er-

reicht. Nach den Ergebnissen des letzten Cash.-Städtereports in Kooperation mit Immowelt sind für Eigentumswohnungen in guten Lagen von München im Schnitt bereits 7.260 Euro pro Quadratmeter zu entrichten, bei einer durchschnittlichen Mieteinnahme von 18,30 Euro. Dies entspricht einer Bruttorendite von drei Prozent, ohne Berücksichtigung von Kosten. In Hamburg erzielen Käufer in guten Lagen bei einem Durchschnittspreis von 5.320 Euro eine Rendite von 3,1 Prozent.

Viele Anleger weichen daher schon auf mittlere Wohnlagen in den Metropolen aus, wo das Preisniveau noch günstiger ist. Allerdings haben auch dort die Kaufpreise bereits angezogen, sodass der Unterschied in der erzielbaren Rendite oft relativ gering ist. Höhere Mietrenditen versprechen zudem Standorte der zweiten Reihe, etwa prosperierende Mittelstädte wie Aachen (durchschnittlich 3,8 Prozent in guten Lagen), Mannheim (4,6 Prozent) oder Wiesbaden (3,7 Prozent). Auch in Berlin liegt die Rendite in guten Lagen mit vier Prozent noch auf gutem Niveau. Auch Leipzig erreicht mit 4,5 Prozent in guten Wohnlagen einen attraktiven Wert.

„Richtig ist: In unseren heutigen Zeiten niedriger Zinsen sind interessante Anlageformen rar. Auch wenn die momentane Mietrendite sich lediglich zwischen zwei und vier Prozent bewegt, stellt die vermietete Eigentumswohnung für Investoren langfristig eine solide Kapitalanlage dar“, betont sagt Jürgen Schorn, geschäftsführender Gesellschafter der Bauwerk Capital. „Käufer profitieren von einer dreifachen



Florian Neher, Patrizia: „Nur Standorte mit Bevölkerungswachstum sind lohnend.“

Rendite: Neben den Mieteinnahmen sind die steuerlichen Vorteile relevant: Zinsen, Unterhalts- und Erhaltungskosten gegenüber den Mieteinnahmen können steuerlich geltend gemacht werden.“ Perspektivisch steige zudem der Wert von Grundstück und Immobilie, da die viel beschworene Trendwende auf dem Immobilienmarkt noch nicht in Sicht sei. Darüber hinaus sei zumindest in den A-Lagen und in vielen B-Lagen ausreichend Nachfrage da.

Die gesunkenen Renditen dämpfen den Andrang der Käufer jedoch nicht. Aber auch in der Vergangenheit haben Anleger Immobilien nicht allein wegen der Renditen erworben. Im Gegenteil, Mietrenditen zwischen drei und sechs Prozent haben sich in Phasen, in denen Aktien und Investmentfonds im Schnitt zwölf bis 15 Prozent Wertzuwachs per annum einbrachten, eher bescheiden ausgenommen. Die Immobilie hat dagegen eine andere Funktion: Sie hat schon immer als stabiles, sicherheitsorientiertes Element in den Portfolios der Anleger fungiert und soll zudem einen gewissen Inflationsschutz bieten – ein Aspekt, der in der aktuellen Situation stark an Bedeutung gewonnen hat.

Wer sich zum Erwerb einer Wohnung als Kapitalanlage entschlossen hat, kann unter Bauträgerangeboten aus Neubau, Bestand und Altbau wählen. Zu sanierende Denkmalimmobilien sind bei den Anlegern als Zielobjekte besonders beliebt. Und auch bei den Mietern stehen Altbauwohnungen mit hohen Fenstern, klassischen Holzböden und Stuckelementen hoch im Kurs. Neben den Mieteinnahmen bieten diese Immobilien den Erwerbern auch ansehnliche Steuervorteile. Der Staat fördert die Sanierung historischer Altbauten seit langem mit Steuervergünstigungen (so genannte Denkmal-AfA), sofern der Kauf vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgt.

Der Anteil der anrechenbaren Sanierungskosten am Kaufpreis des Objekts kann vollständig von der Steuer abgesetzt werden. Kapitalanleger können diese nach Paragraf 7i Einkommensteuergesetz (EStG) über einen Zeitraum von zwölf Jahren geltend machen. Dies lohnt sich umso mehr, je höher der persönliche Steuersatz ist. In der Regel macht der Sanierungskostenanteil mindestens 50 Prozent des Kaufpreises aus, oft auch bis zu 80 Prozent. „Die Nachfrage von Kapitalanlegern nach Denkmalschutzobjekten ist sehr hoch. Die Motivation liegt auf der einen



Urbanes Wohnen am Spreeufer in Berlin: Im Projekt „Wave“ entstehen Wohnungen mit Blick aufs Wasser.

Seite darin, aus ersparten Steuern nachhaltig Vermögen aufzubauen, mehr und mehr aber auch darin Geldvermögen in Sachwerten zu sichern“, sagt Josef Schnocklake, Vertriebsleiter des Nürnberger Projektentwicklers Terraplan.

„Die Grundparameter haben sich nicht verändert“, bestätigt Jörg Walter, Geschäftsführer der IVM Gesellschaft für Innovatives Vertriebsmarketing, die als Exklusivvertrieb für den Projektentwickler Thamm & Partner agiert. Niedrige Zinsen und weiterhin hohe steuerliche Abschreibungen würden die Nachfrage nach Denkmalimmobilien auch in 2018 hochhalten. Auch der Charme historischer Architektur und die meist gewachsene Infrastruktur tragen laut Walter zur Attraktivität dieser Objekte bei.

Während die Nachfrage der Anleger zunimmt, entstehen jedoch beim Angebot bereits Engpässe, da etwa in Berlin ein Großteil der historischen Wohnhäuser bereits saniert ist. „Die außergewöhnlich hohe Nachfrage nach denkmalgeschützten Immobilien in den vergangenen Jahren hat dazu geführt, dass insbesondere in den westlichen Bundesländern sowie in Metropolen kaum noch interessante Denkmalschutzobjekte zu kaufen sind. Dieses Marktsegment hat sich rasant verknappert. Es klingt unglaublich, aber: Auf dem Berliner Stadtgebiet sind Objekte für große Quartiersentwicklungen quasi ausverkauft. Gleichzeitig ist aber die Nachfrage nach denkmalgeschützten Immobilien – übr-

gens überwiegend von Kapitalanlegern – unverändert hoch. Das liegt auch daran, dass die Anleger aufgrund der steuerlichen Vorteile denkmalgeschützter Immobilien – sogar ohne Eigenkapital – mit den Mieteinnahmen ihr Objekt voll finanzieren können, also Miete und Zins damit bedienen“, berichtet Theodor J. Tantzen, Vorstand der Prinz von Preussen Grundbesitz AG, Bonn.

Da ein Großteil der Gründerzeithäuser in den Metropolen bereits saniert ist, setzen manche Projektentwickler auf Alternativen wie etwa historische Industrieimmobilien, ehemalige Krankenhäuser oder andere denkmalgeschützte Gebäude. „Wir setzen auf Standorte, die noch unterbewertet sind. So sind dies aktuell Randlagen von Berlin. Kurze Wege mit öffentlichen Mitteln in die Stadt sind dabei ein wichtiges Auswahlkriterium. Ausserdem ein hoher Freizeitwert“, sagt Schnocklake. Terraplan ist derzeit mit dem Projekt „G.O.L.D. Gartenstadt Olympisches Dorf von 1936“ am Markt. Auf dem historischen Areal in Elstal bei Berlin entstehen in mehreren Bauabschnitten moderne Wohnungen.

Generell gilt, dass Käufer von Anlageimmobilien das Verhältnis von Kaufpreis zu erzielbarer Mieteinnahme genau analysieren sollten. Die Rendite sollte auch ohne Einrechnung der AfA ein angemessenes Niveau erreichen. Zudem sollten sie darauf achten, dass in Beispielrechnungen, welche die Bauträger oft vorlegen, ein realistisches Mietniveau prognostiziert wird und dies mit den ortsüblichen erzielbaren Werten vergleichen.

Haben Anleger eine Immobilie in die engere Wahl genommen, sollten sie das fragliche Denkmalschutzobjekt und den Projektentwickler unter die Lupe nehmen. „Interessenten sollten sicherstellen, dass eine schriftliche Denkmalschutz- oder Sanierungsgebietsbestätigung vorliegt und die bisher realisierten Projekte von den Finanzämtern anerkannt wurden“, rät Curt-Rudolf Christof, Vorstand der Deutsche Sachwert Kontor AG, Erding. Anleger sollten zudem vor dem Kauf eine Besichtigung durchführen und sich wenn möglich vor Ort von dem jeweiligen Anbieter Referenzobjekte zeigen lassen.

In jedem Fall sollten Käufer bei Auswahl einer Denkmalimmobilie auf die Sanierungsqualität achten. Diese und die fachgerechte Ausführung der Modernisierung sollte durch eine unabhängige Prüfinstitution wie etwa den TÜV dokumentiert werden. Eine wichtige Rolle spielt auch die Leistungsbilanz des Entwicklers. „Anleger sollten von einem erfahrenen Bauträger kaufen und sich auch Projekte ansehen, die vor fünf bis zehn Jahren rekonstruiert worden sind“, rät Schnocklake. Stimmen alle Faktoren und stehen Preis und erzielbare Mieteinnahme in einem guten Verhältnis, so stehen die Chancen für nachhaltige Einnahmen aus einer Denkmalimmobilie gut.

Auch Neubauimmobilien stehen im Fokus der Anleger. Im Vergleich zu Objekten aus dem Bestand ist das Preisniveau für neue Wohnungen oder Häuser allerdings höher. Dafür erhält der Käufer jedoch eine

Immobilie auf dem neuesten Stand im Hinblick auf Architektur, Bautechnik und Ausstattung. Aufgrund der höheren Kaufpreise erzielen Anleger mit Neubauobjekten meist niedrigere Anfangsmietrenditen, oft müssen sie sich mit zwei bis drei Prozent zufrieden geben. Allerdings sind die langfristigen Wertsteigerungsaussichten oft besser als bei Bestandsimmobilien. Daher könnte sich ein Investment insbesondere für Käufer lohnen, die eine längere Anlageperspektive haben.

„Neubauobjekte haben den Vorteil, dass man als Anleger meist einen Einfluss auf die Gestaltung der Wohnung hat, zum Beispiel in Bezug auf den Wohnungsgrundriss oder bei der Wahl der Bodenbeläge. Sie zeichnen sich daher durch eine höhere Individualität aus. Zudem sprechen natürlich die Bauqualität mit modernen energetischen Standards und das geringere Instandhaltungsrisiko für den Neubau, denn Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind in der Regel erst nach vielen Jahren notwendig“, sagt Crepulja.

„Es ist kein Geheimnis, dass eine Neubauwohnung in der Anschaffung im Gegensatz zu einer vergleichbaren Bestandswohnung zunächst einen finanziellen Mehraufwand darstellt. Die zusätzlichen Kosten relativieren sich allerdings schnell, wenn man sich die Vorteile einer Neubauimmobilie gegenüber einer älteren vor Augen führt“, sagt Mann. Bei einem Neubau seien die Instandhaltungskosten gerade am Anfang verschwindend gering, zumal beim Kauf vom Bauträger für die ersten fünf Jahre noch ein zusätzlicher Gewährleistungsanspruch bestehe. Zudem seien Neubauten auf dem Mietmarkt besonders gefragt, da sie in der Regel über eine zeitgemäße, moderne Ausstattung verfügen.



Jürgen Schorn, Bauwerk Capital: „Eigene Ansprüche als Maßstab für die Auswahl“

„Auf bodentiefe Fenster, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, bodengleiche Duschen und einen Aufzug möchte inzwischen kaum mehr jemand verzichten. Neben den Ausstattungsvorteilen geht der Trend in der Gesellschaft außerdem hin zu einem allgemein höheren Umweltbewusstsein und einem verstärkten Interesse an nachhaltigen Energieträgern. Ein Neubau im KfW-Standard schont nicht nur die Umwelt – die späteren Mieter sparen aufgrund von effizienten Konzepten auch Heiz- beziehungsweise Nebenkosten. Das macht eine Neubauwohnung nochmal attraktiver. Die hohe Nachfrage nach Neubauimmobilien sorgt zudem nicht nur für eine bessere Vermietbarkeit, sondern lässt insgesamt auch höhere Mieteinnahmen erzielen, die sich wiederum in einer höheren Rendite niederschlagen können“, so Mann weiter.

Somit bieten moderne Neubauten an prosperierenden Standorten ihren Eigentümern zwar zunächst eine niedrigere Rendite als Bestandsobjekte, jedoch langfristig gute Vermietungsaussichten. Aufgrund des höheren Preisniveaus eignen sie sich eher für Anleger, die höhere Summen aufbringen und finanzieren können und zudem Wert darauf legen, möglichst wenig Instandhaltungsaufwand zu treiben.

Neben Denkmal- und Neubauobjekten eignen sich grundsätzlich auch Bestandsimmobilien als Anlageobjekte. Sie weisen sogar in der Regel das günstigste Preisniveau auf. Institutionelle Immobilieninvestoren erzielen oft gute Renditen mit Portfolios aus Objekten der 1950er- bis 1990er-Jahre. Wohnungen älterer Baujahre sind selbst in Metropolen oft relativ preiswert zu erwerben. Ein Geheimtipp auch für private Kapitalanleger? Bestandsobjekte bieten jedenfalls hohe Bruttomietrenditen. Wer etwa eine ältere Wohnung in mittlerer Lage einer Großstadt mit 60 Quadratmetern zu einem Preis von 100.000 Euro erwirbt und eine Miete von acht Euro pro Quadratmeter erzielt, kommt auf eine Rendite von 5,8 Prozent. Ein guter Wert verglichen mit einem Neubauobjekt. „Wohnungen aus den 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahren können – natürlich in entsprechend nachgefragten Lagen – sehr gute Perspektiven für Anleger bieten – besonders im Hinblick auf die teilweise exorbitanten Kaufpreise für Neubauimmobilien“, bestätigt Florian Neher, Head of Sales Deutschland bei der Patrizia Immobilien AG.

Allerdings ist ein solches Investment auch mit mehr Risiken verbunden: Eventuell anfallende Modernisierungskosten oder umfangreichere Sanierungen, etwa von



Modernisiertes Bestandsobjekt „Sudermannzentrum“ in München-Neuperlach von Patrizia

Die Cash.-Marktübersicht der Anlageimmobilien

Cash. hat aktuelle Projekte deutscher Bauträger aus den Bereichen Neubau, Bestand und Denkmal recherchiert, die für Kapitalanleger und Eigennutzer geeignet sind. Teil 1: Neubauprojekte

Anbieter	Projektname	Standort	Volumen in Mio. Euro	Gesamtanzahl WE	Verkaufte WE	Verkaufsbeginn	Wohnungsgrößen in qm von bis
NEUBAU							
Bauwerk Capital	Wave waterside living berlin	Berlin, Stralauer Allee 13/14	k.A.	161	119	Jul 16	26-296
Bauwerk Capital/Red Square	Solid Home	Frankfurt, Europaviertel, Niedernhaus. Str. 13	k.A.	200	110	Jul17	33-200
Bauwerk Capital	Lagom	Herrsching am Ammersee, Am Fendlbach 1a-18b	k.A.	62	0	Jun 18	34-216
Deutsche Wohnwerte	Homerun	Mannheim, ehem. Kasernenanl. Turley Barracks	k.A.	207	k.A.	Nov 14	ca. 58-162
Deutsche Wohnwerte	Am Fluss	Speyer, Alte Ziegelei 1-6	k.A.	303	k.A.	Nov 15	ca. 30-176
Deutsche Wohnwerte	Berghöfe	Frankfurt, Konrad-Zuse-Straße	k.A.	354	k.A.	2. Hj. 18	k.A.
Deutsche Wohnwerte	Heimataufer & Beaufort	Ludwigshafen, Rheinufer Süd - Nördl. Entrée	k.A.	127	k.A.	Sommer 18	k.A.
Deutsche Sachwert Kontor AG	DSK Nr.46 Halle/Saale	Halle/Saale, Zentrum	5,7	16	0	Jul 18	55-193
Die Wohnkompanie NRW	Vierzig549	Düsseldorf-Heerdt, Böhlerstr./Willstätterstr.	k.A.	>1.000	k.A.	Apr 16	k.A.
Die Wohnkompanie Nord	Constantinquartier	Hannover List, Hebbelstr./Gorch-Fock-Str. u.a.	k.A.	271	k.A.	Anf 18	k.A.
Die Wohnkompanie Nord	Expo Pavillon	Hannover, ehem. Pavillon auf Expo-Gelände	k.A.	286	k.A.	Sommer 18	ca.23-35
Die Wohnkompanie Nord	Glasbläserhöfe BF 8 B/C	Hamburg, Weidenbaumsweg 91 b+c	k.A.	81	k.A.	Anf 18	k.A.
Die Wohnkompanie Nord	Wallstraße	Lübeck, Wallstrasse 47-51	k.A.	16	k.A.	Sommer 18	k.A.
Die Wohnkompanie Nord	LÜ - Lüneburg im Blick	Lüneburg, Königsberger Straße 1-15	k.A.	20	k.A.	Apr 17	ca. 51-132
Die Wohnkompanie Wien	Goethegasse	Wien, Goethegasse 1	k.A.	11	k.A.	in 2016	k.A.
Die Wohnkompanie Wien	Südhang Oberlaa	Wien, Susi-Nicoletti-Weg 2-9	k.A.	331	k.A.	Sommer 17	k.A.
Die Wohnkompanie Wien	Garten Z'Haus	Wien, Schemmerlstraße 54-58	k.A.	32	k.A.	Anf 18	k.A.
Interboden	BelleRü	Essen, Veronikastraße 25-29	k.A.	70	k.A.	Jan 17	52-141
KW-Development	Grüne Aue Biesdorf	Berlin, Grüne Aue Biesdorf	35	116	103	k.A.	57-180
Phoenix Real Estate Development	Holzkontor	München, Rosenheimer Str. 112, Orleansstr.	k.A.	120	k.A.	Anf 17	ca. 23-116
Podahlem Estate/Vertr. David Borck	Podbielskiallee 38a	Berlin, Podbielskiallee 38a	4,9	4	k.A.	Nov 17	k.A.
Project Immobilien	Park Carré	Berlin, Durlacher Str. 5/Kufsteiner Str.	k.A.	196	k.A.	k.A.	38-131
Project Immobilien	ParkSuites	Berlin, Kufsteiner Straße/Wexstr. 1	k.A.	207	k.A.	k.A.	19-49
Project Immobilien	HavelPerle	Berlin, Hugo-Cassirer-Str. 11	k.A.	76	k.A.	k.A.	56-120
Project Immobilien	Haake Höfe	Berlin, Mertensstraße 13	k.A.	70	k.A.	k.A.	51-109
Project Immobilien	Be Mitte	Berlin, Rungestr. 21	k.A.	123	k.A.	k.A.	47-136
Project Immobilien	Alte Gärtnerei	Berlin, Schlettstadter/Sundgauer Str.	k.A.	94	k.A.	k.A.	64-136
Project Immobilien	Schweizer Park	Berlin, Berner Straße 9	k.A.	66	k.A.	k.A.	55-143
Project Immobilien	I Love Lichtenberg	Berlin, Einbecker Straße 74	k.A.	110	k.A.	k.A.	53-131
Project Immobilien	Palais 41	Berlin, Eisenacher Straße 41	k.A.	23	k.A.	k.A.	46-111
Project Immobilien	Parkquartier Altglienicke	Berlin, Semmelweisstraße 41-47	k.A.	80	k.A.	k.A.	37-134
Project Immobilien	Maison Viktoria	Berlin, Varziner Straße 16+17	k.A.	39	k.A.	k.A.	59-105
Project Immobilien	Lebensart Spandau	Berlin, Schönwalder Straße 61	k.A.	33	k.A.	k.A.	28-103
Project Immobilien	Mein Pankow	Berlin, Provinzstraße 67/68	k.A.	73	k.A.	k.A.	54-100
Project Immobilien	SonnenDuett	Erlangen, Schorlachstraße 1 a/b	k.A.	19	k.A.	k.A.	61-107
Project Immobilien	The Link	Frankfurt, Kölner Straße 82/84	k.A.	78	k.A.	k.A.	38-119
Project Immobilien	Fiftyseven	Frankfurt, Hanauer Landstraße 57	k.A.	22	k.A.	k.A.	36-90
Project Immobilien	Walddörfer Ensemble	Hamburg, Diestelstraße 30	k.A.	20	k.A.	k.A.	73-208
Project Immobilien	Living 138	Hamburg, Bargtheider Straße 138	k.A.	15	k.A.	k.A.	50-119
Project Immobilien	Sünnsied	Hamburg, Thomas-Mann-Straße 33	k.A.	38	k.A.	k.A.	55-103
Project Immobilien	SellhopsGärten	Hamburg, Sellhopsweg 3-11	k.A.	43	k.A.	k.A.	57-144
Project Immobilien	Parkside Living	Hamburg, Flurstraße 217a/219	k.A.	16	k.A.	k.A.	69-109
Project Immobilien	Classico Bogenhausen	München, Brodersenstraße 26	k.A.	17	k.A.	k.A.	43-160
Project Immobilien	Aspelohé	Norderstedt, Aspelohé 27	k.A.	105	k.A.	k.A.	58-126
Project Immobilien	Vier Gärten	Nürnberg, Rothenburger Straße 465	k.A.	32	k.A.	k.A.	52-105
Project Immobilien	Mein Thon	Nürnberg, Wilhelmshavener Str. 10	k.A.	135	k.A.	k.A.	33-119
Project Immobilien	Leon	Nürnberg, Orffstraße 21	k.A.	67	k.A.	k.A.	33-130
Project Immobilien	F.188	Nürnberg, Fürther Straße 188	k.A.	191	k.A.	k.A.	24-151
Project Immobilien	Park-Terrassen	Wiesbaden, Walkmühltalanlage 2	k.A.	17	k.A.	k.A.	59-112
Project Immobilien	Schlosspark Ensemble	Wiesbaden, Am Parkfeld	k.A.	30	k.A.	k.A.	61-96

Preis pro qm in Euro	Erwartete Miete pro qm in Euro	Besonderheiten	Website/Kontakt
k.A.	k.A.	Graft Architektur, Wasserlage a. d. Spree, Preise ab 199.000 Euro	www.wave-berlin.de
k.A.	k.A.	Wohnturm mit Blick üb. Frankf. Skyline, Preise ab 279.000 Euro	www.bauwerk.de
k.A.	k.A.	Neubauquart. m. Fokus auf Achtsamkeit, Preise ab 349.000 Euro	www.bauwerk.de
3.920	k.A.	Quartiersentwicklung, ehem. Kasernenanlage	www.homerun-turley.de
3.950	k.A.	Mit direktem Wasserbezug in Speyer	www.wohnen-amfluss.de
4.600	k.A.	Quartiersentwicklung	www.deutschewohnwerte.de
k.A.	k.A.	Mit Blickbeziehung zum Wasser	www.deutschewohnwerte.de
ab 3.350	ca. 9,50	Zentrumslage, begrünter Innenhof, eingebettet in Denkmalensemble	www.dsk.ag
4.200	k.A.	Diverse Wohnungsschnitte mit teilw. Balkon, Terasse oder Loggia	www.vierzig549.de
4.360	k.A.	Quartiersentwicklung	www.wohnmkompanie.de
4.089	k.A.	Mikroapartments, ehem. niederl. Pavillon Expo-Gelände	www.wohnmkompanie.de
4.100	k.A.	53 geförderte Mietwohnungen, 28 frei finanzierte WE, Wasserlage	www.wohnmkompanie.de
5.650	k.A.	Wohnen direkt an der Trave	www.wohnmkompanie.de
3.714	k.A.	Wohnungen m. Südausrichtung u. Terrassen, Loggia od. Dachterr.	www.lueneburg-im-blick.de
18.680	k.A.	Luxuswohnungen in direkter Innenstadtlage Wiens	www.goethegasse1.at
3.886	k.A.	Quartiersentwicklung	www.suedhang-oberlaa.at
3.950	k.A.	k.A.	www.gartenzhaus.at
3.290-5.075	k.A.	Smart Home, Digitaler Service-Point, Service, Quartiers-App	www.bellerue.de
ca. 3.500	k.A.	Großzügige Terrassen, Balkone und Privatgärten	www.grüne-aue-biesdorf.de
7.500	k.A.	k.A.	www.phoenixrealestate.de
ab 7.292	k.A.	Stadtvilla mit drei/vier Maisonettewohnungen oder zwei Townhouses	http://podbielski38a.de/
3.621-7.502	k.A.	Begehrte Lage direkt am Volkspark Wilmsdorf	www.park-carre.com
3.733-5.530	k.A.	Möblierte Mikroapartments mit Vermiet.service zur Kapitalanlage	www.parksuites-berlin.com
3.055-6.120	k.A.	Rund 50 Meter hoher Wohnturm direkt am Ufer der Havel	www.havel-perle.de
2.625-4.711	k.A.	Moderner Neubau, separate Kleingärten für Bewohner verfügbar	www.haake-hoefe.de
3.328-9.417	k.A.	Direkt an der Spree im Herzen Berlins, Blick auf den Fernsehturm	www.be-mitte.com
4.825-7.617	k.A.	Parkvillen auf weitläufigem Grundstück, ETW und Townhäuser	www.alte-gaertneri-berlin.com
4.285-7.491	k.A.	KfW 55, Stadtvillen auf gr. Parkgrundstück im Schweizer Viertel	www.schweizer-park.de
3.667-5.246	k.A.	KfW 55, ruhige Lage in zweiter Reihe, direkt am Weitingkiez	www.i-love-lichtenberg.de
4.418-8.109	k.A.	KfW 55, Lage in Schöneberg am Bayer. Viertel & Akazienkiez	www.palais-41.de
3.815-4.611	k.A.	KfW 55, zwei Bauabschnitte, ETW und Reihenhäuser	www.parkquartier-altglicnicke.de
4.504-6.879	k.A.	KfW 55, im Dichterviertel Friedenau gelegen	www.maison-viktoria.de
4.107-4.900	k.A.	KfW 55, Pelletheizung, zentr. Lage, kurzer Weg in histor. Altstadt	www.lebensart-spandau.de
4.102-4.764	k.A.	KfW 55, nahe Schönholzer Heide und Bürgerpark Pankow	www.mein-pankow-berlin.de
4.331-4.883	k.A.	Zentrumsnahe Lage südl. der Innenstadt, gute Verkehrsanbind.	www.sonnen-duett.de
5.215-7.441	k.A.	KfW 55, zentrale Lage zwischen Gallus und Europaviertel	www.the-link-frankfurt.de
6.554-7.544	k.A.	KfW 55, nahe Mainufer, gute Nahversorgung, urbane Lage	www.fiftyseven-frankfurt.de
4.791-6.766	k.A.	Vier exklusive Parkvillen in Nachbarschaft von Wohldorf-Ohlstedt	www.walddoerfer-ensemble.de
3.711-5.440	k.A.	Moderner Neubau, kurze Wege z. Naturschutzgebiet Höltingbaum	www.living-138.de
3.974-5.238	k.A.	Architektur m. Klinker-/Putzfassade, ruhige Lage in Bramfeld	www.suennsied.de
4.573-5.673	k.A.	KfW 55, nahe Niendorfer Gehege, ETW und Townhäuser	www.sellhops-gaerten.de
5.342-6.135	k.A.	KfW 55, grüne Umgebung, Elbe-Einkaufszentr. fußläufig entfernt	www.parkside-living-hamburg.de
7.992-9.567	k.A.	KfW 55, zentrumsnahe Wohnlage, nahe Englischer Garten	www.classico-bagenhausen.de
3.485-5.288	k.A.	Nachhalt. Wohnquartier, KfW 55, Geothermie-Anl., Photovoltaik	www.aspolohe-wohnen.de
3.211-4.817	k.A.	Bauhausstil, kurze Wege zum Europakanal und ins Zentrum	www.vier-gaerten.de
3.233-5.236	k.A.	markante Architektur, beliebte Lage in Thon nahe Marienbergpark	www.mein-thon.de
4.071-5.343	k.A.	KfW 55, ETW und Townhäuser m. Altbau-Flair, zentrumsnah	www.leon-nuernberg.de
3.551-5.695	k.A.	KfW 55, vielfält. Wohnformen, u.a. Mikro-Apartm. u. Townhäuser	www.f188.de
4.195-5.441	k.A.	Direkt an d. Albrecht-Dürer-Anlage, 1,5 km zur Fußgängerzone	www.parkterrassen-wiesbaden.de
5.639-6.316	k.A.	KfW 55, -Bauweise, Lage direkt am Biebricher Schlosspark	www.schlosspark-ensemble.de

Dach oder Heizungsanlage, können die Rendite schnell schrumpfen lassen oder sogar dazu führen, dass der Wohnungsermieter kräftig zuschießen muss. Daher sollten sich Anleger, die eine Bestandsimmobilie erwerben möchten, vergewissern, dass nicht nur die einzelne Wohnung, sondern die gesamte Wohnanlage in einem guten Zustand ist und es keinen Instandhaltungsstau gibt.

„Man sollte darauf achten, ob die Wohnungen in einem zeitgemäßen Zustand sind, welche Modernisierungsmaßnahmen in der Vergangenheit umgesetzt worden sind oder ob hier unter Umständen entsprechende Modernisierungskosten auf den Anleger zukommen“, betont auch Neher. Mit dem „Sudermannzentrum“ in München-Neuperlach bietet Patrizia derzeit Wohnungen in einem modernisierten Bestandsobjekt an. „Dies ist ein attraktives Objekt für Anleger, die von einem sicheren, wachstumsstarken Immobilienstandort profitieren wollen. Der in den 1960er-Jahren entstandene Stadtteil im Südosten der Isarmetropole ist ein gefragtes Wohngebiet mit guter Infrastruktur und zudem ein wichtiger Standort großer Unternehmen. Optimale Verbindungen zur Innenstadt und ins Grüne, zum Flughafen und zur Messe sowie der durch die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen hervorragende Objektzustand sichern diesem Objekt langfristig beste Vermietbarkeit und hohe Mietrenditen“, erläutert Neher.

Wesentlich für den Erfolg einer Anlageimmobilie ist zudem die Auswahl von Standort und Lage des Objekts. „Wer möchte, dass die Rechnung unterm Strich aufgeht, der sollte folgende Kriterien beachten: die Infrastruktur am Standort, die öffentliche Verkehrsanbindung und die Ausstattung des Investitionsobjekts“, sagt Schorn. „Investments, vor allem in Wohnimmobilien, sind nur dort erfolgreich, wo es auf lange Sicht eine positive Bevölkerungsentwicklung gibt, also in wachsenden Ballungsräumen und deren Einzugsgebieten“, unterstreicht Neher. „Auch gilt es, genau hinzusehen, denn Städte wachsen nicht homogen – manche Viertel entwickeln sich besser als andere. Neben der Makrolage ist natürlich auch die Mikrolage hinsichtlich der gegebenen Infrastruktur aus ÖPNV, Schulen, Kindergärten und Nahversorgungseinrichtungen entscheidend.“ „Die Anleger sollten bei der Auswahl der Makrolage einer Anlageimmobilie zuerst darauf achten, dass an diesem

Die Cash.-Marktübersicht der Anlageimmobilien – Fortsetzung

Cash. hat aktuelle Projekte deutscher Bauträger aus den Bereichen Denkmal, Bestand und Neubau recherchiert, die für Kapitalanleger und Eigennutzer geeignet sind. Teil 2: Neubauten, Bestandsimmobilien/Revitalisierung und Denkmal-/Sanierungsobjekte

Anbieter	Projektname	Standort	Volumen in Mio. Euro	Gesamtanzahl WE	Verkaufte WE	Verkaufsbeginn	Wohnungsgrößen in qm von bis
Stadtgrund BauTr./Vertr. David Borck	NeuHouse	Berlin, EnckeStr. 4 u.a.	k.A.	75	k.A.	Feb 17	25-149
Terraplan	G.O.L.D. Gartenstadt Olympisches Dorf	Elstal bei Berlin	5,0	16	11	Apr 18	45-90
Terraplan	G.O.L.D. Gartenstadt Olympisches Dorf	Elstal bei Berlin	5,0	16	0	Mai 18	45-90
Wüstenrot Haus- und Städtebau	Stohrer Park	Leonberg, Stohrerstraße 4	ca. 19	49	48	Mrz 16	ca. 37-142
Wüstenrot Haus- und Städtebau	Goethestraße 15	Böblingen-Dagersheim, Goethestraße 15	ca. 13	28	24	Mai 17	ca. 131
Wüstenrot Haus- und Städtebau	RappenQuartier	Freudenstadt, Rappenstraße	ca. 9	60	20	Jan 17	ca. 50-100
Wüstenrot Haus- und Städtebau	Kronenquartier	Offenburg, Turnhallestraße	60	200	0	Sep 18	ca. 50-100
BESTAND							
Deutsche Sachwert Kontor AG	DSK Nr.45 Stuttgart	Stuttgart	6,1	14	0	Mai 18	45-118
Patrizia Deutschland GmbH	Die Neue Parksiedlung	Oberschleißheim, Am Stutenanger 6-10	120,0	458	144	Jul 17	30-98
Patrizia Deutschland GmbH	Wildrosenweg	München, Wildrosenweg 10-60	20,2	26	15	Mai 16	101-128
Patrizia Deutschland GmbH	Sudermannzentrum	München-Neuperlach, Gerh.-Hauptm.-Ring u.a.	48,8	131	109	Feb 16	23-165
Patrizia Deutschland GmbH	Wohnen am Hanauer Platz	Mannheim, Hanauer Str./ Marburger Str.	17,2	141	114	Mai 14	38-92
Patrizia Deutschland GmbH	Friedländer-Wohnoase	Berlin, Otto-Ostrowski-Str. u.a.	41,7	131	86	Jan 17	58-122
DENKMAL							
KW-Development	Refugium Beelitz	Beelitz, Straße nach Fichtenwalde 15 A-C	15	57	55	k.A.	58-323
Prinz von Preussen Grundbesitz AG	Main Riverside Lofts	Hattersheim/Frankfurt am Main	120	270	70	k.A.	46-120
Prinz von Preussen Grundbesitz AG	The Metropolitan Park	Berlin-Staaken	110	260	105	k.A.	57-120
Terraplan	G.O.L.D. Gartenstadt Olympisches Dorf	Elstal bei Berlin	5,0	50	0	Jun/Jul 18	50-130

Standort zukünftig die Bevölkerung wächst“, betont auch Stefan Thiel, Geschäftsführer der DS Deutsche Sachwertakademie.

Darüber hinaus sollten dort die wirtschaftlichen Rahmendaten aktuell und zukünftig positiv eingeschätzt werden. Dazu gehörten Faktoren wie überdurchschnittliche Kaufkraft, niedrige Arbeitslosenquote, Steigerung der Erwerbstätigenzahlen und Wachstum der lokalen Wirtschaft. Aktuelle Studien würden belegen, dass Arbeitsmarktdaten entscheidende Faktoren für Mietpreissteigerungen seien. Anleger sollten laut Thiel darüber hinaus nur in Städten investieren, bei denen aktuell oder zukünftig eine Leerstandsquote von unter zwei Prozent vorliege.

„Wenn eine Immobilie an einem solchen Standort gefunden ist, sollte man sich die Mikrolage unbedingt persönlich ansehen“, so Thiel. Positiv sei eine gute vorhandene Infrastruktur. Dazu gehörten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Krankenhäuser sowie eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Negative Faktoren wie ein schlechtes Umfeld, Lärm und Umweltbelästigungen sollten ausgeschlossen werden. „Um eine ruhige und stressfreie Anlageimmobilie zu bekommen, sollte der sicherheitsorientierte

Kapitalanleger nur Standorte auswählen, bei denen die genannten Punkte erfüllt sind“, betont Thiel.

Schorn bringt die Kriterien auf eine einfache Formel: „Kaufen Sie nur Objekte, bei denen Sie sich vorstellen könnten, selbst einzuziehen. Fragen Sie sich, was Sie selbst erwarten würden: Eine ruhige Lage, aber doch am Puls der Stadt? Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Kinderbetreuungangebote in fußläufiger Entfernung? Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr? Wenn Sie solche Fragen mit ‚Ja‘ beantworten können, treffen Sie eine gute Wahl.“

Somit sollten sich Anleger bewusst sein, dass es selbst innerhalb des gleichen Viertels einer Stadt aufgrund der Mikrolage deutliche Unterschiede bei der erzielbaren Miete für eine Wohnung geben kann. Daher sollten diese Faktoren vor einer Kaufentscheidung genau analysiert werden. Darüber hinaus sollten Erwerber auch auf zeitgemäße Grundrisse und eine angemessene Ausstattung achten. Insbesondere bei hochwertigen Wohnungen in guten Lagen sind die Anforderungen gestiegen. Aber auch wer eine Wohnung aus dem Bestand als Anlageobjekt wählt, sollte prüfen, ob der Grundriss noch den sich im

Laufe der Jahrzehnte gewandelten Wohnbedürfnissen genügt. So entsprechen beispielsweise enge Küchen und Bäder oft nicht den heutigen Anforderungen der Mieter. Zudem gilt es zu bedenken, welche Wohnungsgrößen bei Mietern gefragt sind.

„Bei einer zu vermietenden Wohnung steht Funktionalität und Marktgängigkeit im Vordergrund. So sollte die Wohnung hinsichtlich der Anzahl und Größe der Zimmer den Anforderungen möglichst vieler potenzieller Mietergruppen genügen. Eine 50-Quadratmeter große Zwei-Zimmer-Wohnung und eine 80 Quadratmeter große Drei-Zimmer-Wohnung lassen sich deutlich besser vermieten als eine 120 Quadratmeter große Zwei-Zimmer-Wohnung, die sicherlich einen speziellen Mieterkreis sucht. Ein Balkon gehört mittlerweile zur Standardausstattung“, sagt Neher.

Für Neubauprojekte in gefragten urbanen Lagen setzt Schorn einen hohen Standard an: „Das Gesamtpaket muss stimmen: Funktionale Grundrisse, hochwertige Bodenbeläge wie etwa Echtholzparkett, Produkte namhafter Hersteller, ein barrierefreies Bad mit moderner Sanitäreinrichtung sind Pflicht. Darüber hinaus sind immer mehr innovative Konzepte gefragt, die die veränderten Lebensbedingungen einer urbanen Bewohnerschaft berücksichtigen:

Preis pro qm in Euro	Erwartete Miete pro qm in Euro	Besonderheiten	Website/Kontakt
k.A.	k.A.	Symbiose aus Neubau und saniertem Baudenkmal	https://neuhouse-berlin.de/
4.600-4.800	10,00-12,00	Ehemaliges Olympisches Dorf von 1936, Abschnitt Haus Athen	www.gold1936.berlin
4.600-4.800	10,00-12,00	Ehemaliges Olympisches Dorf von 1936, Abschnitt Haus Paris	www.gold1936.berlin
ca. 4.200-4.900	13,00	Parkähnliches Grundstück	www.eigentumswohnungen-leonberg.de
ca. 3.500-3.700	10,00	zusätzliches SNR Garten, Nähe zur Stadt, aber ländlich	www.goethe15.de
3.300-5.000	10,00	Zentrale Lage, teilw. Blick ins Christophtal,	www.rappenquartier.de
3.500-4.500	11,50	Innerstädtische Quartiersentwicklung, 1. BA	www.kronenquartier.de
6.000	ca. 19,00	Zentrumsnahe Lage, 2018 umfangreiche Renovierung abgeschlossen	www.dsk.ag
4.180-6.390	10,90-15,00	Umfangreich (auch energetisch) sanierte Wohnanlage	www.neue-parksiedlung.de
7.080-7.550	15,70	Moderne Architektur (Bj. 2004), hochwertige Ausstattung	www.wildrosenweg.de
3.910-4.900	10,50	Sehr gute und ruhige Lage, gute Infrastruktur, Nahversorg.zentrum.	www.sudermannzentrum.de
1.580-2.150	6,40	Lage in parkähnl. Grünanlage, meiste Wohnng. mit zwei Balkonen	http://immobilien.patrizia.ag
3.440-4.750	10,10	Moderne, energiebewusste Bauweise (Bj. 2009), begrünter Innenhof	http://immobilien.patrizia.ag
ab 3.300	ab 8,50	Ehemaliges Sanatoriumsgelände mit historischen Gebäuden	http://www.refugium-beelitz.de
ab 5.950	k.A.	Direkt am Wasser gelegen, Industriedenkmal	www.prinzvonpreussen.eu
ab 5.100	k.A.	Quartiersentwicklung, parkähnl. Grundstück, Fitness-Court	www.prinzvonpreussen.eu
5.000-5.600	10,00-12,00	Ehemal. Olympisches Dorf, Abschnitt Speisehaus der Nationen	www.gold1936.berlin

Mit Sharing-Angeboten, Community-Flächen, Smart Home-Technologie oder Annehmlichkeiten wie Concierge-Diensten kann die Mietrendite zusätzlich gesteigert werden – und das nicht nur im gehobenen Segment.“

Generell sollten Käufer jedoch beachten, dass die Ausstattung zum Objekttyp und zur Lage passen muss. In Premiumla-

gen sind die Erwartungen der Mieter andere als etwa in mittleren Wohnlagen. Dort rechnet sich eine luxuriöse Ausstattung oft nicht, sondern es sollte eine Angleichung an den allgemeinen Standard erfolgen. In der Regel gilt, dass die Kosten für die Wohnung und das Interieur in einem vernünftigen Verhältnis zur erzielbaren Mieteinnahme stehen müssen.

„Über alle Wohnungsgrößen hinweg ist eine zeitgemäße Ausstattung essentiell. Ideal sind flexible Grundrisse, die mit anpassungsfähigen Konzepten über mehrere Generationen den unterschiedlichen Bedürfnissen ihrer Bewohner gerecht werden. Aufgrund der seit Jahren sinkenden Geburtenrate in Deutschland wird die deutsche Bevölkerung im Schnitt immer älter, weswegen der Kauf einer barrierearmen beziehungsweise barrierefreien Immobilie eine gute Investition in die Zukunft darstellt“, sagt Mann.

Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen wird größer. Die Gruppe der über 65-Jährigen wird in den kommenden Jahren deutlich wachsen. Dem steht bisher ein zu geringes Angebot an altersgerechten Wohnungen gegenüber. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt leben in einem Drittel der deutschen Haushalte Personen in diesem Alter. „Dementsprechend müssen Grundrisskonzepte von vornherein seniorengerecht geplant oder gegebenenfalls barrierefrei umgebaut werden. Project Immobilien folgt diesem Trend und errichtet viele Bauvorhaben von vornherein mit barrierefreien Wohnungen“, erklärt Mann. So sei etwa in dem Projekt „Sellhops Gärten“ in Hamburg-Schnelsen rund die Hälfte aller Wohnungen barrierefrei. Hinzu kämen besondere Anforderungen an das Gemeinschaftseigentum, wie Personenaufzüge, stufenlos erreichbare Pkw-Stellplätze und barrierearme Außenanlagen. Auch kleine Wohnungen verzeichnen angesichts der steigenden Mieten und Preise in den Bal-



Im Wohnquartier „Vierzig549“ in Düsseldorf-Heerdt entstehen mehr als 1.000 moderne Wohnungen.

lungsräumen und der zunehmenden Anzahl an Single-Haushalten eine stark wachsende Nachfrage. Dies gipfelt im Trend zum sogenannten Mikrowohnen.

„Grundsätzlich lässt sich beobachten, dass kleine (Mikro-)Apartments mit ein bis zwei Zimmern in urbaner Lage die höchste

sind jedoch immer noch günstiger zu erwerben und bieten etwas höhere Renditen. In Metropolen wie Berlin, München, Hamburg, Frankfurt und Stuttgart ist die Wohnraumnachfrage immens und wird durch das Angebot nicht abgedeckt. Dort sind auch Wohnungen in mittleren Lagen

dem Investment genau über den Wohnungsmarkt des avisierten Standorts, das Bevölkerungswachstum und den Stand der Baugenehmigungen informieren.

Thiel rät Anlegern zudem, nicht allein auf die anfängliche Mietrendite zu schauen. „Eine mögliche Wertsteigerung ist ne-



Wohnungen mit historischem Flair: Speisehaus der Nationen im Terraplan-Projekt „Olympisches Dorf von 1936“ in Elstal bei Berlin

Rendite ermöglichen – in den letzten Jahren beispielsweise bis zu sechs Prozent. Die erzielbaren Mieteinnahmen sind bei kleinen Einheiten pro Quadratmeter höher. Wenn dann noch eine hochwertige Möblierung beinhaltet ist, steigt der realisierbare Quadratmeterpreis erneut. Zudem nimmt die Anzahl an Single-Haushalten in Deutschland jährlich zu, was wiederum für einen erhöhten Bedarf an kompakten Wohnungen sorgt“, berichtet Mann.

Der deutliche Preisanstieg der vergangenen Jahre hat die Anfangsrenditen in den guten Lagen der Metropolen sinken lassen. Viele Interessenten richten ihr Augenmerk daher auf mittlere Lagen. Eine weitere Alternative liegt darin, auf B- und C-Städte auszuweichen. In vielen Großstädten und Hochschulstandorten ist die Wohnraumnachfrage hoch. Die Frage, ob ein Objekt in guter oder mittlerer Lage gewählt werden sollte, stellt Anleger vor ein Dilemma. Einerseits sind Wohnungen in den guten Lagen der Metropolen und Ballungsräume immer begehrt bei Mietern und haben zudem in den vergangenen Jahren die höchsten Wertzuwächse verbucht. Andererseits sind die erzielbaren Mietrenditen stark zurückgegangen. Auch Objekte in mittleren Wohnlagen haben deutliche Preisanstiege erfahren,

stark gefragt. Im Prinzip sind in einfachen Wohnlagen die höchsten Renditen zu erzielen, doch dort ist auch das Vermietungsrisiko mit Abstand am höchsten. Daher sollten in diesen Lagen nur Experten aus der Branche tätig werden.

Die Alternative eines Investments in B- oder C-Städten sieht Thiel als kritisch an: „Da die Risiken, etwa durch Leerstand, Zahlungsausfälle und eingeschränkte Verkaufsmöglichkeiten an diesen Standorten deutlich höher sind, sollten dort nur professionelle Anleger agieren, die das Management der Immobilien effektiv und kostengünstig selbst ausführen können. Mit einer größeren Anzahl von Wohnungen und den damit verbundenen Synergieeffekten können dann auch in schwierigen Märkten gute Ergebnisse erzielt werden.“ Für den normalen Kapitalanleger sei dies jedoch nicht geeignet.

Andere Marktexperten schließen dies nicht so kategorisch aus. Wenn Privatanleger in B- und C-Städten investieren, so ist es jedoch ratsam, Standorte zu wählen für die sie selbst eine gute lokale Marktkennntnis vorweisen können. Zudem kann in mittelgroßen Städten der Markt auch schneller wieder drehen, etwa durch ein Absinken der Studentenzahlen oder den Verlust wichtiger Unternehmen am jeweiligen Standort. Auf jeden Fall sollten Anleger sich vor ei-

ben einer vernünftigen Bruttomietrendite ebenfalls ein entscheidender Faktor für den Erfolg einer Kapitalanlageimmobilie. Ob die Immobilie später zu einem guten Preis verkauft werden kann, hängt – neben genannten Punkten zur Makrolage – auch entscheidend davon ab, ob die Immobilie später an einen Eigennutzer oder an einen Kapitalanleger verkauft werden kann. Der Eigennutzer orientiert sich bei seinen Kaufpreisvorstellungen nicht an Bruttomietrenditen wie ein Kapitalanleger und ist unter Umständen bereit, einen wesentlich höheren Preis für die Immobilie zu zahlen.“

Somit gilt es, viele Faktoren zu beachten, damit eine Anlageimmobilie richtig ausgewählt wird. Die Entscheidung hängt auch von der Strategie des jeweiligen Anlegers ab. Käufer sollten sich darüber klar werden, ob für sie die langfristige Wertsteigerung im Vordergrund steht, oder sie schnell eine möglichst hohe Mietrendite erzielen wollen. Wird auf eine nachhaltige Vermietbarkeit und einen guten Wiederverkaufswert geachtet, stehen die Chancen auf ein erfolgreiches Investment gut. ■

Barbara Kösling, Cash.



FOTO: TERRAPLAN