

terrapian talk „Immobilien jetzt?!“

Zusammenfassung der Fragen und Antworten vom 28.11.2023

Moderation: Stefanie Egenberger

Interviewpartner: Erik Roßnagel und Josef Schnocklake

Lohnt sich ein Kauf trotz der hohen Zinsen?

Erik Roßnagel: *Selbstverständlich. Ich bin zwar nicht mehr der Jüngste und habe bereits Erfahrungen gemacht. Ich habe mit über 10 % Zinsen begonnen. Damals schien es mir nicht so schlimm, aber natürlich ist das Verhältnis zur Miete im Moment anpassungsbedürftig. 4 % Bruttorendite bei Immobilieninvestitionen sind immer noch attraktiv und langfristig gesehen lohnenswert.*

War die Rendite damals entscheidend für die Investition?

Erik Roßnagel: *Nein, der Standort war in erster Linie entscheidend. Meine erste Immobilie war in Radeberg bei Dresden, eine Wohnung mit einer Sonderabschreibung aus dem Jahr 1993. Es ist wichtig zu differenzieren. Es gibt auch Standorte, wo Preise stagnieren oder fallen. Wesentlich für den Kaufpreis ist auch immer die Kaufkraft am Standort. Daher ist es wichtig zu selektieren, wo in Deutschland Kaufkraft vorhanden ist oder hinzieht, denn dort bleiben die Kaufpreise stabil und haben mit zunehmender Kaufkraft auch die Möglichkeit zu steigen. In Berlin und Potsdam bleiben die Preise zum Beispiel konstant.*

Bei der Anpassung an energetische Standards werden diese Kosten natürlich bei der Preisfindung berücksichtigt. Ich habe mich in den letzten Tagen darauf vorbereitet, wie viel Prozent der Immobilien vor 1948 saniert wurden: 25% des Immobilienbestands in Deutschland. Das bedeutet, dass dort ein massiver Wartungsstau besteht und somit Heizungsanlagen und ähnliches ausgetauscht werden müssen.

Immobilie als Kapitalanlage nicht en vogue?

Erik Roßnagel: *Für mich schon. Es gibt verschiedene Anlageformen wie Aktien, Anleihen, Bargeld und Gold. Ich würde empfehlen, das Portfolio zu diversifizieren und einfache, weniger komplexe Produkte zu wählen.*

Da nehme ich lieber mein Geld und lege es für 3-4 % bei der Bank an?

Josef Schnocklake: *Sie sollten bedenken, dass eine Inflation höher als die Verzinsung auf Festgeld Ihre Kaufkraft vernichtet. Durch den sog. Hebeleffekt kann eine Investition in Immobilien Renditen von mehr als 20 % erzielen.*

Ich muss ja fast 3 Jahre warten, bis ich Miete bekomme. Da habe ich schon 3 Jahre Zinsen bekommen?

Erik Roßnagel: *Wenn Sie bei uns kaufen, müssen Sie nicht sofort zahlen, sondern zahlen ratenweise. Das Eigenkapital muss zuerst eingesetzt werden, das stimmt. Dann beginnt die Verzinsung in Form von Mieten, Steuervorteilen und Wertsteigerungen. Für den privaten Immobilienanleger gilt die Mindestanlagedauer von 10 Jahren, weil nach dieser Zeit Wertgewinne steuerfrei sind. Das ist ein entscheidender Vorteil von Immobilien. In den letzten 50 Jahren hat das für unsere Kunden immer einen erheblichen Betrag ausgemacht.*

Josef Schnocklake: *Wir haben aktuell Immobilien im Verkauf, für die wir auch KfW-Mittel bekommen. In der Regel finanziert der Kunde die Nebenkosten und eventuell 10% des Kaufpreises zusätzlich, wenn er die Nebenkosten finanziert. Wenn er sich also eine Immobilie für 500.000 Euro kauft und bei 10 % Nebenkosten, die ungefähr fällig werden, 50.000 Euro*

terraplan talk „Immobilien jetzt?!“

benötigt, dann fließen über die KfW im Jahr der Fertigstellung 45.000 Euro an Fördermitteln zurück. Wie soll sich denn das Geld besser verzinsen, als wenn ich es gleich wieder zurückbekomme?!

Wie hoch ist das Risiko, dass der Bauträger in die Insolvenz geht und was passiert dann?

Erik Roßnagel: *Das ist heutzutage ein großes Thema. Das Risiko besteht natürlich. Es gibt Kollegen, die seit Jahren keine Wohnung mehr verkauft haben. Stellen Sie sich vor, Sie sind Bäcker und verkaufen ein Jahr kein Brötchen. Dann geht Ihnen das Geld aus. Wenn man in so eine Situation kommt, ist die Gefahr durchaus gegeben. Hinzu kommt, dass es stark fremdfinanzierte Bauträger gibt, die mit Mezzanine-Kapital statt echtem Eigenkapital arbeiten. Da wird die Luft schnell dünn, wenn die Preise nicht mehr steigen und der Verkauf zurückgeht. Also, Vorsicht bei der Partnerwahl.*

Was uns betrifft: Wir sind ein Familienunternehmen. Josef Schnocklake ist bei uns seit dem letzten Jahrtausend, Stefanie Egenberger jetzt auch 9 Jahre plus. Wir haben keinen Aufsichtsrat, der von uns verlangt, den Unternehmenswert zu maximieren und keine gierigen Gesellschafter, die Ausschüttungen verlangen. Deswegen konnten wir sparen, Geld zurücklegen und unser Eigenkapital aufstocken. Für uns würde ich sagen, ist das Risiko derzeit nicht vorhanden. Aber solche Berichte sind auch für unsere Branche nicht gut, weil Unsicherheiten ausgelöst werden.

Wie kann man bei anderen Bauträgern das Risiko erkennen? Man sollte hinter die Kulissen schauen: Woher kommt die Finanzierung, wer sind die Gesellschafter, die Geschäftsführer, was ist das Unternehmensziel usw.? Ein Indikator ist zum Beispiel extrem schnelles Wachstum, das selten erfolgreich ist.

Was passiert bei einer verspäteten Fertigstellung?

Josef Schnocklake: *In unserem Kaufvertrag ist geregelt, dass wir im Falle einer verspäteten Fertigstellung Mietersatz zahlen. Bei anderen Anbietern ist das teilweise gar nicht geregelt. Im Bürgerlichen Gesetzbuch ist festgelegt, dass bei einer vertraglichen Vereinbarung mit einem festen Fertigstellungszeitraum Schadensersatz geschuldet wird, wenn dieser nicht eingehalten wird.*

Muss ich den gesamten Baupreis gleich zahlen und Sie arbeiten mit meinem Geld?

Erik Roßnagel: *Nein und das bringt uns wieder zum Thema Bauträgerinsolvenzen. Die Makler- und Bauträgerverordnung sieht einen Ratenplan vor, nach dem der Bauträger Raten abrufen darf. Dies sorgt normalerweise dafür, dass der Erwerber den Bauträger nie überzahlt, was bedeutet, dass immer genug Geld da sein sollte, um das Haus fertigzustellen.*

Wer garantiert mir, dass der Bau zu dem Preis fertiggestellt wird?

Josef Schnocklake: *Außerhalb vom Kaufvertrag garantiert das niemand. In unserem Fall garantieren wir das den Kunden durch unsere Festpreisgarantie. Es kommt also wieder auf die Partnerwahl an.*

Wie gut müssen wir den lokalen Immobilienmarkt wirklich kennen, um erfolgreich zu sein?

Erik Roßnagel: *Es ist ähnlich wie bei Aktien: Wie gut müssen Sie das Unternehmen kennen? Bei der Investition in Immobilien, genau wie bei Aktien, müssen Sie nicht jeden Prozess im Detail kennen. Zum Beispiel bei Daimler, BMW oder der Commerzbank kennen Sie nicht jeden Prozess im Detail. Ähnlich ist es bei Immobilien und der Auswahl des richtigen Partners. Wichtig ist, dass der Partner erfahren ist, eine hohe Qualität in der Fertigstellung bietet und hohe*

terrapian talk „Immobilien jetzt?!“

Mietpreise erzielt. Man sollte die Strategie des Partners hinterfragen. Unsere Strategie beispielsweise konzentriert sich seit 1999/2000 auf den sogenannten Siedlungsstern um Berlin. Wir sind in einer halben bis dreiviertel Stunde um Berlin herum, immer über Regionalbahn oder S-Bahn angeschlossen und dort aktiv.

Wir müssen unsere Standorte genau kennen und das Wachstumspotenzial mit großer Sicherheit voraussagen können. Unsere Vertriebspartner verlassen sich darauf, dass wir richtige Entscheidungen treffen, denn ein Fehler in der Standortwahl würde uns direkt von unseren Kunden zurückgemeldet werden.

Wie hoch ist das Risiko, dass ich die Immobilie mit Verlust verkaufen muss?

Josef Schnocklake: *An Wachstumsstandorten ist das Risiko eines Verlustes minimal. Die Immobilienpreise haben in der Vergangenheit Schwankungen gezeigt, aber sie neigen dazu, langfristig zu steigen. Selbst wenn Sie zum Höhepunkt des Marktes kaufen, werden Sie nach 10 Jahren wahrscheinlich einen Gewinn sehen. Immobilieninvestitionen sind langfristige Anlagen, bei denen Wertsteigerungen eine Rolle spielen.*

Was ist, wenn ich keinen Parkplatz kaufen möchte?

Josef Schnocklake: *Die Stellplatzanforderungen werden von den Gemeinden festgelegt. In unserem Projekt G.O.L.D. Gartenstadt Olympisches Dorf von 1936 sind beispielsweise je 2-Zimmer-Wohnung in der Regel ein Stellplatz und je 3-Zimmer-Wohnung zwei Stellplätze vorgesehen. Die Entfernung zum Zentrum sollte in Zeit und nicht in Kilometern gemessen werden. So kann eine Immobilie, die außerhalb liegt, dennoch in angemessener Zeit erreichbar sein.*

Ist der Steuervorteil mit im Preis eingepreist bzw. einkalkuliert?

Erik Roßnagel: *Ja, der Steuervorteil ist im Kaufpreis von Denkmalschutzimmobilien oder Sanierungsgebieten einkalkuliert. Der Staat fördert diese Vorhaben, um sie zu erhalten, da sie Teil des kulturellen Erbes und des Stadtbildes sind. Diese Förderung in Form von Steuervorteilen gleicht den Mehraufwand für Planung und Bau aus. Der Kaufpreis entspricht so nach einer gewissen Zeit dem eines Neubaus, aber der Immobilienwert bleibt höher.*

Wenn Probleme auftreten, habe ich weite Wege?

Josef Schnocklake: *Dazu ein Beispiel: Ein Kunde, der mittlerweile in der Schweiz lebt und im Olympischen Dorf investiert hat, fragte mich, ob er wie immer nur zweimal zum Notar gehen muss – einmal für den Kauf und einmal für den Verkauf. Genauso verstehen wir unsere Rolle als Dienstleister. Das bedeutet, Sie haben keine weiten Wege, denn Sie müssen sich nicht um die Vermietung oder Instandhaltung kümmern. Das übernehmen wir bzw. die Hausverwaltung der cimova Immobilien GmbH für Sie.*

Auch bei Problemen während der Bauphase oder nachträglich auftretenden Mängeln sind wir Ihr Ansprechpartner. Natürlich läuft auch bei uns nicht immer alles reibungslos. Wir hatten beispielsweise Lieferkettenunterbrechungen, die uns betroffen haben. Aber solche Probleme müssen wir lösen und das tun wir auch.

Wir kümmern uns um alle Belange unserer Kunden, vom Kauf über den Bau bis hin zur Vermietung und Verwaltung. Unser Ziel ist es, den Erwerbern ein möglichst sorgenfreies Investment zu bieten. Dabei garantieren wir nicht ein sorgenfreies Leben, aber wir stehen dafür ein, dass wir uns immer um die Belange unserer Kunden kümmern.

terrapian talk „Immobilien jetzt?!“

Wie kommen Sie auf die Höhe der Mieten, wenn ich im Internet schaue, sind die erheblich niedriger?

Josef Schnocklake: *Unsere Mieten orientieren sich am Markt, aber natürlich immer nur an vergleichbaren Objekten. Vergleichbarkeit ist manchmal schwierig, denn wir bieten besondere Immobilien an, die eine höhere Miete rechtfertigen. Zum Beispiel im Olympischen Dorf bieten wir Wohnungen mit einer hohen Planungsqualität und Ausstattung an, die einen hohen Nutzwert bieten. Das spiegelt sich dann auch in der Miete wider. 365 Wohnungen sind bereits gebaut und vermietet.*

Wie sind die Wiederverkaufsmöglichkeiten?

Josef Schnocklake: *Normalerweise beginnt nach etwa 10 Jahren der Wiederverkauf. Ein günstiger Zeitpunkt für den Verkauf ist oft bei einem Mieterwechsel, da sich eine leere Wohnung in der Regel besser verkaufen lässt als eine vermietete. Im Wiederverkauf arbeiten wir mit einem Netzwerk an Kollegen vor Ort zusammen, die Sie unterstützen können.*

Wie hoch sollte mein Eigenkapital sein und sollte man sich im Alter noch verschulden?

Erik Roßnagel: *Es ist relativ. Im Alter kann man sich verschulden, wenn die Kapitaldienstfähigkeit gesichert ist, beispielsweise durch Mieteinnahmen oder andere Einkünfte. Bei der Höhe des Eigenkapitals werden häufig 20 % bezogen auf den Kaufpreis empfohlen. Je jünger man ist, desto niedriger kann der Eigenkapitaleinsatz sein.*

Welche Heizung wird aktuell empfohlen? Warum Blockheizkraftwerk vs. Photovoltaik?

Erik Roßnagel: *Die Auswahl der Heizung ist oft eine Frage der Vorschriften. Photovoltaik und Wärmepumpen sind gängig. Bei der Entscheidung sollte man auch ökologische Aspekte wie die "graue Energie" berücksichtigen und nicht nur den CO₂-Ausstoß im Verbrauch.*

Beeinträchtigt die Investition meine finanzielle Flexibilität?

Josef Schnocklake: *Am Anfang kann eine Immobilieninvestition die finanzielle Flexibilität einschränken, sie baut Vermögen für die Zukunft auf. Eine Immobilie kann auch als Startkapital für eine weitere Investition hilfreich sein.*

Wird die Finanzierung einer Anlageimmobilie ein Hindernis sein, wenn in Zukunft ein weiteres Objekt erworben wird?

Erik Roßnagel: *Eine bestehende Finanzierung kann ein Hindernis für den Erwerb weiterer Objekte sein, mit jeder Tilgung vermehren Sie Ihr Vermögen.*