



Immobilie als Geldanlage **Die Rendite muss stimmen**

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.“

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 Gutmann, 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 Durchschnitts-

preise 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 sichten 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. Ein Zehnjahresdarlehen über 300.000 Euro mit 3,5 Prozent Anfangstilgung ist aktuell bereits ab etwa 1.000 Euro monatlich zu haben (siehe Tabelle).

Aktuelle Bauzinsen bei ausgewählten Anbietern

Zinsbindung 10 Jahre, Kredit 300.000 Euro, 3,5 Prozent Anfangstilgung, 80 % Beleihung

| Banken | Nominalzins | Effektivzins | Zinszahlung |
|-------------------------------|-------------|--------------|-------------|
| Hypovereinsbank | 0,50 | 0,50 | 12.353,71 |
| Degussa Bank | 0,50 | 0,50 | 12.353,71 |
| PSD Bank München | 0,51 | 0,53 | 12.599,86 |
| Sparda-Bank Hessen | 0,53 | 0,55 | 13.092,18 |
| 1822direkt | 0,57 | 0,59 | 14.076,17 |
| Santander | 0,70 | 0,74 | 17.270,59 |
| Sparda-Bank Baden-Württemberg | 0,72 | 0,72 | 17.761,47 |
| ING | 0,72 | 0,76 | 17.761,47 |
| PSD Bank Nürnberg | 0,74 | 0,74 | 18.252,29 |
| Allianz | 0,83 | 0,83 | 20.458,84 |
| Sparda-Bank München | 0,85 | 0,86 | 20.948,80 |
| Deutsche Bank | 1,05 | 1,05 | 25.840,36 |
| Postbank | 1,25 | 1,30 | 30.717,27 |

Quelle: <https://www.biallo.de/baufinanzierung/>, Stand: 22.12.2020

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 Alters-einkünfte 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.

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.

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 Zusatzzeinkünfte. | 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 Grunderwerbsteuer sowie die nicht auf den Mieter umlegbaren Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

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.

Lesetipp: Die Maklerprovision ist zum Dezember 2020 neu geregelt worden. Im Ratgeber „[Neue Regeln bei der Maklerprovision](#)“ erfahren Sie mehr hierzu.

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.

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 | 10.800 Euro / 330.000 Euro x 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 zu 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 Bau-sachverständigen. Lassen Sie sich bei einem

Bestandsobjekt die Kontoauszüge zeigen, um den regelmäßigen Mieteingang zu kontrollieren.

Rücklagen als Risikopuffer: Jede Immobilie muss gepflegt werden, damit sie funktions-tüchtig 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:

$\text{Kaufpreis} \div \text{Jahresnettomiete} = \text{Vervielfältiger}$

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.

- **Tipps:** Auskunft über die durchschnittlichen Mieten in einem bestimmten Gebiet erhalten Sie über den Mietspiegel. 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.

Der „Ratgeber der Woche“ ist ein Service der Verbraucher-Redaktion Biallo & Team GmbH, Bahnhofstraße 25, 86938 Schondorf. Sie können uns erreichen unter info@biallo.de oder per Telefon: 08192/93379-0.

Weitere Infos unter www.biallo.de

Es ist uns jedoch **gesetzlich untersagt**, individuell fachlich zu beraten.