

finanzwelt

Das Fachmagazin für Financial Intermediaries



Exklusiv:

Interview mit Ralf Berndt – Vorstand
der Stuttgarter Lebensversicherung a.G.

Gut gemeint ist nicht gleich...



... gut gemacht. Nicht zuletzt aufgrund niedriger Zinsen gilt Wohneigentum als eines der wichtigsten Elemente der Altersvorsorge. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wird dieses Vorhaben jedoch deutlich erschwert – und das eigentliche Problem nicht gelöst.

Im Jahr 2019 wurden deutschlandweit ca. 293.000 Wohnungen fertiggestellt, deutlich weniger als die 375.000 Stück, die die Bundesregierung als Ziel ausgegeben hat, um die angespannte Situation auf dem Immobilienmarkt zu beheben. Damit die Zahl der Woh-

nungsfertigstellungen in Deutschland in den kommenden Jahren steigt, hat die Bundesregierung im vergangenen Herbst das Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen, das den Wohnungsneubau beschleunigen soll. „Aus unserer Sicht bringt der aktuelle Gesetzesentwurf jedoch nicht den großen Durchbruch und geht teilweise sogar in die falsche Richtung. Eine unter anderem vorgesehene Ausweitung der kommunalen Vorkaufsrechte von Grundstücken bei einer gleichzeitig zunehmend prekären Finanzlage der Kommunen und bereits jetzt bestehenden deutlichen Kapazitäts-



Andreas Schrobback
Geschäftsführer
AS Unternehmensgruppe



Kruno Crepulja
Vorstandsvorsitzender
Instone Real Estate Group AG

engpässen bei den Planungskapazitäten wirken hier eher kontraproduktiv auf die Angebotsseite“, kritisiert Kruno Crepulja, Vorstandsvorsitzender der Instone Real Estate Group AG. Das geplante Gesetz, das sich derzeit (Stand: Februar 2021) in den Ausschüssen befindet, hat auch negative Effekte für die Nachfrageseite, so Andreas Schrobback. „Für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger würde das geplante Umwandlungsverbot den Zugang zu Wohneigentum deutlich einschränken. Durch die geplante Reform bleibt das Angebot an Wohnungen gleich, die Nachfrage wird jedoch restringiert. Mehrfamilienhäuser werden dadurch tendenziell günstiger, die Nachfrage nach bereits aufgeteilten und in Eigentumswohnungen umgewandelte Wohnanlagen wird sich dagegen eher erhöhen und zu weiteren Preissteigerungen führen“, prognostiziert der Geschäftsführer der AS Unternehmensgruppe, der der Meinung ist, dass damit die Ungleichheit auf dem Immobilienmarkt weiter zunehmen wird. „Das Umwandlungsverbot bevorzugt also eher größere Investoren und Immobiliengesellschaften zu Lasten von Kleinvermietern und Selbstnutzern.“

Es wäre besser gegangen...

Andreas Schrobback kritisiert, dass das Gesetzesvorhaben an der falschen Stelle ansetze. „Der Grund für die eigentliche Problematik liegt in dem zu geringen Wohnungsangebot selbst. Nur durch mehr Wohnungsbau würde sich die Lage entspannen und Themen wie Gentrifizierung und steigende Mieten wären obsolet.“ Auch Kruno Crepulja ist der Meinung, dass die Bundesregierung besser anderweitig in der Immobiliengesetzgebung aktiv geworden wäre: „Um den Neubau bezahlbarer Wohnungen zu fördern, wäre es vielmehr zielführender, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, komplexe Bauordnungen zu vereinheitlichen und mehr öffentliche Grundstücke zum Verkauf anzubieten.“ In so einem Fall wäre gut gemeint wohl eher mit gut gemacht gleich zu setzen. (ahu)



Bestandswohnanlage für Aufteilergeschäft

AS UNTERNEHMENSGRUPPE

Mit vermieteten Wohnungen zur finanziellen Unabhängigkeit im Alter

Die AS UNTERNEHMENSGRUPPE Holding aus Berlin, Spezialist für die Aufteilung und Privatisierung von Wohnungsbeständen, sieht ein weiter anhaltendes positives Umfeld im deutschen Wohnungsmarkt.

Die Renten sind sicher. Auf diese Worte haben sich Millionen Sparer in Deutschland jahrelang verlassen. Die spätere Rente sichert einen komfortablen Lebensabend und finanziert auch eine Mietwohnung im Ruhestand. Von den Zinsen aus dem Ersparnissen und der üppig verzinsten Lebensversicherung – plus Überschussbeteiligung – lassen sich dann die späteren Lebenshaltungskosten bestreiten. Heute sind viele dieser Sparer, die darauf vertraut haben, die Verlierer. Offensichtlich war diese

Vorstellung ein Trugschluss und in den letzten Jahren holt viele Bundesbürger schmerzlich die Realität ein. Guthaben auf Sparbüchern werden nicht mehr verzinst, genauso wenig wie Rücklagen in Bausparverträgen oder Lebensversicherungen. Am Ende frisst die Inflation den Geldwert über die Jahre hinweg auf, so dass dem Rentner von seinem Ersparten nicht mehr viel bleibt.

„Quo vadis Altersvorsorge?“

Diese Frage stellen sich die aktuell noch berufstätigen Generationen. Krisensicher soll sie sein und mit nachhaltigen Renditen. Deutliche Wertsteigerungen, Inflationsschutz und Steuervorteile

le wären wünschenswert. Die vermietete Wohnung als Altersvorsorge ist die Antwort. Hier helfen niedrige Zinsen und die Inflation dem Käufer sogar und hebeln den Vermögenszuwachs. Für solide, fremdvermietete und langfristig finanzierte Anlageimmobilien sind die historisch niedrigen Zinsen und das aktuelle Marktumfeld ein Glücksfall. Keine andere Anlageform hat und wird die finanzielle Unabhängigkeit von Menschen – bei vergleichsweise niedrigem Risiko – derart überproportional steigern. Das Prinzip ist denkbar einfach: Man erwirbt mit Hilfe von Fremdkapital einen inflationsgeschützten Sachwert und refinanziert dann mit Hilfe von Steuervorteilen und Mieteinnahmen. Private Risiken wie Arbeitslosigkeit, Berufsunfähigkeit oder Tod lassen sich relativ einfach und kostengünstig in die Finanzierung inkludieren, und auch möglichen Mietausfällen kann mit einem Mietsicherungskonzept entgegengewirkt werden.

Alles aus einer Hand

Die AS Unternehmensgruppe Holding aus Berlin, seit vielen Jahren etablierter Marktteilnehmer und Spezialist für die Privatisierung von Wohnungsbeständen, hat sich auf die Entwicklung und anschließende Vermarktung von Denkmalimmobilien sowie die Aufteilung und den Verkauf von Bestandswohnanlagen an private Anleger fokussiert. „Durch unseren strategischen Fokus und die regionale Präsenz agieren unsere Verbund- und Partnerunternehmen vor Ort und setzen die Erwartungen unserer Kunden im Hinblick auf eine optimale Wertentwicklung um“, sagt Dipl. Immobilienökonom Andreas Schrobback, CEO des Unternehmens. „Dabei bietet die zuständige Hausverwaltung alle wertsteigernden Dienstleistungen rund um die Immobilie an; von der Buchhaltung bis hin zur kaufmännischen und technischen Betreuung.“ Sämtliche Serviceleistungen können somit dem Kapitalanleger vollumfassend angeboten werden. Im Service sind die Miet- und Sondereigentumsverwaltung inbegriffen sowie auch die Eigentümer- und Mieterbetreuung. Das Ergebnis ist die passgenaue und risikominimierte Betreuung des Investments, bei gleichzeitiger Steigerung des Immobilienwerts. Mit einer Kapitalanlageimmobilie generieren die Käufer ab dem ersten Tag der Übergabe somit ein passives Zusatzeinkommen und erhalten darüber hinaus ansehnliche Steuervorteile.

Zielgruppe ist die Mittelschicht

Mit einem durchgehend strukturierten Beratungsprozess ist die Zielgruppe dabei nicht der Käufer aus dem Luxussegment, sondern eher der Normalverdiener und die Angehörigen der Mittelschicht. Diese Käufer können sich mit einem geringen, monatlichen Sparbeitrag die eigene Kapitalanlageimmobilie finanzieren, um so später eine Zusatzrente zu realisieren oder aber durch den Verkauf der Immobilie den Ertrag steuerfrei als Einmalsumme zu erhalten. Dies trägt maßgeblich zur finanziellen Unabhängigkeit im Alter bei. Da die meisten Kunden oft zum ersten Mal in ihrem Leben eine vermietete Kapitalanlageimmobilie erwerben, übernehmen wir die komplette Beratung und Betreuung vor und während des Kaufprozesses sowie die Unterstützung bei der notariellen Abwicklung. Dies beginnt be-



reits im Pre-Sale bei der Standortevaluation und Objektprüfung und setzt sich fort bei der umfassenden persönlichen Beratung und den Finanzierungskonzepten bei den Banken. Vor dem Hintergrund unsicherer und volatiler Finanzmärkte bringen Wohnungen zur Kapitalanlage als Altersvorsorge eine hohe Sicherheit. Sie verfügen als langfristiges Investment zudem über ein überlegendes Renditeprofil.

Wohnraum bleibt ein knappes Gut

Prognosen zufolge könnten allein in den zehn nachfragestärksten Regionen Deutschlands bis 2030 fast eine Million Wohnungen fehlen – Wohnraum ist und bleibt demnach in Deutschland ein knappes Gut. Hierbei konzentriert sich das Unternehmen auf B- und C-Standorte in den deutschen Ballungsgebieten und prosperierenden Metropolregionen bei denen sich, mittels aktivem Asset-Management, steigende Mieteinnahmen und attraktivere Renditen erwirtschaften lassen. Bevorzugt sind dabei Siedlungsbauten, Werkwohnanlagen und Quartiere mit einfachem und mittlerem Standard. Durch ein etabliertes Netzwerk und einen erstklassigen Zugang zu Verkäufern, Maklern und Hausverwaltungen verfügt das Unternehmen über eine hohe Anzahl von Off-Market-Angeboten. Das anhaltend positive Umfeld am deutschen Immobilienmarkt wird durch die sozioökonomische Entwicklung zusätzlich begünstigt. Preissteigerungen aufgrund der Angebotsknappheit und zu geringe Neubauaktivitäten sorgen ebenfalls für einen Anstieg der Nachfrage bei Bestandswohnanlagen genau wie das anhaltende Finanzierungsumfeld mit historisch niedrigen Zinsen und fehlenden Anlagealternativen für private Käufer und Anleger.

Kontakt

AS UNTERNEHMENSGRUPPE
Holding GmbH
Hagenstraße 67
14193 Berlin

Tel. 030 / 81 40 42 - 200
Fax 030 / 81 40 42 - 300

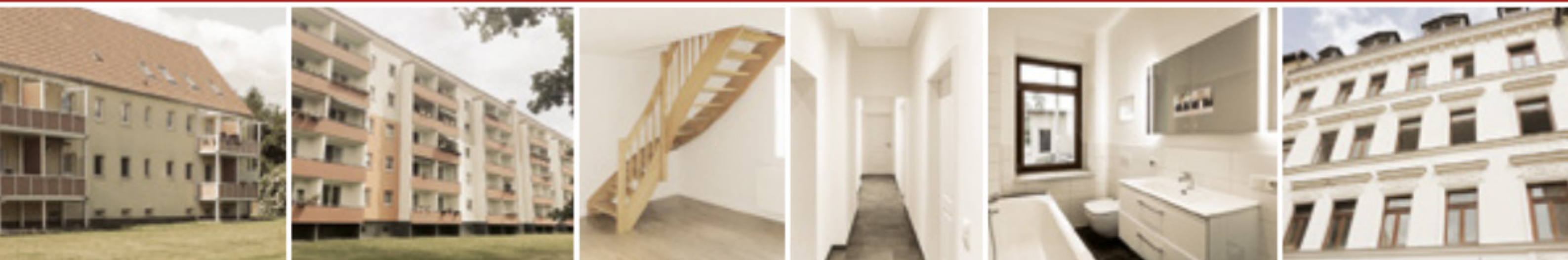
info@unternehmensgruppe-as.de
www.unternehmensgruppe-as.de





AS UNTERNEHMENSGRUPPE

JETZT VORSORGEN MIT ANLAGEIMMOBILIEN



DIE AS UNTERNEHMENSGRUPPE HOLDING

Die AS UNTERNEHMENSGRUPPE Holding ist ein Immobilieninvestor, Investmentmanager und Projektentwickler mit Hauptsitz in Berlin und Tochtergesellschaften in Frankfurt/Main, Köln, Leipzig und Magdeburg. Das Unternehmen steht für die Entwicklung und den Verkauf von Wohnimmobilien und Portfolios zur Kapitalanlage. Mit einer aktuellen Leistungsbilanz von mehr als 190 Millionen Euro Vertriebsvolumen aus der Vermarktung von über 2.000 Wohneinheiten gehört das Unternehmen zu den etablierten Marktteilnehmern in Deutschland.

Kernkompetenz ist der Verkauf von Bestandswohnimmobilien und hochwertig kernsanierten Denkmalobjekten an private Käufer und institutionelle Investoren.

IHRE VORTEILE ALS KÄUFER:

- ✓ Kernsanierte Denkmalprojekte mit hoher Sonder-AfA
- ✓ Ertragsstarke Bestandswohnimmobilien mit nachhaltiger Mietrendite
- ✓ Nutzung der historischen Niedrigzinsphase
- ✓ Vollfinanzierung auch ohne Eigenkapital möglich
- ✓ Inflations- und Krisenschutz durch Wertsicherheit von Immobilien
- ✓ Von hohen Steuervorteilen profitieren
- ✓ Schutz vor Altersarmut durch Mietfreiheit oder passives Einkommen
- ✓ Individuelle Finanzierungslösungen aus einer Hand
- ✓ Full-Service inkl. Vermietung, Verwaltung, Bewirtschaftung
- ✓ Mietsicherungskonzept und Risikoabsicherung

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE.



AS UNTERNEHMENSGRUPPE

Hagenstraße 67 • D-14193 Berlin
Tel. (+49) 30 81 40 42 200 • Fax (+49) 30 81 40 42 300
Email: info@unternehmensgruppe-as.de • Web: www.unternehmensgruppe-as.de