



– Pressemitteilung –

## Rendite Immobilien (Definition)

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

### *Was ist eine Renditeimmobilie?*

**Die Motivation des käuflichen Erwerbs einer Renditeimmobilie (auch bekannt als Anlageimmobilie) stellt nicht die Selbstnutzung der Immobilie dar, sondern ausschließlich die Verzinsung des investierten Kapitals. Der Investor hat zwischen Wohn- und Gewerbeimmobilie zu unterscheiden.**

### **Wohnimmobilien**

Bei Wohnimmobilien liegt der Fokus auf Mehrfamilienhäuser, 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.

### **Gewerbeimmobilien**

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

- Handelsimmobilien einschließlich Einzelhandelsimmobilien
- Büro- und Verwaltungs-, 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



## ***Abgrenzung von Wohnimmobilie und Gewerbeimmobilie***

Die Gründe für ein Investment in Wohn- oder Gewerbeimmobilien sind unterschiedlich. Grundsätzlich lassen sich mittels Gewerbeimmobilien gegenüber Wohnimmobilien höhere Renditen erzielen, allerdings ist aufgrund der speziellen Art der Immobilie die Zielgruppe eingeschränkt. Je spezieller eine Immobilie in seiner Nutzung ist, desto schwieriger ist normalerweise die Suche nach einem neuen Mieter. Die Gefahr des Leerstands ist bei Gewerbeimmobilien höher als bei Wohnimmobilien. Ein räumliches Heim zu haben ist ein menschliches Bedürfnis, insofern ist die Nachfrage nach Wohnraum bedeutend ausgeprägter. Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Abwägung ob ein Investor in Wohnimmobilien oder Gewerbeimmobilien investiert, stellt das Mietrecht dar. Während das Mietrecht bei Wohnraum stark gesetzlich reglementiert ist, herrscht bei Gewerbeimmobilien generell viel mehr Vertragsfreiheit wie beispielsweise die Vereinbarung von festen Mietvertragslaufzeiten bis zu 30 Jahren. Die Gesamtnutzungsdauer ist bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von Wohnimmobilien länger als bei Gewerbeimmobilien. Für eine Wohnimmobilie gilt für gewöhnlich eine Gesamtnutzungsdauer von ca. 80-100 Jahren. Die Gewerbeimmobilie hat eine Gesamtnutzungsdauer von bis zu 80 Jahren, wobei es stark von der Art der Gewerbeimmobilie abhängt. Bei Büroimmobilien beispielsweise kalkuliert man mit ca. 50-80 Jahre Gesamtnutzungsdauer und für ein Fachmarktzentrum ca. 30-40 Jahre Gesamtnutzungsdauer. Die Unterschiede in Bezug auf die Gesamtnutzungsdauer bei Wohnimmobilien bzw. Gewerbeimmobilien sind insbesondere darauf zurückzuführen, dass sich die Nutzungsanforderungen im Fortschreiten der Zeit an eine Gewerbeimmobilie zügiger ändert. Eine Immobilie mit gewerblichen Zweck ist schneller technisch überholt als eine Immobilie die zur privaten Nutzung errichtet wurde bzw. genutzt wird. Die Gesamtnutzungsdauer kann im Allgemeinen mittels Modernisierungen sowohl bei Wohnimmobilien als auch bei Gewerbeimmobilien erweitert werden. Das Geschäft mit Mietern von Gewerbeimmobilien ist insgesamt rationaler, Entscheidungen basieren mehr auf Fakten. Während Entscheidungen von Wohnraummietern häufig emotional getroffen werden.

## ***Wohnimmobilie oder Gewerbeimmobilie investieren?***

Der Anleger muss für sich individuell festlegen, welche Immobilienart ihm persönlich mehr zusagt. Sowohl die Wohnimmobilien als auch die Gewerbeimmobilien haben ihre Vorzüge. 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.

## ***Die Klassen der Rendite Immobilien***

Die Immobilien lassen sich aus der Perspektive eines Investors in vier Klassen unterteilen:

- **Renditeimmobilie Klasse A**



In der Klasse A lassen sich Immobilien zusammenfassen die weniger als zehn Jahre alt sind. Die Ausstattung der Immobilien sind modern und hochwertig. Es werden hohe Mieten erzielt und das Mieterklientel ist anspruchsvoller. Die Instandhaltungskosten der Immobilie sind in der Regel gering und insgesamt lassen sich Immobilien dieser Klasse leichter verwalten. Die Rendite ist solider Durchschnitt.

- **Renditeimmobilie Klasse B**

Die Klasse B setzt sich aus Bauwerken zusammen die zehn bis zwanzig Jahre alt sind und sich in einem guten Gesamtzustand befinden. Diese Immobilienklasse erweist sich normalerweise als stabilste Immobilienklasse. Die Gebäude befinden sich in etablierten Lagen mit Mietern die über eine gute Bonität verfügen. Die Klasse B bietet ausreichend Annehmlichkeiten und sind für den durchschnittlichen Investor bzw. Mieter preislich erschwinglich.

- **Renditeimmobilie Klasse C**

Die Klasse C beinhaltet sämtliche Gebäude die zwischen zwanzig und dreißig Jahre alt sind mit wenigen bis keinen besonderen Annehmlichkeiten. Die Instandhaltungskosten der Immobilie sind überdurchschnittlich hoch und erforderliche Modernisierungsarbeiten absehbar. Das Mieterklientel ist durchschnittlich bis unterdurchschnittlich. Die Immobilien können mittels Modernisierungsarbeiten erheblich aufgewertet werden.

- **Renditeimmobilie Klasse D**

Unter der Klasse D versteht man alle Bauwerke die über dreißig Jahre alt sind mit substanziellen Modernisierungsbedarf. Die Lage ist einfach, das Mieterklientel in punkto Bonität unterdurchschnittlich bis schwach. Die Instandhaltungskosten sind sehr hoch und häufig müssen dringend aufwendige Modernisierungen erfolgen wie beispielsweise ein neues Dach oder eine komplett neue Heizungsanlage.

## **Fazit der Immobilienklassen**

Es lassen sich allgemein mit allen vier Immobilienklassen gute Renditen erzielen. Die Klasse A ist sicherlich die Variante mit dem geringsten Risiko und wenigsten Verwaltungsaufwand, allerdings besteht in punkto Rendite kaum Spielraum nach oben. Hier liegt die Chance der anderen Immobilienklassen, insbesondere bei Klasse C und Klasse D. Wenn man als Investor gewillt ist, vorhandene Probleme erfolgreich zu lösen, lassen sich weit überdurchschnittliche Renditen erzielen. Eine Immobilie muss stets analysiert werden wie man sie aufwerten kann um höhere Mieten am Markt zu erzielen. Bei Investmentimmobilien basiert deren Wertigkeit bzw. der

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



Kaufpreis primär auf den erzielten Mieten (Rohertag). Je höher die erzielbare marktübliche Miete ist desto höher ist der Wert der Renditeimmobilie / Anlageimmobilie. Häufig reicht da ein nicht so kostenaufwendiges „Facelift“ aus, um Mehrwerte zu schaffen.

Zum Beispiel Aufwertung der Rendite Immobilie mittels:

- Neugestaltung und dauerhafte Pflege des Vorgartens inklusive Rasenflächen, Bäume, Gehwege – sauber, gekehrt und Pflanzung von schönen Blumen mit viel Farbe.
- Neugestaltung des Hauseingangsbereich – Die Eingangstür sollte Farbe haben und die ersten Schritte bei Betreten des Gebäudes sollten gut in Erinnerung bleiben. Der erste Eindruck zählt.
- Farbliche Neugestaltung der Außenfassade sowie des Innenbereichs. Es gibt bei Immobilien nichts erfrischenderes als ein neuer Farbanstrich.
- Neugestaltung der Bodenbeläge zum Beispiel Fliesen- oder Laminatböden. Keine Flecken, keine abgenutzten Teppichböden und kein Schmutz erlaubt.
- Aufstellung von gesunden grünen Pflanzen. Die Betonung liegt bei gesunden Pflanzen. Scheinende Pflanzen ohne tote oder trockenen Blüten, kein Staub, kein verschmutzter Pflanzentopf und keine Wasserflecken. Pflanzen sollten immer in der Nähe von Fenstern platziert werden, so wird die Lücke vom Innen- zum Außenbereich geschlossen, es wird psychisch mehr Platz geschaffen und man fühlt sich der Natur näher.