

Thomas Wirtz

Wertsteigerungen von Wohnimmobilien

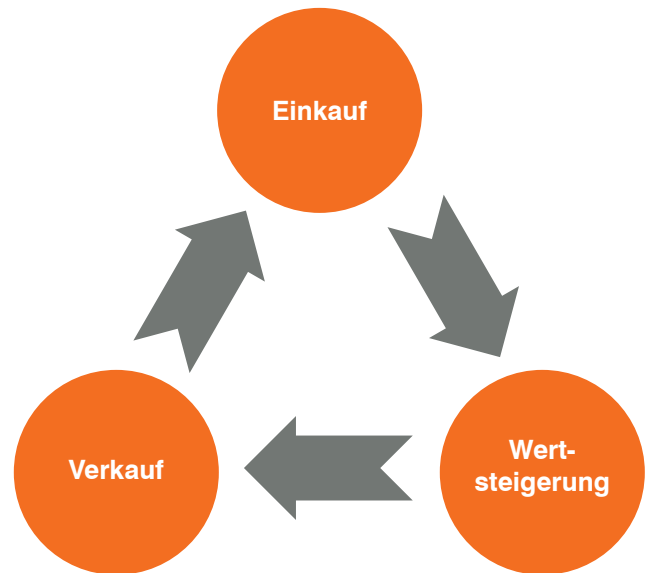
Der Wert einer Immobilie wird von verschiedenen Faktoren bestimmt. Neben der am Wohnimmobilienmarkt vorherrschenden Angebot-Nachfrage-Relation, stellen der Objektstandort und die Objektqualität elementare Einflussgrößen dar. Natürliche Abnutzungseffekt aber auch witterbedingte Schäden mindern über die Jahre den Wert einer Immobilie. Umso wichtiger sind regelmäßige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, mit deren Hilfe der Wert einer Immobilie nicht nur erhalten, sondern sogar gezielt gesteigert werden kann.

Der Objektzustand gilt als einer der wesentlichen Erfolgsfaktoren im Wertschöpfungsprozess einer Immobilie. Um die Bausubstanz einer Immobilie nachhaltig zu pflegen, wird sich im Portfolio Management daher fortwährend werterhaltender Instandhaltungsmaßnahmen bedient, die die Behebung kleinerer Schäden sicherstellen. Darunter fallen etwa kleinere Dachreparaturen oder der Austausch verschlissener Fußböden.

Demgegenüber stehen wertstiftende Modernisierungsmaßnahmen, durch deren Realisierung die Hebung von Mietpotentialen angestrebt wird. Zur Modernisierung gehören beispielsweise zeitgemäße energetische Sanierungen, die infolge des optimierten Energiehaushaltes die Qualität des Objektes verbessern und eine Verlängerung dessen Nutzungsdauer erwirken. Die Durchführung von energetischen Sanierungen ist insbesondere im Bereich Altbau ratsam. Durch den Einbau moderner, energieeffizienter Heizungsanlagen und mehrfach verglaste Fenster oder die Investition in eine zukunftsfähige Dämmung können auch bei steigenden Energiepreisen Nebenkosten in hohem Maße reduziert werden.

Von Relevanz sind derzeit zudem altersgerechte Modernisierungen, hierbei bieten aus Mieterperspektive speziell schwellenlose Türübergänge und Duschen sowie großzügig gestaltete Kochbereiche Wohnkomfort und Sicherheit.

Um durch Sanierungs- und Modernisierungstätigkeiten tatsächlich die erwünschte Wertsteigerung zu erzielen, sollten potentielle Einzelobjekte als auch ganze Immobilienpakete sorgfältigen Prüfprozessen unterzogen werden. Dies betrifft hauptsächlich die fokussierten Lagen, die sich zumeist auf deutsche Ballungszentren und deren Umlandsgebiete konzentrieren, sowie die Bausubstanz. Standort, Kaufpreis und Objektqualität müssen dabei in einem



ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Für die Generierung nachhaltiger Erträge sind Bestandsimmobilien zu empfehlen, die eine dokumentierte Historie in Bezug auf bereits stattgefundene sowie noch notwendige Sanierungen und Modernisierungen vorweisen. Ausschlaggebend für den Erfolg einer Immobilie ist darüber hinaus nicht zwingend der Vielfältiger, also das Verhältnis der jährlichen Mieteinnahmen zum Ankaufspreis, sondern vielmehr die Höhe der Wertsteigerungsmöglichkeiten des jeweiligen Objektes. Je nach den Rahmenbedingungen bringen etwa Objekte mit geringfügig erhöhten Leerstandsquoten Wertschöpfungspotentiale mit sich, die durch gezielte Umbauarbeiten ausgeschöpft werden können. Zu lukrativen Investments werden die entsprechenden Wohneinheiten für Anleger, indem ihr Wohnstandard gehoben, der Vermietungsstand gesteigert, sowie Leerstandszeiten und Mietausfälle reduziert werden, wodurch sich schließlich die Gesamterträge des Fonds erhöhen.



Exemplarisch vorher und nachher: Göppingen, Hohenstaufenstraße



VORHER



NACHHER

Fazit:

Aufgrund des in Deutschland anhaltenden Nachfrageüberhangs nach Wohnraum und der im Niedrigzinsumfeld fehlenden Anlagealternativen stellen Wohnimmobilienfonds weiterhin eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Anleger dar. Entscheidend für die Rentabilität eines Fonds sind mitunter der Zustand der eingekauften Immobilien sowie deren Wertschöpfungspotentiale. Zielgerichtete Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen können dazu beitragen, die Vermietbarkeit der Immobilien zu optimieren und damit einen attraktiven Mehrwert für Fonds und Anleger zu generieren.



Thomas Wirtz (FRICS)

Vorstand
ZBI Immobilien AG

Weitere Angaben zum Autor S.93
Weitere Angaben zum Unternehmen S.186