

STANDORTE & MÄRKTE

Der regulatorische und förderrechtliche Rahmen bietet spannende Möglichkeiten zur Aufwertung von Wohninvestments.

Daniel Cammann-Reiß, Dr. Philip Huperz

Richtiger Zeitpunkt für Wohnimmobilien

Der Immobilienmarkt in Deutschland zeigt nach einer Phase der Konsolidierung und Preisfindung anhaltende Tendenzen zur Erholung. Insbesondere der Wohnimmobiliensektor steht dabei im Fokus der Investoren. Dies bezieht sich vorrangig auf Bestandsobjekte, da die Bautätigkeit erheblich zurückgegangen und der Markt für Neubauten kleiner geworden ist. Für Investitionen in Bestandsobjekte ist aktuell ein guter Zeitpunkt.

Wohnimmobilien als Produkt sind konjunkturunabhängig – gewohnt werden muss immer. Abhängig von der jeweiligen Lage steigt die Nachfrage erheblich, und angesichts der stagnierenden Neubautätigkeiten kann die Angebotsseite die steigende Nachfrage nicht abdecken.

Gerade in dem konjunktur- und zyklusunabhängigen Nachfrageüberhang unterscheiden sich Wohnimmobilien beispielsweise von Büroimmobilien. Büroimmobilien sind multiplen Stressfaktoren ausgesetzt, wengleich auch insoweit die Bodenbildung mittlerweile erreicht sein dürfte. Der Bedarf nach Wohnraum besteht hingegen unabhängig von gesellschaftlichem Wandel oder politischen Entscheidungen.

Immobilien bieten aufgrund ihres Sachwertcharakters nicht nur einen umfassenden Schutz vor der Inflation; vielmehr können Anleger im Rahmen von strategisch sinnvoll gesetzten Investitionen regelmäßig – insbesondere in den Ballungsräumen – von erheblichen Wertsteigerungspotenzialen profitieren.

Noch zu Beginn des Jahres 2024 gab der deutsche Immobilienmarkt kein gutes Bild ab. Die Auswirkungen der seit 2022 anhaltenden Konsolidierungsphase schufen ein herausforderndes Marktumfeld, in welches nur wenige antizyklische Investoren einzelne verhaltene Vorstöße wagten, wie BNP Paribas damals nachwies.



Mittlerweile stehen die Zeichen jedoch anders: Der im zweiten Quartal des Jahres 2024 begonnene Erholungstrend setzt sich auch im dritten Quartal fort. Das Investitionsvolumen ist wieder deutlich angestiegen und erreichte bereits mit Abschluss des dritten Quartals das Niveau des Gesamtjahres 2023, so der neueste Report von BNP Paribas Real Estate.

Vor allem die Zunahme von großvolumigen Transaktionen zeigt das erneut gesicherte Vertrauen in den Markt und seine Widerstandsfähigkeit, heißt es in einem Marktbericht von Cushman & Wakefield. Allgemein ist zu erwarten, dass sich dieser Trend weiterhin fortsetzen wird und zunehmend auch zyklisch agierende Investoren ihre Investitionstätigkeiten hochfahren werden.

Die Entwicklungen des Mietmarktes sind für Investoren nach wie vor günstig. In Deutschland kennen die Mieten seit Jahren nur eine

Richtung: nach oben. In Berlin werden beispielsweise bis zum Jahre 2040 schätzungsweise 272.000 neue Wohnungen benötigt, lautet die Einschätzung der Investitionsbank Berlin IBB.

Gleichzeitig ist die Baubranche nach wie vor mit erheblichen Herausforderungen konfrontiert, insbesondere mit hohen Baukosten, komplexen und langwierigen Genehmigungsverfahren, einem nach wie vor hohen Zinsniveau und einem erschütterten Vertrauen in Förderprogramme. Dies behindert den Wohnungsneubau massiv.

Die Immobilienpreise für Wohnobjekte befanden sich seit Ende der Niedrigzinsphase in einer kontinuierlichen Abwärtsbewegung. Nun zeigen die Zahlen zum Häuserpreisindex des statistischen Bundesamtes erstmalig einen positiven Trend für das zweite Quartal. Die Preisfindungsphase scheint final beendet zu sein. Viel günstiger als jetzt dürfte es für Investoren wohl nicht mehr werden.

272.000

neue Wohnungen werden in Berlin bis 2040 benötigt



Mietanpassungen prinzipiell möglich

Gerade bei bereits länger vermieteten Bestandsimmobilien liegen die Mieten oft unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Gesetzgeber sieht aber diverse Möglichkeiten zur Anpassung der Miete vor. Beispielsweise können in Mietverträgen Staffelmietanpassungen oder Indexierungsklauseln vereinbart werden, die eine jährliche Anpassung gemäß den vereinbarten Parametern ermöglichen. Dies ist üblich und sinnvoll, um die Miete inflationsbereinigt wertzusichern.

Andernfalls ist eine Mietanpassung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig, wobei Kappungsgrenzen zu beachten sind. Das bedeutet, dass Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen in bestehenden Mietverhältnissen bis zu einem Prozentsatz von 15 beziehungsweise 20 Prozent (je Dreijahreszeitraum) grundsätzlich zulässig sind.

Die Mietpreisbremse enthält in ihren regionalen Anwendungsbereichen demgegenüber Einschränkungen für die Vermietung von Wohnraum. Anknüpfungspunkt ist die ortsübliche Vergleichsmiete, welche grundsätzlich um nicht mehr als zehn Prozent überschritten werden darf. Doch auch hier gibt es Ausnahmen. Nicht alle Wohnobjekte sind von der Mietpreisbremse betroffen. Unberücksichtigt bleiben beispielsweise Neubauten (erstmalige Nutzung und Vermietung nach dem 1. Oktober 2014). Gleiches gilt für die Erstvermietung von Bestandswohnungen nach einer umfassenden Modernisierung.

Schließlich sind die Regelungen zur Mietpreisbremse unter bestimmten Voraussetzungen nicht anwendbar auf Apartmentkonzepte oder Studentenwohnheime. Apartmentkonzepte müssen sorgsam konzipiert sein, da sie insbesondere seitens der Kommunen leider häufig als eine Nutzung im „Graubereich“ zwischen

Investitionen in Bestandswohnraum sind wirtschaftlich sinnvoll und vom Gesetzgeber ausdrücklich gewünscht.

Wohnen und Beherbergung gesehen werden. Das hat Implikationen in Bezug auf die baurechtliche Zulässigkeit, die Anwendbarkeit von Zweckfremdungsverbotsgesetzen, die umsatz-, gewerbesteuerliche und investment(steuere)rechtliche Qualifizierung ebenso wie auf die Frage, welche Miete zulässig vereinbart werden kann und ob Nebenkosten pauschaliert werden können.

Ungeachtet der Komplexität sind Apartmentkonzepte zu Recht im Fokus des Marktes. Sie nehmen Druck vom klassischen Wohnungsmarkt, bieten Mietern eine flexible und hochqualitative Unterbringung, und Vermieter sind in der Preisgestaltung erheblich freier. Und nicht zuletzt sind sie verfügbar – anders als klassische Wohnungen in angespannten Wohnmärkten.

Kosten von „Manage to green“

Investitionen in Bestandswohnraum sind sinnvoll und vom Gesetzgeber ausdrücklich gewünscht, beispielsweise um die Lebensqualität von Mietern zu erhöhen und den CO₂-Verbrauch zu verringern. Modernisierungskosten können auf die Mieter des Hauses umgelegt werden, sofern die Modernisierungen zu einer Einsparung von Endenergie oder Wasser führen, den Gebrauchswert der Wohnung oder der Gemeinschaftsanlagen nachhaltig erhöhen. Auch hierbei sind Kappungsgrenzen zu beachten.

Auf Bundes-, Landes- und städtischer Ebene existieren viele Förderprogramme, die Investitionen in Bestandsimmobilien fördern. Die Förderung erfolgt je nach Programm durch zinslose oder zinsverbilligte Darlehen oder Zuschüsse.

In diesem Umfeld setzen „Manage to green“-Investitionsstrategien an. Eine Verbesserung der ökologischen Nachhaltigkeit führt zu einem höheren Marktwert, das heißt: zu einer höheren Bewertung. Die Kosten können jedenfalls teilweise durch Mieterhöhungen und/oder Förderprogramme refinanziert werden.

Solche Investitionsstrategien müssen auf allen Ebenen sorgsam konzipiert werden, sind jedoch – wenn sie gut gemacht sind – ein Erfolgsmodell für alle Beteiligten. Mieter sparen Betriebskosten, und ihr Lebensmittelpunkt wird qualitativ aufgewertet. Die Wohnqualität steigt. CO₂-Emissionen sinken. Investoren haben die Möglichkeit zur Erhöhung von Immobilienwerten und zur Schaffung von nachhaltigen Immobilieninvestments. ◉

von **Dr. Philip Huperz**
Rechtsanwalt und Partner bei GSK Stockmann in Berlin

Daniel Cammann-Reiß
Rechtsanwalt und Partner bei GSK Stockmann in Berlin