



Wann sich die Immobilie als Geldanlage lohnt

Quelle: Biallo & Team GmbH Link: <http://www.finanztreff.de/news/wann-sich-die-immobilie-als-geldanlage-lohnt/23021344>



Wer Wohneigentum erwerben möchte, muss tief in die Tasche greifen. Eigentumswohnungen für Millionenbeträge sind inzwischen keine Seltenheit. 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. Die Immobilienwirtschaft kommt in ihrem Herbstgutachten zur Coronakrise zum gleichen Ergebnis: „Die Preise für Wohnungen und Einfamilienhäuser steigen unbeeindruckt weiter, da auch die Zinsen unverändert niedrig sind“, so die Immobilienweisen.

Nachfrage nach Immobilien im Umland gestiegen

Die Preisspirale hat zur Folge, dass Immobilien im Umland stärker gefragt sind. So verzeichnete das Immobilienportal „ImmoScout 24“ im Juni 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“, erklärt Thomas Schroeter, Geschäftsführer bei „ImmoScout 24“. Raus aufs Land, heißt aber nicht, dass die Preise in der Stadt sinken. Laut „ImmoScout 24“ sind die Kaufgesuche innerhalb der Städte ähnlich stark gestiegen wie im Umland. Die Nachfrage bleibt also auch in den Städten hoch.

Auf die Rendite kommt es an

Rendite entscheidend: Ob sich die Investition in eine Mietimmobilie lohnt, hängt vor allem von der erzielbaren Rendite ab. Prospekte, in denen mit Mietrenditen von sechs oder sieben Prozent geworben wird, beziehen sich immer auf die Bruttorendite. Das klingt verlockend, ist aber selten real. Der Baufinanzierer Interhyp verweist darauf, „dass die Bruttorendite relevante Kosten außer Acht lässt“. Entscheidend für den Anlageerfolg sei die Nettorendite, denn sie „berücksichtigt zusätzlich die Kaufnebenkosten wie Maklerprovisionen, Notar- und Grundbuchgebühren, die Grunderwerbssteuer sowie die nicht auf den Mieter umlegbaren Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.“



Wann sich die Immobilie als Geldanlage lohnt

Quelle: Biallo & Team GmbH LinK: <http://www.finanztreff.de/news/wann-sich-die-immobilie-als-geldanlage-lohnt/23021344>



Die Berechnung funktioniert so:

Die jährliche Kaltmiete wird um die Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten gemindert. Den so erhaltenen Jahresreinertrag teilt man durch die Investitionskosten (Kaufpreis + Nebenkosten) und multipliziert das Ganze mal 100.

Beispielrechnung: Eine Eigentumswohnung kostet 300.000 Euro, die Kaufnebenkosten betragen 30.000 Euro und die Nettokaltmiete pro Jahr 12.000 Euro. Von der Nettokaltmiete müssen die jährlichen Verwaltungskosten (400 Euro) und die Instandhaltungskosten (800 Euro) abgezogen werden. Übrig bleibt ein Jahresreinertrag von 10.800 Euro.

Der Jahresreinertrag von 10.800 Euro wird geteilt durch die Investitionskosten (330.000 Euro) mal hundert. Das ergibt eine Nettomietrendite von 3,27 Prozent.

Wichtige Voraussetzungen für den Anlageerfolg

Damit eine Immobilie zur Kapitalanlage ein Erfolg wird, sollten wichtige Voraussetzungen erfüllt sein. Die Lage muss stimmen, damit das Objekt bei Mietern gefragt ist. Die Substanz muss gut sein, um Reparatur- und Sanierungskosten gering zu halten. Der Preis sollte angemessen sein, damit die anvisierte Rendite erzielt werden kann.

Was für und gegen die Immobilie als Geldanlage spricht

Trotz hoher Investitionskosten sprechen zahlreiche Gründe für die Mietimmobilie. So sorgen niedrige Baugeldzinsen für günstige Finanzierungsbedingungen. Fünfzehnjährige Baukredite sind laut Baufinanzierungsvergleich von biallo.de bereits für weniger als ein Prozent Zinsen zu haben, vor zehn Jahren kosteten vergleichbare Kredite das Vierfache. Außerdem profitieren Käufer von Steuervorteilen, hoher Wertbeständigkeit und Inflationsschutz. Risiken bestehen in möglichen Mietausfällen, in unerwartet hohen Kosten für Reparaturen oder Sanierungen und in der geballten Kapitalbindung in nur einer Anlageklasse.



„Verkauf-Tipp der Woche“



Du musst (Online)Termine machen, um Resultate zu erzielen!



„Ohne Kontakte keine Kontrakte“