

Pressemitteilung

16. Januar 2020

Rendite und Mieterzufriedenheit = ein schönes Paar

Dominik Barton, CEO der Barton Group, setzt weiter auf Investitionen in Wohn- und Geschäftshäuser - und auf Microliving in den Metropolen.

Das Anlageziel: reine Wohnhäuser sowie gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser. „Daran wird sich in Zukunft erst einmal nichts ändern“, sagt Dominik Barton, CEO der Barton Group. „Auch wenn sich viele jetzt auf die Assetklasse Wohnen stürzen, heißt das nicht, dass es plötzlich alle können. Wir bleiben bei dem, womit wir seit vielen Jahren Erfahrung haben.“ Das vollintegrierte familiengeführte, bundesweit tätige Immobilien-Investmenthaus mit Sitz in Bonn agiert seit Anfang der 2000er Jahre als institutioneller Player. Die Anleger sind vor allem Versorgungswerke, kirchliche Träger oder Sparkassen.

Immobilien unterhalb des Mietpreisspiegels

Dominik Barton formuliert folgende These: „Sozialverträgliche Mieten und Rendite sind kein Widerspruch.“ Aus seiner Sicht komme es darauf an, eine Balance zwischen Rendite und sozialverträglichem Handeln zu schaffen. „Für uns als Familienunternehmen ist es wichtig, dass unsere Mieter in einem Umfeld wohnen sollen, in dem sie zufrieden sind. Dazu gehören bezahlbare Mieten. Deshalb kaufen wir Immobilien wie beispielsweise in Dormagen, wo wir unterhalb des Mietpreisspiegels agieren.“ Das Upside-Potential werde gehoben, grundsätzlich nur im Rahmen der Wohnungsmodernisierung, also bei Fluktuation. „Wir treiben die Mieten im Bestand nicht hoch, sondern bewegen uns immer innerhalb des Mietspiegels.“ Diesen sieht Dominik Barton als Navigator.

Mietvertrag mit ALDI SÜD

Das wiederum hat zur Folge, dass die Investmentscheidungen fast nie für A-Städte fallen,

sondern für B- und C-Städte. Schwarzenbek bei Hamburg, Weilerswist, das liegt zwischen Köln und Bonn, und eben Dormagen zählt er auf. Ausnahmen gehören zur Regel: In Köln befindet sich ein Haus, gegenüber dem Uni-Center im Bestand. „Dieses Objekt haben wir komplett gedreht. Im unteren Bereich war Kleingewerbe wie ein Teppichhändler. Die kurzfristigen Mietverträge wurden bei Ablauf nicht mehr verlängert.“ Die Barton Group schloss einen langfristigen Mietvertrag mit ALDI SÜD. Die Mietfläche beträgt insgesamt 1.251 Quadratmeter. Das Gebäude hat insgesamt 7.530 Quadratmeter Mietfläche, die sich in 17 Gewerbeeinheiten und 69 Wohneinheiten aufteilen. In dem Objekt befinden sich möblierte und unmöblierte Wohnungen.

Microliving in Frankfurt

2018 erwarb die Barton Group für den offenen Immobilien Spezial-AIF „PIER Wohnen Deutschland“ (PWD) eine Microliving-Anlage bei Frankfurt am Main. „Wenn wir in solche Städte gehen, dann setzen wir das Smart Living-Thema um. Dahinter verbirgt sich möbliertes Wohnen, meist für Pendler beispielsweise. Das funktioniert in den klassischen B-Städten eher nicht. Da machen wir nur bei Universitätsstädten eine Ausnahme. So wie Kassel beispielsweise.“ Prinzipiell investiert die Barton Group in ganz Deutschland, in Niedersachsen, Hessen oder Sachsen, im Süden Deutschlands in Landshut bis in den Norden nach Itzehoe. „Aus unserer Sicht gibt es einen Trend, der in allen Städten zu sehen ist: Es braucht in den Häusern immer die Möglichkeit, dass Wohngemeinschaften einziehen können. Diese suchen nicht nur Studenten, sondern auch Berufseinsteiger.“

Objekte mit Wertsteigerungspotenzial

Neben Projektentwicklungen und Neubauten werden bevorzugt Objekte mit Wertsteigerungspotenzial durch Verbesserung der Gebäudesubstanz sowie durch die Optimierung der Vermietungssituation erworben. Durch den aktiven Asset Management Ansatz (Manage-to-Core-Strategie) sollen diese in einen baulich und technisch einwandfreien Zustand versetzt und ein langfristig stabiler Cashflow auf Grundlage einer soliden Mieterschaft generiert werden. Als langfristiger Investor sieht sich Dominik Barton in der Verantwortung, dass die Mischung in den Häusern stimmt. „Ich verwende immer gerne das Beispiel der Oma O., die seit Jahrzehnten bei uns in einem der Objekte wohnt, hier muss z. B. nicht zwingend auf den letzten Cent optimiert werden. Das ist auch nicht im Sinne unserer Anleger. Wenn wir ein homogenes Immobilienportfolio aussteuern wollen, brauchen wir eine hohe Mieterzufriedenheit.“



Quelle: www.immobilien-aktuell-magazin.de