

2015

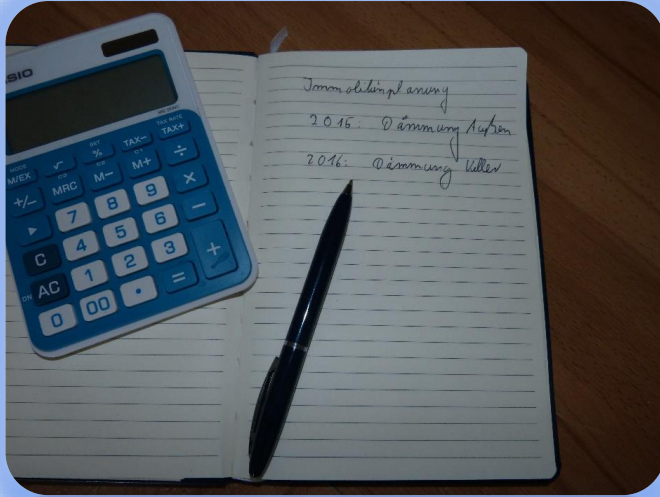
Immobilien und Werterhalt

factum Immobilien AG

Factum Immobilien AG – Immobilien und Wertsteigerung

Wie kann der Wert einer Immobilie gesteigert werden? Nehmen wir an, Gerd B. hat ein Mietshaus mit sechs Wohnungen geerbt. Drei Wohnungen sind vermietet, drei Wohnungen sind leerstehend. Ein ca. 1000 m² großes Grundstück gehört dazu, auf dem Hof ist eine Gartenanlage. Gerd hat eine gute Idee, denkt er zunächst. Er möchte Einfluss auf den Wert der Mietwohnungen nehmen, damit er für die leerstehenden Wohnungen mehr Mietzins erhält. Die drei Bestandsmieter sind seit vielen Jahren hier

wohnhaft, auch ist die Lage der Immobilie sehr zentral, es gibt kaum Parkplätze. Die Einnahmen sind daher recht niedrig.



Ein Pool ist eine Geldanlage, die eine Immobilie in vielerlei Hinsicht aufwerten kann, denkt Gerd. So kann ein Pool im Außenbereich in Ein- und Mehrfamilienhäusern das Wohnerlebnis stark bereichern und das Niveau von Mittelklasse in die Komfortklasse erhöhen.

Kurzerhand holt er drei Angebote bei entsprechenden Bauträgern ein und lässt im Garten einen Pool errichten. Nachdem die Arbeiten begonnen haben, erkundigt sich eine Mietpartei nach dem Bauvorhaben, welches Gerd

dem langjährigen Mieter stolz erläutert. Der Rentner schüttelt angesichts der Ausführungen von Gerd den Kopf. Schon seit langem ärgert er sich über die fehlende ebenerdige Zugangsmöglichkeit in den Garten seiner auf den Rollstuhl angewiesenen Ehefrau.

Kurz danach zieht das Rentnerpaar aus, die nunmehr vier freien Wohneinheiten werden trotz vielfacher Inserate nicht vermietet. Denn sie liegen hinsichtlich der Miete nun deutlich über dem kommunalen Mietspiegel.

Was hat Gerd B. falsch gemacht?

Gerd B. hätte zur Wertsteigerungen den Mietspiegel verwenden sollen, welcher in der jeweiligen Stadt aufgrund von Gutachten und der Arbeit von kommunalen Projektgruppen alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der Mietspiegel dient dazu, anhand von Merkmalen eine Vergleichbarkeit zu erzeugen. Anwendung findet etwa die Baualtersklasse, der Unterhaltungszustand oder die Wohnlage. Hier wird dann wieder differenziert, etwa in einfache Wohnlage, normale Wohnlage und gute Wohnlage. Bei der einfachen Wohnanlage ist mit Geruchsbelästigung, Lärmbelästigung oder Staubbelästigung zu rechnen, das kann etwa in der Nähe des Klärwerks oder der Industrie sein.

Natürlich ist die Lage der Immobilie wichtig. Sie ist allerdings nicht zu beeinflussen, nachdem sie erst einmal errichtet worden ist. Eben so wenig ist es die Infrastruktur, etwa die Anbindung an den ÖPNV.

Anpassungsfähig ist aber das Energieniveau. Hier hat das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 (MietRÄndG) zu einer Ergänzung des § 558 Abs. 2 BGB geführt. In diesem wird klargestellt, dass auch energetische Aspekte zu den Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen zählen und bei der Berechnung der Vergleichsmiete zu berücksichtigen sind.



Ziel: Wert im Mietspiegel steigern

Doch wirkt sich das auf den Mietspiegel aus? Kann der Wert der Immobilie durch verbessernde Maßnahmen, bezogen auf den Mietspiegel, angehoben werden? Dieser bewertet die sogenannte ortsübliche Miete anhand von verschiedenen Faktoren.

Häufig findet sich ein Punktesystem, welches die Zuordnung zum Mietspiegel erleichtern bzw. erst ermöglichen soll. Es ist also wichtig, sich mit dem kommunalen Mietspiegel zu befassen und dort nachzusehen, welche Sachverhalte eine Steigerung oder Senkung der Punktzahl und somit der Mieten bewirken.

Vorgehensweise: Anpassung der Immobilien am Mietspiegel

Zunächst muss Gerd sich den ortsüblichen Mietspiegel besorgen, der meist von den Kommunen im Internet als Download vorgehalten wird. Hier erfährt Gerd, welche Punkte wichtig sind und welche Punkte keinen Einfluss nehmen.

Strategie erstellen – je nach örtlichem Mietspiegel

Gerd könnte nun einfach einen Punkt aus dem Mietspiegel auswählen und entsprechend das Gebäude sanieren, so könnte er einen ebenerdigen Zugang zum Gebäude errichten. Noch besser ist die Erstellung einer Strategie, die sich nach seinen finanziellen Möglichkeiten richtet und langfristig den Wert noch viel weiter steigern kann.

Beispiel: Gerd hat sich für die Wärmedämmung des Gebäudes entschieden, der seit dem Jahr 2013 zu berücksichtigen ist. Im ersten Jahr steht ihm nicht viel Kapital zur Verfügung, da er erst einmal Mieteinnahmen ansammeln muss, um über Kapital für die Investition zu verfügen. Eigenkapital möchte er nicht einbringen. Also führt er nur die Wärmedämmung der Vorderseite der Immobilie durch und erhält dafür zwei Punkte im Mietspiegel. Denn auch hier wird der Ansatz belohnt, tätig zu werden. Im Folgejahr führt Gerd die Wärmedämmung der Rückseite der Immobilie durch, erneut erhält er zwei Punkte. In den nachfolgenden Jahren sind Dachgeschoss, Giebel und Kellerdecke "dran". Gerd lässt jeweils zwei Jahre Abstand, damit sich die Mieter nicht zu sehr gestört fühlen. Ein weiterer Vorteil ist: Die Mieter erhalten den Eindruck, dass Gerd sich ständig um das Haus bemüht. Und das ist auch so.

Der Plan von Gerd bewirkt Folgendes: Acht Jahre später ist der Wert der Wohnungen im Mietspiegel um 9 Punkte gestiegen.

Zum Vergleich:

Dämmung der Außenwand Vorderseite	2 Punkte
Dämmung der Außenwand Rückseite	2 Punkte
Dämmung Dach oder oberste Geschossdecke	2 Punkte
Dämmung Giebel	2 Punkte
Dämmung Kellerdecke	1 Punkt

Im Beispiel wirkt kann Gerd nach Erreichen von 8 Punkten durch die energetischen Zustandsarbeiten den Mietpreis je m² Wohnfläche um 60 Cent erhöhen.

Da die Kommunen diese Grenzen und Vergleiche unterschiedlich handhaben, sollte ermittelt werden, welche Maßnahmen tatsächlich zur Erhöhung des Punktwertes führen.

In Dresden etwa sind (nicht vollständig) nachstehende Sachverhalte relevant:

Zeitgemäße Heizung

Zeitgemäße Fenster

Zeitgemäße Außenwandwärmmedämmung

Es empfiehlt sich ein Energieausweis für die Immobilie.

Weitere werterhöhende Sachverhalte sind neben der Vermeidung wertmindernder Sachverhalte zu berücksichtigen bei der Planung der Wertsteigerung von Immobilien in Dresden:

Sonnenschutz an allen Wohn- und Schlafräumen (wernerhöhend)

Schwelldfreiheit in allen Zimmern (wernerhöhend)

Ebenerdige Dusche (wernerhöhend)

Einbruchhemmende Wohnungs- und Eingangstüre (wernerhöhend)

Internetanschluss höher als 6000 Bit/Sekunde (bei Fehlen wertmindernd)

Es wird eine Gesamtbetrachtung der wohnwernerhöhenden und wohnwertmindernden Sachverhalte durchgeführt.

Durch eine geschickte Planung kann Gerd also den Wert erhöhen, und auch die Miete der bisherigen Mieter entsprechend der Vorschriften des § 558 BGB anpassen, sobald eine Schwelle überschritten worden ist. Und die Mieter reagieren erfahrungsgemäß positiv, da sich das Wohnumfeld verbessert, in welchem sie ihr Leben verbringen, und das Gefühl erhalten, dass ihr zu Hause nicht nur „abgewohnt“ wird.

Wir wünschen viel Erfolg bei der Planung der Immobilien-Wernerhaltung.

Factum Immobilien AG

Vorstand Martin Sakraschinsky