

Altersvorsorge

Je wählerischer, desto besser

Immobilien stehen derzeit hoch im Kurs, weil sie langfristigen Werterhalt versprechen. Doch diese Sicherheit kann trügerisch sein. Unternehmer, die ihre Alterssicherung auf Grund und Boden aufbauen, sollten den Kauf deshalb gründlich planen. VON SILKE BECKER

Internet-Blase, Bankenkrise, Japan-Krise: Turbulenzen an den Börsen gehören fast schon zur Tagesordnung. Lebensversicherungen senken die Garantieverzinsung, viele sichere Geldanlagen bringen seit Jahren nach Abzug von Inflationsrate und Steuern kaum mehr als eine schwarze Null. Grund und Boden dagegen stehen traditionell für Sicherheit, solide Wertsteigerung, langfristige Erträge. Außerdem sind die Zinsen niedrig wie kaum zuvor. Kein Wunder also, dass Immobilien bei Unternehmern und anderen Anlegern derzeit besonders hoch im Kurs stehen. Viele Firmenlenker wollen damit ihren Ruhestand finanzieren. Doch ist das Betongold wirklich so sicher, wie man glaubt? „Ja“, sagt Immobilienökonomin Sabine Schorn von Schorn Consult Immobilienberatung & -bewertung in Köln. „Richtig gewählte und gut gemanagte Objekte sind tatsächlich nach wie vor eine sehr sichere und lukrative langfristige Geldanlage, die sich gut für die Alterssicherung eignet. Allerdings kann man beim Immobilienkauf heute sehr viel mehr Fehler machen als noch vor 30 oder 40 Jahren und dadurch viel Geld verlieren.“

Aktuell ist die Situation auf dem deutschen Immobilienmarkt sehr uneinheitlich: „In städtischen Ballungszentren wie München, Hamburg oder Düsseldorf ist die Nachfrage sehr groß, der Bestand deckt kaum den Bedarf. In

den neuen Bundesländern dagegen lassen sich häufig selbst sehr gute Objekte kaum noch vermieten“, betont Sabine Schorn. Insgesamt betrachtet seien aber sowohl die Leerstandsquoten als auch die Fluktuation inzwischen vielfach höher als noch vor Jahren. Die damit verbundenen Kosten senkten die Rendite und würden häufig unterschätzt. Gerade die bei Leerstand anfallenden

Betriebskosten, die sonst der Mieter zahlt, fallen mit bis zu zwei Euro pro Quadratmeter erheblich ins Gewicht. Auch wenn der momentane Ansturm auf Grund und Boden etwas anderes suggeriert: Eine sichere, quasi garantierte, langfristige Wertsteigerung ist auch bei guten Objekten kein Selbstläufer mehr. Die Gründe dafür sind vielfältig. Der demografische Wandel sorgt



Top-Lagen, wie die Shopping-Mall im Leipziger Hauptbahnhof, bieten Immobilienanlegern die beste Gewähr für langjährige überdurchschnittlich hohe Mieteinnahmen und finanzielle Sicherheit im Ruhestand.

langfristig für eine geringere Nachfrage, die Wohnbedürfnisse ändern sich: Eine zunehmend ältere Gesellschaft benötigt darüber hinaus Wohnungen, die trotz eingeschränkter Mobilität nutzbar sind, es gibt immer mehr Single-Haushalte, und zugleich steigt der Flächenbedarf pro Person seit Jahren an. Auch der Markt für Gewerbeimmobilien unterliegt Veränderungen: Die inzwischen in vielen Firmen übliche geringe Lagerhaltung führt zu einem sinkenden Bedarf an Flächen. Aus Kostengründen achten die Unternehmen außerdem verstärkt auf eine hohe Flächeneffizienz, akzeptieren also kaum noch Objekte mit langen Fluren, zu großen oder schlecht nutzbaren Räumen.

„Besitzer von Immobilien müssen erheblich stärker als früher einkalkulieren, dass die Objekte regelmäßig an die sich ändernden Bedürfnisse angepasst werden müssen, damit die Vermietbarkeit auf Dauer gewährleistet ist“, sagt Sabine Schorn. Diese Anpassungen kosten natürlich Geld und drücken damit die Rendite. Unternehmer, die ihre Alterssicherung auf Immobilien aufbauen möchten, sollten deshalb nicht nur erheblich wählerischer sein als noch vor Jahren, sondern schon vor dem Kauf genau wissen, was sie danach mit dem Objekt vorhaben. Experten unterscheiden dabei zwei Extremtypen von Immobilien: Core-Immobilien und Opportunity-Immobilien.

Core-Immobilien

Die teuren Filetstücke am Immobilienmarkt bestechen durch eine begehrte Top-Lage und langjährige, solvente Mieter, die zuverlässig überdurchschnittlich hohe Mieten bezahlen. Deswegen gibt es zum einen relativ wenig Probleme mit lästigem Leerstand, zum anderen besteht, abgesehen von den unumgänglichen Modernisierungen, kaum größerer Investitionsbedarf. Bei diesen Immobilien liegt der Fokus auf stetig und langfristig fließenden Mieteinnahmen. Deshalb sind sie eher für ältere Firmenchefs geeignet, die in ihrem nahenden Ruhestand dauerhaft regelmäßige Erlöse erzielen möchten.

CHECKLISTE FÜR DEN IMMOBILIENKAUF

Objekt

- > Objektauftritt, Image
- > Optischer Zustand, Repräsentativität
- > Technischer Zustand
- > Ausstattung
- > Instandhaltungszustand
- > Brandschutz
- > Marktgängigkeit der Flächen, Flächenqualität
- > Gebäudestruktur, -flexibilität
- > Baugenehmigung/Legalität der Nutzung
- > Altlasten/Baulasten/Dienstbarkeiten

Kosten und Erlöse:

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

Markt:

- > Regionale Zukunftsperspektiven des Standorts
- > Lage/Quartier
- > Gebäudeumfeld
- > Drittverwertbarkeit, Zukunftsfähigkeit
- > Mitbewerber um Mieter
- > Zielgruppe
- > Trends/Synergien

Verschiedenes

- > Bestehende oder drohende Rechtsstreitigkeiten
- > Hält der Vertrag und die Klauseln (Juristen prüfen lassen)?
- > Verkehrssicherungspflichten des Betreibers
- > Mieterzufriedenheit
- > Mieteridentifikation

Quelle: Schorn Consult Immobilienberatung & -bewertung, Köln

Allerdings: Große Wertsteigerungen sind bei diesen Objekten nicht drin, und auch bei den Mieten besteht kaum noch Luft nach oben. Der größte Haken für Anleger: Es werden nur sehr wenige dieser Top-Objekte auf dem Markt angeboten und wenn, sind sie sehr teuer.

Opportunity-Immobilien

Sie sind das genaue Gegenteil der Core-Immobilien: Unattraktive Lage, Sanierungszustand, hohe Fluktuation bei den Mietern sowie viel Leerstand sorgen für reichlich Verwaltungsaufwand und unsichere Mieteinnahmen. Zwar ist der Kaufpreis sehr günstig, dafür muss nach dem Kauf kräftig in das Objekt investiert werden. Zudem muss die Immobilie aktiv und mit Sachverstand gemanagt werden. Meist steht auch eine teure Rundum-Sanierung an, die nicht selten mit massiven Umbauten oder einer Umnutzung ehemaliger Gewerbeobjekte in Wohnimmobilien verbunden ist. Ob sich in diesen Fällen der Aufwand lohnt, hängt vom einzelnen Objekt ab. Das Risiko einer Fehlentscheidung ist erheblich höher als bei Core-Immobilien. Folglich sind solche Objekte eher für jüngere Unternehmer geeignet, die noch Zeit haben, eventuelle Verluste wieder auszugleichen. Die Hauptertragsquelle sind nicht die Mieten, sondern der Weiterverkauf des sanierten Objekts. Über die damit verbundenen steuerlichen Auswirkungen sollte man vor dem Kauf mit dem Steuerberater sprechen.

„In der Praxis sind viele Immobilien eine Mischform: In einigen Bereichen überwiegen die Core-Elemente, in anderen besteht erheblicher Handlungsbedarf, um beispielsweise die Vermietbarkeit des Objekts entweder erst herzustellen oder aber langfristig zu sichern“, so Immobilienexpertin Sabine Schorn. „Anleger sollten deshalb schon vor dem Kauf für sich selbst klären, was sie mit dem Objekt zukünftig vorhaben und ob sie den mit der Immobilie verbundenen Management- und Entwicklungsaufwand nicht nur finanziell, sondern auch zeitlich und fachlich tatsächlich leisten können.“

Das Thema Modernisierung hat zudem einen weiteren Aspekt, der vielfach noch nicht bekannt ist. „Wer saniert, muss schon jetzt die sehr strengen Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2009 beachten“, erklärt Rechtsanwältin Sabine Reimann, Immobilienspezialistin und Partnerin des Düsseldorfer Büros der international tätigen Kanzlei Hogan Lovells International LLP. Vereinfacht gesagt, schreibt die Verordnung vor, dass das gesamte Bauteil (Wand, Dach) eines Hauses die aktuellen Grenzwerte einhalten muss, sobald bei einer Modernisierung mehr als zehn Prozent dieses Bauteils betroffen sind. Die Bundesregierung will damit den CO₂-Ausstoß verringern, denn rund 30 Prozent der Emissionen sind auf unzureichend gedämmte Gebäude zurückzuführen. „Ein älteres Haus erfüllt die Vorschriften der EnEV 2009 praktisch nie, Modernisierungen können deshalb speziell bei der Dämmung oder den gebäudetechnischen Einrichtungen sehr schnell sehr teuer werden“, erklärt Sabine Reimann. Bislang greifen die Vorschriften der EnEV 2009 allerdings nur bei Neubauten oder bei Modernisierungen.

Im vergangenen Jahr hat die Politik bereits laut über eine Sanierungspflicht für Immobilienbesitzer nachgedacht. Der Vorstoß wurde aber nach heftigen Reaktionen wieder zurückgezogen. „Grundsätzlich gehe ich trotzdem davon aus, dass es mittelfristig zu einer Sanierungspflicht kommen wird“, sagt Sabine Reimann. „Angesichts der neu entfachten Debatte über den Ausstieg aus der Kernenergie ist es denkbar, dass dies erheblich schneller der Fall sein wird als gedacht.“ Außerdem ist

es nicht unwahrscheinlich, dass die Einhaltung der strengen Standards in Zukunft behördlich kontrolliert wird, ähnlich wie bei der Tüv-Plakette für Autos oder der Kontrolle der Heizanlagen durch Schornsteinfeger. Gerade für Objekte, die zur Alterssicherung gedacht sind, hätte eine solche Gesetzesänderung weitreichende Folgen: „Dadurch entsteht für Immobilienbesitzer ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf, der möglicherweise zu einem individuell sehr ungünstigen Zeitpunkt akut wird“, erklärt die Juristin. Rein rechtlich gesehen können Vermieter die entstehenden Kosten zwar grundsätzlich mit elf Prozent pro Jahr verteilt auf die Mieter umlegen. In diesem Fall hat der Mieter



„Beim Immobilienkauf kann man heute mehr Fehler machen als vor 30 Jahren.“

SABINE SCHORN, SCHORN CONSULT IMMOBILIENBERATUNG & -BEWERTUNG, KÖLN

allerdings auch ein außerordentliches Kündigungsrecht. Je nach Marktlage werden die entsprechenden Mieterhöhungen wegen des ausgereizten Mietniveaus in manchen Gegenden deshalb praktisch kaum durchsetzbar sein. Bei vermieteten Objekten gibt es auch aus anderen Gründen Anlass zur Vorsicht. „Mietausfallklagen sind inzwischen sehr langwierig geworden und können sich länger als ein Jahr hinziehen“, so die Erfahrung von Sabine Reimann. „In dieser Zeit nutzt der Mieter das Objekt weiter, ohne Miete zu zahlen. Den Schaden hat der Vermieter.“ Ein Blick auf die Bonität und das Zahlungsverhalten der Mieter kann deshalb viel Geld und Ärger sparen.

Auch die Mietverträge sollte man vor dem Kauf gründlich unter die Lupe nehmen lassen. Insbesondere die Verträge für Gewerbeimmobilien sind nämlich gesetzlich nur wenig standardisiert. „Speziell bei vom Verkäufer gegebenen Mietgarantien sollte man sicherstellen, dass möglichst langfristige Mietverträge über die Garantiezeit hinaus bestehen“, empfiehlt Sabine Reimann. Denn

häufig werden die Objekte an Untergesellschaften des Anbieters vermietet, die direkt nach Ablauf der Mietgarantiezeit wieder ausziehen. Danach hat der Besitzer mit Leerständen zu kämpfen, weil die Vermietbarkeit massiv überschätzt wurde.

Unternehmer neigen außerdem dazu, in ihren Renditeberechnungen nicht nur die Erträge und Kosten des Objekts, sondern auch die steuerlichen Vorteile einzurechnen, weiß Juristin Reimann aus langjähriger Erfahrung. „Speziell bei neueren Steuersparmodellen kommt es häufig vor, dass diese im Nachhinein von den Gerichten für unzulässig erklärt werden.“ Dann müssen rückwirkend Steuern gezahlt werden, und die gesamte Rechnung geht nicht mehr auf. Ein Objekt muss sich auch wegen dieser Risiken in jedem Fall aus sich selbst heraus rechnen, der Steuervorteil sollte nur als zusätzliches Bonbon betrachtet werden. Eine sorgfältig ausgewählte und regelmäßig instand gehaltene Immobilie ist nämlich auch ohne Steuervorteil nach wie vor eine sehr sichere und solide Geldanlage. ◀