



– Pressemitteilung –

„Renditeimmobilien: Eine Investition in Immobilien mit hervorragender Rendite.“ – Interview-Blog.de im Gespräch mit dem Immobilienmakler Ronny Kazyska

Quelle: <http://www.karodi.de>

interview-blog.de: Herr Kazyska, Sie sind der Geschäftsführer der Immobilienmakler KARODI. Könnten Sie Ihre Firma bitte kurz vorstellen?

Ronny Kazyska: Wir, die [Immobilienmakler von KARODI](#), sind ein Team von Immobilienexperten, die sich ausschließlich auf den Teilmarkt der Renditeimmobilien fokussieren. Wir stehen Immobilieninvestoren sowie Verkäufern von Renditeimmobilien beratend zur Seite. Unser Ziel ist es für beide Seiten stets das optimale Resultat zu erreichen. Der Investor will eine Immobilie mit hervorragender Rendite käuflich erwerben und der Verkäufer will für seine Anlageimmobilie den maximalen Marktpreis realisieren. Beides zu erreichen ist unsere Triebfeder, bei einem guten Geschäftsabschluss müssen alle Parteien zufrieden sein. Neben unserer Maklertätigkeit erstellen wir professionelle Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB. Wir sind je nach Art der Renditeimmobilie und deren Volumen bundesweit tätig. Der örtliche Schwerpunkt befindet sich in den [Großstädten in einem Radius von ca. 200 km um Bonn](#). Dies wären namentlich die Großstädte: Aachen, Bergisch Gladbach, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Koblenz, Köln, Leverkusen, Mainz, Münster, Neuss, Solingen, Wiesbaden und Wuppertal.

interview-blog.de: Renditeimmobilien sind eine sehr spezielle Form von Immobilien, was sind Renditeimmobilien?

Ronny Kazyska: Das ist korrekt, Renditeimmobilien sind eine spezielle Form von Immobilien. Renditeimmobilien sind reine Anlageobjekte in denen die Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund steht, das heißt die Immobilie wird nicht zum Zwecke der Selbstnutzung käuflich erworben, sondern um mittels des regelmäßigen Cash-Flows (Mieteinnahmen) eine Rendite zu erwirtschaften. Dabei gilt es grundsätzlich zwischen Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien zu unterscheiden. Bei Wohnimmobilien liegt der Fokus auf Mehrfamilienhäuser bzw. Immobilien mit mehreren Wohneinheiten. Ein Einfamilienhaus kann genauso zum Zwecke der Renditeerzielung käuflich erworben werden, allerdings dient diese Immobilienart in der Regel der Selbstnutzung und die Rendite ist für gewöhnlich geringer als bei



einem Mehrfamilienhaus.

Die Arten der Gewerbeimmobilien sind vielfältig. Als potentielle Investments kommen beispielsweise in Betracht:

- Handelsimmobilien einschließlich Einzelhandelsimmobilien
- Bürogebäude, Verwaltungsgebäude und Sozialgebäude
- Fabrikgrundstücke, Werkstätten, Logistikimmobilien, Speditionen, Garagengrundstücke etc.
- Sonderimmobilien, Betreiberimmobilien, Hotels, Kliniken, Altenheimgrundstücke, Freizeit- und Dienstleistungsimmobilien
- Öffentlich genutzte Gebäude (Gemeinbedarfsgrundstücke), die auf Dauer einer öffentlichen Zweckbindung unterworfen sind

Der Anleger muss für sich individuell festlegen, welche Immobilienart ihm persönlich mehr zusagt. Sowohl die Wohnimmobilien als auch die Gewerbeimmobilien haben ihre Vorzüge. Das Mietrecht unterscheidet sich, die Gesamtnutzungsdauern differieren, des Weiteren ist die Nachfragesituation anders. Es ist auch ein Investment in eine gemischt genutzte Immobilie möglich, in ein sogenanntes Wohn- und Geschäftshaus. Eine solche Immobilienart besteht sowohl aus Wohn- als auch aus Gewerbeeinheiten und würde einen guten Kompromiss darstellen. Sollten Sie zur weiteren Information noch mehr über Renditeimmobilie lesen wollen, finden Sie dies [hier](#).

interview-blog.de: Warum die Spezialisierung auf Renditeimmobilien?

Ronny Kazyska: Ich liebe ganz einfach Renditeimmobilien und ich liebe meinen Beruf! Personen, denen ich dies mitteile, machen in der Regel ganz große Augen mit einem fragenden Blick: Wie kann man Renditeimmobilien und seinen Beruf lieben? Die Antwort ist ganz einfach. Ich bin der absoluten Überzeugung, dass Immobilien die beste Anlageform darstellen. Aus diesem Grund tätige ich persönlich ausschließlich Investition in Immobilien, weshalb sich mein Rentenplan auch sehr einfach gestaltet.

Jeder Investor mit einem langfristigen Anlagehorizont sollte in Immobilien definitiv einen bedeutsamen Teil seines Geldes investieren. Sie werden schnell feststellen, wenn Sie auf Renditeimmobilien setzen, dass Sie mit einer Immobilie ein gutes und nachhaltiges Investment getroffen haben. Gründe, die für ein Investment in Immobilien sprechen, möchte ich im Folgenden erläutern:

1. Kontrolle

Als Immobilieneigentümer haben Sie stets die Kontrolle über Ihr Investment (Selbstmanagement). Keine irrationalen Kursschwankungen wie an den Börsen und kein teures Management mit eventuellen Fehlentscheidungen. Bei Immobilien haben Sie stets die Fäden selbst in der Hand. Sie bestimmen was mit Ihrem Investment geschieht, an wen Sie zu welchem Preis vermieten oder was auch immer Sie mit Ihrer Immobilie machen möchten. Außerdem investieren Sie nicht in etwas Abstraktes wie ein Börsenwert, sondern in einen Sachwert den Sie sehen und anfassen können.

KARODI e.K. · Kamillenweg 20 · 53757 Sankt Augustin

KARODI e.K.
Kamillenweg 20
53757 Sankt Augustin
Telefon: 02241 - 148 51 76
Telefax: 02241 - 148 51 80
info@karodi.de
www.karodi.de



2. Cash-Flow

Sie erhalten jeden Monat Ihre Mietzahlungen.

3. Leverage

Die Bank stellt Ihnen tatsächlich hohe Summen zur Verfügung, damit Sie eine Immobilie käuflich erwerben und positive Cash-Flows generieren. Dadurch bewegen Sie höhere Immobilienwerte und die Rendite ist dementsprechend höher. Für einen heißen Aktientipp erhalten Sie von keiner Bank der Welt ein Darlehen.

4. Amortisation

Sobald die positiven Cash-Flows Ihr eingesetztes Eigenkapital wieder eingespielt haben, realisieren Sie ausschließlich Gewinne.

5. Abschreibung

Das Gebäude ohne Grundstück wird bei der Immobilieninvestition für 50 bzw. 40 Jahre steuerlich abgeschrieben.

6. Kreativität

Sie können mit Ihrer Immobilie machen was Sie möchten zum Beispiel umbauen, sanieren, renovieren etc.

7. Expansion

Ihr Immobilienportfolio lässt sich stets erweitern, es können immer neue Immobilien gekauft beziehungsweise finanziert werden.

8. Steuervorteile

Mit einem guten Steuerberater zahlen Sie, wenn überhaupt, nur geringfügig Steuern für die Mieteinkünfte.

9. Wertsteigerung

Eine Renditeimmobilie in einer guten Lage mit steigenden Mieten, erhöht automatisch den Wert der Immobilie.

10. Krisensicheres Investment

Immobilien sind wertbeständig, Nachfrage wird es zu jedem Zeitpunkt geben, ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals ist im Normalfall ausgeschlossen.

11. Schutz vor Geldentwertung

Die Anlage in Immobilien schützt Sie vor der Inflation. Wenn die Inflation steigt, erhöhen sich auch die Mieten und gleichzeitig der Wert der Immobilie.



interview-blog.de: Worin liegt für Kunden der Vorteil Ihrer Spezialisierung?

Ronny Kazyska: Die Antwort ist sehr simpel, nämlich Erfahrung. Wenn ich einen Auftrag zu vergeben habe, suche ich ein Unternehmen das Erfahrung auf diesem Gebiet hat, damit ich das bestmögliche Resultat erhalte. Das bezieht sich nicht nur auf Renditeimmobilien, sondern gilt allgemein für jedes Anliegen in dem ein Profi erforderlich ist. Wenn ich beispielsweise einen juristischen Rat in Bezug auf das Mietrecht benötige, wende ich mich nicht an den ersten Rechtsanwalt um die Ecke, sondern an einen Fachanwalt für das Mietrecht der sich ausschließlich mit solchen Angelegenheiten beschäftigt.

Genauso wäre es zum Beispiel wenn ich am Herzen operiert werden müsste, da würde ich mir einen Chirurgen suchen der über Erfahrung auf diesem Gebiet verfügt. Wir als Spezialisten für Renditeimmobilien können die Interessen unserer Kunden bestmöglich vertreten sowohl für den Verkäufer als auch den Käufer einer Renditeimmobilie. Wir haben die nötigen Kontakte und wissen worauf es beim Verkauf ankommt, was sich ein potentieller Käufer in Bezug auf die Anlageimmobilie wünscht, nämlich Fakten, Fakten, Fakten...

Die Herangehensweise eines potentiellen Käufers für eine Renditeimmobilie ist nämlich anders als beim Kauf einer selbstgenutzten Immobilie wie zum Beispiel ein Einfamilienhaus in der sich die gesamte Familie wohlfühlen soll. Die Entscheidung für eine Renditeimmobilie erfolgt in der Regel aufgrund von rationalen Gründen in der die Rendite nachhaltig am höchsten ist und nicht aufgrund von emotionalen Gründen. Aus diesem Grund werden sämtliche relevanten Daten der Immobilie zusammengetragen und detailliert analysiert. Wir prüfen wo die Stärken und Schwächen der Immobilie sind. Wo liegen die Chancen der Immobilie? Wie hoch ist der Cash-Flow und ist er positiv? Was sagen die Kennzahlen wie beispielsweise die Bruttoanfangsrendite, Bruttomultiplikator, Cash-on-Cash-Return, Net-Operating-Income, Return-on-Equity etc.? Wie lauten die gegenwärtigen Trends? Was sagt die Demographie über die jeweilige Stadt aus? Wie würden sich Mehrwerte schaffen lassen? Wie würde sich die Rendite maximieren lassen? Anschließend erfolgt erst die Kontaktaufnahme zu unserer Stammkundschaft den potentiellen Investoren mit denen wir eng zusammenarbeiten.

interview-blog.de: KARODI ist ein überregionaler Makler. Warum sollte sich ein Verkäufer einer Renditeimmobilie besser an KARODI wenden anstatt an einen lokalen Immobilienmakler?

Ronny Kazyska: Der Verkauf einer Renditeimmobilie ist für einen Makler vor Ort in der Regel doch nur ein Randgeschäft. Es gibt überhaupt keine Stammkundschaft von professionellen Investoren. Entweder liegt der Fokus des lokalen Maklers auf Wohnimmobilien, das heißt der Verkauf und die Vermietung von Einfamilienhäuser bzw. Wohnungen. Oder es handelt sich um eines der wenigen Maklerunternehmen das ausschließlich Gewerbeimmobilien vermittelt wie beispielsweise Büro-, Einzelhandels- oder Logistikflächen. Normalerweise sind bei diesen Immobilienmakler Firmen auch eher das Vermietungsgeschäft im Fokus und weniger der Verkauf. Die großen internationalen Gewerbetmakler haben zwar alle eine Investmentabteilung,

KARODI e.K. · Kamillenweg 20 · 53757 Sankt Augustin

KARODI e.K.
Kamillenweg 20
53757 Sankt Augustin
Telefon: 02241 - 148 51 76
Telefax: 02241 - 148 51 80
info@karodi.de
www.karodi.de



allerdings müssen sich die Volumina dort schon deutlich im zweistelligen Millionenbereich befinden, bevor eine Tätigkeit überhaupt aufgenommen wird.

Das ist bei KARODI anders. Wir befassen uns mit Renditeimmobilien aller Art, unabhängig davon ob es sich um eine Wohnimmobilie oder Gewerbeimmobilie handelt und unabhängig davon wie hoch das Volumen, also der Kaufpreis der Immobilie ist.

Für uns ist das entscheidende Kriterium, dass es sich um eine Investmentimmobilie handelt. In diesem Marktsegment arbeiten wir mit zahlreichen Privatinvestoren und Firmen zusammen. Dieses Klientel mit den unterschiedlichsten Anforderungsprofilen schätzt unsere Spezialisierung, da wir genau wissen welche Informationen sie benötigen, um kurzfristig eine Kaufentscheidung fällen zu können. Es wird auch begrüßt, dass wir sie bevorzugt behandeln, in dem wir neue Renditeimmobilien vor Marktveröffentlichung zunächst unseren Stammkunden zugänglich machen.

Unsere Tätigkeit als Wertgutachter ist ebenfalls ein Grund weshalb unsere Kundenzahl von professionellen Investoren stetig steigt. Mittels des Verkehrswertgutachtens gemäß § 194 BauGB ist die Wertigkeit der Anlageimmobilie objektiv ermittelt und sämtliche Fakten sind detailliert zusammengefasst. Es muss an dieser Stelle unterstrichen werden, dass ein Gutachter für die Angaben in seiner Bewertung in voller Höhe haftet. Aus diesem Grund habe ich mittlerweile schon häufiger die Erfahrung gemacht, dass Investoren ohne eine persönliche Besichtigung Renditeimmobilien käuflich erworben haben. Das Verkehrswertgutachten sowie ein Nachweis über die Mietzahlungen waren bereits völlig ausreichend.