



Ein Beispiel für eine Immobilieninvestition in Form einer Beteiligung ist das von der Böker & Paul AG umgesetzte Investitionsobjekt „ehemaliges Plewa Werk Halle 16 und 17“ in Speicher in der Südeifel (Investitionsobjekt Immobilienfonds Monstabor V.). Fotos: Böker & Paul AG



Ein weiteres Beispiel ist das Haus Weilburg in Montabaur. Hier entstehen insgesamt 25 neue Wohnungen, 19 für Haushalte mit geringem Einkommen, sechs für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Erste Einzüge sind für Ende November/Anfang Dezember 2025 geplant.

IMMOBILIENINVESTITIONEN auf dem Prüfstand

INTERVIEW Immobilien gelten in Deutschland weiterhin als verlässliche Wertanlage, vor allem in wirtschaftlich starken Regionen. In Zeiten volatiler Kapitalmärkte sind der planbare Cashflow aus den Mieteinnahmen sowie mögliche Wertsteigerungen entscheidende Aspekte für Investoren. Ramon Berger von der Böker & Paul AG erklärt, wie die Kanzlei für Vermögensmanagement in Montabaur ihre Mandanten bei individuellen Investmentstrategien begleitet.

Von Gudrun Heurich

Herr Berger, welche Rolle spielt die Lage einer Immobilie für den Anlageerfolg?

Die Lage ist ein wichtiges Kriterium. Eine Wohnung findet zum Beispiel im Speckgürtel mit guter Anbindung oder auch in einer beliebten Universitätsstadt bei mehr potenziellen Mietern Anklang als in strukturschwachen Regionen. Das Motto „Lage, Lage, Lage“ existiert nicht ohne Grund. Eine gute Mikrolage begünstigt stabile Mieterträge und hält auch die Belastung durch Leerstände gering.

Wie integrieren Sie Immobilien in die maßgeschneiderten Vermögensstrukturen, die Sie für Ihre Mandanten entwickeln?

Immobilien spielen häufig eine bedeutende Rolle in der Planung der Vermögensallokation unserer Mandanten, sowohl wohnwirtschaftlich als auch gewerblich. Sobald wir im Rahmen der persönlichen Finanzplanung eruiert haben, welcher Anteil des Gesamtvermögens für Immobilien vorgesehen ist, entwickeln wir einen Plan zur Umsetzung. Wir simulieren finanzplanerisch Szenarien wie den Erwerb von Teileigentum oder Investitionen in neue Projekte. Auch im direkten Vergleich mit Kapitalmarktinvestitionen werden die Auswirkungen auf Liquidität, Steuern und Vermögensentwicklung detailliert analysiert.

Die Böker & Paul AG eröffnet ihren Mandanten auch die Möglichkeit, im geförderten Wohnungsbau zu investieren. Staatliche Förderungen, wie die der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz ermöglichen rentable Investitionen in modernen Wohnraum zu bezahlbaren Mieten.

Viele Anleger nutzen den sogenannten Leverage Effekt. Können Sie erklären, wie dieser funktioniert?

Der Leverage Effekt beschreibt den Umstand, dass man durch Fremdkapital die Eigenkapitalrendite erhöhen kann. Ange-

nommen, ein Investor finanziert eine Immobilie zu einem großen Teil über ein Bankdarlehen mit günstigem Zinssatz. Wenn die Immobilie eine Rendite erwirtschaftet, die über den Finanzierungskosten liegt, steigert dieser Fremdkapitalhebel die Gesamtrendite des eingesetzten Eigenkapitals enorm. Natürlich muss man im Blick behalten, dass das Risiko parallel mitwächst – vor allem, wenn Zinsen steigen oder Mieten hinter den Erwartungen zurückbleiben.

Wie steht es um die steuerlichen Aspekte?

Mietimmobilien bieten in Deutschland erhebliche steuerliche Gestaltungsspielräume. Die Abschreibung – die sogenannte AfA – mindert die Steuerlast. Hinzu kommt die Absetzbarkeit von Zinsen, Verwaltungskosten und Instandhaltungsaufwendungen. Jedoch sollte man sich bewusst sein, dass erst beim Verkauf nach zehn Jahren steuerfreie Gewinne möglich sind, während kürzere Haltedauern eine Spekulationsbesteuerung auslösen. Eine saubere finanzwirtschaftliche Planung gehört daher von Anfang an dazu.

Wie gehen Sie bei der Beratung vor?

Wir analysieren bestehende Immobilien: Welche Optimierungsmöglichkeiten gibt es? Soll die Immobilie gehalten werden oder eröffnet ein Verkauf neue Chancen? Und es geht auch um die Gestaltung neuer Investments – ob durch Teileigentum, den Kauf eines ganzen Gebäudes oder durch gemeinsames Investieren mit weiteren Mandanten in Form von Beteiligungen. Diese verschiedenen Szenarien betrachten wir hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Gesamtvermögen, die Liquidität, Steuern und Vermögensentwicklung. Damit bieten wir unseren Mandanten eine solide Basis für deren Entscheidungen.

Ist Diversifikation auch bei Immobilien ein Thema?

Diversifikation ist essenziell, um Risiken zu minimieren und langfristig erfolgreich Vermögen aufzubauen. Immobilien als Sachwerte sind tendenziell weniger volatil als andere Anlageklassen und bieten Schutz gegen Inflation. Die Mischung aus Wohn- und Gewerbeimmobilien ermöglicht es, verschiedene Risikoprofile abzudecken. Gute, individuelle Planung steigert die Rendite, berücksichtigt die Stärken einzelner Immobilieninvestments und trägt den politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen Rechnung.

Wie sehen diese Rahmenbedingungen derzeit aus?

Das Umfeld im Bereich der wohnwirtschaftlichen Immobilien prägen zum Beispiel die Demografie, die Hypothekenzinsen und der verfügbare Wohnraum. Lange ging man von einer rückläufigen Bevölkerungszahl aus. Bis 2040 wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet, bei höherem Durchschnittsalter. Das politisch erklärte Ziel von 400 000 Neubauwohnungen ist immer noch in weiter Ferne. Aktuell fehlen rund 800 000 Wohnungen am Markt.

Die Hypothekenzinsen fielen in der Zeit ab 2005 stark. Im Jahr 2021 gab es ein historisches Tief von unter einem Prozent, das anschließend innerhalb von zwölf Monaten auf mehr als vier Prozent anstieg. Das hohe Zinsniveau veränderte das Marktumfeld und die Rentabilität von Immobilien signifikant. Wurde im Jahr 2004 eine bestehende Eigentumswohnung zu damaligen Kaufpreisen erworben, stieg der Preis im breiten Durchschnitt bis Ende 2024 um 117 Prozent – von den Spitzenlagen ganz zu schweigen.

Auch der Einbruch der Bauaktivitäten von 2023 auf 2024 hat Ein-

fluss auf die Marktlage. Dieser kurzfristige Rückgang ist durch steigende Bau- und Finanzierungskosten zu erklären. Maßnahmen wie erhöhte Abschreibungen für umweltfreundliches Bauen könnten die Bereitschaft zu Investitionen wieder beleben. Im Jahr 2025 gibt es bereits einen leichten Anstieg der Baugenehmigungen, allerdings immer noch deutlich unterhalb des tatsächlichen Bedarfs.

Wie ist Ihre abschließende Einschätzung in Bezug auf Immobilien als Kapitalanlage für die Zukunft?

Die vorhandene Wohnungsknappheit, die Stabilisierung der Baukosten sowie das leicht ge-

sunkene Zinsniveau machen gut kalkulierte Immobilien weiterhin zu einer attraktiven Kapitalanlage. Die richtige Standortwahl, Nutzung von Fördermöglichkeiten und Steuervorteilen sowie der gezielte Einsatz von Eigenkapital sind hier entscheidend.

Immobilieninvestitionen bieten zwar nicht die berühmte eierlegende Wollmilchsaue, spielen aber eine wichtige Rolle in der Gesamtvermögensallokation. Wir unterstützen unsere Mandanten, Immobilienprojekte sorgfältig hinsichtlich möglicher Risiken und Vorteile zu prüfen und identifizieren maßgeschneiderte Lösungen, damit sie ihre finanziellen Ziele erreichen können.



RAMON BERGER

ist Berater bei der Böker & Paul AG in Montabaur. Er erklärt im Interview die aktuelle Marktlage für Immobilieninvestitionen. Foto: Gross

VERANSTALTUNGSTIPP

IMMOBILIEN IM FOKUS – STRATEGIEN FÜR ERFOLG

Die markanten Entwicklungen im Immobilienmarkt und die daraus resultierenden Chancen für Anleger sind Thema der Veranstaltung am

3. November 2025 auf Schloss Montabaur.

Gastreferent ist Prof. Dr. Lars P. Feld. Er war von 2011 bis 2021 Mitglied der „Wirtschaftswissenschaften“ im Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

ANMELDUNGEN UNTER empfang@boekerpaul.de | <https://boekerpaul.de>