

So investierst du in Immobilien

Immobilien haben sich in den letzten 50 Jahren zu einem beliebten Anlageinstrument entwickelt. Kein Wunder, „Betongold“ gilt als solide Anlage. Tatsächlich haben die Kaufpreise in letzter Zeit deutlich angezogen. Der [Baupreisindex](#) für Wohngebäude weist zum Beispiel die Entwicklung der Preise für individuell geplante Ein- und Mehrfamilienhäuser nach. Er zeigt, dass die Preise im Zeitraum 2010 bis 2020 um stolze 29 Prozent (!) gestiegen sind. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um 14 Prozent.

Fest steht: Wenn man es richtig macht, können Immobilieninvestitionen lukrativ sein – selbst zum aktuellen Zeitpunkt, wo uns mit höheren Zinsen anfreunden müssen. Investitionen in Immobilien können zudem dazu beitragen, dich bei deinen Anlagen breiter aufzustellen und eine zusätzliche Einkommensquelle zu schaffen. Und das Beste: Du musst dich je nach Investment nicht einmal um kaputte Toiletten oder ausbleibende Mieten kümmern. In diesem Artikel findest du einige der besten Möglichkeiten, um mit Immobilien Geld zu verdienen, von pflegeleicht bis anspruchsvoll.

Mietobjekte

Wenn du in Wohnungen investierst, wirst du zum Vermieter. Du musst dir also überlegen, ob du dich in dieser Rolle wohlfühlst. Als Vermieter bist du unter Anderem für die Zahlung der Hypothekenzinsen, der Grundsteuer und der erforderlichen Versicherung zuständig. Obendrein trägst du die Verantwortung für die Instandhaltung der Immobilie, die Suche nach Mietern und bist für eventuelle auftretende Probleme aller Art verantwortlich (es sei denn, du beauftragst eine Hausverwaltung). Nicht Jedermanns Sache.

Wie viel Miete du verlangen kannst, hängt von der Lage und Ausstattung der Wohnung ab. Dabei kann es schwierig sein, die ideale Miethöhe zu ermitteln. Verlangst du zu viel, steht die Wohnung womöglich länger leer. Verlangst du zu wenig, leidet die Rendite. Eine gängige Strategie besteht darin, so viel Miete zu verlangen, dass die Ausgaben gedeckt sind, bis die Hypothek abbezahlt ist. Anschließend wird der größte Teil der Miete zum Gewinn.

Ebenfalls möglich: Gewinnt deine Wohnung im Laufe der Zeit an Wert, kannst du sie möglicherweise mit Gewinn verkaufen. Oder du hinterlegst sie als Sicherheit, um einen weiteren Kredit aufzunehmen und eine weitere Immobilie zu erwerben. Aber: Auch wenn Immobilien in der Regel an Wert gewinnen, gibt es dafür keine Garantie.

Häuser verkaufen

Sogenannte Flipper kaufen Immobilien mit der Absicht, sie nur für einen bestimmten Zeitraum zu halten und sie anschließend mit Gewinn zu verkaufen. Dabei gibt es vor allem zwei Strategien:

Reparieren und Aktualisieren: Bei diesem Ansatz kaufst du eine Immobilie, von der du glaubst, dass sie durch Modernisierung oder Renovierung deutlich an Wert gewinnt. Im Idealfall schließt du die Arbeiten so schnell wie möglich ab und verkaufst dann zu einem Preis, der die Gesamtinvestition einschließlich der Renovierungsarbeiten übertrifft.

Halten und weiterverkaufen: Diese Art des Flippings fußt auf der Idee ein Haus zu kaufen und es in einem schnell steigenden Markt nach wenigen Monaten wieder mit Gewinn zu verkaufen.

Beide Arten, vor allem aber der zweite Ansatz, sind sehr riskant: Der Plan geht nur auf, wenn du einen Käufer findest, an die du die Immobilie mit Gewinn veräußern kannst. Das kann dir aber niemand garantieren. Im schlechtesten Fall bleibst du auf dem Haus und auf den Kosten sitzen.

Offene Immobilienfonds

Offene Immobilienfonds investieren hauptsächlich in REITs (dazu später mehr) und Immobilien-Betriebsgesellschaften. Sie bieten dir die Möglichkeit, mit einem relativ geringen Kapitaleinsatz ein diversifiziertes Engagement in Immobilien einzugehen. Je nach Strategie und Diversifizierungszielen gibt es verschiedene Produkte. Was genau ein Immobilienfonds beinhaltet, findest du in den Verkaufsprospekten. Diese enthalten in der Regel Einzelheiten zu den erworbenen Vermögenswerten und die Sichtweise des Managements zur Rentabilität und Performance bestimmter Immobilieninvestitionen.

REITs: Die Fonds-Alternative

Ein REIT bezeichnet hierzulande eine Aktiengesellschaft, die den überwiegenden Teil ihres Kapitals (mindestens 75 Prozent) in Immobilien oder Grundstücke investiert. Die Gewinne aus den Einnahmen muss sie dabei nahezu vollständig (mindestens 85 Prozent) an die Aktionäre ausschütten. REITs werden wie Aktien und börsengehandelte Fonds (ETFs) an den großen Börsen gekauft und verkauft.

Ähnlich wie reguläre Dividendenaktien eignen sich REITs und Immobilien-Fonds für Anleger, die ein regelmäßiges Einkommen erzielen wollen, bieten aber auch die Chance auf Wertzuwachs. REITs investieren in eine Vielzahl von Immobilien wie Einkaufszentren, Gesundheitseinrichtungen, Hypotheken und Bürogebäude. Im Vergleich zu Immobilienfonds haben REITs den Vorteil, dass sie meist sehr liquide sind und geringere Kosten aufweisen. Dafür ist das Risiko wegen der Kursschwankungen an der Börse höher.

Fazit

Immobilien können dein Risiko- und Ertragsprofil des Portfolios verbessern. Möglichkeiten gibt es dazu viele. Im Allgemeinen weist der Immobilienmarkt eine geringe Volatilität

auf, insbesondere im Vergleich zu Aktien und Anleihen.