

IMMOBILIE ALS GELDANLAGE



Bildquelle: ShutterOK / Shutterstock.com

Die Rendite muss stimmen



Eine Marke der
Raiffeisenbank im Hochtaunus eG 

in Zusammenarbeit mit: **biallo.de**

Immobilie als Geldanlage

Die Rendite muss stimmen

von Max Geißler

Aufgrund mangelnder Anlagealternativen drängen immer mehr Anleger an den Immobilienmarkt. Die Corona-Krise hat diesen Trend bislang nicht gestoppt. Im Gegenteil, vielerorts sind die Preise für Wohnimmobilien auf Rekordniveau.

Haupttreiber des Preisauftriebs sind – nach Ansicht von Experten – die anhaltend hohe Wohnungsnachfrage, der Mangel an Bauland und bereitgestellten Objekten sowie das niedrige Zinsniveau. Ist der Kauf von Renditeimmobilien noch attraktiv?

Preise klettern weiter bergauf

Wer Wohneigentum erwerben möchte, muss tief in die Tasche greifen, in manchen Städten kosten Eigentumswohnungen bereits Millionenbeträge. Ein Ende der Preisspirale ist nicht in Sicht. Der Index für Wohnimmobilien des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) stieg trotz Corona-Krise im zweiten Quartal 2020 um 6,0 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. „Immobilien stehen bei in- und ausländischen Investoren weiterhin im Fokus“, resümiert der Verband in seinem Quartalsbericht. Als eine Hauptursache nennen die Finanzierungsexperten „die mangelnden Anlagealternativen aufgrund der expansiven Geldpolitik der EZB“.

Die Immobilienwirtschaft sieht die Entwicklung ähnlich. In ihrem Herbstgutachten zur Coronakrise schreiben die sogenannten Immobilienweisen: „Die Preise für Wohnungen und Einfamilienhäuser steigen unbeeindruckt weiter, da auch die Zinsen unverändert niedrig sind.“



Bildquelle: Billion Photos / Shutterstock.com

Das Statistische Bundesamt errechnete, dass sich Wohnimmobilien im zweiten Quartal 2020 im Schnitt um 1,4 Prozent gemessen am ersten Jahresviertel, verteuerten. Damit bewegten sich die Zuwächse im Bereich der vorhergehenden Quartale, so die Statistiker. Schon zu Jahresbeginn waren die Immobilienpreise kräftig gestiegen.

Alternative Umland?

In Folge der Corona-Krise und steigender Preise erfreuen sich Immobilien im Umland immer größerer Beliebtheit. So verzeichnete das Internetportal „Immo Scout 24“ im Juni 2020 51 Prozent mehr Anfragen für Eigentumswohnungen im Umland der Städte im Vergleich zum Vorjahr. Die Nachfrage nach Häusern stieg um 48 Prozent. „Wegen Corona arbeiten viele Angestellte im Homeoffice. Das Pendeln zwischen Wohnort und Arbeit bleibt damit erspart. Gut möglich, dass dieser Trend nach der Pandemie anhält. Das Umland könnte so an Attraktivität gewinnen“, erklärt Thomas Schroeter, Geschäftsführer bei Immobilien Scout.

In die gleiche Richtung denkt auch Axel Guthmann, Leiter der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen: „Viele Städter merken gerade wie schön es wäre, einen Balkon zu haben oder besser noch einen Garten. Vielleicht machen es die Erfahrungen mit dem Dauer-Homeoffice möglich, dass künftig wieder mehr Menschen auf dem Land oder zumindest in den Vororten der Städte wohnen können. Welchen Wert ein zusätzliches Arbeitszimmer haben kann, das wird gerade in der Pandemie sehr deutlich.“ Raus aufs Land, heißt aber nicht, dass die Preise in der Stadt sinken. Laut Immobilien Scout sind die Kaufgesuche innerhalb der Städte ähnlich stark gestiegen wie im Umland. Die Nachfrage und damit der Druck auf die Preise bleibt also auch innerhalb der Städte weiterhin hoch.

Wohneigentum: Wie Vermieter profitieren

Für eine Investition in Wohneigentum gibt es viele Gründe: Wertbeständigkeit, Inflationsschutz und stabile Vermögensentwicklung. Kapitalanleger rechnen außerdem mit Steuervorteilen und regelmäßigen Mieteinkünften. Welche Argumente überzeugen?

Vermögensgewinn:

Die Immobilie zur Kapitalanlage rechnet sich langfristig. Eigentümer profitieren einerseits von regelmäßigen Mieteinkünften, insbesondere, wenn das Objekt schuldenfrei ist, und andererseits vom steigenden Wert des Grundstücks und der Immobilie.

Vermögensschutz:

Neben Vermögensgewinnen spricht auch das Argument Wertstabilität für Wohneigentum. Schließlich unterliegen Immobilien nicht den an der Börse üblichen Kursschwankungen oder gar Crashes.

Im Gegenteil: Mit schöner Regelmäßigkeit fördern Erhebungen stabile Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen und Häuser im Bundesgebiet zu Tage. In prosperierenden Regionen und Ballungszentren sind je nach Objektkategorie deutliche Zuwächse zu verzeichnen. Selbst tiefe Krisen, wie Finanz- und die Coronakrise konnten daran kaum etwas ändern. Wegen der anhaltenden Tiefzinsen schichten Sparer Vermögen von Zinspapieren in Immobilien um. Solange die Inflationsrate niedrig bleibt, sind reale Wertgewinne programmiert.



Niedrige Zinsen:

Die historisch niedrigen Zinsen ermöglichen geringe Kreditkosten und überschaubare Monatsraten. So gibt es zehnjährige Hypothekendarlehen ab weniger als ein Prozent Zinsen. Damit hält sich selbst bei großen Darlehensbeträgen die Kreditbelastung in Grenzen.

Bildquelle: beebays / Shutterstock.com



Immobilienangebote



Aktuelle
Projekte finden



Immobilien
finden

Ansprechpartner



Christiane Fehrmann
Tel: 06172 9955 1701
Schreiben Sie mir



Ralf Lonthoff
Tel: 06172 9955 1700
Schreiben Sie mir



Mario Tandara
Tel: 06172 9955 1702
Schreiben Sie mir

Bildquelle: Screenshot: meinebank.de

Bildquelle: Bannafarsai_Stock / Shutterstock.com

Mieteinkünfte:
Vermieter profitieren von regelmäßigen Mieteinkünften. Herrscht Nachfrageüberhang auf der Mieterseite, können Vermieter Mietpreissteigerungen durchsetzen und so ihre Kapitalrendite verbessern.

Zusatzrente:
Im Alter erzielen Vermieter dank der Mieteinkünfte deutlich mehr Alterseinkünfte als Mieter. Zudem besitzen sie den Vermögenswert der Immobilie.

Ausgewogene Vermögensstruktur:
Ein nicht zu unterschätzender Aspekt von Immobilienbesitz ist eine breite Vermögens- und Risikostruktur. Immobilienbesitzer verteilen ihr Kapital nicht nur auf Sparverträge, Versicherungen oder Wertpapiere, sondern auch auf das stabile Betongold.

Steuervorteil:

Kapitalanleger können mit Immobilien viele Steuern sparen. Je nachdem für welche Art von Immobilien man sich entscheidet, fällt die Entlastung höher oder geringer aus. Beispiele:

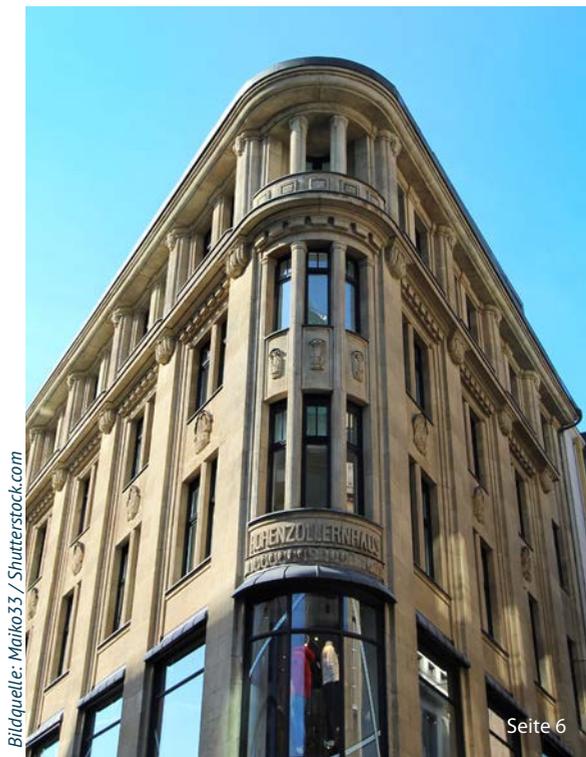
- Erwerben Sie eine denkmalgeschützte Immobilie, können Sie die gesamten Modernisierungskosten über einen Zeitraum von zwölf Jahren beim Finanzamt geltend machen.
- Bei Neubau- und Bestandsobjekten gilt 50 Jahre lang ein linearer Abschreibungssatz von zwei Prozent.
- Sind Reparaturen an der Mietimmobilie nötig oder fallen Sanierungs- beziehungsweise Modernisierungskosten an, können Sie diese Ausgaben ebenfalls steuerlich abschreiben.
- Ist das Darlehen fremdfinanziert, erkennt das Finanzamt die Kreditzinsen steuerlich an. Auf diese Weise können Sie Ihre Steuerschuld über viele Jahre erheblich reduzieren.
- Ein weiterer Steuervorteil winkt beim Verkauf der Immobilie, und zwar dann, wenn das Objekt nach Ablauf der Spekulationsfrist von zehn Jahren veräußert wird. In diesem Fall ist der gesamte Gewinn steuerfrei. Geschieht der Verkauf nach weniger als zehn Jahren, ist allerdings der gesamte Gewinn aus der Wertsteigerung der Immobilie zu versteuern.

Inflationsschutz:

Immobilien sind sogenannte Sachwerte. Die Anlage in Sachwerten bietet einen guten Schutz vor Inflation, denn sie trotzen der Geldentwertung. Weil mit der Inflation auch die Mieten steigen, verbessern sich sukzessive die Einkünfte der Eigentümer – das sorgt für einen Inflationsausgleich.

Eigennutzung möglich:

Auch wenn das Anlageobjekt zunächst zur Vermietung angeschafft wurde, ist eine spätere Eigennutzung möglich. Wer im Alter weniger Wohnraum benötigt oder in ein besser gelegenes Objekt umziehen möchte, kann die bislang vermietete Eigentumswohnung für sich nutzen. Dies geht bei einem Mieterwechsel in der Regel problemlos. Als Eigentümer erzielen Sie dann zwar keine Mieteinkünfte mehr, profitieren aber vom mietfreien Wohnen.



Bildquelle: Maiko33 / Shutterstock.com

Stolperfallen für Vermieter

Eine Investition in eine Immobilie ist jedoch auch mit Risiken verbunden, die man vor einer Entscheidung kennen und einschätzen sollte. So können Mieter Probleme machen und die Zahlungen verweigern, teure Sanierungsmaßnahmen anstehen oder in strukturschwachen Regionen kann es zu einem Leerstand der Immobilie kommen



Bildquelle: Brian A Jackson / Shutterstock.com

Vor- und Nachteile von Renditeimmobilien

Pro	Contra
Immobilien sind wertbeständig, langfristig sind attraktive Wertsteigerungen möglich.	Immobilien sind eine langfristige Investition, die erst mit der Zeit ihre Rentabilitätsvorteile richtig ausspielt.
Vermietete Immobilien sind eine vergleichsweise sichere Kapitalanlage.	Mieter können Probleme bereiten, etwa bei Mietausfällen oder Sachbeschädigungen.
Mietimmobilien erwirtschaften stabile Zusatzeinkünfte.	Die laufende Instandhaltung und staatliche Auflagen können hohe Kosten verursachen.
Eigentümer können mit Immobilien zur Kapitalanlage Steuern sparen .	Investoren mit geringem Kapitalvermögen bündeln viel Kapital in einer Anlageklasse (Klumpenrisiko).
Eigentümer besitzen meist gute Bonität für weitere Investments.	In strukturschwachen Regionen oder bei sich negativ veränderndem Umfeld kann es zu Leerstand und Mieteinbußen kommen.

Quelle: biallo.de

Wie errechnet sich die Rendite einer Mietimmobilie?

Ob sich die Investition in eine Mietimmobilie lohnt, hängt vor allem von der erzielbaren Rendite ab. Prospekte, bei denen mit Mietrenditen von sechs oder sieben Prozent auf das eingesetzte Kapital geworben wird, sind – erstens – sehr optimistisch angesetzt und beziehen sich – zweitens – immer auf die Bruttorendite. Entscheidend für Anleger ist jedoch was unterm Strich herauskommt, also nach Abzug aller Kosten.

Der Baufinanzierer Interhyp verweist darauf, „dass die Bruttorendite relevante Kosten außer Acht lässt“. Entscheidend für den Anlageerfolg ist demnach die Nettorendite, denn sie berücksichtigt zusätzlich die Kaufnebenkosten, die Grunderwerbssteuer sowie die nicht auf den Mieter umlegbaren Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

Kontakt



Oliver Schmitz
Baufinanzierungen

 06172 9955 1330

 [Schreiben Sie mir](#)

 [Ich rufe Sie zurück](#)

 [Vereinbaren Sie einen Termin](#)

Diese Kosten sollten Kapitalanleger bei der Berechnung der Nettorendite im Einzelnen berücksichtigen:

1. Kaufnebenkosten:

Dazu zählen Notar- und Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten für den Makler, falls das Objekt nicht von privat gekauft wird. Je nach Bundesland können diese Kosten unterschiedlich hoch ausfallen. Sie betragen etwa neun bis 15 Prozent des Kaufpreises. Erfolgt der Kauf ohne Makler, entfallen die Courtagekosten, die je nach Bundesland zwischen 3,57 und 7,14 Prozent des Kaufpreises betragen. Die Grunderwerbsteuer liegt zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises.

Bildquelle: [ClimbWhenReady / Shutterstock.com](#)



2. Laufende Kosten:

Dazu zählen vor allem diejenigen Nebenkosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können, zum Beispiel:

- Kosten für die Hausverwaltung
- Reparatur- und Instandhaltungskosten
- Zinsen, Kontoführungsgebühren und Porto oder Telefonkosten
- Rechtsschutz- und Mietausfallversicherungen
- Wartungskosten, die nicht regelmäßig anfallen, etwa für Dachrinnenreinigung oder Kosten für das Fällen eines morschen Baumes auf dem Grundstück.



Bildquelle: Hallgerd / Shutterstock.com

So errechnet sich die Nettomietrendite

Um die Nettomietrendite zu berechnen, gehen Sie wie folgt vor: Multiplizieren Sie die monatlichen Kaltmieten mal zwölf, so erhalten Sie die Jahreskaltmiete. Die jährliche Kaltmiete mindern Sie um die Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten. Den so erhaltenen Jahresreinertrag teilen Sie durch Ihre Investitionskosten (Kaufpreis + Nebenkosten) und multiplizieren das Ganze mal 100. Die nebenstehende Beispielrechnung zeigt, wie Sie Schritt für Schritt vorgehen.

Beispielrechnung Nettomietrendite

Nettokaltmiete pro Jahr	12.000 Euro
Abzug jährliche Verwaltungskosten	- 400 Euro
Abzug jährliche Instandhaltungskosten	- 800 Euro
Jahresreinertrag	= 10.800 Euro
Jahresreinertrag geteilt durch Investitionskosten mal 100	$\frac{10.800 \text{ Euro}}{330.000 \text{ Euro}} \times 100$
Nettomietrendite	3,27%

Anmerkung: Eigentumswohnung Kaufpreis 300.000 Euro,
Kaufnebenkosten 30.000 Euro. Rechnung: Biallo.de.

Diese Punkte sind beim Kauf einer Mietimmobilie wichtig

Damit die Immobilie zur Kapitalanlage Erfolg verspricht, sollten wichtige Voraussetzungen gegeben sein:

Gute Lage mit Wertsteigerungspotenzial:

Achten Sie darauf, dass die Immobilie in einem beliebten Stadtviertel liegt, leicht und zu einem guten Preis vermietbar ist, und dass das Objekt später gewinnbringend wiederverkauft werden kann. Erkunden Sie die direkte Umgebung der Immobilie, machen Sie sich ein Bild von der Infrastruktur vor Ort und darüber hinaus von den wirtschaftlichen Rahmendaten der Region. Kaufen Sie am besten ein Objekt, das nicht zu weit von Ihrem Wohnort entfernt ist, damit Sie problemlos vor Ort sein können, etwa bei einem Mieterwechsel.

Substanz des Objekts:

Die Rentabilität einer Kapitalanlageimmobilie hängt von einem nicht unerheblichen Teil von ihrem Zustand ab. Sieht ein Objekt auf den ersten Blick gut in Schuss aus, erweist sich aber nach dem Kauf als Sanierungsfall, kann die Renditeerwartung ins Negative abrutschen. Zusätzlich zu anfallenden Sanierungskosten besteht die Gefahr, dass Mieter auch die Miete mindern können. Dies ist je nach Umfang der Maßnahme bis zu 100 Prozent möglich. Dadurch kann die Wirtschaftlichkeitsrechnung der Mietimmobilie zumindest zeitweise in einen Verlust umschlagen. Daher: Prüfen Sie den Objektzustand am besten mit einem Bausachverständigen. Lassen Sie sich bei einem Bestandsobjekt die Kontoauszüge zeigen, um den regelmäßigen Mietaufschlag zu kontrollieren.



Bildquelle: karamysh / Shutterstock.com

Rücklagen als Risikopuffer:

Jede Immobilie muss gepflegt werden, damit sie funktionstüchtig und optisch ansprechend bleibt. In regelmäßigen Abständen sind daher Reparaturen oder Modernisierungen notwendig, zum Beispiel die Erneuerung der Heizung, der Austausch von Fenstern und Türen oder die Modernisierung des Daches. Prüfen Sie die Protokolle der Eigentümerversammlung, um zu sehen, was in letzter Zeit gemacht wurde und was geplant ist. Kapitalanleger sollten eine Kapitalreserve einplanen. Experten empfehlen ein Prozent der Investitionskosten pro Jahr dafür einzuplanen. Die Rücklage kann auch zum Abfedern von Mietausfällen dienen.

Der Preis muss stimmen:

Wichtig ist, dass die Immobilie nicht überwertet ist, das heißt, sie darf nicht überteuert sein. Als Faustformel für die Wirtschaftlichkeitsermittlung gilt ein Wert von 25. Eine Immobilie gilt demnach als überbewertet, wenn der sogenannte Vervielfältiger über dem Wert 25 liegt. Denn dann würde es mehr als 25 Jahre dauern, bis der Investor mit den Mieteinnahmen den ursprünglichen Kaufpreis erwirtschaftet hat. Der Vervielfältiger gibt also das Verhältnis zwischen Investitionskosten und erwartetem Gewinn an.

So berechnet sich der Vervielfältiger:

Kaufpreis
÷ Jahresnettomiete
= Vervielfältiger.

Im vorangegangenen Rechenbeispiel sähe die Rechnung wie folgt aus: Die 3-Zimmer-Wohnung erzielt eine Jahresnettomiete (Jahresreinertrag) von 10.800 Euro. Der Kaufpreis inklusive Nebenkosten beträgt 330.000 Euro. Rechnung: $330.000 \div 10.800 = 30,5$. Der Vervielfältiger liegt demnach bei 30,5.

Ergebnis:

Erst nach 30,5 Jahren hätte der Käufer mit den Mieteinnahmen den ursprünglichen Kaufpreis erwirtschaftet. Trotz einer vielleicht guten Lage und guter Ausstattung ist die Wohnung damit überbewertet.

Ausnahme:

Allerdings gibt es Ausnahmen von dieser Regel. Insbesondere in gefragten Ballungszentren mit hohen Mieten gehen Experten mittlerweile davon aus, dass sich Investitionen in Immobilien zur Kapitalanlage auch bei höherem Vervielfältiger lohnen können – allerdings langfristig. Hier spielt vor allem die Mietsteigerung eine entscheidende Rolle. Steigende Mieteinkünfte bewirken bei feststehenden Investitionskosten ein Absinken des Vervielfältigers und damit eine bessere Wirtschaftlichkeit der Investition.

Tipp:

Auskunft über die durchschnittlichen Mieten in einem bestimmten Gebiet erhalten Sie über den Miet Spiegel. Die Durchschnittsmieten in der Gegend geben einen ersten Anhaltspunkt, wie viel Mieteinnahmen mit der Immobilie zu erwirtschaften sind.



Tipps zur Finanzierung

- Der Kauf einer Mietimmobilie ist dann rentabel, wenn sich der Immobilienkredit sowie die anfallenden Nebenkosten mit den Einnahmen aus der Vermietung bezahlen lassen. Dazu muss die Kaltmiete entsprechend hoch ausfallen, siehe dazu den Punkt „Nettomietrendite“. Ist die Immobilie erst einmal abbezahlt, erwirtschaftet sie von da an praktisch nur noch Gewinn.
- Anders als bei einer selbstgenutzten Immobilie kommt es bei der Finanzierung einer **Immobilie zur Kapitalanlage** nicht darauf an, möglichst viel Eigenkapital einzusetzen. Im Gegenteil: Weil die Kreditzinsen steuerlich absetzbar sind, ist der Einsatz von Fremdkapital oft sehr attraktiv.
- Wird die Immobilie ohne Eigenkapital gekauft, handelt sich um eine sogenannte **Vollfinanzierung**. Der Baukredit kann dabei nicht nur den Kaufpreis umfassen, sondern auch die **Kaufnebenkosten**. Voraussetzung für die Vollfinanzierung ist eine sehr gute **Kreditwürdigkeit**. Dazu sollte nicht nur das Einkommen überdurchschnittlich sein, sondern auch das Objekt, das als Kapitalanlage gekauft werden soll. Je vorteilhafter die Lage und je besser Zustand und Ausstattung der Immobilie, desto größer die Chance auf günstige Finanzierungskosten. Schließlich kann die Bank eine attraktive Immobilie in Toplage bei Finanzierungsschwierigkeiten besser verkaufen als ein renovierungsbedürftiges Liebhaberstück an einer Ausfallstraße.

Wichtig:

Immobilienkäufer, die eine Vollfinanzierung planen, sollten sich der Risiken bewusst sein. Näheres hierzu erfahren Sie im Ratgeber **„Vollfinanzierung für Ihre Immobilie“** auf biallo.de.

- Wer im bereits abgezahlten Eigenheim wohnt, hat gute Karten bei der Immobilienfinanzierung, denn dies steigert die eigene Bonität erheblich.



Bildquelle: tomertu / Shutterstock.com

Impressum

Biallo & Team GmbH

Bahnhofstr. 25
Postfach 1148
86938 Schondorf

Telefon: 08192 93379-0
Telefax: 08192 93379-19
E-Mail: info@biallo.de
Internet: www.biallo.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer: Horst Biallowons, Samuel Biallowons
Registergericht: Amtsgericht Augsburg
Registernummer: HRB 18274
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656

Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG, 55 RStV: Horst Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Wir verwenden Bilder von www.shutterstock.com sowie lizenzfreie Bilder.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf

[Youtube](#)

[Facebook](#)

[Linkedin](#)

[Xing](#)

[Twitter](#)

[Instagram](#)

Soziale Netzwerke

