
Ein lukratives Immobiliengeschäft

Wohnimmobilien in Metropolregionen können ein profitables Investment sein, auch für Anleger mit sozialen Zwecken. Voraussetzungen sind ein konsequenter Fokus auf Bestandsobjekte in B-Lagen, ein fundierter immobilienwirtschaftlicher Einkaufsprozess und eine qualifizierte objektnahe Bewirtschaftung. Ein Beispiel.

Von Christoph Marloh

Im Mai 2015 übernahm der Spezial-Fonds der Grundbesitz 24-Gruppe, Nachhaltiges Wohnen Deutschland 8, eine Wohnanlage mit 257 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in Berlin-Spandau. Obwohl es sich um ein unsaniertes Objekt aus dem Jahr 1970 in B-Lage handelte, entschied man sich nach eingehender Prüfung für den Kauf.

Wieso kann solch ein Investment durchaus lukrativ sein? Welche Qualitäten vermochten es, das Management vom Kauf zu überzeugen? Und wie wurde es zu einem Erfolgsgeschäft?

Die Lage in einer ruhigen Anwohnerstraße gewährte ab der zweiten Etage Fernsicht. Die Umgebung war einfach, aber ordentlich, Bus, Schulen und Nahversorgung fußläufig erreichbar. Der seit 30 Jahren für das Objekt tätige Hausmeister wurde von den Mietern freundlich begrüßt und kannte jeden Bewohner. Die durchschnittliche Mietdauer lag bei 14 Jahren, was auf eine überdurchschnittliche Treue zum Objekt deutete, und Berlin verzeichnete einen jährlichen Zuzug von etwa 40'000 Personen.

34 Wohnungen und die Gewerbeeinheit standen leer. Nach Übernahme wurden diese auf Neubauniveau saniert. Dazu gehörten neue Wasser- und Elektroverteilungen, neue Küchen und Bäder, gespachtelte Wände und dreifach verglaste Wärmeschutzfenster.

Innerhalb von einem Jahr wurde der Leerstand vollständig saniert und zu durchschnittlich 6,89 EUR/m² (statt 4,77 EUR/m²) vermietet. Die Gewerbeeinheit wurde an eine Kita vermietet. Für 2017 ist eine Mieterhöhung von 10% geplant, die bereits ab 2016 vollständig durch Einsparungen bei den Nebenkosten in Höhe von ca. 100'000 EUR p.a. aufgefangen wird. Trotz steigender Einnahmen wird dadurch kein Bestandsmieter zusätzlich belastet. Das Sanierungsinvestment rentiert sich durch die höheren Mieteinnahmen.

Während der Einkaufspreis im Mai 2015 13'500'000 EUR betrug, wurde im Mai 2016 bereits ein Verkehrswert von 19'000'000 EUR ermittelt, was einem Zuwachs von 34% entspricht.

Nachgefragt bei...

Im Gespräch mit Christoph Marloh (Grundbesitz 24-Gruppe) über die Bedingungen erfolgreicher Immobilieninvestments

DIE STIFTUNG: Immobilien erfreuen sich in letzter Zeit steigender Beliebtheit als

Anlagealternative im Bereich der Sachwerte. Wann erachten Sie ein Investment in Immobilien für sinnvoll?

Christoph Marloh: Dann, wenn für die strategische Vermögensallokation ein sicherer Anker gesucht wird und die Immobilienart dem Anlegerprofil entspricht. Wird auf konjunkturunabhängige Erträge mit Streuung der Mieterbeziehungen Wert gelegt, kommen Wohnfonds infrage. Hier ist zwischen Bestandswohnen und Projektentwicklungen zu unterscheiden. Bei Letzteren bestehen Fertigstellungs-, Baukosten- und Vertriebsrisiken, die zu bei Stiftungen unerwünschten Verlustsituationen führen können. Geeignet für Stiftungen sind dagegen Wohnungen des Bestandes in deutschen Metropolregionen, die etablierte Cashflows aufweisen und vor Ankauf sorgfältig geprüft werden.

DIE STIFTUNG: Welche Auswirkungen haben die gestiegenen Preise, vor allem in Metropolregionen?

Marloh: Im Einkauf sind Disziplin bei den objektiven Kriterien und eine intensive Recherche von B-Lagen erforderlich. 2'000 Prüfungen für den Ankauf von zehn Objekten sind eine Richtgröße für den Zeitaufwand. Von einem Ankaufpreis von 14- bis 18-fach der Jahresnettokaltmiete ausgehend, können in den Folgejahren Bewertungssteigerungen stattfinden.

Ein Beispiel ist die oben erwähnte im Mai 2015 von Deutschland 8 übernommene Wohnanlage in Berlin-Spandau mit 257 Wohneinheiten. Noch mal im Detail: Das unsanierte Objekt von 1970 wurde für 13'500'000 EUR bzw. das 14,2-Fache der Jahresnettokaltmiete von 954'000 EUR erworben. Die Durchschnittsmiete lag bei 4,77 EUR/m². 34 Wohnungen standen leer.

Einschließlich der geplanten Leerstandssanierung beliefen sich die Anschaffungskosten auf 920 EUR/m². Das Baualter und die Lage im ehemals problematischen Falkenhagener Feld machten eine eingehende Prüfung erforderlich. In zwölf Monaten wurde der Leerstand mit 2'400 m² Wohnfläche saniert und für bis zu 7,50 EUR/m² vermietet. Das Investment von 825'000 EUR bzw. 344 EUR/m² rentiert sich durch die um 2,12 EUR/m² höhere Miete mit 7,4% p.a.. Die Jahresnettokaltmiete liegt im Mai 2016 17% höher. Dadurch hat sich der Ankauffaktor auf 12,1-fach reduziert – bei stabilen Bestandsmieten. Im Mai 2016 wurde ein Verkehrswert von 19'000'000 EUR, also ein Zuwachs von 34%, ermittelt.

DIE STIFTUNG: Inwiefern unterstützen Sie Stiftungen beim Erwerb von Immobilien?

Marloh: Grundbesitz 24 ist seit 20 Jahren auf Bestandswohnen in B-Lagen von A-Städten spezialisiert. Wir bündeln das Kapital von Stiftungen in vollregulierten Anlageprodukten. Die Bilanzierung bei den Stiftungen erfolgt zu Anschaffungskosten. Erhaltene Auszahlungen werden aus dem Immobilien-Cashflow erwirtschaftet und bei den Stiftungen als Einnahmen verbucht. Die Verwaltung erfolgt sozial und ökologisch nachhaltig.

DIE STIFTUNG: Was ist das Besondere am Spezial-AIF Nachhaltiges Wohnen Deutschland 8, welchen Grundbesitz 24 anbietet?

Marloh: Deutschland 8 zahlt seit Auflage laufend 4,0% p.a. aus. Der AIF weist bei unverändertem Anteilskaufpreis einen inneren Wertzuwachs auf, der auf gestiegene Einnahmen und günstigen Einkauf zurückzuführen ist. Die Investitionsquote liegt bei 98,3%. Der Leverage-Effekt, also eine positive Hebelwirkung des Fremdkapitals auf die [Eigenkapitalrentabilität](#), liegt bei 41% – maximal 60%. Erstmals ist eine sozial und ökologisch nachhaltige Bewirtschaftung rechtsverbindlich in den Anlagebedingungen festgelegt.

DIE STIFTUNG: Herr Marloh, haben Sie recht herzlichen Dank, dass Sie Ihr Expertenwissen mit uns geteilt haben.

Das Interview führte Martina Benz.

Christoph Marloh, MRICS, ist Geschäftsführer der [Fondsgesellschaften der Grundbesitz 24-Gruppe](#). Er ist für einen Teil des Wohnimmobilienbestandes sowie für Objektprüfungen, Konzeption, Finanzierungen und Investor Relations verantwortlich.

Herr Marloh wird am 7. September auf den Zürcher StiftungsDialogen im Rahmen des Roundtables Vermögen & Finanzen sprechen.

Sie möchten gerne vorbeikommen? [Dann informieren Sie sich hier.](#)