

# Mehrfamilienhäuser, „Bis 3,8 Prozent Rendite“



Andreas  
Viebrock

Andreas Viebrock

Vorstandsvorsitzender der Viebrockhaus AG, über Käufer-Zielgruppen, Ausstattungsstandards und Ertragspotenziale im Geschosswohnungsbau.

**DAS INVESTMENT.com: In der öffentlichen Wahrnehmung wird Viebrockhaus in erster Linie als Einfamilienhaus-Anbieter identifiziert. Seit wann bieten Sie auch Mehrfamilienobjekte an?**

**Andreas Viebrock:** Mehrfamilienhäuser werden von uns schon seit rund 50 Jahren gebaut. Bereits mein Vater, der das Unternehmen vor 60 Jahren gründete, hat damit begonnen. So haben wir außer rund 27.000 Einfamilienhäusern auch schon über 2.000 Einheiten im Geschosswohnungsbau verwirklicht. Der Bereich Mehrfamilienhäuser hat einen Anteil von 5 bis 10 Prozent an unserem Gesamtgeschäft.

Von den 2.000 von uns gebauten Wohnungen verwalten wir zirka 1.000 selbst und wissen daher, dass die Instandhaltungskosten weit unter den Prognosen liegen. Damit haben wir die Bestätigung, dass sich Präzision und Qualität auszahlen und die Basis für eine gute Rendite darstellen.

**Welche Käufer-Zielgruppen sprechen Sie an?**

Wir richten uns mit unseren Mehrfamilienhäusern an Anleger, die ihr Kapital sichern und etwas für ihre Altersvorsorge tun möchten. Sie können von einer Rendite von 3,2 bis 3,8 Prozent ausgehen. Die exakte Zahl variiert, sie ist abhängig von Faktoren wie der Ausnutzung des Grundstücks oder der erzielten Miete.

Wir wenden uns an Kunden, die ihr Geld langfristig gut anlegen wollen, selbst in die Stadt ziehen und auch im fortgeschrittenen Alter etwa die schicke Penthouse-Wohnung ihres Hauses bewohnen möchten. Aber auch jüngere Kunden mit gutem Einkommen, die die Objekte teilweise vollfinanzieren, können sich so mit Steuervorteilen statt mit bisherigen Lebensversicherungen eine Altersvorsorge aufbauen.

### **Haben Sie auch professionelle Kapitalanleger wie Family Offices, Vermögensverwalter oder Stiftungen auf dem Radar?**

Wir haben außer für private Anleger auch schon Mehrfamilienhäuser für Stiftungen und Vermögensverwalter gebaut, für Fondgesellschaften bisher noch nicht.

### **Ist seniorengerechte Ausstattung ein zentrales Thema?**

Auf jeden Fall. Neue Mehrfamilienhäuser müssen dem demografischen Wandel und dem damit verbundenen steigenden Anteil älterer Menschen Rechnung tragen. Alle unsere neuen Mehrfamilienhäuser sind daher seniorengerecht konzipiert.

Dazu gehören Details wie eine Aufzuganlage ebenso wie moderne Formen der Mobilität, die wir mitbedacht haben: So ist vom Aufzug aus ein direkter Zugang zum Fahrradabstellraum im Keller sowie zu den dort installierten E-Bike-Ladestationen vorgesehen. Der Strom dafür kommt im Übrigen aus der Gemeinschafts-Photovoltaik-Anlage, die auf dem Dach installiert ist.

### **Klingt so, als ob Energieversorgung über Öl und Gas kein Thema für Sie ist.**

Das stimmt, wir verzichten komplett auf fossile Brennstoffe. Unsere neuen Mehrfamilienhäuser sind sehr „grün“. Nachhaltigkeit und ein besonders sparsames Energiekonzept spielen hier – wie bei allen Viebrockhäusern – eine zentrale Rolle. Alle Objekte werden im anspruchsvollen KfW-Effizienzhaus-Standard 55 gebaut und übertreffen sogar die Anforderungen der neuen Energieeffizienzklasse A+.

Die serienmäßige Fußbodenheizung wird über neueste Technik und tausendfach erprobte Luft-Wärmepumpensysteme von Nibe betrieben. Das Besondere: Für jede Wohnung gibt es sogar eine eigene Wärmepumpe. Damit haben die Mieter die Möglichkeit, ihre individuelle Wohlfühltemperatur einzustellen und ihre Energiekosten gering zu halten. Die Photovoltaik-Gemeinschaftsanlage schließlich macht die Hausbewohner auch zum eigenen Stromproduzenten.

## **Gibt es Garantien für Bauherren?**

Wir bieten bei den Mehrfamilienhäusern – genauso wie auch bei unseren Einfamilienhäusern – 10 Jahre Garantie. Sie beinhaltet Mängelfreiheit von Materialien und Gewerken. Konkret gehört beispielsweise auch die Wärmepumpe inklusive Kompressor dazu. Auch Fußbodenheizung, Fliesen, Fenster, Türen und sogar die Treppen sind Teil der Garantie.

Der Garantiezeitraum bezieht sich ebenso auf Photovoltaikanlagen und Elektroarbeiten inkl. Material: Das heißt: Jeder einzelne Lichtschalter ist Teil der Zusage. Ebenso wie Dachstuhl, Maurer- und Betonarbeiten, Dämmung et cetera. Zudem ist die Garantie bei einem Verkauf des Objektes auf den neuen Hausbesitzer übertragbar.

## **Testen Sie die Häuser, bevor Sie mit einem neuen Produkt starten?**

Jeder Haustyp, den wir im Ein- und Mehrfamilienhausbereich herausbringen, wird zuerst in Harsefeld, wo auch der Stammsitz unseres Unternehmens ist, gebaut. Denn hier können wir die Bauabläufe und Qualität für den Bau des jeweiligen Haustyps am schnellsten und unkompliziert kontrollieren – und wenn nötig optimieren. Das hat sich für den Einfamilienhausbau bewährt - und so haben wir das auch bei dem neuen Mehrfamilienhaus-Konzept gehalten.

*Von: Markus Deselaers*