



# Der Ansturm der Investoren

FOTO: ENGEL & VÖLKERS

**ZINSHÄUSER** stehen bei Privatanlegern und Investoren hoch im Kurs, die Preise sind weiter gewachsen. Daher sollten Anleger die Angebote genau prüfen.

## Große Schere bei den Preisen

Preishoch in den Metropolen: Vor allem in bevorzugten Wohnlagen haben die Preise für Zinshäuser inzwischen Rekordniveaus erreicht. Nach Angaben von Engel & Völkers zahlen Investoren in guten Wohnlagen von Berlin (Foto: Zinshaus in Prenzlauer Berg) im Schnitt das 22-Fache der Jahresmieteinnahme, was einer Bruttomietrendite von 4,5 Prozent entspricht. Bundesweiter Spitzenreiter bei den Preisen ist München, wo in bevorzugten Vierteln im Mittel das 26,8-Fache entrichtet wird. Dies ergibt eine Mietrendite von 3,7 Prozent – ohne Berücksichtigung von weiteren Kosten oder Rücklagen für Instandhaltungsmaßnahmen. Günstiger sind die Preise an sogenannten B- oder C-Standorten. So ist in Bremen beim Kauf eines Zinshauses im Durchschnitt das 16,8-Fache zu zahlen, was einer Bruttorendite von 5,9 Prozent entspricht.

Elegant erheben sich die Fassaden mit klassischen Stuckelementen, hinter den Eingangstüren empfangen den Besucher geschmackvoll dekorierte Treppenhäuser: Gründerzeithäuser sind nicht nur schön anzusehen, sondern stehen derzeit auch in der Gunst der Kapitalanleger ganz vorn. Sie haben in den vergangenen Jahren in großem Stil Denkmalimmobilien sowie Mehrfamilienhäuser jüngerer Baujahre erworben. Wohnimmobilien als Kapitalanlage haben einen ungeahnten Auftrieb erfahren. Insbesondere in den Metropolen herrscht ein Bieterwettbewerb privater Anleger und institutioneller Investoren um die sogenannten Zinshäuser, der die Preise rasant steigen ließ.

Und ein Ende des Käuferansturms ist nicht in Sicht. „Die Nachfrage übersteigt nach wie vor das Angebot erheblich. Es gibt noch eine Vielzahl an potenziellen Käufern, die ihre Erwerbswünsche nicht realisieren konnten“, sagt Oliver Moll, Geschäftsführer von Moll & Moll Zinshaus, Hamburg. Insbesondere in den Großstädten und den Trendlagen sorgt dies für erheblichen Druck im Markt. Zudem steige die Eigenkapitalquote, was

## Kaufpreiskriterien für Zinshäuser

In München kosten Zinshäuser in guten Lagen im Schnitt das 26,8-Fache der Jahresmiete, in Berlin das 22-Fache.

Rang	Kategorie	Stadt	Faktor Ø gute Lage*
1	A	München	26,8
2	A	Berlin	22,0
3	A	Hamburg	22,0
4	A	Frankfurt	20,5
5	A	Köln	20,2
5	C	Regensburg	20,0
7	D	Rosenheim	19,5
8	A	Stuttgart	18,9
9	B	Karlsruhe	18,8
10	A	Düsseldorf	18,6
11	C	Potsdam	18,5
11	C	Freiburg	18,3
13	C	Mainz	18,1
13	C	Augsburg	18,0
15	B	Dresden	18,0
16	C	Wiesbaden	18,0
17	D	Würzburg	17,3
18	C	Heidelberg	17,3
19	D	Friedrichshafen	17,3
20	B	Bremen	16,8
Ø der 52 E&V Commercial-Standorte			16,4

Quelle: Engel & Völkers Commercial

im Markt weiter preistreibend wirke. „Die Zahl der Angebote ist in den vergangenen Jahren konstant geblieben, während die Nachfrage und die Preise durch die Decke gegangen sind“, bestätigt Nikolaus Ziegert, Geschäftsführer bei Ziegert Bank- und Immobilienconsulting, Berlin.

**Doch wer sind die Käufer?** Nach Aussage von Jones Lang LaSalle (JLL) dominieren vor allem zwei Gruppen den Markt. Typische Käufer von Zinshäusern seien vermögende Privatpersonen und Family Offices. „Diese sehen die Käufe als inflationssichere Investments in das viel-zitierte Betongold“, erläutert Roman Heidrich, National Director bei Jones Lang LaSalle Deutschland. Zum einen führe das günstige Umfeld der Finanzierungszinsen zu einer erhöhten Nachfrage, zum anderen hätten Immobilien derzeit eine bessere Renditeerwartung als Staatsanleihen.

Nach Auskunft von Matthias Baron, Geschäftsführender Gesellschafter bei Zinshaus & Kenbo in Hamburg, investieren neben diesen beiden Gruppen zunehmend auch institutionelle Kapitalanleger wie Fonds, Versicherungen und Pensionskassen in Zinshäuser. „Hier sollen die sehr sicheren, wenn auch niedrigen Renditen aus den Wohnungsmieteinnahmen die vertraglichen Mindestverzinsungen für Lebensversicherungen und Pensionen sichern helfen“, erläutert er.

Die institutionellen Investoren haben Zinshäuser erst in jüngerer Zeit verstärkt als Ergänzung für ihre Portfolios entdeckt. „Gerade in den attraktiven Standorten wie Berlin, München und Hamburg waren es schon immer Privatanleger, die den Zinshausmarkt bestimmt haben. Erst in den letzten zehn Jahren sind die Märkte für institutionelle Investoren interessant geworden“, erläutert Heidrich. Den größten Marktanteil halten internationale Investoren laut JLL in Berlin, wo ihr Anteil bei 30 bis 40 Prozent liege. Diese Entwicklung trägt dazu bei, dass vor allem in den Metropolen der Run der Anleger die Preise für Zinshäuser rasant wachsen ließ. Manche Marktbeobachter warnen bereits vor einer Marktüberhitzung oder gar einer Immobilienblase.

„In guten Lagen wird schon mal das mehr als 30-Fache der Mieteinnahmen gezahlt, um an ein Haus zu kommen. Das bedeutet aber immer noch höhere Erträge als auf der Bank, sodass von einer Blase im Grunde keine Rede sein kann“, argu-

mentiert Ziegert. Der Markt für professionelle Investoren sei allerdings enger geworden, weil diese in der Regel höhere Renditeerwartungen hätten als private Anleger und mit deren Geboten nicht mithalten wollten.

Auch Heidrich sieht keine Übertreibung bei den Preisen, da sich begleitend auch die Mieten erhöht hätten und mit weiteren Mietsteigerungen zu rechnen sei. „Vielmehr hat nach Jahren der Preisstagnation ein Aufhol-effekt eingesetzt. Im internationalen Vergleich sind die Preise für Zinshäuser in den deutschen Metropolen immer noch vergleichsweise günstig“, betont er.

Markus Witt, Zinshaus-Experte beim Immobilienberater Grossmann & Berger, beobachtet am Hamburger Markt sogar bereits eine Gegenbewegung: „Zum ersten Mal seit Jahren ist die Entwicklung der Kaufpreise in einigen Teilbereichen von Hamburg rückläufig. Der durchschnittliche Absolutkaufpreis ist erstmals seit 2010 gesunken – auf rund 2.101 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche –, auch der durchschnittliche Kaufpreis pro Objekt ging zum ersten Mal seit 2008 zurück – auf jetzt 2,18 Millionen Euro.“ Vor allem in den bevorzugten Lagen zeige sich diese Entwicklung: „Stark verkürzt steigen die Kaufpreise in den mäßigen bis mittleren Lagen von Hamburg leicht, während sie in den guten bis bevorzugten Stadtteilen überwiegend rückläufig sind. Eine Preisblase sehen wir in Hamburg daher definitiv nicht“, so Witt.

Kritischer schätzt Moll die Situation ein. Zwar gebe es keine Blase im klassischen Sinn, aber insbesondere in den Trendlagen der sieben Metropolen seien die Preise dabei, ein objektives Fundament zu verlassen. „Die derzeit erzielten sehr hohen Preise sind aus der Mietrendite als solches nicht mehr erklärbar. Hier überwiegen in der Preisfindung inzwischen andere Interessen.“

**Daher werden** nach Einschätzung von Moll diejenigen Investments ins Risiko laufen, die auf Liquidation der Werte nach zehn Jahren angelegt sind und bei denen die Nettokaltmieten nur knapp die Annuität erwirtschaften. Aber trotz teilweiser Überhitzung ist Moll überzeugt: „Der überwiegende Markt wird es verkraften, sodass sich die Preise auf niedrigerem Niveau als heute, jedoch immer noch höher als vor fünf Jahren einpendeln werden.“

Üblicherweise werden Preise für Zinshäuser als Vielfaches der Jahresmieteinnahme angegeben. Ein Objekt, das beispielsweise zum 16-Fachen der Jahresmiete zu erwerben ist, würde bei einer Gesamtfläche von 900 Quadratmetern und einer Miete von 9,50 Euro pro Quadratmeter eine Jahresmiete von 102.600 Euro erzielen – der Kaufpreis läge somit bei 1,64 Millionen Euro. Würde dieselbe Immobilie dagegen zum Faktor 18 veräußert, läge der Preis bei 1,85 Millionen Euro. Der Kehrwert ergibt die Bruttorendite des Käufers: Beim Faktor 16 würde er eine Rendite von 6,25 Prozent erzielen.

**An der Spitze** der Preisentwicklung liegen München, Berlin und Hamburg. Rekordhalter ist München: Dort liegt der durchschnittliche Kaufpreis in guten Wohnlagen nach Angaben von Engel & Völkers (E&V) im Schnitt beim 26,8-Fachen der Jahresmieteinnahme, einem Wert, der noch vor ein paar Jahren kaum für möglich gehalten wurde (siehe Tabelle Seite 84). Obwohl dies lediglich einer Bruttorendite von 3,7 Prozent entspricht, ist die Nachfrage der Käufer ungebrochen. In guten Lagen von Hamburg wird im Schnitt das 22-Fache gezahlt, was einer Rendite von 4,5 Prozent entspricht. Deutlich aufgeholt hat auch Berlin, das vor einigen Jahren noch ein moderates Preisniveau aufwies. Laut E&V werden Zinshäuser in guten Lagen dort mittlerweile ebenfalls zum 22-Fachen der Jahresmiete gehandelt.

A-Städte wie Hamburg, München und Berlin waren schon immer beliebt, da Immobilien dort besonders wertstabil sind. Aufgrund des begrenzten Angebots und der hohen Preise sind viele Investoren in den letzten Jahren allerdings auf Mittelstädte ausgewichen. Manch ein Marktkenner ist der Meinung, dass Zinshäuser in B-Städten echte Perlen sind. „Die Standorte bieten niedrigere Einstiegspreise und ein attraktiveres Rendite-Risiko-Verhältnis. Hannover, Nürnberg, Fürth, Erlangen, Mannheim, Heidelberg, Münster, aber auch Leipzig, Dresden, Erfurt, Jena und Rostock stehen derzeit im Fokus der Investoren“, berichtet Heidrich.

Wie die Suche nach Zinshäusern in A-Städten fällt jedoch auch die Suche in B-Städten derzeit nicht mehr so leicht wie vor einigen Jahren. Das Angebot hat sich inzwischen auch dort verengt. „Die Studentenhochburgen sind längst keine



Nikolaus Ziegert: „Die Nachfrage und die Preise sind durch die Decke gegangen.“

Geheimtipps mehr. Investoren müssen andere Standorte suchen. Im Norden könnte dies zum Beispiel das Kieler Ostufer sein. Dieser Standort wurde lange Zeit sogar eher als D-Standort gesehen, hat sich aber mittlerweile entwickelt“, sagt Moll.

Heidrich rät Anlegern, stets zu prüfen, ob ein Standort eine wachsende oder zumindest stabile Bevölkerung, attraktive Wirtschaftsstrukturen, geringe Leerstandsquoten und eine rege Universitätszene vorweisen kann. Städte im Westen Deutschlands schneiden dabei in der Regel besser ab als Städte im Osten. Mittelgroße oder kleine Städte, die in der Nähe einer fragten Metropole angesiedelt sind, eignen sich besonders gut für Investitionen in Zinshäuser, da das Leerstandsrisiko dort sehr gering ist. Ein gutes Beispiel ist Augsburg: Seit in München die Immobilienpreise explodiert sind, bevorzugten viele Einwohner der bayerischen Landeshauptstadt die nur 60 Kilometer entfernte Fuggerstadt als Wohnort.

Nach der Wahl des Standorts stellt sich für den potenziellen Zinshauskäufer die Frage, in welcher Lage er kaufen möchte. Eher in einer teuren Gegend oder in einem günstigen Viertel? Nach

Aussage von Moll und Witt sollte die Entscheidung, ob in sehr gute, gute oder mittlere Lagen investiert wird, strikt abhängig von den Fähigkeiten und Wünschen der Anleger getroffen werden. Beispiel Hamburg: „Klassische Kapitalanleger sollten sich dort hauptsächlich nach Zinshäusern in mittleren bis guten Lagen mit wenig Instandhaltungsschritt und Renovierungsbedarf umschauen. Handwerker oder Entwickler wiederum können durch Renovierung oder Modernisierung Renditepotenziale in Mehrfamilienhäusern auch in einfachen bis mittleren Lagen heben“, erklärt Witt.

Björn Dahler, Geschäftsführer bei Dahler & Company in Hamburg, beobachtet verschiedene Strategien: „Kapitalstarken Investoren geht es vielfach um eine langfristige Anlage. Sie nehmen anfänglich geringere Mietrenditen in Kauf, um in sehr guten Lagen langfristig eine höhere Rendite aufgrund einer überproportionalen Wertsteigerung zu erzielen. Anleger wiederum mit einem Minimum an Eigenkapital investieren häufig in vergleichsweise schwächere Lagen in der Erwartung, von einem entsprechend hohen Mieten-Cash-Flow zu profitieren“, berichtet er.

## „Investoren verschieben lokalen und regionalen Fokus“

**INTERVIEW** Cash sprach mit Carsten Rieckhoff, Leiter Research bei Engel & Völkers Commercial, über die aktuell hohe Nachfrage nach Zinshäusern und bevorzugte Lagen.

*Wie haben sich Nachfrage und Angebot im Anlagensegment Zinshäuser in den vergangenen zwölf Monaten entwickelt?*

**Rieckhoff:** Der deutsche Markt für Wohn- und Geschäftshäuser hat nichts von seiner Dynamik verloren. Die niedrigen Hypothekenzinsen, die hohe Kapitalliquidität sowie der Anlagedruck institutioneller Investoren sind die wesentlichen Impulse, zumal die Alternativen an vergleichbaren risikoarmen Wertanlagen fehlen. Bundesweit stieg das Umsatzvolumen bei Wohn- und Geschäftshäusern um eine Milliarde Euro auf rund 20,5 Milliarden Euro im Jahr 2014.

*Für welche Käufergruppen sind Zinshäuser besonders interessant?*

**Rieckhoff:** Momentan sind rund zwei Drittel der Käufer eigenkapitalstarke, zumeist lokale Privatinvestoren. Den Rest des Marktes teilen sich institutionelle Investoren und Family Offices, für die Immobilienanlagen erst ab zehn Millionen Euro interessant werden. Ausländische Investoren treten bundesweit nur vereinzelt auf. Lediglich in Berlin liegt ihr Anteil bei knapp über zehn Prozent.

*Wie beurteilen Sie die Preisentwicklung für Zinshäuser in den deutschen Metropolen? Ist schon von einer möglichen Blase zu sprechen?*

**Rieckhoff:** Wir beobachten, dass überwiegend nicht mehr zu jedem Preis gekauft wird, auch wenn eine hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot trifft. Die Preisspirale in den großen Städten Deutschlands dreht sich immer noch weiter nach oben, allerdings verlangsamt. Die somit ebenfalls steigenden Faktoren senken zwar die Renditen, die dennoch attraktiver sind als vergleichbare Anlagen auf dem Kapitalmarkt. Auch wenn sich parallel dazu der kräftige Anstieg der Mieten der letzten Jahre abgeschwächt hat, ist keinesfalls ein Preiseinbruch zu befürchten. Selbst ein Zinsanstieg dürfte bei Eigentümern von Zinshäusern nicht zu drastischen Notverkäufen führen, was einen Preiseinbruch nach sich ziehen könnte. Der hohe Eigenkapitalanteil der Investoren beim Kauf eines Wohn- und Geschäftshauses und die zumeist langfristige Zinsbindung sind mittelfristig die entscheidenden Faktoren für einen stabilen Markt für Anlageimmobilien in Deutschland.

*Nach welchen Kriterien sollten Kaufinteressenten Zinshäuser auswählen?*

**Rieckhoff:** Es muss zum Investitionsziel passen. Und es geht immer wieder um die Prüfung von Leerstandsrisiko, Miet-



steigerungspotenzial, Objektqualität, Verwaltungsaufwand und Exitmöglichkeiten. Bei allen Kriterien ist somit auch immer lokales Know-how wichtig, das auch die Besonderheiten von Mikrolagen umfassen sollte. Aufgrund der sehr diversifizierten Märkte sind dementsprechend auch die Anlagestrategien zu differenzieren. Rund 65 Prozent der Anleger verfolgen eine „buy-and-hold“-Strategie, wobei sie auf attraktive Renditen setzen und weniger mit hohen Wiederverkaufswerten kalkulieren. Etwa 15 Prozent suchen überhaupt eine sichere Anlagemöglichkeit, die eine bessere Verzinsung liefert, als derzeit auf dem Kapitalmarkt erzielbar ist. Der Rest von etwa 20 Prozent sind Aufteiler.

*Stellt das Investment in B- und C-Standorte eine Alternative für Investoren, die Zinshäuser erwerben wollen, dar?*

**Rieckhoff:** B-Städte stehen schon geraume Zeit im Fokus. Mittlerweile sind aber auch die guten und sehr guten Lagen in C- und D-Standorten unter Renditeaspekten interessant geworden. „ABBA“ – in A-Städten die B-Lagen und in B-Städten die A-Lagen – war gestern. Anleger sind bereit, stärker in ein kalkulierbares, größeres Risiko zu gehen, um eine höhere Rendite zu erzielen.

*An welchen Standorten können derzeit hohe Renditen erzielt werden? Welche Standorte in Ostdeutschland sind interessant?*

**Rieckhoff:** Die Anlagemöglichkeiten bieten bundesweit ein breites Spektrum. Während in München der durchschnittliche Objektwert beim Verkauf bei rund 5,84 Millionen Euro liegt – was in guten Lagen einer Rendite von rund 3,8 Prozent entspricht –, kostet ein Wohn- und Geschäftshaus in Bremerhaven im Mit-

tel lediglich 180.000 Euro. Die Rendite liegt dort bei über zehn Prozent. Somit stellt sich die grundsätzliche Frage: Über wie viel Kapital verfügt der Investor und welche Rendite will er erzielen? Mit 794 Objekten ist Leipzig aktuell nach Berlin und vor Köln die Stadt mit den meisten gehandelten Zinshäusern. Die Nachbarstadt Halle bietet deutlich niedrigere Einstiegspreise, was Anleger nutzen, um als interessante Beimischung die Rendite des eigenen Bestands zu verbessern.

*Sollten Käufer derzeit eher auf gute oder sehr gute oder auf mittlere Lagen setzen? Welche Vorteile hat der Kauf in guten oder sehr guten Lagen, welcher der in mittleren?*

**Rieckhoff:** Wer sein Kapital primär sicher anlegen will, kauft in guten und sehr guten Lagen. Wer Geld verdienen will oder muss, weicht in mittlere und einfache Lagen aus. Aufgrund des begrenzten Objektangebots in guten und sehr guten Lagen, verbunden mit den dort aufgerufenen hohen Preisen und niedrigen Renditen, weichen auch viele Investoren auf mittlere und funktionierende einfachen Lagen aus. Der Druck auf die Mieten ist auch dort gestiegen, allerdings auf niedrigem Niveau und vielfach noch unter dem Niveau des Mietpreisspiegels. Diese Lagen in Verbindung mit soliden Objektqualitäten und Lebensatmosphäre sind gute Voraussetzungen für stabile Mieten und geringe Leerstände und bieten darüber hinaus noch Mietsteigerungspotenziale. Letztlich ist die Wahl der Lage eine Frage des Preises, der Anlagestrategie und der Risikobereitschaft.

Das Gespräch führte **Sarah Steiner**, Cash.

**Carsten Rieckhoff:** „Beim Kauf eines Zinshauses ist lokales Know-how wichtig.“

**Moll rät Anlegern**, die für die nächste Generation vorsorgen und Geld sicher investieren wollen, ausschließlich in guten und sehr guten Lagen zu kaufen. Immobilien seien dort wertstabil und Mieter meist verlässlich. Soll das Zinshaus zu einem späteren Zeitpunkt gewinnbringend verkauft werden, sollten Anleger jedoch in einfachen und mittleren Lagen kaufen, da die Mieten nur dort noch Luft nach oben hätten. Das sei in sehr guten und guten Lagen nicht mehr der Fall. „Da der Verkaufspreis ja das Vielfache des Mietertrags ist, liegt hier der Schlüssel für den Erfolg“, betont der Experte. Es gilt also: Wer sein Kapital primär sicher anle-

gen will, kauft in guten und sehr guten Lagen. Wer Geld verdienen will oder muss, weicht in die mittleren und einfachen Lagen aus.

Eines sollten Investoren, die sich für eine Immobilie in mittleren oder einfachen Lagen entscheiden, allerdings bedenken: Der Kauf eines Zinshauses ist dort riskanter als in guten und sehr guten Lagen. Anleger müssen viel über den lokalen Immobilienmarkt wissen, um ihr Zinshaus erfolgreich am Markt zu platzieren.

Zudem ist der Betreuungsaufwand meist höher als in guten Lagen. Moll rät Laien und Erstkäufern daher davon ab, in schwierigen Lagen, beispielsweise an

einer lauten Straße, zu kaufen. Für Profis können Zinshäuser mit hohem Lagerisiko hingegen eine sehr interessante Investition sein. Grundsätzlich gilt: „Käufer sollten die Stadt und die Straße, in der sich die Immobilie befindet, kennen und die Lagequalitäten bewerten können“, betont Baron. Erst dann lasse sich eine verlässliche Aussage über die Mietrendite machen.

In Hamburg können Investoren derzeit bei der Wahl der Lage ihres Zinshauses nicht viel falsch machen. „Es gibt praktisch keinen Leerstand und damit auch so gut wie kein Risiko bei der Wiedervermietung. Im Umkehrschluss ist

momentan also jede Lage für den Ankauf eines Zinshauses interessant“, sagt Witt. Besonders gefragt seien derzeit Immobilien in Bergedorf, Langenhorn und den Stadtteilen südlich der Elbe wie Harburg oder Wilhelmsburg.

**In Berlin** ist die Lage ähnlich. „Wohnungen lassen sich inzwischen überall in der Stadt vermieten“, erklärt Ziegert. Das Angebot sei so knapp, dass Mieter sogar Objekte an lauten Straßen und in Randlagen gerne nehmen. Lichtenberg, Reinickendorf und Neukölln sind aus Sicht Ziegerts heute keine wirklichen B-Lagen mehr. Die Preise seien dort inzwischen auf

dem früheren Niveau der Berliner City. Auch die Mieten seien sicherer. „Insofern kann man nur dazu raten, den City-Rand nach geeigneten Projekten abzugrasen.“

Neben Standort und Lage sollte auch der Zustand von Zinshäusern sorgfältig untersucht werden. Dahler rät Anlegern dazu, das Mietniveau und die Mieter selbst genau zu prüfen. „Darüber hinaus spielt in die Auswahlkriterien hinein, ob und welche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden und welche in Zukunft anliegen. Investoren sollten nicht unterschätzen, was an gesetzlich zwingenden Maßnahmen auf sie zukommen könnte“, so Dahler.

Ob ein Zinshaus zu einem erfolgreichen Investment wird, hängt somit von vielen Faktoren ab. In einem sind sich die Experten einig: Die Nachfrage nach Immobilien und der Wohnungsbedarf werden an wirtschaftlich starken Standorten weiterhin hoch bleiben. Gute Voraussetzungen für Anleger, um bei richtiger Auswahl nachhaltige Renditen zu erzielen. ■

**Barbara Kösling** und **Sarah Steiner**, beide Cash.



## „Anleger setzen auf sichere Renditen“

**INTERVIEW** Über die aktuellen Motive von Zinshauskäufern und ihre Renditeerwartungen sprach Cash. mit Gerald Mager, Geschäftsführer bei Eura Grundbesitz und Bauträger, Mannheim.

*Aus welchen Motiven heraus erwerben Anleger und Investoren Zinshäuser?*

**Mager:** Die Anleger sind auf der Suche sind nach vier, fünf oder sogar sechs Prozent verhältnismäßig sicherer Mietrendite. Getrieben von den momentan unattraktiven Anlagemöglichkeiten in den sogenannten sicheren Anlageformen wie Anleihen oder Spareinlagen, drängen neben den immobilien erfahrenen Investoren auch die sogenannten Frischlinge – also die Erstkäufer – auf den Markt. Diese jedoch oft mit dem Wunsch, vorsichtig zu investieren, und erst einmal nur eine oder zwei vermietete Wohnungen in Zinshäusern zu erwerben, was aus unserer Sicht eine gute Empfehlung ist. *Nach welchen Kriterien sollten private Käufer ihren Anlagestandort wählen?*

**Mager:** Da private Anleger oftmals nicht die nötige Kapitalausstattung haben, um in den sogenannten A-Standorten wie München, Hamburg und Frankfurt zu investieren, sind B- und C-Standorte wie Dresden, Darmstadt, Mannheim oder auch Mainz besonders interessant. Wir haben insbesondere Dresden im Visier, da die sächsische Landeshauptstadt bei vielen Kriterien ausgezeichnete Zukunftsprognosen aufweist.



**Gerald Mager:** „Ein wichtiger Punkt ist ein professionelles Management des Objekts.“

*Steht für die Käufer aktuell eher die Mietrendite oder die langfristige Wertsteigerung im Vordergrund?*

**Mager:** Die mögliche Wertsteigerung in der Zukunft ist immer ein Thema, da diese bekanntlich nach zehn Jahren Haltedauer im Verkaufsfall steuerbefreit

ist. Aus der Erfahrung der Vergangenheit zeigt sich jedoch, dass Käufer lieber eine durch gute Standortlage abgesicherte Immobilie ohne Instandhaltungs- und Modernisierungstau mit einer vierprozentigen Mietrendite erwerben als ein Haus, das momentan vielleicht fünf oder sechs Prozent Mietrendite bringt, an dem aber Schäden an Dach, Heizung oder Fenstern auftreten könnten, was weitere Investitionen erfordern würde.

*Welche Kriterien sollten beim Erwerb eines Zinshauses noch beachtet werden?*

**Mager:** Neben der Lage und der Mietrendite ist der aktuelle Erhaltungszustand des Hauses oder der Wohnung dafür entscheidend, wie gut sich das Investment langfristig netto nach Steuern rechnet. Ein weiterer wichtiger Punkt ist das Management des Investments, also eine gute Hausverwaltung. Wenn man sich nicht selbst um tropfende Wasserhähne, Mieterhöhungen und Nebenkostenabrechnungen kümmern will oder kann, sollte man ein Zinshaus in erfahrene Hände geben. Wir setzen dazu auf Partnerschaften mit erfahrenen Hausverwaltungsgesellschaften.

Das Gespräch führte **Barbara Kösling**, Cash.