

20. Juli 2019 | € 4,50

Neuer Wettlauf zum **MOND**

*China, USA, Elon Musk und Jeff Bezos:
50 Jahre nach der Mondlandung
ist die Sehnsucht nach einer besseren
Welt so groß wie nie*



„Hochwertig saniert und doch bezahlbar? Ja, das geht!“

Interview mit Dipl.-Immobilienökonom **Andreas Schrobback**, Experte für die Sanierung denkmalgeschützter Bauten in Deutschland. Er warnt eindringlich vor gesetzlichen Mieterhöhungsverboten



... und nach der Kernsanierung



Baudenkmal vor ...

Die Firmengruppe von Dipl.-Immobilienökonom und Unternehmer Andreas Schrobback ist auf die Vermarktung kernsanierter, denkmalgeschützter Altbauten mit kulturhistorisch wertvoller Bausubstanz spezialisiert. Der Fokus liegt hierbei auf energieeffizienter und möglichst barrierearmer Kernsanierung. Er warnt eindringlich vor den verheerenden Folgen gesetzlicher Mieterhöhungsverbote und sagt: „Ohne private Investoren ist das aktuelle Wohnraumproblem nicht zu lösen und die gründerzeitliche Substanz unserer Städte nicht zu retten.“

Herr Schrobback, wie wird man zum Spezialisten für historische Altbauten?

Ich habe nach meiner Banklehre den Weg in die Selbstständigkeit gefunden – zunächst bei einem Immobiliendienstleister für verschiedene Bauträger. Schnell wurde mir klar, dass die dortige Unternehmensphilosophie nicht mit meinen Vorstellungen kongruent war. Ich habe dann mein eigenes Unternehmen, zunächst ausschließlich für den Vertrieb von Kapitalanlageimmobilien, gegründet. Es wurden sowohl Neubau-, Bestands- und verstärkt Denkmalimmobilien vertrieben. Ich habe schnell gelernt, dass die denkmalgeschützte Immobilie die

Königsklasse unter den Investment- und Anlageimmobilien ist. Sie ist zugleich allerdings auch die komplexeste Asset-Klasse. Durch die Sanierung von Wohnbauten aus dem Historismus, der Jahrhundertwende und der Gründerzeit erschließt man nicht nur wunderschönen Wohnraum, sondern schafft attraktive Kapitalanlagen mit nachhaltigen Renditen. Ab 2010 haben wir begonnen, eigene Objekte anzukaufen, baulich umzusetzen und über unseren eigenen Inhouse-Vertrieb direkt zu vermarkten. Seitdem begleiten wir unsere Käufer, Anleger und Investoren auf der gesamten Wertschöpfungskette des Immobilienzyklus.

Also ein klassischer Mittelständler?

Wenn Sie so wollen, ja. Ich sehe meine Firmengruppe aber nicht nur als Mittelstandsunternehmen, sondern vielmehr als Partner des Mittelstands. Denn für die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten an den Objekten werden bevorzugt ortsansässige Gewerke beauftragt. Es werden damit Arbeitsplätze im mittelständischen Handwerk gesichert und geschaffen. Diese mittelbare Auswirkung unserer Tätigkeit freut mich persönlich sehr. Denn der Mittelstand ist nicht nur das Rückgrat der deutschen Wirtschaft, er zahlt auch seine Steuern hier. Daher verdient er deutlich mehr Anerkennung und Unterstützung durch die Politik als bisher.

Bezahlbarer Wohnraum, vor allem in den Metropol-Regionen, gehört zu den „heißen Eisen“ der Wohnungsbaupolitik. Welche Bedeutung kommt dabei dem Erhalt der Altbausubstanz zu?

Aus meiner Sicht eine enorme Bedeutung, denn die Städte, Gemeinden und Kommunen sind schon aus finanziellen und personellen Gründen oft nicht in der Lage, die noch unsanierten Baudenkmalzeitnah und vor allem gleichzeitig zu sanieren. Die Folge: Je länger ein solches Objekt unsaniert leer steht, umso mehr verfällt es. Je stärker es dem Verfall preisgegeben wird, desto aufwendiger und preisintensiver wird eine hochwertige Kernsanierung.

Ab einem gewissen Stadium sind die Bausubstanz und Statik so in Mitleidenschaft gezogen, dass sie sich für einen Investor kaum rechnet. Aufgrund der Denkmaleigenschaft ist ein Abriss häufig nicht zulässig. Da ein solcher Bau weder ökonomisch saniert noch im jetzigen Zustand bewohnt werden kann, fehlt als Folge Wohnraum in der Innenstadt.

Das Ergebnis: Die Wohnungsnot verschärft sich, und die Preise für Wohnraum sowie Mieten steigen.

Trifft Sie der Vorwurf, dass hochwertige Sanierung oft bedeutet: Verdrängung alteingesessener Mieter zugunsten zahlungskräftiger neuer Bewohner?

In keiner Weise! Wie bereits beschrieben, stehen die Objekte, die wir ankaufen, sanieren und dann

an Anleger weiterveräußern, in der Regel vollständig leer.

Sind kernsanierte und unter Denkmalschutz stehende Altbauten in guter Wohnlage für Normalmieter noch erschwinglich?

Für unsere Unternehmensgruppe und die an der Sanierung beteiligten Unternehmen kann ich feststellen, dass diese Wohnbauten bautechnisch und qualitativ – was Ausstattung und Materialien angeht – sehr hochwertig hergestellt werden. Es werden jedoch keine Luxussanierungen realisiert. Die von uns vermarkteten Objekte, bspw. in Leipzig, Magdeburg und Erfurt, werden aktuell nach der Sanierung für zwischen sieben und neun Euro/m² netto kalt in die Vermietung gegeben. Das entspricht 600 Euro pro Monat für eine 75- bis 80-m²-Wohnung. Absolut bezahlbar, auch für Durchschnittsverdiener.

Wie schaffen Sie das? In München oder Frankfurt werden bis 20 Euro/m² verlangt und bezahlt ...

Wir sind in einer speziellen Nische im Kapitalanlageimmobilienmarkt tätig, die besondere Vorteile bietet: Denkmalimmobilien zur Kapitalanlage genießen im deutschen Steuerrecht eine überproportional hohe Sonderabschreibung. Modernisierungskosten können, über zwölf Jahre verteilt, zu 100 Prozent steuerlich geltend gemacht werden. Darüber hinaus kann ein Erwerber auch die Altbausubstanz linear abschreiben. Käufer, die ihre Immobilie nach der Sanierung vermieten, können zudem sämtliche Kreditzinsen und Finanzierungskosten zu 100 Prozent steuerlich absetzen. In Summe führen diese Möglichkeiten dazu, dass bis zu 50 Prozent des Kaufpreises aus Steuerersparnissen, Abschreibungen und Subventionen finanziert werden können.

Beachten sollte man auch, dass Gewinne aus dem Verkauf der vermieteten Kapitalanlageimmobilie nach zehn Jahren nicht der Kapitalertragssteuer unterliegen. Der Steuervorteil, den sich der Käufer monatlich als Freibetrag eintragen lassen kann, kann dann – neben den Mieteinnahmen – in die Refinanzierung investiert werden. Wir müssen also die Mieten nicht unnötig treiben. Unter dem Strich gilt: Wir schaffen Mehrwert für alle Beteiligten.

Bundespräsident Steinmeier hat aktuell auf die Bedeutung privater Investoren für den Wohnungsmarkt hingewiesen. Hilft das?

Das Staatsoberhaupt hat damit eine grundlegende Wahrheit ausgesprochen:

Ohne Privatinvestoren geht es nicht! Die kommunalen und landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften schaffen es nicht allein. Sie sind zu langsam und zu unflexibel im Vergleich zur privaten Wohnungswirtschaft. Dennoch sage ich auch: Wir müssen den Brückenschlag zwischen sozial verträglich und ökonomisch sinnvoll schaffen.

Der Berliner Senat geht einen ganz anderen Weg und will die Mieten in der Hauptstadt für fünf Jahre einfrieren. Können sich jetzt alle Mieter in Berlin freuen?



Andreas Schrobback
Gründer und CEO der AS UNTERNEHMENSGRUPPE Holding

VITA

Andreas Schrobback, geboren in Berlin, absolvierte nach dem Abitur eine kaufmännische Ausbildung im Bankgewerbe

Im Anschluss Studium zum Diplom-Immobilienökonom

2004 Gründung des ersten Vertriebsunternehmens für Kapitalanlageimmobilien. In den folgenden Jahren Ausbau zu einer Holdingstruktur mit über 20 Gesellschaften und Beteiligungen in der Wohnwirtschaft

Andreas Schrobback gilt als einer der **renommiertesten Experten** für denkmalgeschützte Investmentimmobilien in Deutschland und ist deshalb ein gefragter Ansprechpartner für Politik und Wirtschaft

2017 Berufung in den Wirtschaftsrat der CDU sowie in den Ausschuss für Bau- & Immobilienwirtschaft der IHK zu Berlin

2017 Berufung in den Landesfachausschuss Wirtschaft der CDU/CSU-Bundestagsfraktion sowie in den Bundeswirtschaftssenat Berlin

Seit 2017 stellv. Aufsichtsratsvorsitzender einer Düsseldorfer Wohnimmobilien AG

Dieser sog. Mietendeckel wird den Wohnungsmarkt in keiner Weise befrieden! Das ist leider nur ein weiterer Beweis für die Inkompetenz des Berliner Senats. Es wird von den eigenen politischen Versäumnissen und dem Wortbruch der eigenen Versprechen zum Wohnungsneubau abgelenkt. Am Ende sind die Leidtragenden die Mieter, denn auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften wären von einem Mieterhöhungsverbot betroffen.

Alein diese würden bis zu 150 Millionen Euro weniger einnehmen – Geld, welches dann für neue Investitionen, Neubau und Modernisierung des

Bestandes fehlt. Schauen Sie sich andere Städte wie New York oder Lissabon an. Hier wurde ebenfalls von der Politik massiv in den Markt eingegriffen. Die Folgen waren verheerend und sollten mehr als abschrecken.

Sie brauchen sich aber auch nur Berlin selbst in der nicht allzu ferneren Geschichte anzuschauen. In der ehemaligen DDR und Ostberlin waren die Mieten im Vergleich zu heute lächerlich gering. Aber wollen wir in Zukunft wohnen wie in der zumeist heruntergekommenen Bausubstanz der DDR?

Das alles belegt: Der Vorschlag aus dem Senat löst das Problem nicht, sondern verschärft es dramatisch. Denn wenn man einem Vermieter jede Mieterhöhung verbietet, wird er in Zukunft möglichst wenig investieren. Verlierer der ersten Stunde wären die Mieter selbst, deren Wohnungen langfristig verfallen würden. Zudem schreckt ein Mietendeckel Investoren ab. Es würden künftig also nicht mehr, sondern deutlich weniger Wohnungen in Berlin entstehen. Davor kann man im Interesse aller Beteiligten – Mieter wie Vermieter – nur warnen.

Gerade ältere Menschen schätzen sanierte Altbauten. Wie sieht es hier speziell mit dem Thema Barrierefreiheit aus?

Das ist ein Thema, um das wir uns sehr bemühen, indem bspw. Wohnungen möglichst schwellenlos saniert werden, breitere Türzargen und Aufzüge sowie unterfahrbare Waschtische und bodentiefe Duschen verbaut werden. Es geht darum, älteren Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Da Mehrfamilienhäuser aus der Jahrhundertwende allerdings oft nur schwer vollständig barrierefrei gestaltet werden können, sprechen wir eher von einer barrierearmen bzw. barriere reduzierten Sanierung.

Sie sind nicht nur seit vielen Jahren Unternehmer, sondern engagieren sich auch in der Politik und in Fachverbänden. Worum geht es Ihnen dabei?

Es ist immer einfach, auf die Politik zu schimpfen, aber selbst nichts zu tun. Das ist mir zu einfach. Als Vollzeitunternehmer will und kann ich nicht aktiv in die Politik gehen. Doch wo immer ich kann, versuche ich, mich einzubringen, um den politischen Entscheidungsträgern realistische und vor allem praxisnahe Einblicke zu ermöglichen und gegebenenfalls falsche Weichenstellungen für die Zukunft, bspw. durch einen Mietendeckel, zu verhindern. Aus diesem Grund engagiere ich mich auch im Bundesverband mittelständische Wirtschaft (BVMW). Hier werden die Interessen des Mittelstands auf allen Ebenen sehr nachdrücklich vertreten. Die Vorstandsvorsitzenden der großen Dax-Konzerne kennt jeder Politiker in Berlin, die der mittelständischen Unternehmen häufig nicht. Deshalb braucht der Mittelstand eine starke Stimme – eben die des BVMW und von Präsident Mario Ohoven.