

# Geiselhart Immobilien informiert zum Thema:

# Geld verdienen mit Investment-Immobilien



# Geiselhart Immobilien

Wolfgang Geiselhart  
Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen

www.geiselhart-immobilien.de  
wolfgang@geiselhart-immobilien.de

Berger Straße 6  
88212 Ravensburg  
Tel. 0751 / 99556868  
Fax 0751 / 99556869  
Mobil 0175 / 3361610



Frau Tille von der Schwäbischen Zeitung führte mit Herrn Geiselhart das nachfolgend zusammengefasste Interview:

**Herr Geiselhart, seit über 10 Jahren sind Sie in der Immobilienbranche tätig und haben schon vielen Menschen in Ihre eigenen vier Wände oder zu einer Kapitalanlageimmobilie verholfen. In letzter Zeit haben Sie verstärkt das Thema „die Immobilie als Investment“ in den Fokus Ihrer Tätigkeit gerückt. Was hat Sie zu dieser Entscheidung veranlasst?**

Natürlich halte ich als Oberschwabe die Immobilie zur Eigennutzung als Lebensziel nach wie vor für wichtig. Hierbei stehen jedoch bei einer Kaufentscheidung vor allem Emotionen, wie der Wunsch sich ein Heim zu schaffen, im Vordergrund.

**Derzeit schlägt aber die Stunde der Immobilie als Kapitalanlage und Investment!**

In Zeiten der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise ist die vermietete Immobilie das optimale Instrument zum Kapitalaufbau und zur Wertsicherung. Schauen Sie doch mal wie viel Geld Aktienbesitzer im Vergleich zu Immobilienbesitzer verloren haben! Des Weiteren eignet sie sich hervorragend zum unumstritten notwendigen Lückenschluss zur staatlichen Rentenversorgung.

Und dieses Thema hat mit Gefühlen und Emotionen gar nichts zu tun. Hier zählen ganz rationale Faktoren wie Rendite und Wertbeständigkeit!

**Für welchen Personenkreis kommt denn eine Immobilie als Kapitalanlage überhaupt in Frage?**

Zu allererst muss man zwischen der klassischen Kapitalanlage und der „Investment-Immobilie“ unterscheiden. Die Kapitalanlage bedeutet im Prinzip nur einen Tausch von bereits vorhandenem Geldwert in Sachwert mit dem vorrangigen Ziel des sicheren Werterhalts.

„Investment-Immobilien“ hingegen dienen dem Ziel, noch nicht vorhandenes Kapital im Laufe der Jahre zu erwirtschaften. Deshalb nenne ich solche „Investment-Immobilien“ auch gerne „Vorsorge-Immobilien“.

**Diese „Investment-Immobilien“ kommen für einen sehr großen Personenkreis in Frage!**

Für Jeden, der vernünftiger Weise heute schon 100 € oder mehr im Monat in eine Altersvorsorge oder eine oft nicht transparente Sparanlage wie eine Kapitallebensversicherung, Aktienfonds etc. investiert oder dies beabsichtigt zu tun,

sollte sich unbedingt über die Alternative der „Investment-Immobilie“ Gedanken machen.

Das erstaunliche an der Sache ist, dass von der „Investment-Immobilie“ nur sehr wenige wissen oder aber denken, dass diese nur einem äußerst wohlhabenden Personenkreis zur Verfügung stehen. Dies ist aber nicht der Fall. Jeder, egal ob angestellt oder selbstständig, der über ein regelmäßiges Einkommen ab bereits ca. 1.400 € netto im Monat verfügt sollte sich über eine Immobilie als Investment Gedanken machen.

**Wo liegen Ihrer Meinung nach die Vorteile der Immobilie gegenüber anderen Investments?**

Es ist eine alte Weisheit, dass Immobilien als mittel- bis langfristiges Investment schon immer funktioniert haben! Daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern, denn „nicht wohnen geht nicht!“

Es gibt eine ganze Reihe von guten Gründen für eine fremdvermietete „Investment-Immobilie“. Inflationsschutz, Vermögensaufbau, Rendite, Werthaltigkeit und Transparenz des Investments sind hier zu nennen. Wer kennt nicht Zitate wie „Investieren Sie in Betongold“ oder „Grundbuch statt Sparbuch“. Sicher muten diese Zitate vielleicht etwas almodisch an, aber sie entsprechen langjährigen und gesicherten Erfahrungswerten.

Hier weiß der Investor im Vergleich zu Zertifikaten, Aktienfonds oder Kapitallebensversicherungen ganz genau wo er sein Geld investiert hat und wie sein Gewinn zustande kommt!

Natürlich gibt es auch bei der Immobilie Risiken wie etwa ein Mietausfall bei einem Mieterwechsel oder Instandhaltungen. Diese Risiken lassen sich aber von vorne herein sehr gut kalkulieren. Sie können bspw. mit geringen Rückstellungen aufgefangen werden und lassen sich durch die Wahl eines wirtschaftlich starken und lebenswerten Standorts sowie mit Hilfe einer professionellen Hausverwaltung sehr stark einschränken.

Im Übrigen bieten sich auch ganz individuelle Nutzungsmöglichkeiten. So bin ich natürlich auch selbst im Besitz mehrerer vermieteter „Investment-Immobilien“ zur Altersvorsorge. In einer dieser Immobilien wohnt zwischenzeitlich sogar meine Mutter.

**Trotz anhaltender Finanzkrise wird bereits wieder kräftig an den Börsen in Aktien usw.**

**investiert. Weshalb geben Sie der Immobilie den Vorzug?**

Dieses Investmentverhalten erstaunt mich in der Tat auch. Innerhalb kürzester Zeit scheinen viele Leute das an der Börse verlorene Geld vergessen zu haben und zocken wieder kräftig. Hier kann ich nur warnen. Gier war schon immer ein sehr schlechter Finanzberater!

Sicher ist es legitim und unter Umständen auch sinnvoll einen geringen Teil seines Vermögens in Wertpapiere zu investieren. Doch ein Blick hinter die Kulissen erfolgreicher Anlagestrategen und Vermögensverwalter verrät, dass diese alle einen Großteil in Immobilien investiert haben! Deshalb rate ich zu einem bodenständigen und geordneten Vermögensaufbau. Selbst große Versicherungsunternehmen investieren doch auch in Immobilien – nicht ohne Grund!

In diesem Zusammenhang, sollte sich jeder Mieter doch mal die Frage stellen, wie viel denn sein Vermieter wohl mit ihm jedes Jahr Verlust macht?!

**Nun mal ganz konkret Herr Geiselhart. Welche Möglichkeiten bzw. Arten von „Investment-Immobilien“ gibt es denn und wie kann so ein Investment genau aussehen?**

Der Königsweg für den Vermögensaufbau mit Immobilien sowie für den wirtschaftlich orientierten Investor ist die neuwertige Bestandsimmobilie. Hier ist in der Regel aufgrund der überdurchschnittlichen Renditen nur ein geringer Eigenkapitaleinsatz notwendig und der Mieter bezahlt auf lange Sicht bis zu 70% der Gesamtkosten!

Insbesondere für den eventuell späteren Eigennutzer und bonitätsstarke Investoren bietet sich die Neubauimmobilie mit hohem energetischen Anspruch und bester Nachhaltigkeit an.

Für Investoren mit hoher Steuerlast oder einer Vorliebe für außergewöhnliche Objekte eignet sich auch Dank hoher Abschreibungsmöglichkeiten eine Denkmalimmobilie.

Gerade für bonitätsstarke Personen kann genauso der Erwerb eines größeren Globalobjekts mit mehreren Wohneinheiten oder der regelmäßige Erwerb einzelner Wohnungen in unterschiedlichen Objekten sehr lukrativ sein. Jedes Investment erfordert jedoch eine ganz individuelle Betrachtung. Prinzipiell kann man aber davon ausgehen dass man mit einem Aufwand von „heute“ monatlich ca. 100 € „morgen“ einen

Mietertrag für seine Rentenversorgungslücke von 500 € erwirtschaften kann!

Ein besseres Investment hinsichtlich Rendite und Sicherheit gibt es auf dem Finanzmarkt einfach nicht!

**Welche konkreten Objekte aus Ihrem aktuellen Angebots-Portfolio kommen hierfür denn in Frage?**

Grundsätzlich kommen bei „Investment-Immobilien“, im Gegensatz zur eigengenutzten Immobilie, bundesweit Standorte in Frage. Die Lage, der Objektzustand, die Verwaltungs- und Mietsituation der Immobilien wird allerdings von mir sehr genau geprüft, bevor ich dieses in mein Angebot aufnehme. Jedes Objekt muss ein seriöses und nachhaltiges Renditeversprechen abgeben.

Gerne greife ich bei der Auswahl meiner Objekte auch auf das Know-how und die Möglichkeiten meiner langjährigen, kompetenten und leistungsstarken Geschäftspartner zurück.

Die derzeitigen Objekte befinden sich alle in der Region Bodensee/Oberschwaben/Stuttgart, also maximal zwei Autostunden von Ravensburg entfernt. Dies macht es nicht zuletzt für meine Kunden einfacher, ein „gutes Gefühl“ für den Investmentstandort zu entwickeln. Gern biete ich über meine Kooperationspartner aber auch Globalobjekte in den Metropolen Stuttgart, München oder Berlin an.

**Herr Geiselhart, zu guter Letzt: Was würden Sie heute einem interessierten Kunden empfehlen?**

Auf was wollen Sie denn noch warten? Auf steigende Zinsen oder die nächste Finanzkrise?

Es geht mir nicht darum Leuten irgendwelche Immobilien zu verkaufen, sondern meinen Kunden mit qualitätsgeprüften „Investment-Immobilien“ für Ihre Altersvorsorge und Ihren Vermögensaufbau etwas Gutes zu tun – ohne Wenn und Aber!

Mein Ziel ist seit Beginn meiner unternehmerischen Tätigkeit eine langjährige und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit meinen Kunden. Viele Kunden begleite ich bereits beim Kauf Ihrer zweiten und dritten Immobilie. Hierauf bin ich besonders stolz.

Deshalb möchte ich dazu aufrufen, zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Auf Ihre Kontaktaufnahme freue ich mich!

Ihr Wolfgang Geiselhart

**SZ: Danke für das interessante Gespräch!**  
WG: Sehr gerne!

**Merke:**  
Mein Urgroßvater sagte zu meinem Großvater und mein Großvater zu meinem Vater und mein Vater sagte zu mir:  
„Wenn ich mein Geld in Immobilien investiert hätte, wäre ich heute ein reicher Mann!“  
Und was werden Sie später zu Ihren Kindern sagen?

**Hausverwaltungen**

**Haus- und WEG-Verwaltung IMMO-HYP**

Gerne beraten wir Sie ausführlich bei allen Fragen der professionellen Hausverwaltung!

**Stimmen Sie einfach einen Termin mit einem der Herren Lickert ab.**

Ravensburg 0751 / 363 40-42

[www.immo-hyp.de](http://www.immo-hyp.de)

**Ihr kompetenter Immobilienpartner für schlüsselfertiger Wohnungsbau & Hausverwaltung**

**KLAUS WIEDEMANN BAU & PROJEKTMANAGEMENT GMBH**

**bauen verwalten**

[www.wiedemann-bau.de](http://www.wiedemann-bau.de)

Fon 0751/45009 - Fax 45029 - Großtobeler Str. 1, 88276 Berg/RAVENSBURG

**Partner für renditestarke Bestandsobjekte und Globalimmobilien**

**WRV Immobilien GmbH & Co. KG**  
Andreas Weishaupt  
Friedrichstr. 6 • 88045 Friedrichshafen  
Telefon: (07541) 399 395-0  
aw@wrv-gruppe.de • www.wrv-gruppe.de

**KIESELFINANZIERUNGSBERATUNG**

IHR UNABHÄNGIGER BERATER FÜR BANKEN | VERSICHERUNG | IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- Ihr **Spezialist für LAKRA-Finanzierung** für Familien, zinsgünstige Darlehen, Betreuung von der Beantragung bis zum Einzug!
- **Bankfinanzierungen auch ohne Eigenkapital**, spezielle Finanzierungsmodelle für junge Paare.
- **Finanzierungen auch über Österreich, Schweiz oder Frankreich zu TOP-Konditionen möglich.**

Roland Kiesel Bankkaufmann  
Telefon +49 (0) 751/355 48-42 | kiesel@voigt-immobilien.de

**Ist Ihre Immobilienversicherung auch zu teuer?**

**Sparen Sie sich bis zu 30% Ihrer Gebäudeversicherung.**

**Kontaktieren Sie uns!**  
[www.profi-makler.com](http://www.profi-makler.com) • Tel. 01 60/90 30 09 11

**WOHNEN AM KLOSTERHOF**

Stilvolles und modernes Leben in historischem Ambiente  
88255 Baidt, Klosterhof 8-12

ICB Immobilien Handelsgesellschaft Erste GmbH & Co. KG

**Ihre Ansprechpartnerin für Anzeigen im Immobilienmarkt!**

Natalie Tille  
Tel. 0751 / 885-144  
n.tille@schwaebische-zeitung.de

[www.szon.de](http://www.szon.de) **Wir im Süden.**