

Einfache Lagen, solide Renditen

Bei vielen Zinshäusern steigen die Mieten noch schneller als die Kaufpreise.

-- Die Nachfrage privater Kapitalanleger wächst.

-- Experten sehen Potenzial in schlichten Wohnlagen.

Viele Jahre lang glänzten sie durch Abwesenheit, nun sind private Kapitalanleger wieder eine feste Größe auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Niedrige Anlagezinsen einerseits und historisch günstige Finanzierungsbedingungen andererseits haben im vergangenen Jahr die Nachfrage nach Mietshäusern und -wohnungen erneut steigen lassen.

Die Konsequenz: Auch die Preise zogen weiter an - und zwar seit Jahren erstmals stärker als die für selbst genutztes Wohneigentum, wie Zahlen des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken (VDP) für 2013 zeigen. Danach verteuerten sich Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die von den Käufern selbst bewohnt werden, deutschlandweit um 3,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Für Mietshäuser müssen Käufer hingegen inzwischen im Schnitt 4,7 Prozent mehr zahlen. Dennoch: "Die Nachfrage der Kapitalanleger nach Mehrfamilienhäusern ist ungebrochen hoch", stellt Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des VDP fest.

Der Run auf Zinshäuser, wie die Immobilien mit mehreren Mietwohnungen auch genannt werden, ergibt durchaus Sinn. Auch wenn die Mieten 2013 nicht im selben Maße wie die Kaufpreise stiegen und deshalb die Renditen leicht sanken (siehe Grafik), bringen vermietete Wohnhäuser ihren Eigentümern doch vergleichsweise üppige Erträge. Durchschnittlich sieben Prozent gemessen am Kaufpreis beträgt ihre Verzinsung im Bundesdurchschnitt; das haben die Forscher von Deutsche Bank Research herausgefunden. Die Rendite einer gebrauchten Eigentumswohnung hingegen liegt bei nur 4,9 Prozent, mit Neubauwohnungen lässt sich gar nur ein Ertrag von durchschnittlich 3,9 Prozent erzielen.

"Im Fall des klassischen Kapitalanlegers spricht alles für den Kauf eines Mietshauses", sagt deshalb Oliver Moll, Geschäftsführer der Hamburger Moll & Moll Zinshaus GmbH. Das bestätigt Wulff Aengevelt, Chef des Düsseldorfer Maklerhauses Aengevelt Immobilien. Seine Begründung: "Auf dem Markt für Eigentumswohnungen stehen Kapitalanleger immer im Wettbewerb mit Eigennutzern. Diese aber sind in aller Regel bereit, höhere Preise zu bezahlen, weil sie ganz anders kalkulieren." Wer etwa in einer deutschen Großstadt eine Eigentumswohnung kauft, muss inzwischen mit Preisen zwischen 3 500 und teilweise mehr als 4 000 Euro pro Quadratmeter rechnen - erst recht, wenn es ein Neubau sein soll.

Selbst Käufer, die sich mit einer Rendite von vier Prozent zufriedengeben, also einen Kaufpreis in Höhe des 25-fachen jährlichen Mietertrags akzeptieren, müssen dauerhaft eine Kaltmiete zwischen knapp zwölf und gut 13 Euro pro Quadratmeter monatlich erzielen. "In diesem Preisbereich allerdings ist die Mieterklientel doch deutlich begrenzt", sagt Aengevelt. Er schätzt, dass maximal 20 Prozent der Mietnachfrage auf dieses Segment entfallen. Der größte Irrtum für Kapitalanleger bestehe beim Kauf einer Wohnimmobilie daher darin, mit zu hohen Mieteinnahmen zu kalkulieren: "Man sollte sich den örtlichen Mietspiegel genau ansehen und sich vergleichbare Referenzmieten aus dem unmittelbaren Umfeld nennen lassen", rät der Makler.

Zur Vorsicht bei Angeboten in den guten bis sehr guten Lagen der deutschen Metropolen rät auch Tobias Just, Professor an der International Real Estate Business School (Irebs) der Universität Regensburg und Autor einer aktuellen Studie zu Wohnimmobilien als Kapitalanlage im Auftrag der Deutschen Bank.

Besonders an den sogenannten Top-Standorten sei in den vergangenen Jahren viel gebaut worden, "die Mietnachfrage stieg aber vor allem in den einfacheren Lagen", stellt der Forscher fest. Sich genau dort nach

einem Investment umzusehen, sei daher durchaus sinnvoll. "Die Mieten steigen in einfacheren Lagen zurzeit noch schneller als die Kaufpreise", erläutert er. Aufgrund der aktuell guten Situation auf dem Arbeitsmarkt spreche zudem vieles dafür, dass dies vorerst so bleibe.

Und dies gelte übrigens ebenso für kleinere deutsche Städte, betont Tobias Just: "Auch die B-Lagen der B-Städte bieten Kapitalanlegern durchaus Potenzial."

Wiktorin, Anne 21. Februar 2014

©Handelsblatt GmbH. Alle Rechte vorbehalten.

www.handelsblatt.com