



HOME > WIRTSCHAFT > MONEY MINDSET > ICH ERZIELE MIT IMMOBILIEN 20 % RENDITE – DAS SIND MEINE TIPPS

BI+

Ich investiere seit 15 Jahren in Immobilien – so rechne ich, um mit wenig Eigenkapital zweistellige Renditen zu erzielen

Hannah Ritzmann

🕒 15:22, 08 Nov 2024



Axel Kalthoff investiert sowohl in Aktien als auch in Immobilien. ©Axel Kalthoff / Collage: Business Insider

🔗 Verschenke diesen Artikel – 24 Stunden kostenlos und ohne Anmeldung.

- Axel Kalthoff, ein ehemaliger McKinsey-Berater, hat sich ein Immobilienportfolio mit zweistelliger Rendite aufgebaut.
- Er verwendet den Vervielfältiger, um den Wert von Immobilieninvestitionen schnell einzuschätzen und kalkuliert sorgfältig vor jedem Kauf.
- Kalthoff empfiehlt, sich Zeit zu nehmen, um alle Faktoren gründlich zu durchdenken und keine emotionalen Entscheidungen zu treffen.

Jetzt für unseren wöchentlichen Immobilien-Newsletter anmelden

JETZT ANMELDEN

Durch den Klick auf "Anmelden" stimme ich zu, dass mir Business Insider mit dem Newsletter auch Medienangebote (z.B. Abos, Events) und sonstige Werbung zusendet. Mein Einverständnis kann ich jederzeit widerrufen. [Hinweis zu Versand, Datenschutz & Widerruf](#)

[Axel Kalthoff](#) erinnert sich noch gut daran, wie er das erste Mal mit Immobilieninvestments in Berührung kam. „Damals kam das Thema aus zwei Richtungen auf mich zu,“ erzählt er im Gespräch mit Business Insider.

Zum einen hatte sein damaliger Mitbewohner bereits begonnen, in Immobilien zu investieren und berichtete ihm begeistert davon. Gleichzeitig war gerade das Buch „Investmentpunk“ erschienen, das den Aufbau eines [Immobilienportfolios](#) mit kleinen Wohnungen anschaulich erklärte. „Das waren die beiden Auslöser für mich“ sagt Kalthoff.

Der heute Mitte 40-jährige Wirtschaftswissenschaftler begann seine Karriere bei der Unternehmensberatung McKinsey. „Als Research Analyst habe ich von Grund auf gelernt, wie man Daten analysiert und strukturiert, um fundierte Schlüsse zu ziehen,“ erzählt er. Diese analytische Vorgehensweise prägt auch seine Investitionsentscheidungen. Auf seinem Blog „DIY Investor“ teilt er sein Wissen zu Aktienanlagen und [Immobilieninvestments](#).

Wie Kalthoff seine erste Immobilie kaufte

Sein erstes Investment war ein Ein-Zimmer-Apartment im Zentrum von Düsseldorf. „Damals waren die Preise und Vervielfältiger noch moderat, weil die Nachfrage nicht so stark wie heute war,“ erinnert er sich.

Der Vervielfältiger ist ein Wert, der Investoren hilft, schnell zu beurteilen, ob sich der Kauf einer Immobilie lohnt. Er zeigt, wie oft die jährliche Kaltmiete in den Kaufpreis passt – also wie viele Jahre man bräuchte, um den Kaufpreis allein über Mieteinnahmen zurückzubekommen. Berechnet wird der Vervielfältiger, indem man den Kaufpreis durch die Jahreskaltmiete teilt. Je niedriger dieser Wert, desto schneller refinanziert sich die [Immobilie](#) durch die Miete.



In jedem Fall würde ich eine spätere Wertsteigerung bei der Bewertung einer Immobilie zunächst einmal außen vor lassen

Axel Kalthoff

„Damals – vor etwa 15 Jahren – war die Marktlage noch so, dass der Vorbesitzer die Immobilie mit Verlust verkaufen musste. Er konnte den negativen Cashflow nach seinem Renteneintritt nicht mehr tragen,“ erinnert sich Kalthoff. Der Vorbesitzer hatte rund zehn Jahre zuvor ein eher schlechtes Investment gemacht. Er legte den Schwerpunkt auf anfänglichen Steuervorteile, statt auf einen langfristig positiven Cashflow.

Für seinen ersten Immobilienkauf brachte Kalthoff etwa 8000 Euro Eigenkapital auf. „Einen Kredit zu bekommen, war relativ einfach. Es ging ja nur um ein Ein-Zimmer-Apartment, also einen vergleichsweise kleinen Betrag,“ erklärt er. Dazu lag die

Bruttoanfangsrendite bei rund acht Prozent, was bedeutete, dass die Miete locker die Kreditrate abdeckte. Die Kreditrate bestand aus den Zinsen in Höhe von vier Prozent sowie der Tilgung in Höhe von drei Prozent.



Mein Ziel war immer, mit einem möglichst geringen Eigenkapitalanteil und gleichzeitig angemessener Tilgung noch einen positiven Cashflow zu erzielen

Axel Kalthoff

Um einen passenden Kredit zu finden, fragte er damals bei mehreren Banken an. Am Ende entschied er sich aber für seine Hausbank – auch wenn diese etwas höhere Zinsen verlangte. „Das ergab für mich trotzdem Sinn, denn der Wettbewerb wurde mit der Zeit härter. Irgendwann musste man schon während der Besichtigung zusagen können und sicherstellen, dass die Finanzierung bereits steht,“ erklärt er. Eine gute Beziehung zur Hausbank sei in solchen Situationen dann eine enorme Hilfe.

„Ich habe stets mit einer Gesamtrate von sieben Prozent kalkuliert – also Zinsen plus Tilgung,“ erklärt er. „Solange die Miete diese Kosten mit ausreichend Puffer abdeckt, funktioniert das Modell.“ An diesem Ansatz hielt er auch in Zeiten niedriger Zinsen fest, um bei einem späteren Zinsanstieg kein unkalkulierbares Refinanzierungsrisiko einzugehen.

Drei Faktoren auf die Kalthoff achtet, um herauszufinden, ob sich ein Immobilieninvestment lohnt

Heute hat Kalthoff einen niedrigen zweistelligen Bestand an Immobilien (*Business Insider* bekam Einblick in die Grundbücher und Kaufverträge). Damit erwirtschaftet Kalthoff eine Eigenkapitalrendite von rund 20 Prozent vor Steuern. Bei jedem Immobilienkauf hat Kalthoff genau kalkuliert, wie sich das finanziell trägt. Dabei hat er mehrere Faktoren berücksichtigt:

1. **Das Zinsniveau:** „Je nach Kaufzeitpunkt lagen die Zinsen mal bei fünf und mal bei nur einem Prozent“, erinnert er sich.
2. **Die Höhe der Tilgung:** „Ich musste auch kalkulieren, wie hoch die Tilgung sein sollte, wie viel ich über die Zeit zurückzahlen möchte und auch die Regeln der Bank berücksichtigen. Hier gibt es oft interne Vorgaben wie eine Mindesttilgung.“
3. **Die Höhe der nicht auf den Mieter umlegbaren Kosten für die Abdeckung von Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Mietausfällen und ggf. Einkommensteuer:** „Hier habe ich damals mit etwa einem Euro pro m² und Monat für Instandhaltung und mit vier Prozent Mietausfallwagnis kalkuliert. Beim Mietausfallwagnis bin ich also davon ausgegangen, dass eine Wohnung innerhalb von zwei Jahren im Durchschnitt ein Monat Leersteht. Die Verwaltungskosten waren bereits aus den Abrechnungen bekannt.“ Dabei gibt er allerdings zu bedenken: „Heute bewegen sich insbesondere die Instandhaltungsaufwendungen in anderen Größenordnungen.“

Den finanziellen Spielraum zwischen Kaltmiete und Kreditrate konnte er über die Höhe des eingesetzten Eigenkapitals steuern. „Mein Ziel war immer, mit einem

möglichst geringen Eigenkapitalanteil und gleichzeitig einer angemessenen Tilgung einen positiven Cashflow zu erzielen,“ erklärt er. Je nach Objekt variierte sein Eigenkapitalanteil zwischen null und 20 Prozent. „Wichtig war jedoch immer, dass es sich um ein attraktives Investment mit einer hohen, also zweistelligen Eigenkapitalrendite, handelte.“

Diese Tipps hat Kalthoff für Investoren, die heute in Immobilien investieren wollen

„Ich würde empfehlen, sich die Zeit zu nehmen und alles gründlich durchzukalkulieren,“ rät er. Es gebe zwar einen Marktpreis, also das, was Käufer bereit sind, für eine Immobilie zu zahlen, aber das bedeute nicht automatisch, dass ein Kauf zu diesem Preis auch ein gutes Investment ist. „Ich würde bei der Bewertung einer Immobilie in jedem Fall eine mögliche spätere Wertsteigerung zunächst außen vor lassen. Lediglich in Fällen, in denen eine Mieterhöhung kurzfristig realistisch und umsetzbar erscheint, könnte man überlegen, diese quasi beim Kauf ‚mitzubezahlen‘.“

Die Zinsen liegen aktuell bei drei bis vier Prozent, während die Angebotspreise für Immobilien auf Plattformen wie Immobilienscout etwa dem 20- bis 25-Fachen der Jahreskaltmiete entsprechen, was einer Bruttoanfangsrendite von vier bis fünf Prozent entspreche. „Das ist ein untypisches Verhältnis, das nur mit einem relativ hohen Eigenkapitalanteil zu einem positiven Cashflow führen wird“, erklärt Kalthoff.

Zur Erklärung: Die Bruttoanfangsrendite ist der Kehrwert des Vervielfältigers. Sie zeigt, wie viel Prozent des Kaufpreises man jährlich durch Mieteinnahmen zurückerhält. In diesem Beispiel liegt die Rendite bei vier bis fünf Prozent, was im Vergleich zu den aktuellen Zinsen von drei bis vier Prozent eher gering ausfällt. So können Investoren abwägen, ob die Immobilienrendite im Vergleich zu den Finanzierungskosten (den Zinsen) attraktiv genug ist, um die Investition zu rechtfertigen.

Kapitalanleger sollten rational handeln

Kalthoff erklärt, dass das hohe Preisniveau auch damit zu tun hat, dass es im Wesentlichen zwei unterschiedliche Märkte gibt: Einen für Eigennutzer und einen für Kapitalanleger. „Verkäufer von leerstehenden Wohnungen können oft einen höheren Preis erzielen, wenn sie an Eigennutzer verkaufen, da diese weniger an der Rendite interessiert sind und ihre Entscheidung häufig emotional treffen. Als Kapitalanleger sollte man sich jedoch nicht an solchen Preisen orientieren,“ sagt er.



Es könnte bald wieder eine gute Zeit für Immobilienkäufe sein

Axel Kalthoff

Investoren sollten sich daher eine klare Strategie für den Immobilienkauf überlegen. „Auf den gängigen Plattformen sind die Angebotspreise oft so stark von den tatsächlichen Mieten entkoppelt, dass man den Preis nicht einfach auf ein attraktives Niveau herunterhandeln kann. Das kann zwar mal gelingen, erfordert aber entweder viel Geduld oder eine gezielte Strategie, um an interessante Objekte zu gelangen,“ erklärt er.

Für ihn selbst sind die Preise momentan zu hoch, aber: „Es könnte bald wieder eine gute Zeit für Immobilienkäufe sein,“ prognostiziert er. Einige Privatanleger haben vor etwa drei bis sieben Jahren Immobilien zu Höchstpreisen mit extrem niedrigen Zinsen finanziert. „Bei der Refinanzierung könnten sie nun Schwierigkeiten bekommen, weil die Zinsen gestiegen sind und die monatlichen Kreditraten nicht mehr tragbar sind. In solchen Fällen halte ich die Augen offen und bin bereit, wieder etwas zu erwerben, wenn sich eine passende Gelegenheit ergibt.“

Disclaimer: Aktien, Immobilien und andere Investments sind grundsätzlich mit Risiko verbunden. Auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann nicht ausgeschlossen werden. Die veröffentlichten Artikel, Daten und Prognosen sind keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder Rechten. Sie ersetzen auch nicht eine fachliche Beratung.

Mehr von uns



Ottobock: Unternehmen setzt Manager auf Gewerkschafter an



Fed-Chef Jerome Powell will sich von Trump nicht verjagen lassen



BMW i5: Der E-Sportwagen begeisterte mich, aber in einer Sache ist Tesla besser



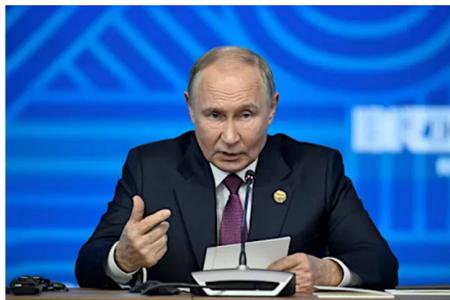
Diese 5 McDonald's-Burger gibt es nur in Spanien



Ifo-Präsident Fuest erklärt: Krise bei VW kommt "nicht wirklich überraschend"



Krass: Nur 65 Deutsche kassieren die gesetzliche Maximal-Rente



Russland: Rüstungsunternehmen stehen vor dem Bankrott



Mitarbeiterin von Pistorius' Staatssekretärin geht zur Rüstungsindustrie



Autobauer aus China übernehmen westliche Werke in Russland



Ex-Family-Office-Manager: Befolgt diese 7 Tipps, um in die "Fonds für Reiche" zu investieren

Verwandte Artikel

- Ex-Manager eines Family-Office erklärt: So kann jeder in Fonds für Reiche investieren und sollte dabei diese 7 Tipps befolgen
- Börsenmillionärin Carmen Mayer verrät, in welche sechs Aktien sie jetzt investiert
- Ich habe ohne Eigenkapital mehr als 60 Wohnungen gekauft und verdiene sechsstellig
- Innenarchitekten verraten: Das sind die 10 schlimmsten Einrichtungstrends 2024, die sie nächstes Jahr nicht mehr sehen wollen
- Mit 45 Jahren und 200.000 Euro in Rente gehen? Vermögensverwalter rechnet vor

Mehr zum Thema

Geld anlegen

Immobilien

Investment

Mehr von uns



Die 5 jüngsten Milliardäre der Welt – kennt ihr den Deutschen?



E-Autos aus USA und China: Ist Tesla Model 3 oder Xiaomi SU7 besser?



BMW i5: Der E-Sportwagen begeisterte mich, aber in einer Sache ist Tesla besser



Milliardär Barry Diller: Reiche Trump-Unterstützer treibe Gier nach Steuersenkungen



Mitarbeiterin von Pistorius' Staatssekretärin geht zur Rüstungsindustrie

