

Immobilien als Kapitalanlage

Klug und krisenfest investieren



Immobilieninvestitionen in Pandemie-Zeiten: Chancen und Risiken für Anleger

Immobilien sind bei Investoren eine beliebte Anlageklasse – vor allem angesichts der steigenden Inflationsrate im Euroraum und der Strafzinsen auf größere Barvermögen. Welche Faktoren sind bei der Investition in Gewerbe- und Wohnimmobilien zu beachten, was haben Anleger zu erwarten und wie haben sich die jeweiligen Märkte durch die Pandemie oder auch durch politische Entscheidungen verändert?

Gewerbeimmobilien

Im Großen und Ganzen ist der Gewerbeimmobilienmarkt gut durch die vergangenen Monate gekommen – wenn auch nicht jede der Assetklassen gleichermaßen.

Der Büromarkt

Als robust hat sich insbesondere der Büromarkt erwiesen. Firmenpleiten im großen Stil blieben bislang aus, trotz des rückläufigen Flächenumsatzes während der ersten Zeit der Pandemie und trotz des verstärkten Trends zum Homeoffice, konnte kein Einbruch der Mieten verzeichnet werden. Aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten verlagerte sich der Fokus der Investoren im vergangenen Jahr zunächst auf Core-Objekte, die mit lange laufenden Mietverträgen Sicherheit bieten. Mittlerweile sind auch ausgesuchte Value-Add-Objekte mit Leerstand und Instandhaltungsrückstand wieder auf der Einkaufsliste. Bei diesen Objekten wird ein besonderes Augenmerk auf die Drittverwendungsmöglichkeit gelegt. Alles in allem bleibt der Büroinvestmentmarkt auch weiterhin dominierend im Gewerbesegment. Das Augenmerk der Investoren sollte noch mehr als zuvor vor allem auf modernen, zentralen Objekten mit guter Flächeneffizienz liegen, da hier die Nachfrage der Unternehmen, auch bei insgesamt sinkendem Flächenbedarf, weiter anhalten wird.

Logistikimmobilien

Ebenso wie Büroobjekte waren auch Logistikimmobilien schon vor der Corona-Krise eine gefragte Anlageklasse. Unter anderem der wachsende Onlinehandel sorgte für einen großen Bedarf an Lagerhallen und Auslieferungslagern. Durch die Corona-Pandemie hat sich der Nachfragedruck noch erhöht, denn der weltweite Virusausbruch hat Logistikprozesse und Supply Chains empfindlich gestört sowie zu Lieferengpässen und Produktionsunterbrechungen geführt. Es ist damit zu rechnen, dass einige Branchen mittelfristig ihre Wertschöpfungsketten auf den Prüfstand stellen, ihr JIT-Konzept da, wo es darstellbar ist, zugunsten höherer Sicherheitsbestände aufgeben oder gleich im Inland produzieren. Insbesondere an wirtschaftsstarken Standorten wie München sind Logistikimmobilien bei Anlegern gefragt, da sie planbaren, konstanten Cashflow bieten. Dennoch wird der erhöhte Bedarf an Lagerflächen dazu führen, dass Anleger mittelfristig mit einer höheren Renditekompression rechnen müssen.

Hotelbranche, Einzelhandel, Nahversorgungs- und Fachmarktzentren Stark unter Druck stehen nach wie vor die Hotelbranche sowie weite Teile des Einzelhandels. Hier mussten Vermieter in den vergangenen Monaten Mieteinbußen oder sogar Ausfälle in Kauf nehmen. Nah-

versorgungs- und Fachmarktzentren hingegen konnten von der Pandemie bislang profitieren. Chancen liegen u.a. in den Nachhol-effekten. Anleger sollten sich bei Investitionen jedoch auf veränderte Rahmenbedingungen einstellen, denn die früher üblichen zehn- oder fünfzehnjährigen Mietverträge werden immer seltener abgeschlossen.

Wohnimmobilien

Aktuelle Entwicklungen und Vorteile

Die wirtschaftlichen Unsicherheiten haben bei zahlreichen Investoren zu einer höheren Risikoaversion geführt und deren Anlagestrategie verändert. Wie schon während der Finanzkrise verlagerten sich Aktivitäten vom Gewerbe- auf den Wohnimmobilienmarkt, der als der große Krisengewinner gelten darf. Der Vorteil gegenüber anderen Anlageformen liegt auf der Hand: Es ist eine Investition mit Nutzwert. Gefragt sind vor allem Mehrfamilienhäuser in bevölkerungsreichen und wirtschaftsstarken Städten sowie Eigentumswohnungen ohne Sanierungsstau.

Mögliche Hürden und Risiken

Allerdings schaffen die politischen Diskussionen um bezahlbaren Wohnraum und entsprechende Maßnahmen ein äußerst unfreundliches Investorenklima. Neben den ständigen Verschärfungen von Vorgaben und Anforderungen durch den Staat, die das Bauen und damit die Investitionen in den vergangenen Jahren verteuert haben – und die unter der Maßgabe der „ökologischen Transformation“ noch verschärft werden sollen –, sind es Entscheidungen wie Mietpreisbremsen oder Volksbegehren zu Enteignungen wie in Berlin, die Anleger verunsichern. In München sehen sich Kaufinteressenten von Mehrfamilienhäusern in Erhaltungssatzungsgebieten gezwungen, das Vorkaufsrecht der Stadt durch die Unterzeichnung einer Abwendungserklärung zu verhindern und sich damit zu äußerst strengen Auflagen zu verpflichten. Dies führt zu einem erhöhten Beratungsbedarf im Vorfeld durch Immobilienexperten.

Fazit

Dennoch sollten Wohnimmobilien in keinem Anlageportfolio fehlen. In Standorten mit positiver Bevölkerungsprognose, einer hohen Kaufkraft, niedriger Arbeitslosenquote sowie einer gut ausgebauten Infrastruktur mit öffentlichem Nahverkehr, Kinderbetreuungs-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten sind zwar die Investitionskosten aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage höher, jedoch ist das Mietausfallrisiko äußerst gering. Mikrolage, Baujahr, Zustand des jeweiligen Objekts sowie zu erwartende Instandhaltungskosten müssen in die Renditeberechnung einfließen.

Hinweis zum Autor:

Thomas Aigner
ist Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH.



Einziehen und aufblühen. Das ist Florentinus.

1. Verkaufs-
abschnitt
gestartet

IM MITTENDRIN ZUHAUSE.

Eine einzigartige Symbiose aus Natur und Urbanität: Entdecken Sie das blühende Leben in Bockenheim – mit einer Eigentumswohnung in einem der lebendigsten Viertel Frankfurts.

- ▶ Zentrale Top-Lage im Schönhof-Viertel
- ▶ Nahegelegene Parkanlage und quartierseigener Innenhof
- ▶ Verschiedene Wohnungstypen: 2–6 Zimmer von ca. 50 m²–180 m²
- ▶ Pkw-Stellplätze mit nachhaltigem Elektromobilitätskonzept
- ▶ Lichtdurchflutete Architektur mit energieeffizienter Bauweise und hoher Aufenthaltsqualität

www.florentinus-frankfurt.de

**INSTONE
REAL
ESTATE**

Kapitalanlage Immobilien – So gelingt die Investition in das Betongold

Der Immobilienmarkt boomt und viele Privatanleger stellen sich die Frage, ob Sie in das sogenannte Betongold investieren sollen. Die Zinsen sind so niedrig wie nie zuvor, da scheint eine Finanzierung sehr attraktiv, vor allem auch, weil das Ersparte auf dem Tages- oder Festgeldkonto kaum noch Zinsen abwirft.

Dabei liegt es auf der Hand, dass Privatanleger nach neuen Renditemöglichkeiten suchen und da spricht bei dem anhaltenden Aufwärtstrend viel für den Immobilienmarkt. Doch ist hier auch Vorsicht geboten. Nicht jede Immobilie eignet sich als Renditeobjekt und nur, weil man sich eine Immobilie leisten kann, heißt es nicht, dass man sie sich auch leisten sollte. Wir sagen Ihnen, worauf Sie achten sollten, damit Ihre Immobilie zur sicheren Bank und keinem Risiko wird.

Besonders wichtig: Lage und Zielgruppenanalyse

Die Lage der Immobilie ist das Spielfeld, an dessen Regeln man sich anpassen muss. Sie bestimmt den Kaufpreis, sie ist aber auch ein wichtiger Faktor für die Rendite und die mögliche Wertsteigerung.

Anders als bei einer selbstgenutzten Immobilie, müssen Sie sich bei einer Kapitalanlageimmobilie fragen, wer diese später mieten könnte und, ob für diesen Mieter auch die richtige Lage gewählt wurde. Durch diese Fragen grenzen Sie Ihr Suchfeld ein und verlieren bei dem vielseitigen Angebot von Immobilien nicht den Fokus. Ein häufiger Fehler ist auch, dass zu emotional auf die Suche gegangen wird. Vergessen Sie nicht, dass die Immobilie nicht für Sie selbst ist, sondern ein Investment.

Primär muss entschieden werden, was Sie von der Immobilie erwarten. Wollen Sie auf Grund von hoher Wertsteigerung in den nächsten Jahren eine hohe Rendite erzielen? Dann sind Randgebiete oder Stadtteile mit viel Entwicklungspotenzial, die jetzt vielleicht noch nicht so angesagt sind, interessant für Sie. Hier haben Sie aber immer ein gewisses Risiko und müssen den Markt sehr genau beobachten und auch vergangene Entwicklungen betrachten.

Oder wollen Sie lieber eine geringere, aber dafür sichere Rendite? Dann sind die Metropolen und ihre Hotspots das richtige Suchgebiet. Hier müssen Sie jedoch mit hohen Quadratmeterpreisen und einer hohen Nachfrage rechnen.

NJW-Anzeigenschwerpunkte 2021

Immer das Gleiche in Ihrem Printwerbeplan?

Mit den regelmäßig erscheinenden Anzeigenschwerpunkten der NJW informieren wir Sie über verschiedene Branchen, die Ihnen besonders nützlich sind.

LL.M.-Special
Mit dem passenden LL.M. zum Traumjob



NJW 45/21

Erscheinterrin: 04.11.2021
Anzeigenschluss: 07.10.2021

IT-Special
Kluge Lösungen für Juristen



NJW 47/21

Erscheinterrin: 18.11.2021
Anzeigenschluss: 21.10.2021

MBA-Special
Anzeigen-Sonderveröffentlichung



NJW 49/21

Erscheinterrin: 02.12.2021
Anzeigenschluss: 04.11.2021

Verlag C.H.BECK OHG
Wilhelmstraße 9
80801 München
www.beck-stellenmarkt.de

Anzeigenbestellung E-Mail:
anzeigen@beck.de

Herstellung/Druckunterlagen
Tel. (089) 3 81 89-609

Lassen Sie sich beraten!

Media-Beratung

Telefon:
(089) 3 81 89-687

E-Mail:
mediaberatung@beck.de



Welche Art der Immobilie ist die richtige?

Es gibt eine Region oder einen Ort, den Sie besonders interessant finden? Dann müssen Sie jetzt entscheiden, für welche Art der Immobilie Sie sich interessieren. Wollen Sie in ein Zinshaus, eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus investieren? Eine 4-5-Zimmer-Wohnung zum Beispiel wird am ehesten von Familien gemietet, die im Durchschnitt ein bis zwei Kinder haben. Für diese Mieter spielen kurze Wege eine wichtige Rolle. Gibt es Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe? Wie weit ist die Schule oder Kita entfernt? Gibt es Freizeitangebote für die Kinder in Form von Spielplätzen oder Sportvereinen? Eine 1-2-Zimmer-Wohnung in der Nähe einer Universität wird eher von Studenten gemietet. Diese werden die Wohnung für einen absehbaren Zeitraum mieten, jedoch ist die Chance für einen neuen Mieter sehr hoch.

Je nach Zielgruppe spielen die Macro- und Microlage eine wichtige Rolle. Die Microlage betrifft die direkte Umgebung, zu der Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Infrastruktur in Form von Verkehrsanbindungen und Personenverkehr, Restaurants, Bars und Cafés oder auch die Parksituation gehören. Die Macrolage bezieht sich auf die ganze Region und deren wirtschaftliche Perspektive, welche sich natürlich auch positiv auf die Bevölkerungsentwicklung auswirkt. Dass sich die Immobilienpreise in Randlagen solcher Regionen in naher Zukunft positiv entwickeln, ist durchaus nicht unwahrscheinlich.

Achten Sie auf Details!

Rendite ist nicht gleich Rendite! Wenn Sie sich entschieden haben, für welche Immobilie Sie sich interessieren, geht es ins Detail. Diese Faktoren entscheiden darüber, ob Ihre Immobilie ein Risiko für Ihr Vermögen darstellt oder eine sichere Bank ist.

Die Substanz

Eine neue und moderne Immobilie wird in der Regel keine hohen Investitionskosten benötigen. Ein älteres Objekt, das vielleicht vom Preis attraktiver ist, kann versteckte Kostenfallen mit sich bringen. Veraltete Baustoffe wie alte Dämmungen, alte Rohre oder eine veraltete Heizungsanlage können schnell zum Problem werden und erzwingen hohe Investitionskosten, die Ihre Rendite stark schmälern können. In jedem Fall sollte ein Gutachter vor dem Kauf hinzugezogen werden.

Laufende Kosten

Ein häufig unterschätzter Punkt sind die laufenden Kosten wie Wohngeld, Nebenkosten und Instandhaltungskosten. Wenn Sie sich nicht sicher sind, wie Sie diese ermitteln oder in Ihrer Kalkulation berücksichtigen sollten, können Sie sich auch an Experten wie zum Beispiel einen Immobilienmakler wenden.

Leerstand

Durch verschiedene Gründe kann es bei einer Wohnung auch mal zu Leerstand kommen. Können Sie so einen Ausfall finanziell aushalten? Gerade für Besitzer von Eigentumswohnungen und



Einfamilienhäusern ist der Leerstand eine größere Belastung als für Besitzer von Zinshäusern. Diese können den Ausfall durch die Mieteinnahmen der anderen Parteien ausgleichen.

Mietpreisbremse

Besonders bei Immobilien in den Großstädten wie Berlin kann die Mietpreisbremse greifen. Somit kann nach dem Erwerb die Miete nicht einfach erhöht werden wie man möchte. Hier gibt es eine Obergrenze für die Erhöhung des Mietbetrags im Vergleich zur Vormiete. Wenn Sie wissen möchten, wie hoch die ortsübliche Nettokaltmiete ist, können Sie über diverse Portale, wie zum Beispiel über die Seite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin¹, auf die aktuellen Mietspiegel als Orientierungshilfe zugreifen.

Mietmultiplikator

Der Mietmultiplikator dient dazu, die Stärken Ihrer Rendite grob zu errechnen und gibt Ihnen einen ungefähren Zeitraum, den Sie benötigen werden, um den investierten Betrag durch die Mieteinnahmen wieder einzunehmen.

Für die Errechnung des Multiplikators wird der Kaufpreis der Immobilie durch die Jahresnettokaltmiete dividiert. Kostet eine Immobilie also 600.000 Euro und die Mieteinnahmen betragen 30.000 Euro, dann liegt der Multiplikator bei 20. In den Hot-Spots der Metropolen ist ein Multiplikator von 30 oder mehr durchaus die Norm.

¹ <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/>

Hinweis zum Autor:

Roberto Perrone

ist Geschäftsführer bei Berlin First GmbH.

