

Expertentipp

„ATTRAKTIV & STABIL“

Tim Bütcke über Wohnimmobilien – und Anlagetipps

BELLEVUE: Welches Wohnimmobilien-segment verspricht aktuell gute Renditen?

TIM BÜTECKE: Wohnimmobilien sind weiterhin eine attraktive und stabile Kapitalanlage. Dennoch sollten Kapitalanleger pauschalen Renditeversprechen keinen Glauben schenken. Ihre Berechnung muss individuell erfolgen, und neben Faktoren wie dem Kaufpreis und den Mieteinnahmen müssen beispielsweise die finanzielle Situation des Anlegers und die gewünschte Nutzungsdauer einfließen.

Hat die Pandemie die Situation verändert?

Was Wohnimmobilien betrifft, so weist der Index weiterhin eine positive Entwicklung auf. Dies ist zum einen auf die massiven Anstrengungen des Staates und zum anderen auf den immer noch herrschenden Nachfrageüberhang zurückzuführen – die Bauaktivität bleibt weit hinter dem gesteckten Ziel zurück. Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Die Pandemie verändert die Anforderungen an Wohnraum, nicht jedoch die Notwendigkeit.



TIM BÜTECKE
Geschäftsführer
aus Hamburg

Gibt es Tipps für Einsteiger in das Anlagegeschäft?

Investieren Sie zunächst Zeit und Energie in die Suche nach einem Berater. Der Markt wird zunehmend komplex, und Versprechungen gibt es viele. Umso wichtiger ist es, einen Partner zu haben, der nicht nur über Expertise verfügt, sondern mit Ihnen zusammen eine Anlagestrategie erarbeitet und dabei auf Ihre individuelle Situation und Ihre Bedürfnisse eingeht.

**KONTAKT HFH Immobilien, Hamburg,
Geschäftsführer Tim Bütcke,
Tel.: (040) 414 37 90
www.hfh-immobilien.de**



FOTOS: privat (1), stock.adobe.com/exclusive-design (1)

Welche Objekttypen bieten sich ALS KAPITALANLAGE AN?

Neben „normalem“ Wohnungsneubau drängen vermehrt Spezialimmobilien auf den Markt. Forciert wird dies vor allem durch die demografische Entwicklung in Deutschland

Vermietete Spezialimmobilien wie zum Beispiel Denkmalschutzobjekte sowie Studenten- oder Seniorenapartments sind sensible Objekte, deren Auswahl und Betrieb besondere Sorgfalt erfordert.

Vermietete Studentenwohnungen sind insbesondere in jüngster Zeit als Anlageobjekte angeboten worden. Von den im Wintersemester 2020/2021 eingetragenen gut 2,9 Millionen Studierenden an deutschen Hochschulen, überwiegend Universitäten, entfällt rund eine halbe Million allein auf Studienanfänger. Darüber hinaus benötigt selbstverständlich auch das Lehr- und Verwaltungspersonal am jeweiligen Standort Wohnraum. Der Trend zu solchen Immobilien ist bislang ungebrochen; der Bedarf dürfte sich auf Jahre hinaus fortsetzen. Besonderes Augenmerk sollten Anleger auf kleine und mittelgroße Städte mit hohem Studierendenanteil legen. Wichtig: Auch die gegebenenfalls anfallende Zweitwohnungsteuer sollte man nicht außer Acht lassen. Als Kapitalanlage durchaus attraktiv sind beispielsweise preisgünstige Mikroapartments oder auch in Serie erstellte Module, die auf der Baustelle zu Studentenwohnungen zusammengesetzt werden.

Zunehmend beliebter werden Wohnanlagen mit vielfältigem Serviceangebot. Der Kapitalanleger wird damit Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft mit seiner Wohnung (Sondereigentum) und anteiligem Gemeinschaftseigentum. Die gesamte Wohnanlage einschließlich vielfältiger Infrastruktureinrichtungen wie Empfang, Großküche, Restauration/Café, Fitnessbereich,

Waschsalon, Schwimmbad, Kfz- und Fahrradstellplätzen wird üblicherweise von einer externen Gesellschaft betrieben.

Der Erfolg für den einzelnen Anleger hängt von der Auslastung des gesamten Objekts und damit selbstverständlich auch von der Performance der Betreibergesellschaft ab.

Solche Modelle liegen auch Seniorenwohnanlagen oder anderen Sozialimmobilien zugrunde. Denn auch für die ältere Generation mit hohem Anteil an Pflegebedürftigen ergibt sich zwangsläufig ein hoher Zuwachs an bedarfsgerechter Wohnfläche. So gab es 2019 laut Statistischem Bundesamt 4,31 Millionen Pflegebedürftige. Mit zunehmendem Alter steigt die Nachfrage nach Pflegeplätzen, was durch die steigende Lebenserwartung noch verstärkt wird. Das Gros der Pflegebedürftigen wird zu Hause gepflegt, knapp 20 Prozent vollstationär in Heimen. 2050 werden voraussichtlich rund fünf Millionen Menschen in Deutschland pflegebedürftig sein.

Eine Abflachung oder Umkehr des Trends ist wegen ungünstiger demografischer Entwicklung nicht zu erwarten. Daher empfehlen sich – eventuell zur späteren Selbstnutzung – Seniorenapartments als Kapitalanlage in einem echten Wachstumsmarkt. Allerdings sind wichtige Rahmenbedingungen zu beachten, beispielsweise gesetzliche Auflagen oder die Qualität des Betreibers. Wie bei jeder Immobilie muss der Standort stimmen. Belebte Nachbarschaft durch Kitas, Schulen, Spiel- und Sportplätze stört überhaupt nicht, sondern ist im Gegenteil zur Durchmischung der Generationen sogar erwünscht. **DH** 🏠