

JANUAR 2012


**SANUS** News

## Aktuelles

### Neuerungen 2012 für Eigentümer und Mieter



Auf Immobilieneigentümer und Mieter kommen in diesem Jahr grundlegende Änderungen zu: Gesetzesänderungen treten in Kraft, Förderungen laufen aus, Steuern werden erhöht. Der Anhebung der Grunderwerbsteuer von 4,5 auf fünf Prozent in Berlin ist eine intensive Diskussion voraus gegangen. Trotz dessen tritt die Änderung zum 1. April 2012 in Kraft. Auch das Mietrecht wird 2012 auf den Prüfstand gestellt. Der Entwurf des Justizministeriums sieht unter anderem vor, dass Mieter im Fall einer energetischen Sanierung drei Monate kein Mietminderungsrecht

erhalten. Eine Erhöhung dürfen Vermieter nur dann umsetzen, wenn sich die Maßnahme unmittelbar positiv auf die Mietsache auswirkt. Ferner soll das Mietrecht vermietlerfreundlicher gestaltet werden, indem Zwangsräumungen erleichtert werden und die Nichtzahlung der Kautions eine fristlose Kündigung rechtfertigt. Im Bereich der Förderungen werden Haushalte mit einem niedrigen Einkommen bei der Bildung von Wohneigentum stärker gefördert. So gibt es den maximalen Finanzierungsanteil des KfW-Wohneigentumsprogramms in Höhe von 30 Prozent der Herstellungskosten seit dem 1. Januar 2012 nicht mehr. Gleichzeitig wird der Förderhöchstbetrag auf 50.000 Euro reduziert. Die Förderung von altersgerechtem Umbau wird, anders als zunächst erwartet, auch in diesem Jahr fortgeführt und aus den Mitteln der KfW gespeist. Die Zinssubventionierung erfolgt durch die KfW allerdings nicht im gleichen Umfang wie bisher, weiterhin entfällt die Zuschussvariante komplett. Auch eine Förderung allgemeiner Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist in diesem Jahr nicht mehr möglich. Das KfW-Programm „Wohnraum modernisieren“ ist Ende 2011 ausgelaufen.

### Sanus AG erwirbt Objekte in Berlin-Charlottenburg sowie Baugrund in Pankow

Zum Jahresende konnte die Sanus AG den Ankauf von zwei Wohnimmobilien im Stadtteil Charlottenburg vollziehen. Bei den Objekten handelt es sich um klassische Altbauten der Berliner Gründerzeit. Die Zillestraße 67 wurde am 30. Dezember 2011 beurkundet. Das aus einem Seitenflügel und zwei Quergebäuden bestehende Wohnhaus wird grundlegend modernisiert. Gleichzeitig wird das im Krieg zerstörte Vorderhaus nach historischem Vorbild wieder errichtet. Ebenfalls modernisiert wird das Gebäude in der Goethestraße 61, das eine Wohnfläche von knapp 2.000 Quadratmeter umfasst und zusätzlich um 370 Quadratmeter Dachgeschossfläche erweitert wird. Beide Objekte sollen nach der Modernisierung als Wohneigentum veräußert werden.

Neben den Immobilien in Charlottenburg erwarb die Sanus AG im Bezirk Pankow ein Baugrundstück. Auf dem 2.670 Quadratmeter großen Areal in der Waldemarstraße 45 bis 47 ist die Realisierung eines Mehrfamilienhauses geplant. Die Baugenehmigung für 30 Wohneinheiten wird im ersten Quartal 2012 eingereicht.



### *Berlin, Berlin!*

Aktuellen Studien zufolge wurden in Deutschland im Jahr 2011 rund 6,18 Milliarden Euro in Wohnimmobilien investiert. Insgesamt tätigten Investoren 363 Transaktionen im Wert von über einer Million Euro. Dabei wechselten rund 141.000 Wohneinheiten den Besitzer. Besonders im letzten Quartal 2011 war ein deutlicher Anstieg der Transaktionen zu verzeichnen. So wurden allein 40 Prozent des Gesamtvolumens in diesem Zeitraum realisiert.

Der mit Abstand wichtigste Markt ist die Bundeshauptstadt. Hier wurden im vergangenen Jahr 82.730 Wohneinheiten gehandelt, das entspricht 59 Prozent aller Wohnungen des Transaktionsjahrs 2011. Hintergrund des großen Interesses sind die zunehmenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen bei einem gleichzeitig überschaubaren Wohnraumangebot. „Berlin ist und bleibt ein attraktiver Wachstumsmarkt, dessen Potenziale noch lange nicht ausgeschöpft sind“, bestätigt auch Marc Wiese, Vorstand der Sanus AG. „Die Stadt ist in Bewegung, stetig im Aufbau und damit eine der jüngsten Citys Europas. Diese Unvollkommenheit gekoppelt mit der hohen Nachfrage nach Wohneigentum bildet eine solide Perspektive für Projektentwickler, Modernisierer und Investoren.“

Im Rahmen der Veranstaltung „Von der Finanz- zur Eurokrise – wie kann ich mein Vermögen sichern?“ der Meridio AG spricht Marc Wiese am 31. Januar 2012, 19.00 Uhr zum Thema „Boomtown Berlin“ (Dorint Hotel am Heumarkt Köln Pipinstraße 1, 50667 Köln).

## Globalprojekte

### Brunnenstraße 42 an Frankfurter Family Office veräußert



Für rund sieben Millionen Euro hat die Sanus AG das Objekt Brunnenstraße 42 in Berlin-Mitte verkauft. Die Immobilie, bestehend aus saniertem Quergebäude und Seitenflügel sowie einem neu errichteten Vorderhaus, ging zum 15. Dezember 2011 in den Besitz eines privaten Family Office über, das in Frankfurt a. M. ansässig ist. Die Brunnenstraße 42 wurde um die Jahrhundertwende erbaut und umfasst heute eine Wohnfläche von knapp 2.900 Quadratmetern sowie zwei Gewerbeeinheiten. Im Rahmen der

Kernsanierung im Jahr 2009 sind die Wohnungen nach höchsten technischen Standards sowie DIN-Vorschriften modernisiert und instand gesetzt worden. Die Fassade erfuhr durch die farbige Gestaltung sowie die Rekonstruktion von Stuckornamenten eine Aufwertung. Das durch den Zweiten Weltkrieg zerstörte Vorderhaus wurde als Lückenschließung neu aufgebaut und in das Gebäudeensemble integriert.

### Sanus AG plant Lückenschließung am Kaiserdamm 13



Ergänzend zur Modernisierung des Kaiserdamm 13 in Berlin-Charlottenburg wird die Sanus AG den Bauantrag zur Schließung der angrenzenden Baulücke einreichen. Der geplante Neubau wird in das bestehende Objekt integriert und orientiert sich an der umliegenden Gebäudearchitektur mit hohen Satteldächern und aufwändigen Stuckelementen. Mit der Errichtung des Neubaus werden zusätzlich rund 730 Quadratmeter Geschossfläche sowie zirka 400 Quadratmeter im Dachgeschoss geschaffen. Die Sanus AG hatte den Kaiserdamm 13 zum

12. Oktober 2011 erworben. Das Wohnhaus umfasst elf Wohn- und zehn Gewerbeeinheiten in zentraler Geschäftslage. Die Grundstücksfläche beträgt rund 1.250 Quadratmeter, die Nutzfläche rund 2.880 Quadratmeter.

## Projektentwicklung

### Studentenwohnungen als attraktive Kapitalanlage



Das Ende der Wehrpflicht im Jahr 2011 sowie die doppelten Abiturjahrgänge in Bayern und Niedersachsen führten zu einem rasanten Anstieg der Studentenzahlen deutschlandweit. Begonnen in Berlin im Jahr 2006 rund 20.000 Studienanfänger ihre Ausbildung, wird dieses Jahr von 31.500 ausgegangen. Der Andrang in den Universitätsstädten ist hoch, die Nachfrage nach geeignetem Wohn-

raum übersteigt das Angebot bei weitem. Diese Entwicklungen lassen Studentenwohnungen als Kapitalanlage zu renditeträchtigen Investitionen werden. In der Pettenkofer Straße 31, im Berliner Trendbezirk Friedrichshain-Kreuzberg, entwickelt die Sanus AG auf rund 1.250 Quadratmetern Nutzfläche 28 Studentenapartments. Aufgrund der guten Witterungsverhältnisse konnte der Fertigstellungstermin vorgezogen werden, sodass bereits zum Wintersemester 2012 die ersten Studenten einziehen können.

### Die Sanus AG in der Presse

#### Handelsblatt

#### Berliner Immobilienmarkt boomt

Noch vor wenigen Jahren war das ehemalige Reichspostverteilzentrum in der Scharnhorststraße in Berlin-Mitte eine heruntergekommene, leerstehende Gewerbeimmobilie im Niemandsland des ehemaligen Grenzbereichs. Jetzt aber verwandelt sich der Gebäudekomplex aus dem 19. Jahrhundert in ein edles Wohnhaus mit 120 Wohnungen, die der Bauträger Sanus für durchschnittlich 4000 Euro pro Quadratmeter an Kapitalanleger und Selbstnutzer verkauft. Trotz des für Berliner Verhältnisse stolzen Preises rechnet Sanus-Vorstand Marc Wiese mit einer regen Nachfrage. Dabei setzt er nicht zuletzt auf die neue Zentrale des Bundesnachrichtendienstes, die direkt neben dem ehemaligen Postzentrum in die Höhe wächst und in der künftig etwa 4000 Neu-Berliner arbeiten werden.

#### finanzwelt

Das Fachmagazin der Finanzbranche

#### Interview

#### „An Berlin kommt man nicht vorbei!“

Seit Anfang September ist Marc Wiese Vorstand der Berliner Sanus AG. Im Interview mit finanzwelt sprach Marc Wiese über die Attraktivität des Berliner Immobilienmarktes.

**finanzwelt:** *Wirkt sich die Attraktivität des Berliner Immobilienmarktes auch auf Ihre Aktivitäten aus?*

**Marc Wiese:** *Wir spüren die starke Nachfrage deutlich und können im Grunde nicht schnell genug bauen bzw. sanieren. Derzeit entwickeln wir rund 100.000 Quadratmeter Wohnfläche in der Hauptstadt und auch für das Doppelte würden wir mühelos Käufer finden. Für uns ist dies eine positive Entwicklung nicht nur in Bezug auf Preissteigerungspotenziale, sondern auch im Hinblick auf Finanzierungssicherheit.*