

# II

---

# INVESTOR INFORMATION

powered by  
**REMAC** Asset Management GmbH

# BERLIN



Liebe Leserin, lieber Leser!

**W**er sein Vermögen sicher anlegen möchte, sollte jetzt überlegen, sich nach einer geeigneten Immobilie in Berlin umzusehen. Am Anfang dieses Prozesses steht dabei die Frage, ob das Haus oder die Wohnung selbst genutzt oder vermietet werden soll und welches Volumen das Investment haben soll. Eigentumswohnungen und Zinshäuser sind in Berlin so erschwinglich wie selten zuvor. Warum? Weil stabile Einkommen, historisch niedrige Zinsen und - im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen - moderate Preise gute Voraussetzungen sind, um den Traum von der eigenen Immobilie für immer mehr Menschen Realität werden zu lassen. Und zwar als langfristige Anlage, denn Wohnimmobilien in guten Lagen sind äußerst wertstabil und bieten oftmals im Laufe der Jahre noch Steigerungspotenzial. Wer sein Vermögen sicher anlegen möchte, sollte daher überlegen, ob er sich nicht jetzt nach einer geeigneten Immobilie umsehen sollte. Die REMAG kann die jeweils passende Immobilie mit der gewünschten Rendite und der erwarteten Lage vermitteln und übernimmt bei Bedarf die gesamte Abwicklung des Immobilienkaufs bis hin zur Verwaltung.



Lassen Sie sich von uns anregen, denn aus unserer Sicht gibt es für den Immobilienkauf in Berlin eine ganze Reihe von guten Gründen. Beachten Sie hierzu auch den „**RIG** Investment Guide “. Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei unseren kleinen Lektüren!

Herzlichst

Simon Kittelmann & Sandra Reichardt

## Zinshäuser in Berlin bringen stabile Erträge !

**S**ie erwägen den Erwerb eines Zinshauses? Wir finden das ist eine gute Idee, denn ein Haus mit mehreren Wohnungen liefert stabile Mieterträge und an Standorten mit hoher Wohnungsnachfrage ist ein Mehrfamilienhaus eine sichere Einnahmequelle. Zieht ein Mieter aus, eröffnet das oftmals weitere Potenziale. Denn mögliche Modernisierungskosten amortisieren sich in der Regel über höhere Mieteinnahmen. Wer jetzt ein Zinshaus erwirbt, kann laut IVD, dem Immobilienverband Deutschland, oft höhere Erträge erwirtschaften als in



früheren Jahren. Angesichts des historischen Zinstiefs sind Investitionen in Mehrfamilienhäuser derzeit besonders attraktiv.

Bei Zinsen von unter 4,5 Prozent für zehnjährige Darlehen und einem Kreditanteil von bis zu 70 Prozent liegt die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital

häufig über der eigentlichen Mietrendite. Der so genannte Leverage-Effekt wird aber oft nicht berücksichtigt. Viele Anleger betrachten bei der Berechnung ihrer Investitionschancen nur die Relation des Mietertrages zum Kaufpreis und übersehen, dass ihr persönlicher Ertrag sich durch die Differenz zwischen Bankzins und Mietzins erhöhen kann.

Auf der anderen Seite sollten aber auch die Bewirtschaftungskosten in eine erste Investitionsberechnung mit einbezogen werden. Die laufenden Kosten für Bewirtschaftung und Instandsetzung sind bei Mehrfamilienhäusern und Kapitalanlagewohnungen mit 15 bis 20 Prozent der Jahresnettokaltmiete anzusetzen.

Wichtig ist zudem, den technischen Zustand des ins Auge gefassten Objektes genau zu prüfen.

Sie möchten mehr erfahren?

Vereinbaren Sie einen Termin mit uns!

## Kapitalanlagewohnung für den Vermögensaufbau !

**F**ür Menschen, die bereits ihre Traumwohnung gefunden haben und die etwas für ihren Vermögensaufbau oder für ihre Altersvorsorge tun wollen, empfiehlt sich momentan der Kauf einer Kapitalanlagewohnung. Denn im Vergleich zu anderen Kapitalanlagen wie beispielsweise Staatsanleihen bieten Wohnimmobilien eine deutlich attraktivere Rendite. Durchschnittlich liegt die Renditeerwartung hier bei 4,5 bis 6 Prozent.

Zum Vergleich:

Die Rendite einer zehnjährigen Bundesanleihe liegt derzeit bei knapp 2,4 Prozent.

Festgeldkonten bieten momentan einen Zinssatz von ca. 1 bis 2 Prozent.



Im Gegensatz zu Eigentümern von Barvermögen können Anleger, die sich jetzt eine Wohnung kaufen, von den niedrigen Zinsen sogar profitieren. Denn die Kosten für Darlehen werden derzeit oftmals durch die Wertsteigerungen nicht nur kompensiert, sondern überkompensiert.

Zudem kann eine Wohnung im Alter auch selbst bezogen werden. Die Mietfreiheit im Alter ist eine entscheidende Kostenersparnis, insbesondere vor dem Hintergrund niedriger staatlicher Renten.

Wer im Alter keine Miete zahlen muss, hat in der Regel deutlich mehr Geld zur freien Verfügung. Im Schnitt verbessert eine selbst genutzte Wohnung die Netto-Einkommenssituation für Senioren um etwa 30 Prozent.

Sie sind interessiert an einer Kapitalanlagewohnung?

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf!



## Bewertung, Schätzung, Bilanzierung!

**W**as ist eine Immobilie wert? Diese eigentlich ganz einfache Frage erhitzt regelmäßig nicht nur die Gemüter von privaten und institutionellen Verkäufern und Käufern, sondern bringt auch so manche Diskussion unter Bewertungsprofis zum Kochen. Zwischen Verkäufer und Käufer dreht sich das Ringen meist um unterschiedliche Preisvorstellungen, zwischen denen es einen Kompromiss zu finden gilt.

Bei Bewertungssachverständigen drehen sich die unterschiedlichen Ansichten dagegen in der Regel um die Bewertungsmethoden oder den Unterschied zwischen Wert und Preis. Die Begriffe Wert und Preis scheinen der einen Seite - meist angelsächsisch geprägt - als Synonyme, der anderen Fraktion als grundlegende Unterschiede, die sich in der Praxis nur im Idealfall decken.

Ein Investor erwartet von einer Bewertung die Einschätzung, ob die Investition in die Immobilie sich im Vergleich zu anderen Anlageformen lohnt.

Das Gericht beauftragt die Ermittlung des Verkehrswertes, das Kreditinstitut benötigt den Beleihungswert und das Finanzamt den Wert für die Schenkungs- und Erbschaftssteuer.

Je nach Auftraggeber unterscheiden sich damit sowohl der zu ermittelnde Wert als auch die zur Ermittlung vorgesehenen Methoden!



## Schwierigkeiten bei der Bewertung von Immobilien

**I**m Gegensatz zu Aktien stehen die Werte für Immobilien nicht täglich zur Verfügung. Selbst bei Aktien börsennotierter Immobilienunternehmen leitet sich der Aktienkurs nicht ausschließlich vom Wert der Immobilien ab. Genau darin liegt das Problem:

### **Für Immobilien liefert der Markt keine direkte Bewertung.**

Wie bei allen Vermögensgütern leitet sich der Wert daher auch bei Immobilien aus zukünftigen Erträgen ab. Diese sind mit Unsicherheiten versehen:

#### **1.**

Die relativ lange Lebensdauer und die geringe Transaktionshäufigkeit von Immobilien führen dazu, dass die Prognose der Restnutzungsdauer und der Verzinsung des eingesetzten Kapitals auf der Basis unsicherer Informationen erfolgen muss.

#### **2.**

Immobilienmärkte sind zudem hochgradig segmentiert, sowohl lokal als auch durch die besonderen Präferenzen der Marktakteure.

#### **3.**

Aufgrund der spezifischen Besonderheiten werden in der Immobilienwirtschaft häufig Sachverständige tätig, wenn es um die Feststellung von Renditen und Preisen geht. Den Bewertungsvorschlag liefert also nicht der Markt, sondern ein Gutachter, welcher Bewertungsverfahren anwendet, die die sonst durch das Marktgeschehen offenbarten Informationen ersetzen müssen.

#### **4.**

Sachverständige sind in diesem Sinne Simulatoren des fehlenden Marktgeschehens. Ihre Leistung hilft, das Problem der asymmetrischen Informationen der Marktteilnehmer zu lösen. Doch wie gehen sie eigentlich vor?

## Wertermittlung für Investoren

**I**nvestoren treffen Investitionsentscheidungen immer vor dem Hintergrund der Überlegung, welche Anlagen ihnen bei gleichem Risiko die beste Rendite erwirtschaften!

Bei Immobilien dienen als Basis die zukünftigen Erträge und der erzielbare Verkaufspreis nach einer gewissen Anzahl von Jahren, die auf den aktuellen Bewertungstag abgezinst werden.

Zur Einschätzung der Rentabilität einer Investition dient meist das Discounted-Cashflow-Verfahren, bei dem für diesen Zweck ein vom Investor vorgegebener interner Zins benutzt wird. Dieser Diskontierungszins setzt sich aus dem Zinssatz risikofreier Anlagen, sowie einem Zuschlag für das unternehmensspezifische Risiko zusammen. Der Prognosezeitraum umfasst in der Regel zehn Jahre.



Problematisch gestaltet sich dabei die Zukunftsorientierung des DCF-Verfahrens.

Bei der Prognose der zukünftigen Entwicklung handelt es sich um Spekulationen, die zwar als wahrscheinlich gelten, aber nicht als gesichert angesehen werden können, da die tatsächliche Entwicklung von vielen sensiblen Einflussfaktoren abhängig ist.

Sie haben Fragen zu diesem Gebiet?

Dann nehmen Sie mit uns Kontakt auf und profitieren Sie von unseren Erfahrungen!

## Die Marktwertermittlung

**S**ie gilt als „Mutter“ der Wertermittlung, da der Marktwert für zahlreiche Fälle Grundlage oder Vergleichswert ist.

Dieser Marktwert ist in Paragraf 194 Baugesetzbuch bestimmt:

„durch den Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Marktwert ist also stichtagsbezogen, setzt kundige Partner, einen funktionierenden Markt ohne Krisen und das Fehlen jeglicher persönlicher Interessen voraus. Geht das?

Nein, denn im realen Leben werden diese Voraussetzungen wohl eher selten anzutreffen sein!

Hier wird also der Unterschied zum erzielbaren Preis deutlich, der eben eher das zufällige Ergebnis von Verhandlungen darstellt!



Der ermittelte Marktwert stellt somit einen objektivierten Wert dar, der für diese Immobilie am wahrscheinlichsten am Markt zu erzielen wäre.

Die Finanzkrise hat eindrucksvoll gezeigt, wie problematisch die Feststellung von Immobilienwerten in Märkten ist, in denen kaum noch Transaktionen stattfinden und ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr obsolet geworden ist.

Sie haben Fragen zu diesem Gebiet?

Dann nehmen Sie mit uns Kontakt auf und profitieren Sie von unseren Erfahrungen!