

## PRESSESPIEGEL

---

06.08.2018 DEUTSCHE FINANZ PRESSE AGENTUR  
„Das müssen Sie bei Investitionen in Immobilien wissen“  
<http://www.dfpa.info/gastbeitrag/das-muessen-sie-bei-investitionen-in-immobilien-wissen.html>

### „Das müssen Sie bei Investitionen in Immobilien wissen“

Die Geldanlage in Immobilien ist ein heiß diskutiertes Thema. Die entscheidende Frage: Wie lässt sich auch ohne zukünftig steigende Immobilienpreise eine ansehnliche Rendite erwirtschaften? Eine Herleitung von Heiko Fassel:

Die Zinsen am Boden, die Aktienmärkte stark schwankend, die wirtschaftliche Unsicherheit in Zeiten des anstehenden Brexits und protektionistischer Tendenzen groß: Was sind für den Anleger noch geeignete, also sichere wie renditeerquickliche Investmentformen? Es ist die vermietete Immobilie, die als Investment bei den Anlegern zunehmend an Attraktivität gewinnt. Kurz gesagt: Sie garantiert einen stabilen Vermögensaufbau, während sie sich gleichzeitig über inflationsgeschützte Mieteinnahmen nahezu von alleine finanziert und bezahlt.

Allerdings wäre es fahrlässig, an diesem Punkt ein Ende zu machen. Denn man kann nicht häufig genug betonen: Immobilie nicht gleich Immobilie. Und sehr kritisch eingestellte Menschen weisen darauf hin, dass in den vergangenen Jahren die Preise für Wohnimmobilien teilweise atemberaubend gestiegen sind. Viele von ihnen hinterfragen, ob sich zu diesem Zeitpunkt die Investition in Wohnimmobilien wirklich noch lohnt. Ein paar Erkenntnisse aus den vergangenen Jahren und Jahrzehnten sind an dieser Stelle deshalb

hilfreich.

So haben sich zurückblickend Immobilieninvestitionen langfristig grundsätzlich zu jedem konjunkturellen Zeitpunkt rentiert. In Hochzinsphasen brummte die Wirtschaft und die Investoren genossen, trotz Hypothekenzinsen von teilweise über acht Prozent, hohe Steuervorteile und überdurchschnittliche Preis- und Mietsteigerungen bei Immobilien. Auch Deflationen hatten meist keine langfristigen Auswirkungen auf den Ertrag dieser Anlageklasse. Das lag daran, dass es in den vergangenen 68 Jahren lediglich sieben Jahre lang deflationäre Tendenzen gab, zum anderen sanken in diesen Zeiträumen gleichfalls die Hypothekenzinsen.

Wer nun heute in Immobilien investieren möchte, sollte bedenken: die lange gültige Anlagephilosophie „Lage, Lage, Lage“ gilt nur noch für Anleger, die ihr vorhandenes Vermögen gegen die drohende Geldentwertung absichern möchten – sie ist allerdings für renditeorientierte Investoren nicht mehr zu empfehlen.

Durch die seit geraumer Zeit bestehende Niedrigzinsphase haben sich die Immobilienpreise in den sogenannten A- und B-plus-Lagen wesentlich schneller erhöht als die Mieten, die ja immer noch von den Menschen bezahlt werden müssen, die dort arbeiten und wohnen. Aus diesem Grund sind die Mietrenditen (Verhältnis von Kaufpreis zu Mieteinnahmen pro Jahr) in den vorgenannten Lagen auf zwei bis drei Prozent pro Jahr gesunken. Wenn die Investoren Erträge aus ihrem eingesetzten Kapital erzielen möchten, dann müssen die Preise der Immobilien auch in Zukunft weiter steigen. Schließlich zahlt der Investor mit Zinsen und nicht umlegbaren Nebenkosten mindestens genauso viel wie er an Miete einnimmt.

Fokussiert der Anleger seine Immobilieninvestition auf renditestarke Objekte, dann erhält er mindestens vier Prozent pro Jahr - vielfach auch noch bis zu fünf Prozent pro Jahr an Mieteinnahmen. Das bedeutet: bei einer hundertprozentigen Finanzierung einer Immobilie für 100.000 Euro Kaufpreis bezahlt der Anleger 2.000 Euro pro Jahr Zinsen und erhält 4.000 Euro jährliche

Mieteinnahmen. Sollte er die Immobilie in 10, 20 oder sogar 30 Jahren zum gleichen Preis wieder veräußern, so hat er über den gesamten jeweiligen Zeitraum mehr eingenommen als investiert. Diese positive Eigenkapitalrendite beläuft sich – je nach Zusatzinvestitionen für nicht umlegbare Kosten – auf mehr als vier Prozent pro Jahr nach Steuern.

### **Fazit**

Empfehlenswert ist die Investition in bezahlbaren Wohnraum in einfachen- bis mittleren Lagen mit einfacher bis mittlerer Ausstattung. Diese befinden sich in B-Lagen von Metropolen. Bei Immobilieninvestitionen ist nicht entscheidend, was dem Investor gefällt, sondern das, was gewünscht und gebraucht wird. Bezahlbarer Wohnraum gehört, wie Essen, Trinken und Schlafen zu einem Grundbedürfnis des Menschen – seinem Zuhause. Dafür war er und wird er immer bereit sein, einen Austausch zu liefern – egal wie die Konjunktur sich zukünftig entwickeln wird.

Unser Autor Heiko Fassel ist Leiter Einkauf & Strukturierung bei der NSI Netfonds Structured Investments GmbH, Hamburg. Die einhundertprozentige Tochtergesellschaft der Netfonds AG hat als Geschäftszweck den Einkauf, die Aufbereitung, Entwicklung und Vermarktung von Immobilien sowie die Beteiligung an Liegenschaften, Bauträgern und Initiatoren. Darüber hinaus bietet sie Konzeptionsleistungen an, berät Unternehmen und bietet Verwaltungs- und Managementdienstleistungen für andere Gesellschaften an.