



Die Immobilien-Regel gilt immer noch: „Lage, Lage, Lage“

Mietshäuser liegen im Trend: Worauf Sie als Anleger bei Ihren Investitionen achten müssen – WELT-Serie, 1. Teil

Berlin – *Renditehäuser, so sagen es die Experten, liegen nach dem Auslaufen von Steuervorteilen im Trend, zumal die Preise pro Quadratmeter deutlich günstiger sind als bei Eigentumswohnungen. Auf welche Faktoren soll der Anleger unbedingt achten, der sich zum Kauf eines Mietshauses entschließt? Die WELT startet dazu eine Serie in sechs Teilen.*

Was bestimmt den Wert und die Wertentwicklungschancen einer Immobilie? „Lage, Lage, Lage“, so lautet ein immer wieder zitierter Slogan in der Immobilienwirtschaft. Doch was unterscheidet konkret eine gute von einer weniger guten Lage, worauf sollte ein Kapitalanleger achten, wenn er ein Mietshaus erwirbt?

Florian Schwanhäußler, Makler in Berlin, der auf diesen Bereich spezialisiert ist, schwört vor allem auf die „ruhigen Seitenstraßen“: „Nach meiner Erfahrung ist dieses Lagemerkmal – die ruhige Seitenstraße – wichtiger als alle anderen einzelnen Lagemerkmale am Mikrostandort.“ Ideal sind natürlich Lagen, die sowohl zentral als auch ruhig sind. „Verkehrsreiche Hauptstraßen sollten Sie als Investor meiden“, so Schwanhäußler: Sicherlich, auch dort wohnen Mieter. „Aber eine gute Vermietbarkeit sehe ich nur bei knappen Märkten, wenn also ein Vermietermarkt besteht. Oder aber wenn die Lage so zentral ist, dass damit der Nachteil wieder ausgeglichen wird.“

Ideal ist es, so Schwanhäußler, wenn das Haus an einem begrünten Platz liegt. „Enge Straßen und enge Höfe sind hingegen ein klarer Nachteil. Wer aus dem Fenster schaut, möchte doch lieber auf einen weiten, grünen Platz sehen als die Wand des gegenüber liegenden Hauses.“ Auch sollte man auf eine intakte Bebauung der Straße achten: „Baulücken und eine zerrissene Bebauung sind nachteilige Merkmale.“

Um die Lage eines Hauses richtig einschätzen zu können, empfiehlt Schwanhäußler, nicht nur das Objekt selbst, sondern auch die Umgebung mehrere Stunden lang zu „erlaufen“. „Wenn Sie dabei in der Nähe einen Industriebetrieb, ein Umspannwerk, eine Kläranlage, eine größere Gaststätte, eine Diskothek, einen Supermarkt, eine Tankstelle, eine Autobahn oder auch einen größeren Parkplatz entdecken, dann sind all dies eindeutig Nachteile. Natürlich muss nicht ein einzelnes dieser Merkmale gegen den Kauf sprechen, aber Sie sollten sehr genau darauf achten und dies in Ihre Gesamtbewertung einbeziehen.“

Entscheidend ist das Image des Viertels. Haben die Bewohner ein gutes soziales Niveau, handelt es sich um ein gutbürgerliches Viertel oder eher um einen Problembezirk? „In der eigenen Stadt wissen Sie das in der Regel selbst. Sollten Sie in einer fremden Stadt investieren, dann fragen Sie doch in Kneipen oder Gaststätten: die Leute werden Ihnen schon sagen, welche Gegenden als gut angesehen werden.“

Miethaus: Checkliste Lage

Vorteile	Pluspunkte	Nachteile	Minuspunkte
Gefragte Bezirke: Zentrum oder Grünbezirke	30	<i>Abzüge, wenn in der Nähe:</i> Autobahn, Schnellstraße	-20
Ruhige Seitenstraßen	20	Industrie	-15
Umgebung mit Atmosphäre, gute Mischung aus kleinen Läden, Wohnungen, Cafés	10	Kläranlage	-15
Südlage	10	S-Bahn oder Bahngleise	-10
Breite Straße	4	Tankstelle	-10
Bäume	4	Größere Gaststätte, Diskothek	-10
An einem Platz	4	Supermarkt	-4
Weiter Blick	4	Größerer Parkplatz	-4
Eingebunden in Umgebung, kein Solitär	4	Feuerwehr	-4
Intakte Bebauung (wenig Baulücken) in der Nähe	4	Umspannwerk	-4
Am Wasser (Kanal)	2	Gasspeicher	-2
Gärten in den Höfen	2	Friedhof, etc.	-2
Vorgärten	2		
	100		-100
Addieren Sie alle Pluspunkte. Ziehen Sie davon alle Minuspunkte ab.		- Gesamtsumme weniger als 50 Punkte : Finger weg! - Zwischen 50 und 80 Punkten : Preis verhandeln! - Ab 80 Punkten : Interessant!	

Sicher, man kann es nicht verallgemeinern: aber neue, geschmackvoll eingerichtete Gaststätten, Cafés oder Bekleidungsgeschäfte im Umfeld des Hauses deuten oft eher auf eine gute Lage hin als eine bestimmte Art von Eckkneipen, Spielhallen oder Tattoo-Studios. „Um ein Viertel zu beurteilen, würde ich mir die Kneipen in der Gegend genau anschauen“, so Schwanhäuber. Ein Tipp, der manchem Investor die Freude beim Hauskauf versüßen wird, vorausgesetzt, er hat nach den Kneipenbesuchen noch den klaren Blick, um das zu sehen, worauf es ankommt.

Eine Investition in Immobilien ist langfristig, und deshalb ist es entscheidend, nicht nur ein Gefühl für die Lage zu haben, wie sie sich aktuell darstellt, sondern auch dafür, wie sie sich entwickeln könnte. „Profis haben dafür ein Gefühl, sie spüren so etwas. Auf jeden Fall sollten Sie nicht nur isoliert die Straße betrachten, in der Sie ein Haus kaufen wollen, sondern auch einbeziehen, wie es drei Straßen weiter aussieht. Manchmal deutet sich da schon an, dass die heute noch positive Lage bald in eine negative umschlagen könnte. Denn manchmal ist drei Straßen weiter schon eine negative Entwicklung angekommen, die in einigen Jahren auch Ihr Haus erreichen könnte.“

Je besser die Lage, umso wertbeständiger sind die Immobilien. Aber deshalb sind sie auch teurer. „Schlechte Lagen führen meist zu niedrigeren Preisen und zu höheren Mietanfangsrenditen. Gute Lagen bedingen höhere Preise und niedrigere Renditen. Aber die Wertsteigerungspotenziale und die Anfangsmietrenditen verhalten sich oft umgekehrt proportional.“ Extremes Beispiel: Die Mietrenditen in einem heruntergekommenen Plattenbau sind wahrscheinlich viel höher als in einem Villenviertel. Wertsteigerungen sind jedoch in der Plattenbausiedlung viel unwahrscheinlicher als in dem Villenviertel. Die „Checkliste Lage“ gibt Ihnen Anhaltspunkte, worauf Sie bei Ihrer Auswahl achten sollen. Natürlich können Sie diese Liste variieren, wenn Sie nach Ihren persönlichen Präferenzen bestimmte Merkmale ergänzen oder anders gewichten wollen.

VON RAINER ZITELMANN