

„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.