

Die Ninja-Rente **Sonderedition**

Wie du 2020 finanziell sicher durch die Krise kommst und welche Regeln du jetzt befolgen solltest, um nach 8 Jahren finanziell unabhängig und frei zu sein

Report 9

Immobilien: Jetzt erst recht?

Warum sich Investitionen trotz Corona-Krise lohnen



Trotz Corona-Krise lohnen sich Investitionen in Immobilien, wenn die wichtigsten Faktoren beachtet werden. Bild: PIC SNIPE – stock.adobe.com

Seit dem Ausbruch des Coronavirus erlebt die Weltwirtschaft eine Krise, wie es sie in vergleichbarer Weise bislang noch nicht gegeben hat. Rund um den Globus fallen die Aktien und Anleger sind verunsichert. Doch der Wohnungsmarkt bleibt bisher auffällig stabil. Die Corona-Krise beeinflusst die Branche zwar auch und verzögert den Bau neuer Immobilien. Aber der große Crash ist bisher ausgeblieben, die finanziellen Auswirkungen könnten also weitaus geringer sein als befürchtet. Diese Tatsache macht die Branche auch weiterhin für Privatinvestoren interessant. Der folgende Report erklärt dir die Grundlagen der Immobilien-Investitionen. Zudem erfährst du, wie sich die Corona-Krise auf den Immobilienmarkt auswirkt und warum sich Investitionen trotzdem weiterhin lohnen.

Immobilien als Wertanlage

Immobilien gelten schon seit langer Zeit als wertbeständige, sichere und risikoarme Investmentobjekte. Noch immer setzen viele Anleger auf Immobilien als Renditeobjekte, um sich ihr Vermögen aufzubauen, fürs Alter vorzusorgen oder das Objekt im Zweifel selbst nutzen zu können. Besonders durch den Wohnungsmangel in Großstädten hält der Hype weiter an und kann gut zum Investieren genutzt werden. Welche Immobilien sich dabei besonders gut für dich als Privatinvestor eignen, hängt von vielen Faktoren ab. Denn nicht immer lohnt sich der Aufwand, viele Objekte sind mit zu vielen Risiken behaftet.

Deshalb steht generell erst die Nutzung der Immobilie im Fokus. Denn natürlich können sich auch Lagerhallen, Fabriken, Hotels und Bürogebäude lohnen. Die Zeitungen berichten dabei immer wieder über Großdeals und Großbauvorhaben, bei denen die Beteiligten einige Millionen verdient haben. Doch solche Immobilien sind ungeeignet für angehende Privatinvestoren. Sie sind zu komplex, mit unzähligen Risiken behaftet und vor allem auch zu groß. Dazu kommen noch viele Spezialverträge, die Spezialfinanzierung sowie die großen Summen, die dafür auf den Tisch gelegt werden müssen. Daher macht es Sinn, dass du dich als Privatinvestor auf einen bestimmten Bereich fokussierst und das sind: klassische Wohnimmobilien. Wenn du kein oder nur ein geringes Eigenkapital besitzt, plane auch genügend Zeit für die Kredit-Gespräche mit den Banken ein. Es lohnt sich dabei, verschiedene Angebote zu vergleichen und so den passenden Kredit zu finden.

Die passende Wohnimmobilie für ein Investment

Hast du dich für den Bereich Wohnimmobilien entschieden, beginnt die Suche nach einem passenden Objekt. Bei der Auswahl einer Immobilie gilt dabei das Grundprinzip: die Relation zwischen Kaufpreis (oder Herstellungskosten) zu den möglichen Mieteinnahmen muss stimmen. Deshalb sind auch „normale“ Wohnimmobilien ohne wirklichen Luxus besonders interessant. Solche Immobilien haben das größte Potenzial sich zu rechnen, bzw. einen auskömmlichen Cashflow zu generieren. Und dies ist ja genau das, was du willst: eine passable Rendite erwirtschaften.

Demnach sollte es eine gängige, durchschnittliche Wohnimmobilie in einer passablen Lage sein. Die Wohnungen sollten so gestaltet sein, dass sie jederzeit problemlos vermietet werden können. Verzichte also auf exotische Wohnungsgrößen und Grundrisse. Betrachte jede Wohnung immer aus dem Blickwinkel deiner Zielgruppe, also den künftigen Mietern. Wer sind diese? Familien mit Kindern? Berufstätige Paare? Diese Überlegung ist grundlegend, denn du kaufst die Wohnungen nicht für dich, sondern für deine künftigen Mieter. Ein kleiner Tipp: Vergleiche die Angebots- und Nachfragesituation je Wohngröße in den großen Immobilienportalen. So wirst du schnell wissen, welche Wohnungsgrößen gefragt sind. Lass deine zukünftige Immobilie zudem immer von einem Bautechniker prüfen. Generell lohnt es sich, den genauen Zustand und die bautechnischen Voraussetzungen von einem Bau-Experten kontrollieren zu lassen.

Auswirkungen der Corona-Krise auf den Immobilienmarkt

Die Strategien zum Investment für Wohnimmobilien ließen sich vor der Corona-Krise noch einfacher umsetzen. Durch die aktuelle Lage entsteht nun automatisch die Frage, inwiefern die Aussagen noch zutreffen. Denn natürlich sind die Auswirkungen des Coronavirus auch in der Immobilienbranche zu spüren. Durch die Kontaktverbote und die Lieferbeschränkungen kommt es auf vielen Baustellen zu Verzögerungen. Aber auch bei den klassischen Wohnimmobilien halten sich die Makler momentan zurück, Häuser- oder Wohnungsbesichtigungen können teilweise nur noch virtuell oder mit einem großen Aufwand durchgeführt werden. Zudem sorgt das fehlende Einkommen

bei den Wohnungssuchenden für Probleme. Denn wer weniger Einkommen zur Verfügung hat, kann die hohe Mieten nicht mehr bezahlen.

Besonders betroffen sind dabei Hotel- und Touristik-Immobilien. Quarantänemaßnahmen, Reiseverbote und -beschränkungen führen zu einem starken Nachfrageeinbruch. Hinzu kommt noch die Schließung öffentlicher Veranstaltungen und das Verbot von Großveranstaltungen. Deshalb lohnt es sich generell noch weniger, in diese Immobilien zu investieren. Denn die Krise hat die allgemein vorhandenen Risiken der Objekte sogar noch verstärkt.

5 Gründe – warum sich Investitionen weiterhin lohnen

Trotz der Corona-Krise besitzt der Immobilienmarkt jedoch auch wichtige Vorzüge gegenüber anderen Wirtschaftszweigen. Daraus entstehen fünf Gründe, warum sich Investitionen weiterhin lohnen:

Grund 1 – Das Polster

Die Immobilienbranche wurde, anders als beispielsweise die Autoindustrie, mitten in einer wirtschaftlichen Boom-Phase mit der Corona-Krise konfrontiert. Somit besitzt die Bauwirtschaft ein solides Polster, sowohl an Umsätzen als auch an Auftragsreserven. Dadurch sind zwar finanzielle Folgen spürbar, aber sie führen insgesamt seltener zu Insolvenzen oder Komplett-Ausfällen.

Grund 2 – Kein Fokus auf Export und Import

Die nationale Baubranche ist nicht so stark vom Export abhängig. Somit führt eine zurückgehende Nachfrage aus dem Ausland nicht zwingend zu sinkenden Absätzen bei Immobilien. Wichtige Bauteile müssen zudem selten importiert werden, es existiert ein großer Vorrat an Baumaterialien, deshalb geht die Arbeit auf vielen Baustellen trotz der Krise weiter.

Grund 3 – langfristige Planungen

Die Immobilienbranche muss generell immer langfristig planen, somit muss sie auch außerhalb der Krise im Tagesgeschäft flexibel denken und handeln. Auslöser dafür sind plötzliche, witterungsbedingte Verzögerungen auf der Baustelle oder amtliche Verfahren, die sich in die Länge ziehen. Diese Ereignisse erfordern immer wieder eine gewisse Anpassungsfähigkeit. Somit schließen Projektplanungen einen großen zeitlichen Puffer mit ein. Diese Fähigkeit erweist sich jetzt in der Corona-Krise als besonders vorteilhaft.

Grund 4 – Bauzinsen blieben niedrig

Eine weitere Maßnahme der Europäischen Union als Reaktion auf die Krise, kommt besonders der Baubranche zugute: Die EZB (Europäische Zentralbank) wird den Leitzins aller Voraussicht nach nicht anheben. Es ist sogar gut möglich, dass sie ihn noch weiter senkt. Das wirkt sich nicht nur positiv auf Unternehmen im Allgemeinen, sondern auch vor allem auf die Immobilienwirtschaft aus. Denn so bleiben die Zinsen niedrig und Baufinanzierungen günstig.

Grund 5 - Wohnraummangel bleibt bestehen

Wenn die Auswirkungen des Coronavirus zurückgehen und wieder Normalität einkehrt, bleibt trotzdem eine Tatsache bestehen: Neuer Wohnraum ist dringend erforderlich. Vor allem in und um Städte entstehen auch weiterhin viele Wohnimmobilien, um der Nachfrage gerecht zu werden. Dafür ist auch nach der Corona-Krise eine starke Bauindustrie nötig. Und auch wenn sich Wohnungssuchende die hohen Mieten für Luxus-Wohnungen während und direkt nach der Krise nicht leisten können, die Nachfrage wird besonders im mittelpreisigen Bereich voraussichtlich gleich bleiben.

Tipp für Neueinsteiger: Immobilien-Crowdinvesting

Wer nun in Immobilien investieren möchte, braucht dafür Eigenkapital oder einen Kredit der Bank. Wenn du allerdings keine fünf- bis sechsstelligen Summen besitzt oder von der Bank bekommst, ist eine Investition trotzdem möglich. Beim sogenannten Immobilien-Crowdinvesting werden über spezielle Plattformen kleine Beträge von vielen Investoren gesammelt, um genug Kapital für ein Darlehen der Bank zu sammeln. Beliebte Plattformen sind: *ynto-crowd.com*, *rendity.com* und *crowddesk.de*. Generell wird der gesamte Prozess projektbezogen abgewickelt. Die Investoren bekommen also konkrete Bauvorhaben präsentiert und können selbst entscheiden, in welche Immobilien sie investieren möchten. Daraus ergeben sich folgende Vorteile:

- oftmals Renditen über 5%
- kurze Kapitalbindungsfristen von 12 bis 36 Monaten
- keine zusätzlichen Kosten für Anleger, da der Projektentwickler die Gebühren zahlt
- niedrige Mindestsummen von wenigen hundert Euro
- hohe Transparenz, da Anleger sich direkt über Projekte informieren können
- kein dauerhafter Aufwand, da Anleger nicht den Markt beobachten müssen

Allerdings handelt es sich dabei um ein sogenanntes Nachrangdarlehen. Das bedeutet, die Gläubigerforderungen werden bei einer möglichen Insolvenz erst nach den anderen Forderungen bedient. Somit ist eine Rückzahlung nicht garantiert. Falls ein Projektentwickler also Insolvenz anmeldet und das Geld nur für die Forderungen der Bank reicht, können Anleger ihre Ansprüche verlieren. Deshalb macht es Sinn, sich vorher exakt über die Projekte zu informieren und mit kleinen Summen zu beginnen.

FAZIT

Die fünf Gründe zeigen, dass der Immobilienmarkt zwar durch die Krise beeinflusst wird, aber trotzdem weiterhin lukrativ bleibt. Denn die Baumaßnahmen werden durch die aktuelle Lage nicht komplett gestoppt, sondern maximal pausiert. Wer in Immobilien investieren möchte, sollte dieses Vorhaben trotzdem gut vorbereiten und sich dabei nicht unter Druck setzen lassen. Schau dir die Objekte ganz genau an und lass dich auch von einer Immobiliengesellschaft sowie einem Bau-Experten beraten. Nimm dir zudem die Zeit, aktuelle Angebote zu vergleichen. Falls dir die bestehenden Umstände dann nicht zusagen, warte besser noch weiter ab und beobachte die allgemeine Lage auf dem Wohnungsmarkt. Denn dann investierst du am Ende mit einem guten Gefühl und kannst dich über die Gewinne freuen.