

Schnelltest für Immobilienanlagen

Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage? Mit dieser Frage beschäftigen sich sowohl institutionelle Investoren als auch Private angesichts der ungewissen Zukunft des Euros, der Staatsfinanzen und der Inflation. Umso mehr sind Sachwerte wie zum Beispiel Immobilien gefragt, doch sind sie auch rentabel? Diese Frage stellen sich die Anleger in ihrer Angst vor den fiskal- und finanzpolitischen Unsicherheiten zu wenig. Das zumindest ist der Eindruck von Maklern, aber auch von jenen Investoren, die nicht jeden Preis zu zahlen bereit sind, nur um ihr Geld vermeintlich „in Sicherheit“ zu bringen.

Doch welchen Preis rechtfertigt der Wert der Immobilie und wie angemessen ist die „Verzinsung“ des investierten Kapitals? Um auf diese Frage eine schnelle und zugegebenermaßen einfache Antwort zu geben, hat der gewerbliche Immobilieninvestor Beos jetzt eine smarte Lösung entwickelt.

Für Besitzer eines I-Phones bietet das Unternehmen die wahrscheinlich erste kostenlose Applikation „Beosinvest – the Property Quick Check“ bereit. Mit ihr soll es möglich sein, binnen Minuten festzustellen, ob sich eine Immobilie als Kapitalanlage rentiert.

Kudamm			
Eckdaten Ankauf Optimierung Verkauf			
Kaufpreis	x-fach	%	EUR
Nettokaufpreis	8,78	11,38	4.000.000
Erwerbsnebenkosten	10,13		405.200
Flächen u. Ertrag	qm	EUR/qm p.M.	EUR p.a.
Vermietete Fläche	3.300	11,50	455.400
Leerstand	500	13,15	
Gesamtfläche	3.800		
Bewirtschaftskost.	%	EUR/qm p.M.	EUR p.a.
Bewirtschaftskost.	4,92	0,49	22.440
- n. umlegb. Nebenkosten		0,10	3.960
- Instandhaltungskosten		0,30	11.880
Ergebnis-Preview			
Ankaufsmultiplikator:	x-fach	8,78	
Bruttoanfangsrendite:	%	11,38	
Anfangsinvestitionskosten:	EUR/qm	1.334	EUR 4.405.200

Um ein „Schönrechnen“ zu vermeiden, verzichtet das Programm darauf, Nettokaufpreis und Bruttoeinnahmen ins Verhältnis zu setzen, sondern berücksichtigt auch Erwerbsneben- und laufende Bewirtschaftungskosten. Da sich die Berechnung am Substanzwert der

Liegenschaft orientiert, werden die relevanten Kosten abgefragt. Am Ende ermittelt das Programm die wichtigsten Kennzahlen wie Gesamtinvestitionskosten, also den Kaufpreis plus die Erwerbsnebenkosten, und vergleicht diese mit dem Reinertrag der Immobilie, der die Differenz zwischen Nettomiete und

allen laufenden Bewirtschaftungs- und nicht umlagefähigen Nebenkosten ist. Heraus kommt eine Nettorendite, die für den Investor zumindest einen groben Anhaltspunkt liefert, ob das Objekt überhaupt für ihn interessant sein könnte.

Eine fundierte Chancen-Risiko- sowie Markt- und Objektanalyse kann und soll das nette Gratistool von Beos jedoch nicht ersetzen. Allerdings hält das Unternehmen auch kostenpflichtige Zusatzdienste bereit, die über einen In-App-Kauf erworben werden können. So lassen sich optimierte Kalkulationen nach der Ankaufphase und Simulationen für Verkaufsszenarien als weitere Funktionen freischalten. Zudem verspricht das Unternehmen, die Applikation in den nächsten Monaten kontinuierlich weiterzuentwickeln und mit zusätzlichen Modulen und Funktionen auszurüsten. Ob sich die App, die es sowohl in deutscher als auch in englischer Sprache gibt, als zweckdienliches Instrument der Voranalyse unter Maklern und Kapitalanlegern durchsetzen wird, bleibt abzuwarten. Vorerst ist es vor allem ein Marketinginstrument, das der Beos in einer für technische Innovationen sehr zugänglichen Klientel zumindest weitere Aufmerksamkeit beschern wird.

L.H.