Schutz durch wahre Werte am Immobilienstandort Berlin

Das Expertengespräch mit Theodor J. Tantzen, Mitglied des Vorstandes der Prinz von Preussen Grundbesitz AG, Bonn

Köln/Bonn, 07.08.2012. Schuldenkrise, Bankenkrise, Eurokrise: Schlagworte wie diese haben die Anleger in Deutschland und weltweit zutiefst verunsichert. Wo kann man überhaupt noch investieren? Wo sind überhaupt noch Renditen zu holen? Wo sind meine Anlagen sicher? Eine interessante Möglichkeit stellt die Investition in Immobilien dar. Wir sprachen darüber mit einem ausgewiesenen Experten auf diesem Gebiet, Theodor J. Tantzen, Mitglied des Vorstandes der Prinz von Preussen Grundbesitz AG , Bonn.

Frage: Herr Tantzen, wie reagieren die Anleger auf die derzeitige Krisensituation?

Theodor J. Tantzen: Die niedrigen Zinsen lösen zurzeit einen regelrechten Nachfrageboom am Immobilienmarkt aus. Die Menschen glauben an die Sicherheit von Immobilien, verunsichert durch die Entwicklungen im Spannungsfeld von Euro und Schuldenkrise. Die Lagen der Investments müssen allerdings stimmen, je konservativer desto besser. So denkt zurzeit der deutsche Anleger.

Frage: Welche Auswirkungen hat dieser Boom auf den deutschen Immobilienmarkt?
Theodor J. Tantzen: Das Angebot an Wohnungen und Häusern in begehrten Regionen hat sich in den letzten zwei Jahren deutlich verknappt, was aber der Nachfrage nicht geschadet hat, sie steigt ungeachtet dessen ständig weiter.

Frage: Wie reagiert die Prinz von Preussen Grundbesitz AG auf diese Entwicklung?

Theodor J. Tantzen: Die Prinz von Preussen Grundbesitz AG konzentriert sich angesichts dieser Tatsache auf zu entwickelnde Toplagen, derzeit hauptsächlich in der Metropolenregion Berlin. Dort widmen wir uns mit hohem Anspruch und jahrzehntelanger Expertise der Sanierung von Baudenkmälern. Derzeitiges Großprojekt in Berlin ist das ehemalige US-Hauptquartier in Berlin-Dahlem mit mehr als 200 denkmalgeschützten Wohnungen und ca. 40 Neubauwohnungen.

Frage: Können Sie uns die Gründe für den derzeitigen Immobilienboom noch näher erläutern?

Theodor J. Tantzen: Die derzeit so hohe Nachfrage nach Immobilien hat viele Gründe. Neben den seit nahezu vier Jahren anhaltenden Krisenszenarien fallen die Zinsen ständig, und vieles spricht dafür, dass das aktuelle Tief noch einige Jahre anhalten wird. Die Menschen machen sich größte Sorgen, wie sie ihr Vermögen für den Zeitraum der nächsten Jahre ?in Kondition? halten können.

Gab es Anfang der 1990er-Jahre noch bis zu 8 Prozent Zinsen auf Bundesschatzbriefe, so beträgt die durchschnittliche Rendite heute gerade noch 0,5 Prozent. Bundesschatzbriefe werden sich verabschieden und Wertpapiere wie Tagesanleihen sind bald Vergangenheit. Ein Blick in die täglichen Medien genügt und wir können zusammenfassen: Auch die globale Wachstumsschwäche wird weiter anhalten, demzufolge werden Industrieländer ihre Leitzinsen gen Null-Linie fahren. Dieses Szenario bedeutet für den Anleger, dass er als Sparer durch den Niedrigzins quasi enteignet wird. Interessant ist, dass derzeit vier Fünftel der Privatinvestitionen noch in Formen angelegt sind, die unmittelbar vom niedrigen Zinsniveau betroffen sind. Gerade diese konservativen Sparer trifft es somit am härtesten. So ist es auch nicht verwunderlich, dass unser aktuelles Objekt "The Metropolitan Gardens" (das ehemalige US-Hauptquartier in Berlin) in Einzelwohnungen so schnell am Markt platziert werden konnte.

Frage: Wie erklären Sie sich den eindrucksvollen Erfolg von "The Metropolitan Gardens" und allgemein den Run auf Immobilien in Berlin?

Theodor J. Tantzen: Der Erfolg von "The Metropolitan Gardens" liegt gewiss nicht nur am noblen und hoch begehrten Stadtteil Berlin-Dahlem. Berlin ist insgesamt derzeit Deutschlands heißester Wohnimmobilienmarkt. Berlin ist einzigartig. Gerne wird Berlin schon mit dem New York der 1980er-Jahre verglichen. Nirgendwo steigen die Mieten für Wohnungen im bundesweiten Vergleich so stark wie in Berlin. Hinzu kommt, dass auch die Bevölkerungszahl in vielen Stadteilen zunimmt und weiter zunehmen wird.

Frage: Welche Auswirkungen hat diese Entwicklung auf die Preise für Immobilien in Berlin?

Theodor J. Tantzen: Schon bevor der Boom auf dem Wohnungsmarkt das Interesse internationaler Käufer weckte und die Angst vor Eurokrise und Inflation für ein noch nie dagewesenes Interesse für Immobilien in der Hauptstadt sorgte, wagte ich vor zwei Jahren vorsichtig die Prognose, dass die Kaufpreise kurzfristig auf das Niveau Hamburgs und Münchens klettern würden.
Derzeit müssen Anleger im Schnitt nur noch 2,7 Prozent Zinsen für ein Hypothekendarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung zahlen: Das bedeutet, sie müssen nur noch halb so viel aufwenden wie vor fünf Jahren! Der Immobilienkauf amortisiert sich angesichts der so ungeheuer gesunkenen Bauzinsen so schnell wie noch nie.

Frage: Werden durch den aktuellen ?Kaufrausch? die Preise nicht ins Unermessliche steigen?

Theodor J. Tantzen: Natürlich führt dies auch dazu, dass die Kaufpreise anziehen. Ich bin sicher, dass wir innerhalb der nächsten zehn Jahre auch das Preisniveau europäischer Hauptstadt-Metropolen erreichen werden. Hinzu kommt, dass Berlin bisher die geringste Eigentumsquote deutscher Großstädte aufweist. Nun drängen auch die Berliner auf den Markt, auf der Flucht vor hohen Mieten, sie können fast nicht mehr mithalten. Durch die hohen Preise im Zentrum werden sie in Randlagen der Stadt getrieben.
So wurde unsere Einschätzung zu dem aktuellen Projekt "The Metropolitan Gardens" bestätigt, konnten wir doch innerhalb von sechs Monaten mehr als 160 Wohnungen verkaufen. Die Baugenehmigung für den ersten und zweiten Bauabschnitt liegt bereits vor. Anfang Juli wurde mit dem teilweisen Abriss und den Entkernungsarbeiten begonnen.

Frage: Wie wird die Entwicklung bei hochwertigen Immobilien in Berlin weitergehen?

Theodor J. Tantzen: Berlin, die deutsche Hauptstadt, ist im Vergleich zu europäischen Metropolen wie Paris oder London, in denen das Mieten und Kaufen gut viermal so teuer ist, immer noch spottbillig, obwohl die Angebotspreise seit der ersten Jahreshälfte 2009 um ein Viertel gestiegen sind, was einer durchschnittlichen Steigerung von jährlich 10 Prozent entspricht. Durch die angestiegene Nachfrage verteuern sich natürlich auch Grundstücke und Bestandsimmobilien, die im Denkmalbereich zu Wohnungen umgewidmet werden können. Das sind eben die aktuellen Marktverhältnisse.
Insofern ist es in unserer Branche schwierig geworden, Objekte zu finden, die noch mit einem Gewinnpotenzial ausgestattet sind. Der Markt ist so eng geworden, dass wir zwischenzeitlich auch Neubaugrundstücke erwerben, da auch hier die Nachfrage immens gestiegen ist. Jüngst erwarben wir beispielsweise ein 12.000 Quadratmeter großes Grundstück unterhalb des Pfingstbergs im Zentrum Potsdams. An dem heiß begehrten Immobilienmarkt Potsdam waren schon vor zwei Jahren nahezu keine Denkmalprojekte mehr für Projektentwickler und Bauträger zu erwerben. Ausverkauft! Potenziale in den westdeutschen Metropolen wie Düsseldorf, Köln oder Frankfurt gibt es auch so gut wie keine.
Trotz allem ist es der Prinz von Preussen Grundbesitz AG gelungen, weitere interessante Bestandsprojekte in Berlin zu erwerben. So werden wir noch in diesem Jahr ein weiteres Highlight präsentieren mit ca. 7.000 Quadratmeter Wohnfläche auf einem parkähnlichem Grundstück. So viel kann ich schon heute verraten.

Frage: Welchen Stellenwert haben Immobilien heute bei den Anlegern?

Theodor J. Tantzen: Die Immobilienanlagen werden derzeit wie eine Schutzinvestition in einen wahren Wert angesehen, so teilen mir Kunden unseres Hauses mit. Auf die Frage an einen Frankfurter Rechtsanwalt, warum er die Wohnung bar bezahle, erhielt ich die Antwort: "Aus Angst vor Entwertung meines Vermögens durch Inflation, ausgelöst durch die anhaltenden Krisen." So geht es vielen Anlegern, die sich zwischenzeitlich bewusst werden, dass sie verlieren, wenn sie nicht aktiv werden.

Frage: Welche Vorteile bieten Investitionen in denkmalgeschützte Immobilien gegenüber Neubauten?

Theodor J. Tantzen: Nicht zu vergessen und nicht unwichtig: Investitionen in eine Denkmalschutz-immobilie werden vom Staat belohnt, durch Steuerrückzahlungen. Derzeit werden diese Projekte gefördert, indem man noch 65 bis 70 Prozent der Gesamtinvestitionen über einen Zeitraum von zwölf Jahren abschreiben kann. Dies bedeutet, man schöpft sein Eigenkapital in Höhe von ca. 35 Prozent aus dem Geld, welches ohnehin weg ist: der Steuer. Der Rest wird durch Mieteinnahme getilgt und nicht zu vergessen, erheblich auch durch Inflation.

Frage: Herr Tantzen, wie schätzen Sie die weitere Entwicklung auf dem Immobilienmarkt Berlin ein?

Theodor J. Tantzen: Wir werden nicht nachlassen, in und um Berlin nach geeigneten Objekten zu suchen, denn wir sind überzeugt, dass die Entwicklung in Berlin grundsätzlich positiv bleibt und der Immobilienkauf in Berlin dadurch eine sichere Investition darstellt. Diese positive Entwicklung müssen wir unbedingt an unsere zahlreichen zufriedenen Kunden und Interessenten weitergeben. Jetzt ist also der richtige Zeitpunkt, um in Berlin so viele gute Wohnungen wie möglich zu kaufen!

Herr Tantzen, wir danken Ihnen für dieses informative Gespräch.

Über Prinz von Preussen Grundbesitz AG:
Die Prinz von Preussen Grundbesitz AG, Bonn, zeichnet sich durch jahrzehntelange Kompetenz auf dem Gebiet der Projektentwicklung und Projektsteuerung aus. Die Kernkompetenz des namhaften Bauträgerunternehmens liegt in der Entwicklung, Umsetzung und Vermarktung sowohl historischer, denkmalgeschützter und restaurierter Bauwerke als auch von Neubauprojekten, die durch ein unverwechselbares architektonisches Flair sowie exklusive Lage und Ausstattung für sich einnehmen. Weitere Informationen unter www.prinzvonpreussen.eu.

Abdruck honorarfrei. Beleg erbeten an: PR & Text Bureau, Margit Schmitt, Max-Planck-Straße 6-8, 50858 Köln.

Pressekontakt

PR & Text Bureau

Frau Margit Schmitt
Max-Planck-Str. 6-8
50858 Köln

prtb.de/
info@prtb.de

Firmenkontakt

Prinz von Preussen Grundbesitz AG

Herr Theodor J. Tantzen
Fritz-Schroeder-Ufer 37
53111 Bonn

prinzvonpreussen.eu/
info@prinzvonpreussen.eu

Die Prinz von Preussen Grundbesitz AG, Bonn, zeichnet sich durch jahrzehntelange Kompetenz auf dem Gebiet der Projektentwicklung und Projektsteuerung aus. Die Kernkompetenz des namhaften Bauträgerunternehmens liegt in der Entwicklung, Umsetzung und Vermarktung sowohl historischer, denkmalgeschützter und restaurierter Bauwerke als auch von Neubauprojekten, die durch ein unverwechselbares architektonisches Flair sowie exklusive Lage und Ausstattung für sich einnehmen. Weitere Informationen unter www.prinzvonpreussen.eu.

Anlage: Bild