

**Quelle: Capital Sonderheft**

© Gruner + Jahr

Immobilien-Kompass: Mietimmobilien

## Risiko runter, Rendite rauf

**Mietimmobilien. Man hatte es in Zeiten der boomenden Aktienmärkte fast vergessen: Auch Häuser und Wohnungen können eine lukrative Anlage sein. Doch nicht jedes Objekt verspricht gute Einnahmen. Eine Checkliste**

**\*Thomas Münster\***

Karlheinz Götz hat lange gesucht, aber dann fand er sein Haus: in Erlangen am Rand der Altstadt gelegen, erbaut 1724 und geschichtsträchtig. Georg Simon Ohm, der Anfang des 19. Jahrhunderts der Welt bahnbrechende Erkenntnisse zur elektrischen Spannung bescherte, hatte dort zusammen mit seinem Bruder Martin zehn Jahre lang gewohnt. Heute gibt es im Erdgeschoss ein Café und einen kleinen Laden, 100 Quadratmeter Wohnfläche im ersten Stock, das Dach ist ausbaubar.

"Ich mag das einfach", sagt Götz.

Der Geschäftsmann betreibt zusammen mit einem Kompagnon Hi-Fi-Läden in Erlangen und Nürnberg. Bevor er das Haus für 370 000 Euro kaufte, prüfte er den Standort genau und war zufrieden.

Das Umfeld der Immobilie ist nicht nur voller Leben, es bürgt auch für Wertstabilität:

"Wer hier wohnt, spart Energie und Fahrtkosten, das macht das Haus auf Dauer attraktiv." Auch ein Blick in den diesjährigen Immobilien-Kompass von Capital bestätigt diese Einschätzung (zu finden unter [www.capital.de/immobilien-kompass/erlangen](http://www.capital.de/immobilien-kompass/erlangen)). Die Fahrstraße, in der die Immobilie steht, hat eine Topqualität wie die meisten Lagen in der Nähe des Schlossgartens. Und im Zentrum Erlangens werden trotz Wirtschaftskrise steigende Preise und Mieten erwartet, im

nächsten Jahr bis zu fünf Prozent.

Der Trend ist eindeutig: Privatanleger wie Götz interessieren sich zunehmend für vermietete Wohnimmobilien als Investment.

Als Folge der Wirtschafts- und Finanzkrise sind diese Objekte wieder stärker gefragt. Das zeigt der Immobilien-Kompass von Capital und entspricht auch den Beobachtungen von Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des Immobilienverbands Deutschland (IVD): "Nicht nur bei Anlegern mit großen Vermögen, sondern auch bei Investoren mit einigen Hunderttausend oder sogar Zehntausend Euro steigt die Nachfrage seit Jahresbeginn deutlich." Rolf Kornemann, Präsident von Haus & Grund Deutschland:

"Wer in Lehman-Zertifikate angelegt hat und um sein Ersparnis bangt, wird eine Immobilie mit anderen Augen sehen." Die günstigen Bauzinsen, die Angst vor Inflation, eine sinkende Bautätigkeit und daraus resultierend vielerorts steigende Mieten fördern das Interesse. Doch Patrik Walter, Makler bei der LBS in Erlangen, gibt zu bedenken: "Mit einem Haus kauft man auch Arbeit, Ärger und Risiken ein." Um diese Nachteile gering zu halten, darf sich der Anleger nicht nur auf gute Bewertungen einer Lage verlassen, sondern er muss auch die Besonderheiten der ins Auge gefassten Immobilie genau prüfen, von der Bausubstanz über

den Schnitt der Räume bis zur Zusammensetzung der Mieter.

Einnahmen optimieren Das hat Karlheinz Götz getan. Er ist sicher:

Seine Mieter sind solide, die Miethöhe ist ordentlich, und das wird langfristig so bleiben. Gibt es diesbezüglich größere Probleme, hilft auch die beste Lageeinschätzung von Experten und auch durch den Capital-Immobilien-Kompass nichts. Dann hat man eines der wenigen Objekte in diesem Bereich erwischt, das die guten Renditeaussichten dieses Standorts nicht erfüllen kann.

Jeder Anleger sollte sich im Vorfeld auch darüber Gedanken machen, wie er seine Einnahmen optimiert, beispielsweise durch Modernisierungen und die passende Ausgestaltung des Mietvertrags.

Es ist ebenfalls unverzichtbar, dass der neue Eigentümer die Nutzungsrechte genau kennt (siehe auch Kästen).

Zunächst muss sich der Anleger für die Art der Immobilie entscheiden. Und da geraten die Vorteile von Wohnobjekten immer stärker in den Vordergrund.

Die Experten sind sich einig: "Gerade in der Krise sind die Einnahmen stabil", sagt Immobilien-Verbandsmann Schick.

"Wohnimmobilien liefern seit

## Quelle: Capital Sonderheft

© Gruner + Jahr

Jahrzehnten eine sichere Verzinsung", sagt Haus- &-Grund-Chef Kornemann, wenngleich Traumrenditen selten seien. "Drei bis fünf Prozent sind akzeptabel", meint der unabhängige Ulmer Honorarberater Jürgen Gramer. "Mehr ist gut, weniger sollte es nicht sein." Allerdings hat sich der Immobilienmarkt sehr stark ausdifferenziert, was sich nach Ansicht von Kornemann "noch verstärken" wird. Preise und Mieten entwickelten sich je nach Region, Kommune und Lage ganz unterschiedlich, wie der Capital-Immobilien-Kompass belegt.

In Städten ab 200 000, teilweise auch ab 100 000 Einwohnern und in Metropolregionen sieht Schick "einen langfristigen Trend zu steigenden Mieten". Dort sei laut Experten mit Wertsteigerungen zu rechnen, zumal die immer älter werdende Bevölkerung die Anbindung an Städte suchen werde. Problematisch sind laut Schick Investitionen in Regionen, in denen mit Abwanderung zu rechnen ist.

Gerade deshalb sind gebrauchte Objekte als Investment beliebt: Sie sind preislich günstiger als neue und liegen oft in gewachsenen Gebieten, wo der Markt sich stabilisiert hat. Das erleichtert Prognosen über die künftige Entwicklung.

Makler Walter: "Und wenn sie vermietet sind, sinkt für den Käufer das Risiko." Potenzial einer Lage genau prüfen Überhaupt sollte der künftige Eigentümer das Risiko diversifizieren. So wie es Karlheinz Götz getan hat. Er ließ im Vorfeld nicht nur die Bausubstanz untersuchen und prüfte, ob der Denkmalschutz seine Pläne durchkreuzen könnte. In seiner Immobilie gibt es zudem drei Mietparteien.

"Das schützt vor Leerstand. Und in 20 Jahren hat sich das Haus über die Mieteinnahmen selbst gekauft." "Es kommt auf die Nachhaltigkeit in der Mikrolage an", betont IVD-Vize Schick. Der Investor sollte sich vor der Entscheidung über alle Fakten informieren.

"Er muss das Objekt kennen, braucht ein Gefühl für die Lage und das Haus." Doch diesen Aufwand scheuen nach Erfahrung von Finanzberater Gramer viele Interessenten: "Die schauen den Prospekt des Anbieters an, schlafen eine Nacht drüber und unterzeichnen." Wenn dann noch die Steuerersparnis als Argument ins Spiel kommt - vor allem Käufer denkmalgeschützter Objekte werden so gelockt -, ist es vorbei mit dem Kritikvermögen.

Käufer übersehen gern, dass sie zwar 100 Euro, die als Verlust anfallen, vielleicht steuerlich geltend machen können, dass sie aber ihre Gesamtinvestition nicht zurückbekommen. Die Konsequenz:

"Viele zahlen einen überhöhten Preis, und das dicke Ende kommt beim Wiederverkauf", so Gramer. "Eine Kapitalanlage sollte sich immer ohne Steuerbonus rechnen." Die eigene Rentabilitätsrecherche ist durch Informationen von Verkäufern, Maklern und Banken nicht zu ersetzen.

Der erste Schritt auf dem Weg zur profitablen Immobilie ist die Auswahl des Objekttyps.

Der hängt vom Kapitaleinsatz, aber auch persönlichen Geschmack ab. "Das klassische Einsteigermodell ist die Eigentumswohnung", sagt Verbandsmann Schick. Dabei kann der Käufer meist beim Verwalter das komplette Sorglospaket

einschließlich Vermietung buchen. Aber er muss auch wissen, dass die Eigentümermehrheit gegen seinen Willen Sanierungen oder Modernisierungen beschließen darf. Das kann die Finanzplanung durcheinanderbringen.

Karlheinz Götz war damit nicht froh, er verkauft gerade seine Wohnung. Ihn störten die Verwaltungskosten und die endlosen Verhandlungen in der Eigentümerversammlung.

Außerdem hat er die Vergabe von Aufträgen lieber selbst in der Hand, "dann bin ich sicher, dass es günstig ist". Ein weiterer Nachteil gegenüber dem Mietshaus: Man ist von einem einzelnen Mieter abhängig. "Da schmerzt ein Mietausfall mehr", sagt Schick. Aber er beruhigt: "99 Prozent der Mietverhältnisse laufen reibungslos, wenn sie gut gemanagt sind." Basis für ein profitables Investment ist ein angemessener Preis, der ohne Kenntnis der Marktlage nicht zu beurteilen ist. Über die aktuelle Situation informiert der Capital-Immobilien-Kompass. Berater Gramer empfiehlt, zusätzlich "ein paar Wochen lang den Immobilienteil einer lokalen Zeitung zu studieren". Hinzu kommt die Beurteilung der Lage innerhalb der Gemeinde. Rolf Kornemann:

"Wichtig sind Verkehrsanbindung und örtliche Einrichtungen wie Schulen oder Kindertagesstätten." Ob aber ein Objekt wirklich sein Geld wert ist, steht erst in 20 oder 30 Jahren fest. Deshalb ist es wichtig, die Entwicklungschancen abzuschätzen. Eine Änderung der Verkehrsführung, ein neuer Supermarkt oder ein Hochhaus in der Nachbarschaft - dadurch bekommt das Viertel schnell einen neuen Charakter, der sich auf die Miethöhe und den Immobilienwert auswirken kann. Deshalb rät Arne

## Quelle: Capital Sonderheft

© Gruner + Jahr

Friege, Rechtsanwalt der Kanzlei Bergerhoff in Jena, sich bei der Kommune über die Planungen zu informieren. Über Modetrends gibt es dort kaum zuverlässige Prognosen, aber Indizien. So spielen künstlerisch oder alternativ orientierte Viertel eine Vorreiterrolle und ziehen wohlhabende Mieter nach sich. Kornemann empfiehlt auch einen Blick auf die wirtschaftlichen Gegebenheiten der Region.

"Monostrukturen sind immer krisenanfälliger.

Hängt eine ganze Region oder ein Stadtteil nur von einem Unternehmen ab, werden sich dessen wirtschaftliche Probleme immer nachhaltig auf die Wohnraumnachfrage auswirken." Beim Rentabilitätsfaktor Miethöhe ist Mietshausneubesitzer Götz besonders kritisch. "Mieter, die ausgequetscht werden, ziehen über kurz oder lang wieder aus", sagt er. Skepsis ist auch dann angebracht, wenn die Miete durch Garantien oder Pools gesichert wird. Das funktioniert auf Dauer nur, wenn die Miete tatsächlich marktgerecht ist. Sonst bricht die Scheinsicherheit bald zusammen und mit ihr die Kalkulation des Käufers. Wichtig ist, so der Rat von Patrik Walter, eine "solide Mieterstruktur, die erwarten lässt, dass die Miete tatsächlich laufend und pünktlich gezahlt wird. Ständige Zahlungsrückstände kosten zu viele Nerven".

Und natürlich gelte: "Nachhaltig ist die Rentabilität nur, wenn die Bausubstanz stimmt." Neben der Mängelfreiheit empfiehlt Experte Kornemann, auf zwei Punkte zu achten: "Der energetische Zustand und altersgerechtes Wohnen werden in den nächsten 20 bis 30 Jahren beherrschende Themen sein." Ein Haus mit schwacher

Energiebilanz müsse wenigstens energetisch sanierbar sein, "sonst zieht vielleicht der Schimmel ein". Und: Die Grundrisse müssen zukunftsfähig sein. "Was vor 20 Jahren ideal für eine Zweikindfamilie war, ist für ein älteres Ehepaar unbrauchbar." Wer eine solche Immobilie kauft, sollte wissen, ob die Statik einen Umbau zulässt, und diese Kosten einkalkulieren.

Ebenfalls zu bedenken ist: Mietshäuser in zentraler Lage verfügen häufig über Gewerberäume im Erdgeschoss. Jürgen Schick: "Wichtig ist, dass die Räume nicht auf eine Branche zugeschnitten sind.

Kommt die Videothek oder das Sonnenstudio aus der Mode, ist die Neuvermietung oft erst nach großen Umbaumaßnahmen möglich." Viele Investoren haben schon beim Kauf Ideen, wie sie die Rentabilität der Immobilie sichern oder steigern können.

Karlheinz Götz hat sich nicht mit Ideen begnügt, er hat vor dem Kauf von einem Architekten prüfen lassen, ob das Haus energetisch sanierbar ist, ob der schöne Speicher tatsächlich nach seinen Vorstellungen ausgebaut werden kann und was das kosten würde. "Es muss auch geklärt werden, ob die Baubehörde oder das Denkmalamt Probleme machen", sagt Rechtsanwalt Friege. Und die Mieter?

"Wer sanieren will, solange Mieter in der Wohnung sind, muss deren Rechte beachten", warnt der Berliner Rechtsanwalt Lutz Körner. Ein Vermieter könne bestimmte Arbeiten zwar auch gegen den Willen der Mieter durchsetzen, "kommt es aber zum Streit, muss jede Formalie stimmen, sonst hat

der Mieter einen Hebel, das Projekt zu stoppen oder empfindlich zu verzögern", so Körner.

Das Mietrecht gibt dem Eigentümer gute Möglichkeiten, seine Investition wirtschaftlich zu verwalten. Trotzdem ist professionelle Hilfe ratsam. Architekten und Bausachverständige oder auch Experten, die das Objekt auf ihre Rentabilität hin begutachten, sind fast unverzichtbar.

Ein unabhängiger Berater kostet nach Auskunft von Gramer etwa 500 Euro.

Wer nicht nur Geld, sondern auch Sorgfalt in den Immobilienkauf investiert, hat gute Chancen, dass sich das Objekt am Ende als Erfolg erweist. Berater Gramer:

"Und das zahlt sich später auch beim Wiederverkauf aus."

Kasten:

Miete Rechte und Pflichten des Eigentümers Mietsteigerungen und hohe Nebenkosten führen oft zu Streit. Die Staffelmiete ist für beide Parteien kalkulierbar Vergleichsmiete Der Eigentümer kann die Miete alle 15 Monate erhöhen, wenn sie unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt; innerhalb von drei Jahren insgesamt aber nur um höchstens 20 Prozent. Die Vergleichsmiete ergibt sich aus dem Mietspiegel von Gemeinden oder Verbänden.

Alternativ kann der Eigentümer auch auf mindestens drei vergleichbare Wohnungen verweisen oder auf Mietdatenbanken. Die kostspieligste Variante: Er belegt die von ihm angesetzte Vergleichsmiete anhand eines Sachverständigengutachtens.

**Quelle: Capital Sonderheft**

© Gruner + Jahr

**Staffelmiete** Der Mietvertrag schreibt regelmäßige Mieterhöhungen in Abständen von mindestens einem Jahr fest. So sind andere Erhöhungen - auch wegen Modernisierung - ausgeschlossen.

**Indexmiete** Die Miete wird an den Lebenshaltungsindex des Statistischen Bundesamts gekoppelt, eine Erhöhung ist höchstens einmal pro Jahr möglich. Bei Wohnungsmieten ist diese Form bislang unüblich, sie dürfte aber wegen der Inflationsfurcht an Bedeutung gewinnen.

**Modernisierung** Der Vermieter kann jährlich elf Prozent der auf eine einzelne Wohnung umgelegten Modernisierungsaufwendungen auf die Miete aufschlagen, wenn die Modernisierung den Wohnwert hebt. Erhaltungsarbeiten dürfen nicht umgelegt werden.

**Nebenkosten** Im Mietvertrag ist festgelegt, welche Nebenkosten abgerechnet werden können. Der Vermieter kann Betriebskosten auf den Mieter umlegen, keinesfalls aber Kosten für Verwaltung und Instandhaltung.

**Kleinreparaturen und** Wartungsarbeiten müssen aus den Hausmeisterkosten herausgerechnet werden.

**Kasten:**

**Nutzungsrecht** Bauplan und Grundbuch einsehen Wer seine Immobilie nach dem Kauf optimal nutzen will, den schützt der Gang zum Amt vor bösen Überraschungen Nachbarrechte Durchfahrtsrechte oder Baubeschränkungen zugunsten des Nachbarn sind verbindlich, wenn sie im Grundbuch stehen. Dieses ist kostenfrei beim Amtsgericht einzusehen.

In manchen Bundesländern gibt es zusätzlich bei der Baubehörde ein Baulastenverzeichnis mit Nutzungsregelungen, die nicht im Grundbuch oder Bebauungsplan stehen.

Auskunft gegen Gebühr.

**Legalitäts-Check** Wenn das Gebäude nicht der Baugenehmigung entspricht, droht im schlimmsten Fall Abriss oder Rückbau. Deshalb: Übereinstimmung mit der Genehmigung von Fachleuten prüfen lassen.

**Baupläne** Soll die Immobilie nach dem Kauf umgebaut oder erweitert werden, vorher bei der Baubehörde von Stadt oder Landkreis die Zulässigkeit klären. Sicherheit gibt eine förmliche Bauvoranfrage: Sie verpflichtet zur verbindlichen Auskunft.

**Nutzungsmöglichkeiten** Wer seinen

Mietertrag durch neue Nutzung optimieren will, sollte sich vergewissern, ob seine Pläne erlaubt sind.

Grundsätzliche Auskunft gibt der Bebauungsplan. Er kann etwa gewerbliche Nutzung verbieten. Bei Eigentumswohnungen kommt es auf den Teilungsplan an. Bestimmt er etwa reine Wohnnutzung, schließt das Ferienwohnungen aus.

Umgebung Änderungen im Umfeld der Immobilie können deren Wert und erzielbare Mieten nachhaltig beeinflussen.

Der Bebauungsplan sagt mit oft sehr detaillierten Vorgaben, was in der Nachbarschaft an Bebauung und Nutzung geht. Wo es keinen Bebauungsplan gibt, müssen sich neue Bauprojekte in die vorhandene Bebauung einfügen. Informationen über die längerfristige Planung hat die Gemeinde.

**Bildunterschrift:**

**Schöne Lage, gesicherte Miete:** An der Fahrstraße in Erlangen, nahe am Schlossgarten, fand Karlheinz Götz seine Traumimmobilie (M.)

**Idylle am Rand der Altstadt:** Das Haus von Karlheinz Götz (o.) teilen sich drei Mietparteien, darunter ein Café und ein kleiner Laden