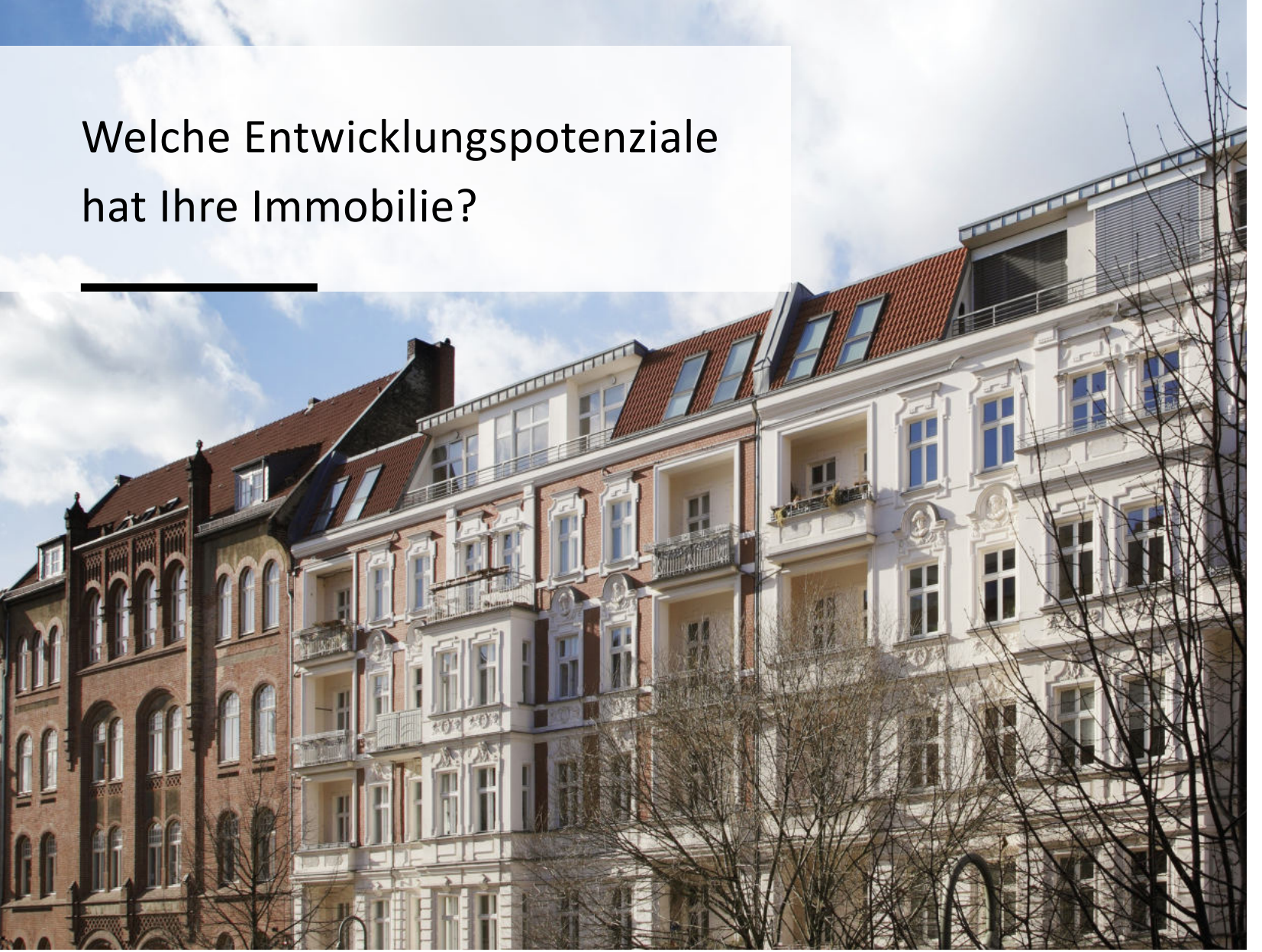
Wertschöpfungspotenziale bei Bestandsimmobilien

INHALT

- Welche Entwicklungspotenziale hat Ihre Immobilie?
- Entwicklungspotenzial Dachgeschossausbau
- Mehr Raum mehr Wert
- Entwicklungspotenzial Modernisierung
- Vorgeständerte Balkone als Modernisierung
- Nachträglicher Aufzugseinbau als Modernisierung

Welche Entwicklungspotenziale hat Ihre Immobilie?



Ein herzliches Grüß Gott,

für jeden Eigentümer einer Immobilie stellt sich grundsätzlich die Frage, welche Wertschöpfungspotenziale das eigene Miethaus birgt, wie diese identifiziert, evaluiert und gegebenenfalls mit geeigneten Maßnahmen untermauert in die Praxis umgesetzt werden können. Derzeit ist eine Investition im Niedrigzinsumfeld, in Verbindung mit eigenen finanziellen Rücklagen, eine lukrative Möglichkeit zusätzliche Immobilienwerte im Bestand zu schaffen und darüber hinaus eigenes Kapital vor aktuell möglichen inflationären Entwicklungen zu schützen.

Seit vielen Jahren beraten und begleiten wir unsere Kunden bei diesen Entscheidungsprozessen und bringen unsere Expertise gerne mit ein.

Ausschlaggebend ist bei diesen Überlegungen in der Regel die Höhe der aufzubringenden finanziellen Mittel sowie der meist zusätzlich erforderliche Kapitaldienst. Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass sich Wertschöpfungspotenziale wie beispielsweise ein Dachgeschossausbau in einem überschaubaren Zeitraum amortisieren. In den meisten Fällen ist nach Fertigstellung die zu erzielende Marktmiete höher, als die Kosten für die eigentliche Finanzierung.

Zusätzlich empfehlen wir für steuerliche Aspekte einen Steuerberater im Vorfeld mit einzubeziehen; dies bietet möglicherweise weitere Vorteile und Anreize.

Wieviel zusätzliche Wohnfläche beispielsweise bei einem Dachgeschossausbau entstehen könnte, aber auch die Frage, wie sich diese zusätzlichen Flächen zukünftig auf das Mietniveau der Immobilie auswirken, bedarf einer realistischen und nachhaltigen Einschätzung. Durch die erhöhte vermietbare Wohnfläche entsteht zudem ein realer Wertzuwachs.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen einige Praxisbeispiele dazu vor, welche möglichen Potenziale bei Miethäusern schlummern und welche wertsteigernden Maßnahmen wir in den vergangenen Jahren für unsere Kunden realisiert haben.

Mit herzlichen Grüßen

Christian Arnholdt

Entwicklungspotenzial Dachgeschossausbau

In circa 30 Prozent der Münchner Stadthäuser befinden sich noch nicht ausgebaute Speicher/Dachböden, die sich zur Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum, meist in bester Weise eignen. Zudem hat sich Bauland in den vergangen Jahren in München zum knappen und nahezu unbezahlbaren Gut entwickelt, weshalb ein möglicher Dachgeschossausbau nicht nur einen erheblichen Wertzuwachs für die Immobilie bedeutet, sondern auch zur Entspannung einer nach wie vor sehr hohen Nachfrage an Wohnraum in München beiträgt.

Die nachstehenden Vorteile machen einen Dachgeschossausbau auch deshalb, sofern baulich möglich, so attraktiv:

- Das Grundstück sowie die Immobilie sind bereits vorhanden!
- Bei vielen Immobilien steht die Instandsetzung des Daches baujahres-bedingt zur Diskussion. Gerade in diesem Fall ist es unter wirtschaftlichen Aspekten überlegenswert, das Dachgeschoss gleich mit auszubauen!
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist auch ein sozialer Aspekt und trägt zur Entspannung des Wohnungsmarkts bei!
- Hohe Nachfrage nach zu vermietenden Dachgeschosswohnungen, da sehr knappes Gut!
- Wertzuwachs der Immobilie durch insgesamt höhere Mieterträge!
- Eigenkapital wird inflationssicher in die Immobilie investiert und führt in der Folge zur Wertsteigerung des Bestands!
- Aktuell tiefe Kapitalmarktzinsen in Verbindung mit zinsgünstigen KfW-Darlehen sorgen für einen finanzierbaren Kapitaldienst!
- Für einen Dachgeschossausbau gilt bei der Erstvermietung **kein Mietspiegel** und **keine Mietpreisbremse**!
  Je nach Lage der Immobilie sowie der jeweiligen Wohnungsgröße der neuen Dachgeschosswohnungen werden Nettokaltmieten zwischen EUR 20 und EUR 30 je Quadratmeter Wohnfläche erzielt!

Mehr Raum mehr Wert

Referenz

Sanierung und Dachgeschossausbau eines Baudenkmals in München-Schwabing

- Ausbau Dachgeschoss (2 Wohnungen mit insgesamt ca. 300 m² Wohnfläche)
  Steigerung des gesamten Mietniveaus um ca. 22%
- Einbau eines Aufzugs ins Treppenauge (Sonderanfertigung) - Umlage von 11% der Investitionskosten des neuen Aufzugs auf die Miete
- Fassaden-/Fenstersanierung unter Denkmalaspekten
- Zeitraum der Baumaßnahme 2008/2009
- Bauvolumen inklusive Baunebenkosten ca. EUR 1,7 Mio.

Referenz

Sanierung eines Wohnhauses aus den 1950er Jahren mit Dachgeschossausbau in München-Bogenhausen

- Ausbau Dachgeschoss (ca. 120 m² zusätzliche Wohnfläche)
- Umbau ehemaliger Lagerräume im Souterrain in eine Gartenwohnung (ca. 75 m² zusätzliche Wohnfläche) Durch die Schaffung des zusätzlichen Wohnraums konnte das gesamte Mietniveau des Hauses um mehr als 15% gesteigert werden
- Photovoltaik-Anlage auf der Südseite des Daches zur energieeffizienten Warmwasserbereitung
- Neue Fassade (Wärmedämmverbundsystem) sowie neue Fenster (Nord- und Südseite)
- Betonsanierung der Balkone
- Sanierung des Treppenhauses
- Zeitraum der Baumaßnahme 2010/2011
- Bauvolumen inklusive Baunebenkosten ca. EUR 1,6 Mio.

Referenz

DG-Ausbau eines Wohnhauses aus den 1950er Jahren in der Münchner Altstadt

SITUATION:
Bei der Immobilie stand die Sanierung des Daches sowie eine Dämmung der obersten Geschossdecke an.
Der Eigentümer nutzte diese Situation, um bei dieser Gelegenheit das Dachgeschoss auszubauen und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

- Ausbau Dachgeschoss mit 2 Maisonette-Wohnungen (58 m² und 60 m²)
- Durch die Schaffung der beiden zusätzlichen Wohnungen konnte das gesamte Mietniveau des Hauses um über 10% gesteigert werden
- Zeitraum der Baumaßnahme 2018/2019
- Bauvolumen inklusive Baunebenkosten ca. EUR 0,6 Mio.

Entwicklungspotenzial Modernisierung

Eine höhere Miete bedeutet für den Vermieter in der Regel auch eine höhere Rendite. Jedoch können Mieten nicht unbegrenzt und willkürlich erhöht werden - das Gesetz gibt hier klare Grenzen vor.

Ist eine Mieterhöhung nach Modernisierung grundsätzlich zulässig?
Nein, nicht jede Veränderung an einem Miethaus zählt vor dem Gesetz auch als Modernisierung. Als Modernisierungen, die eine Mieterhöhung in der Regel rechtfertigen, gelten folgende Maßnahmen:

- Maßnahmen, die Primär- oder Endenergie sparen (z. B. der Einbau von Solaranlagen oder das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems)

- Maßnahmen, welche die Wohnqualität oder den Gebrauchswert der Wohnungen erhöhen (z. B. Anbau/Vorständerung von Balkonen, Ein- oder Anbau eines Aufzugs oder eine Renovierung, die für verbesserten Schallschutz sorgt)

Muss eine Modernisierung und Mieterhöhung der Mieterschaft vorher angekündigt werden?
Unabhängig davon, um welche Modernisierungsmaßnahme es sich im Einzelfall handelt, ist der Vermieter verpflichtet, seine Mieter spätestens drei Monate vor Beginn schriftlich über Art, Umfang, Beginn und Dauer der Modernisierungsmaßnahme, sowie über den Betrag, um den die Miete künftig erhöht werden soll (Modernisierungskostenumlage), zu informieren. Zu beachten sind auch mögliche Härteeinwände einzelner Mieter z. B. aufgrund hohen Alters oder Krankheit.

Um welchen Betrag darf die Miete nach einer Modernisierungsmaßnahme erhöht werden?
Ist eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt worden, kann der Vermieter bis zu 8% der Modernisierungskosten dauerhaft auf die Miete umlegen (§ 559 BGB).

BEISPIEL:
In einem Miethaus mit 10 Mietwohnungen, mit je 80 m² Wohnfläche werden 10 Balkone durch Vorständerung angebaut. Die Kosten für diese Modernisierung betragen EUR 60.000. Auf die Mieterschaft könnte somit ein Betrag von bis zu 8%, insgesamt jährlich EUR 4.800, dauerhaft umgelegt werden. Verteilt man diesen Betrag nun auf insgesamt 800 m² Wohnfläche, würde sich die Miete um EUR 0,50 je m² Wohnfläche monatlich erhöhen. Bei einer 80m² Wohnung wäre die monatliche Mietsteigerung somit EUR 40.

Zu beachten sind die seit 1.1.2019 bestehenden Kappungsgrenzen bei Modernisierungskostenumlagen. So darf die Miete bei Modernisierungen nicht unbegrenzt steigen. Diese darf sich innerhalb eines Sechsjahreszeitraums nicht um mehr als EUR 3 je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen, sofern die Ausgangsmiete vor Modernisierung bereits höher als EUR 7 je Quadratmeter betrug. Andernfalls sind es maximal EUR 2 Erhöhungsbetrag je Quadratmeter.

Grundsätzlich empfiehlt es sich vor jeder Modernisierungsmaßnahme eine detaillierte Investitionskalkulation und eine Berechnung der auf die Mieter umzulegenden Modernisierungskosten durchzuführen, sowie etwaige steuerliche Aspekte mit dem Steuerberater zu erörtern.

Vorgeständerte Balkone als Modernisierung

Referenz

Aufständerung von Balkonen sowie Anbringung von zweiten Rettungswegen bei einer Immobilie in München-Schwabing

- Aufständerung von Balkonen und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (50% der jeweiligen Balkonflächen)
- Schaffung von zusätzlich erforderlichen Rettungswegen
- Zeitraum der Baumaßnahme 2013/2014
- Bauvolumen inklusive Baunebenkosten ca. EUR 270 TSD (inkl. Einbau von Balkontüren, Verlegung/Änderung von Heizkörpern innerhalb der betroffenen Wohnungen etc.)
- Umlage von 11% der Modernisierungskosten auf die jährliche Miete (anteilig nur aus den Herstellungskosten der neuen Balkone)

Nachträglicher Aufzugseinbau als Modernisierung

Referenz

Aufständerung von Balkonen sowie Anbau eines Außenaufzugs bei einer Immobilie in München-Neuhausen

- Aufständerung von Balkonen und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (50% der jeweiligen Balkonflächen)
- Anbau eines Außenaufzugs mit Haltestellen auf den jeweiligen Zwischenpodesten
- Zeitraum der Baumaßnahme 2010/2011
- Bauvolumen inklusive Baunebenkosten ca. EUR 600 TSD (inkl. Einbau von Balkontüren, Verlegung/Änderung von Heizkörpern innerhalb der betroffenen Wohnungen etc.)
- Umlage von 11% der Modernisierungskosten (Aufzug sowie Balkonanbau) auf die jährliche Miete

Referenz

Einbau eines Innenaufzugs ins Treppenauge eines Altbaus in München-Haidhausen

- Einbau eines Innenaufzugs mit Haltestellen in den jeweiligen Vollgeschossen
- Zeitraum der Baumaßnahme 2013/2014
- Bauvolumen inklusive Baunebenkosten ca. EUR 340 TSD
- Umlage von 11% der Modernisierungskosten auf die jährliche Miete

Mehr Wert
mehr Potenzial

HEINRICH BOSSERT IMMOBILIEN KG
Leopoldstr. 9 | 80802 München

info@bossert-immobilien.de
T: +49 89 381 000 0
F: +49 89 381 000 38