

Erfolgreiche Immobilien Investments

Ruhrgebiet · MFH · ETW · EFH · Denkmal

Mehr Rendite als Gold.

Mehr Substanz als Aktien.

45 Jahre Marktdaten aus dem Ruhrgebiet.

5–7 %

Mietrendite
Ruhrgebiet

14–18×

Kaufpreis-
faktor MFH

45 J.

belegte
Marktdaten

01 Drei Assetklassen. Eine klare Antwort.

Aktien · Gold & Silber · Immobilien — was liefert langfristig stabile, planbare Rendite?

Aktien & ETFs

✓ Vorteile

- + Dividende, liquide, börsentäglich handelbar
- + Globale Diversifikation möglich
- + Keine Verwaltungsarbeit

✗ Nachteile

- Volatilität: –30–50 % in Krisen
- Keine laufenden Mieteinnahmen
- Kursgewinn + Dividende sind steuerpflichtig (Abgeltungssteuer + Soli + Kirchensteuer)

Gut für Diversifikation —
nicht planbar im Cashflow

Gold & Silber

✓ Vorteile

- + Inflationsschutz, krisensicher
- + Keine Gegenpartei-Risiken
- + Weltweit akzeptiert

✗ Nachteile

- Kein laufender Cashflow/Rendite
- Lagerkosten, Versicherung
- Kein steuerlicher Hebel

Gut als Stabilitätsanker —
aber kein Einkommensersatz

Immobilien Ruhrgebiet

✓ Vorteile

- + Laufende Mietrendite 5–7 %
- + Steuerliche Hebel (AfA, Denkmal)
- + Sachwert + Inflation schützt

✗ Nachteile

- Weniger liquide als Aktien
- Verwaltungsaufwand vorhanden
- Standortwahl entscheidend

Planbar · Substanz · Rendite
Die Antwort für Entscheider

Immobilien im Ruhrgebiet: planbarer Cashflow + steuerlicher Hebel + Sachwertschutz — alles in einer Assetklasse.

02 Der schlechte Ruf – und Ihre Chance

Was Anleger heute fernhält ... und warum genau jetzt der richtige Zeitpunkt ist.

"Schrott-Immobilien"

Mietpreisbremse

Mietendeckel

GEG – Gebäudeenergiegesetz

Verelendung von Stadtteilen

Ärger mit Mietern & Verwaltung

Negativimage = weniger Konkurrenz

Günstigster Einstieg seit 2015

Mieten steigen weiter

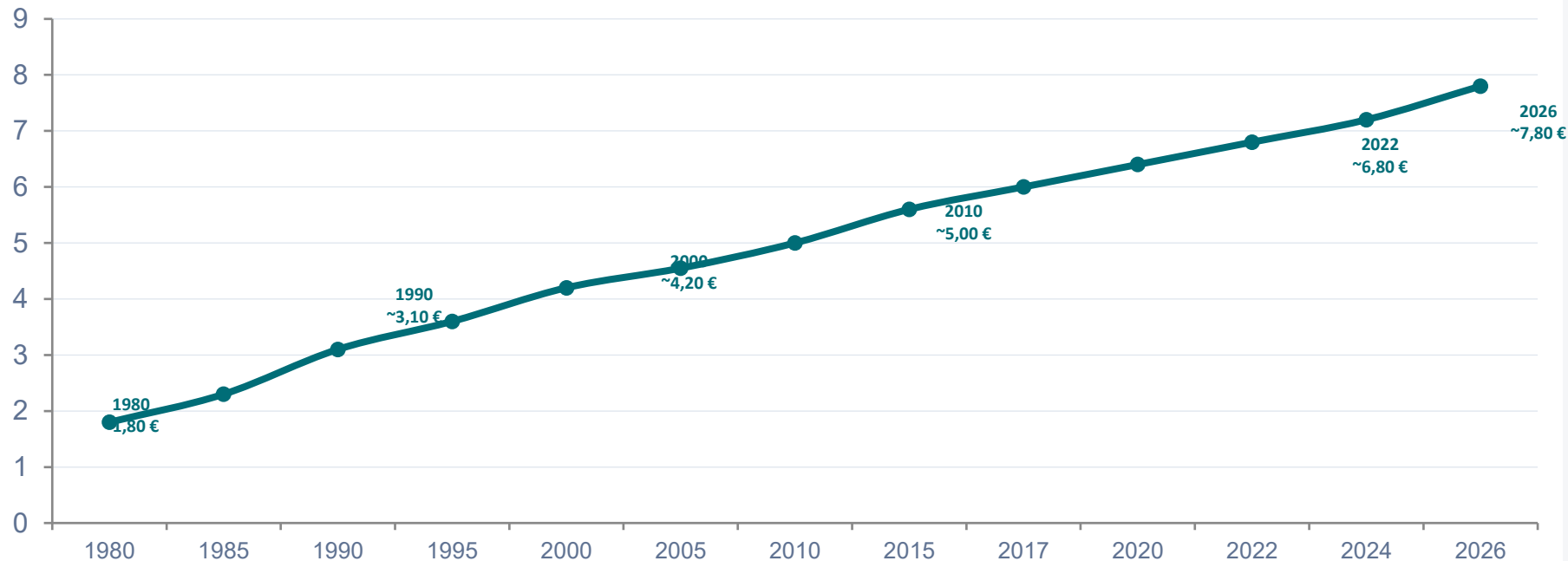
Firmenvermögen in Sachwerte

Staat fördert: KfW-Mittel + AfA + Denkmal

Substanz schlägt Spekulation

Mietpreisentwicklung Ruhrgebiet 1980–2026

45 Jahre Daten: Kaltmiete \emptyset €/m² — kein Einbruch trotz Strukturwandel, Finanzkrise und Zinswende.



Quellen: Gutachterausschüsse NRW, Empirica/Correctiv (2017), ImmoScout24, Miet-aktuell.de | Werte 1980–2005: rekonstruierte Marktindikation auf Basis amtlicher Ankerpunkte

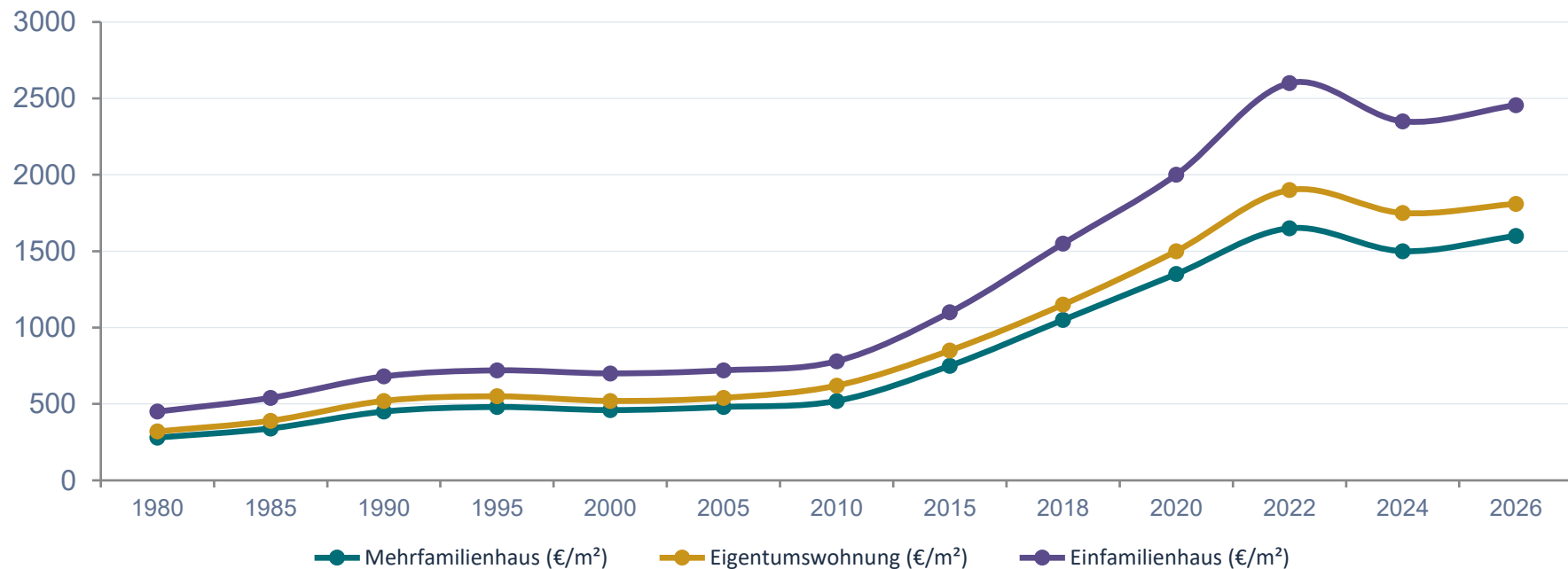
+333 %
Mietanstieg 1980→2026

45 Jahre
stabiler Aufwärtstrend

~7,80 €/m²
 \emptyset Kaltmiete Ruhrgebiet 2026

Kaufpreisentwicklung Ruhrgebiet 1980–2026

MFH · ETW · EFH — Korrektur 2022–2024 schuf das beste Einstiegsfenster seit 10 Jahren.



Quellen: Gutachterausschüsse NRW / Immowelt / IVD / Grundstücksmarktberichte Dortmund & Gelsenkirchen | 1980–2005: rekonstruierte Marktindikation

1.600 €/m²
MFH Ø Ruhrgebiet (2026)

1.810 €/m²
ETW Ø Gelsenkirchen (2026)

Faktor 14–18x
MFH-Einstieg heute

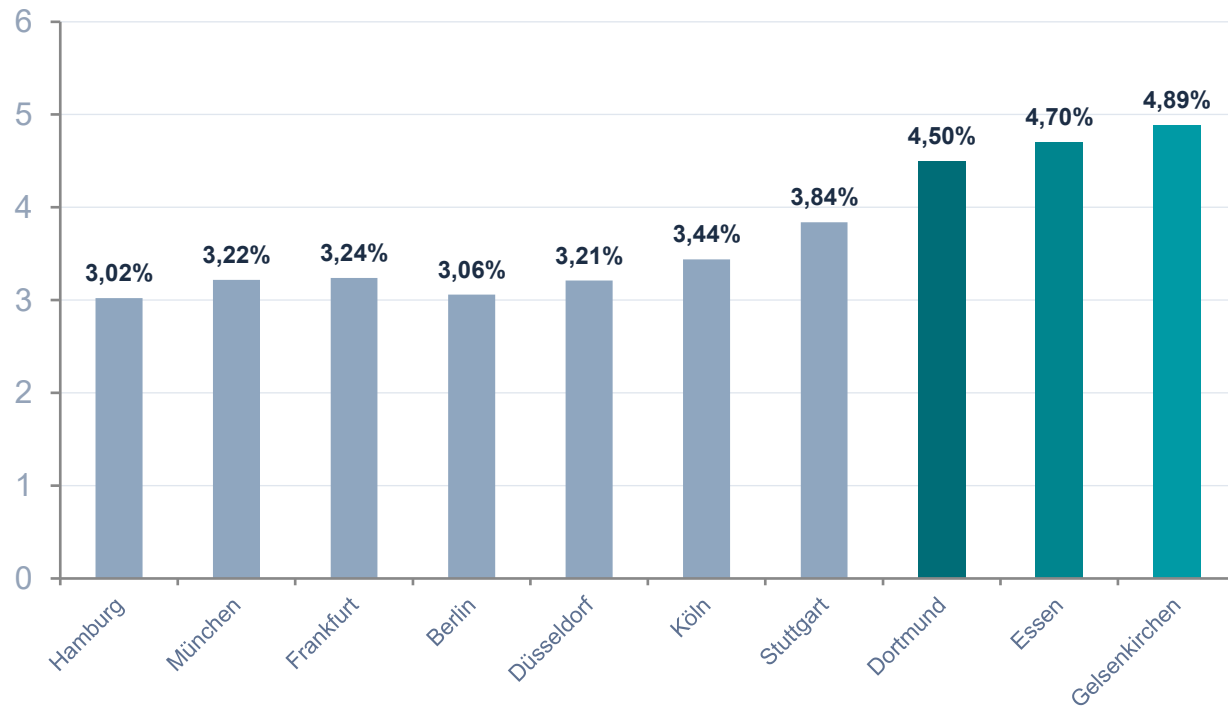
05 Welcher Anlagentyp passt zu Ihnen?

MFH · ETW · Denkmal — Rendite, Einstieg und Steuereffekt im direkten Überblick.

Mehrfamilienhaus (MFH) Ruhrgebiet	Eigentumswohnung (ETW) Gelsenkirchen / Ruhr	Denkmalschutz-Objekt z.B. Alte Post GE-Buer
Kaufpreis Ø ~400.000–800.000 €	Kaufpreis Ø ~120.000–250.000 €	Kaufpreis Ø ~150.000–400.000 €
Kaufpreisfaktor 14–18×	Kaufpreisfaktor 15–20×	Kaufpreisfaktor 14–17×
Brutto-Mietrendite 5,5–7,0 %	Brutto-Mietrendite 4,7–6,5 %	Brutto-Mietrendite 6,0–7,5 %
Einstiegskapital (20 % EK) ca. 80.000–160.000 €	Einstiegskapital (20 % EK) ca. 25.000–50.000 €	Einstiegskapital (20 % EK) ca. 30.000–80.000 €
Steuereffekt Lineare AfA 2 %	Steuereffekt Lineare AfA 2 %	Steuereffekt AfA 100 % in 12 Jahren
Für wen? Profis, Portfolioaufbau	Für wen? Einsteiger, Kapitalanleger	Für wen? Steuerzahler, Entscheider

Ruhrgebiet schlägt A-Städte: Der Daten-Beweis

Brutto-Mietrendite H2/2025 — strukturell, nicht zufällig. Quelle: Baufi24 / Handelsblatt Feb. 2026.



Quellen: Baufi24 Mietrenditeatlas H2/2025, Handelsblatt Feb. 2026, Haufe.de, Immoscout24

Warum Ruhrgebiet?

Kaufpreis

GE Ø: 1.810 €/m²
München: 9.000+ €/m²

Faktor MFH

Ruhrgebiet: 14–18×
München: 30–35×

GE-Ranking

Platz 4 bundesweit
50 größte Städte

Fazit

Doppelte Rendite
bei halbem Kapital

FAZIT: Ruhrgebiet-Rendite ist 50–60 % höher als in A-Städten — bei deutlich geringerem Kapitaleinsatz.

Denkmalschutz: Der stärkste Steuerhebel

§§ 7h, 7i EStG — 100 % der Sanierungskosten absetzbar. Besonders attraktiv für Entscheider mit hohem Einkommen.

Jahre 1–8

9 % p.a.

Sanierungskosten
als Werbungskosten

Jahre 9–12

7 % p.a.

Sanierungskosten
als Werbungskosten

Gesamt

100 %

vollständig
abgeschrieben

+ Altbau-AfA

2,5 %

p.a. linear
(vor 1925, 40 J.)

Konkretes Beispiel: Denkmal-ETW, Kaufpreis 200.000 € | Sanierungsanteil: 130.000 € (65 %)

Jährliche AfA-Abschreibung (Jahr 1–8)

Steuerersparnis p.a. (42 % Steuersatz)

Mietrendite brutto

Gesamtrendite inkl. Steuer

Verkauf nach 10 Jahren

130.000 € × 9 % = 11.700 €

~4.914 € zurück vom Finanzamt

~7 % = 14.000 € p.a.

ca. 9–10 % p.a. in Jahren 1–12

Steuerfrei (§ 23 EStG)

Rechtsgrundlage: §§ 7h, 7i, 10f EStG | Beispielrechnung — individuelle Beratung durch Steuerberater erforderlich

Mieter + Finanzamt zahlen Ihre Immobilie ab. Was bleibt, gehört Ihnen.

08 Direktvergleich: Ruhrgebiet vs. A-Stadt

Gleicher Kapitaleinsatz — zwei Entscheidungen — fundamental unterschiedliche Ergebnisse.

GE-Ruhrgebiet – MFH / Denkmal

Randlage · günstiger Faktor · Steuerbonus

Kaufpreis	350.000 €
Kaufpreisfaktor	16×
Jahreskaltmiete	~21.875 €
Brutto-Mietrendite	6,25 %
AfA-Effekt p.a. (Denkmal, 42 %)	~8.000–12.000 €
Reale Nettorendite (inkl. Steuer)	8–10 %
Steuerfrei verkaufen	nach 10 Jahren
Einstiegskapital (20 % EK)	ca. 70.000 €

Düsseldorf – ETW / MFH Bestand

A-Lage · hoher Faktor · kein Steuerbonus

Kaufpreis	750.000 €
Kaufpreisfaktor	30–35×
Jahreskaltmiete	~21.400–25.000 €
Brutto-Mietrendite	2,8–3,3 %
AfA-Sondervorteil	Keiner
Reale Nettorendite	2,0–2,5 %
Steuerpflicht beim Verkauf	Ja (< 10 J.)
Einstiegskapital (20 % EK)	ca. 150.000 €

Die Entscheidung ist klar.

Daten. Substanz. Rendite.

1 Günstigster Einstieg

MFH Faktor 14–18×
vs. A-Städte 30–35×
= Kapital effizient einsetzen

2 Doppelte Rendite

5–7 % Ruhrgebiet
vs. 3 % A-Städte
(Baufi24/Handelsblatt 2025)

3 Steuer als Hebel

Denkmal: 100 % Sanierung
Absetzbar in 12 Jahren
Finanzamt zahlt mit

Exklusives Wohnen im Denkmal „Alte Post“ – Gelsenkirchen-Buer

Aufwendig saniertes Baudenkmal mit 42 hochwertigen Eigentumswohnungen

Stand: 27.04.2026



ARNO ALBERTY Immobilien Consulting e.K. in Kooperation mit Monumentum GmbH & Co.KG

Historische Stadtvilla aus dem Jahr 1870 – Denkmalgeschützt in Rheinberg 360 m² Lebensraum für stilvolles Wohnen – mit Büro oder Praxis im Erdgeschoss nutzbar

Aufwendig sanierte Stadtvilla mit Charakter – großzügig, exklusiv und einzigartig



ARNO ALBERTY Immobilien Consulting e.K.

Vereinbaren Sie einen Termin:

Arno Alberty
Immobilien Consulting e.K.

Telefon: 0173-3862695
Email: alberty@arno-alberty-immobilien.de

Einbrunger Straße 63K 40489 Düsseldorf
www.arno-alberty-immobilien.de
