

Immobilieneigentum im Alter

Bleiben oder verkaufen?
Vermietung als Kapitalanlage?
Was ist zu tun?
Tipps und Anregungen

Ralph Llewellyn

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation
in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische
Daten sind im Internet über <https://dnb.d-nb.de> abrufbar.

© 2021 | Grabener Verlag GmbH
Stresemannplatz 4 | 24103 Kiel
Telefon 0431 560 1 560
E-Mail: info@grabener-verlag.de
www.grabener-verlag.de

Autor: Ralph Llewellyn
Vorwort: Helge Ziegler, Vorstand BVFI
Layout, Satz: Petra Matzen, Grabener Verlag GmbH
Fotos Umschlag: drubig-photo, Fotolia.com, moritz320, Pixabay.com
Druck: ScandinavianBook

Alle Informationen wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet.
Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung kann der
Autor und der Verlag jedoch nicht übernehmen. Alle Rechte,
auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen
Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung
durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen vorbehalten.

Bücher haben feste Preise

Preis: 18,50 Euro [D]
ISBN 978-3-925573-927

Inhaltsverzeichnis

Gedanken	9
1. Vorwort.....	11
2. Immobilien im Alltag	13
2.1 Eigengenutzte Immobilien.....	13
2.2 Immobilien als Kapitalanlage.....	16
Was ist eine Kapitalanlage?.....	16
Renditeberechnung.....	19
Entwicklungspotenzial	25
Die Besonderheit einer Kapitalanlage im Alter	30
3. Die Entscheidung: bleiben oder verkaufen?	31
4. Bleiben und sanieren	33
4.1 Altersgerechter Umbau (Barrierefreiheit).....	34
4.2 Sanierung	39
4.3 Finanzierungsmöglichkeiten	39
Teilverkauf.....	40
Miete, Leib- und Zeitrente.....	41
5. Immobilien verkaufen	43
5.1 Wohin soll die Reise gehen? Alternative Wohnkonzepte	43
5.2 Verkaufsbemühungen: Darauf kommt es an!	49
5.3 Kapitalabsicherung	50
6. Immobilien vererben	53
6.1 Planen und richtig gestalten	56
6.2 Die Testamentsfallen – beliebte Irrtümer im Erbrecht.....	58
Lebensgefährten in „wilder Ehe“	58

Das kinderlose Ehepaar.....	61
Patchworkfamilien.....	61
Gerechtigkeit bei Vorempfängen	63
Bindungswirkung beim Berliner Testament	65
7. Immobilien verschenken	67
7.1 Worauf ist zu achten?.....	67
7.2 Steuerliche Aspekte.....	70
7.3 Absicherung durch Rückforderungsrecht	71
Anhang.....	75
A.1 Ablaufdiagramm Entscheidungshilfe.....	76
A.2 Übersicht altersgerechter Umbau.....	78
A.3 Förderung von Umbaumaßnahmen.....	84
A.4 Alternative Wohnkonzepte im Alter	91
A.5 Maklersuche, Aufgaben des Maklers.....	93
A.6 Immobilienportale	98
A.7 Ablauf eines Immobilienverkaufs	102
A.8 Staffelung der Freibeträge und Steuersätze bei Schenkungen	106
A.9 Versicherungen.....	108
Danke	115
Autor	117

Gedanken

Immobilien im Alter – Horror oder Segen?

Immobilien im Alter sind beides zugleich – eine Last und auch ein Segen. Gerade in einer Zeit finanzieller Unwägbarkeiten, bedingt durch politische Entscheidungen und gesellschaftliche Veränderungen, sucht man nach Wegen der Absicherung. Diskussionen über Einheitsrenten, die Überbelastung des Rentensystems durch Migration, noch immer nicht überwundene Banken Krisen, das Modell Europa, das noch in den Kinderschuhen steckt, verunsichern jeden. Hinzu kommt die Pandemie, die alles in der Zukunft Liegende, im Nebel erscheinen lässt. Was liegt da näher, als sich durch den Kauf einer Immobilie eine Basis für das Alter zu schaffen? Doch Vorsicht ist geboten, da sich nicht jede Immobilie wirklich zur Altersabsicherung eignet. Unabhängig davon, ob es sich um eine eigengenutzte Immobilie oder eine vermietete Kapitalanlage handelt, gibt es Faktoren, die über deren Nutzen entscheiden. In diesem Buch werden die wichtigsten Aspekte einer Immobilie im Alter behandelt. Gerade im Alter ist Planung wichtig, unter Berücksichtigung der eigenen Gesundheit und mit einer perspektivischen Betrachtung der kommenden Lebensjahre. Wer nicht rechtzeitig die richtigen Weichen stellt, macht sich abhängig von der Entscheidung anderer. Mit vielen Beispielen und umsetzbaren Ratschlägen wird es einfacher, das Machbare zu realisieren. Nur wer aus einer Situation der Ruhe heraus plant und zum richtigen Zeitpunkt agiert, kann seinen Lebensabend genießen.

Ralph Llewellyn
Nussloch, im April 2021

1. Vorwort



Immobilien üben von jeher eine Faszination auf die Menschen aus. Nicht zu Unrecht, wie ich meine. Waren es bei den Nomaden einfache Zelte, um Schutz vor Unwetter zu gewähren, so sind es heute feste Gebäude, die ein Leben lang ein geborgenes Zuhause bieten.

Ein Leben lang – also bis ins hohe Alter. Am liebsten in der eigenen Immobilie. Der ungebrochene Wunsch danach ist mehr als verständlich, können doch hierzulande, im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern, nur etwa die Hälfte der Bürger eine Immobilie ihr Eigentum nennen – und das im Land der „Schaffe, schaffe Häuslebauer“.

Die schuldenfreie eigene Immobilie, speziell im Alter, bietet viele Vorteile. Zurecht hat sich daher der Autor der Aufgabe angenommen, diesen Ratgeber zu schreiben, um Ihnen die

notwendigen Hilfestellungen anhand zu geben, damit Sie dieses Ziel erreichen.

Zwar ist die Immobilie eben immobil, also unbeweglich, dafür bietet sie aber die Möglichkeit der freien Entfaltung in den eigenen vier Wänden. Zudem kann man sie heute, bei historisch niedrigen Zinssätzen, günstig finanzieren. Ist sie weitestgehend abbezahlt, kann man sie auch beleihen. Mit dem Geld gewinnt man Gestaltungsfreiheiten, wie z.B. für die Finanzierung von Hobbys, Urlaubsreisen usw. Oder denken Sie nur einmal an die vielen Senioren, die sich den Traum, die große weite Welt mit einem Wohnmobil zu bereisen, nur deshalb erfüllen können, weil sie zuvor Immobilienvermögen gebildet haben.

Daher ergeht hier der Rat: Lesen Sie aufmerksam den Ihnen von einem wahren Immobilienfachmann an die Hand gegebene Ratgeber. Und: Fangen Sie rechtzeitig an, Immobilienvermögen, wenn anfangs auch nur mit geringen Mitteln, aufzubauen. Es lohnt sich!

Ihr
Helge Ziegler

Vorstand des BVFI –
Bundesverband für die Immobilienwirtschaft e.V.

2. Immobilien im Alltag

In den nachfolgenden Kapiteln werden wir eigengenutzte Immobilien getrennt von vermieteten Immobilien betrachten. Die Erfordernisse von Immobilien, in denen man selbst wohnt und eventuell auch alt werden will, müssen gänzlich anders bewertet und behandelt werden als die Immobilien, die man als Kapitalanlage erwirbt und vermietet.

2.1 Eigengenutzte Immobilien

Immobilien, die man selbst bewohnt – und das möglichst auch noch für eine lange Zeit in der Zukunft –, sollten uns im Alltag entlasten und nicht belasten. Sanierungsstau, große, arbeitsintensive Gärten sowie die fehlende Barrierefreiheit und Tauglichkeit für einen älter werdenden Menschen machen es einem irgendwann schwer oder sogar unmöglich, dort wohnen zu bleiben. Insofern muss man sich genau überlegen, wie und besonders wo man sich seine Zukunft vorstellt. Doch leider sind diese Fragen nicht immer leicht zu beantworten. Oft handelt es sich um Wohnstätten, in denen man viele Jahrzehnte oder vielleicht sogar ein ganzes Leben verbracht, Kinder großgezogen und auch sein Familienglück aufgebaut hat. Solche Immobilien sind mit tief sitzenden Emotionen verbunden, die man kaum abzuschütteln vermag. Bereits der Gedanke, das eigene Heim verlassen zu müssen, schürt Verunsicherung und Ängste. Hinzu kommt auch die Angst vor dem Verlust des sozialen Umfelds der Freunde und Bekannten, den ein Wechsel in eine neue Wohnstätte mit sich bringen könnte.

Was ein solcher Schritt zur Entscheidungsfindung somit unbedingt benötigt, ist eines:

ZEIT



Foto: Nile | Pixabay.com

Stellen Sie sich in Ruhe alle erforderlichen Fragen und betrachten Sie alle Aspekte. Wägen Sie ab, welche Probleme andere überwiegen könnten. Lassen Sie sich zu einem Schritt nicht drängen und warten Sie, bis Sie sich einigermaßen sicher sind, was getan werden muss. Das heißt nicht, dass man Entscheidungen vor sich hinschiebt, sondern sich zwar intensiv mit der Thematik befasst, aber so lange wartet, bis man ein gutes Bauchgefühl entwickelt hat.

Die nachfolgenden Fragen sollen Ihnen helfen, sich Schritt für Schritt einer klaren Entscheidungsgrundlage zu nähern:

- Wie ist es um meine gesundheitliche Situation bestellt?
- Wie sieht meine gesundheitliche Perspektive für die nächsten Jahre aus?

- Möchte ich gerne in meinem Heim bleiben oder lieber eine neue Heimat finden?
- Habe ich in meinem unmittelbaren Umfeld Menschen, die mir zur Seite stehen und mich notfalls auch unterstützen und versorgen können?
- In welchem Zustand befindet sich meine Immobilie? Muss sie saniert werden oder wurde sie immer in Schuss gehalten?
- Ist mein Heim barrierefrei? Falls nicht, kann dies leicht realisiert werden (siehe Kapitel 4)?
- Wie sieht meine finanzielle Situation aus? Habe ich Geld für Umbaumaßnahmen?
- Wie stehen meine Kinder zu einem Verbleib oder Verkauf?
- Leide ich unter Einsamkeit in meinem Heim? Finde ich vielleicht in einem anderen Wohnkonzept eher Abwechslung?
- Habe ich mich bereits mit alternativen Wohnkonzepten befasst?

Beantworten Sie diese Fragen in aller Offenheit. Klarheit ist immer der erste Schritt zu einer Vision ohne Angst. Gestalten Sie Ihre Zukunft mit Freude. Das Ablaufdiagramm in Anhang A.1 ist eine mögliche Entscheidungshilfe, um nicht die Übersicht zu verlieren.

Fazit

Analysieren Sie Ihre aktuelle Situation selbstkritisch, ohne sich vor unangenehmen Fragen zu drücken.

Betrachten Sie die Möglichkeiten zum Verbleib in Ihrer Immobilie oder zu deren Verkauf.

Lassen Sie sich Zeit für diesen Prozess und lassen Sie es nicht zu, dass man Sie schnell zu einer Entscheidung drängt.

2.2 Immobilien als Kapitalanlage

Es gibt sicherlich verschiedene Gründe, Geld in Immobilien zu investieren. Die einen sehen darin lediglich eine Absicherung ihrer finanziellen Mittel, die anderen wollen eine gute Rendite erzielen. Besonders in Zeiten einer anhaltenden Niedrigzinspolitik wirkt der Immobilienmarkt wie ein Magnet. Kommen dann auch noch Inflationsängste hinzu, droht eine Immobilienblase, vor der die mitverantwortliche Politik warnt. In den nächsten Kapiteln wollen wir auf die wichtigsten Aspekte einer Immobilieninvestition zur Altersabsicherung eingehen.

Was ist eine Kapitalanlage?

Eine Immobilie, die als Kapitalanlage erworben wird, sollte mindestens ein Kriterium erfüllen: die langfristige Absicherung des investierten Kapitals. Um entscheiden zu können, ob dies auch gewährleistet ist, sollte man sich zumindest übersichtshalber damit befasst haben. Schnell werden Fehler gemacht, und am Ende wird aus einer Investition ein Geldgrab. Beflügelt von hochtrabenden Versprechungen großer Bauträgergesellschaften oder von Banken, die in ihrem Kundenstamm wildern, um potenzielle Käufer für ihre Vorhaben zu finden, glauben viele, eine gute Anlage gefunden zu haben, und werden dann doch enttäuscht. Damit dies nicht passiert, wollen wir hier die groben Grundzüge einer solchen Investition erörtern.

Trägt man sich mit dem Gedanken, eine Immobilie zu erwerben, so ist man oft auf die gängigen Immobilienportale angewiesen. Manchmal bekommt man auch gute Neubauprojekte von der eigenen Bank, vom Steuerberater oder Immobilienmakler angeboten. Ratsam ist also immer, eine intensive und breit angelegte Suche vorzunehmen. Hat man nur wenige Objekte zur Auswahl, ist die Gefahr einer Fehlinvestition hoch. Je größer die Auswahl, umso leichter kann man sich die Rosinen herauspicken. Zugegebenermaßen ist das in der aktuellen Marktsituation nicht leicht. Recherchiert oder zögert man zu lange, riskiert man, dass einem die Wunschimmobilie vor der Nase weggeschnappt wird. Somit gilt auch hier: Gute Vorbereitung ist alles.

Finanzcheck

Gehen Sie zu Ihrer finanzierenden Bank. Sondieren Sie genau, wie viel Kapital Sie schnell zur Verfügung haben können. Auch wenn Sie eine Immobilie gefunden haben, kann es immer noch passieren, dass jemand anderes schneller zuschlägt, wenn Sie erst noch prüfen müssen, ob Sie genügend Geld zusammenbekommen. Die Phasen der Kreditzusagen sind manchmal sehr lang.

Immobilien suche

Suchen Sie Immobilien in den gängigen Immobilienportalen:

ImmoScout24, ImmoWelt, ImmoNet, Kapaydo, 1A-Immobilien, Immopool usw. (eine Übersicht finden Sie in Anhang A.6).

Fragen Sie auch bei den Banken nach aktuellen Bauvorhaben. Kontaktieren Sie Immobilienmakler in der Region, in der Sie eine Immobilie suchen.

Rentabilitätsberechnung

Hier wird es nun schwieriger. Eine Aussage über die Rentabilität einer Immobilie erhält man nicht nur durch die Betrachtung der monatlich erzielbaren Miete in Relation zur Investitionssumme, sondern auch aus der Betrachtung des Werterhalts oder sogar der Wertsteigerung einer Investition. Das mittel- oder langfristige Entwicklungspotenzial hängt von vielen Faktoren ab (siehe Abschnitt Renditeberechnung).

Kaufentscheidung

Haben Sie die richtige Immobilie gefunden, dann schlagen Sie zu. Informieren Sie Ihre finanzierende Bank, wenn Sie die kompletten Unterlagen beisammenhaben. Diese erhalten Sie entweder von der Trägergesellschaft, der Bank oder vom Makler. Lassen Sie sich die Immobilie reservieren. Dabei ist wichtig zu wissen, dass eine Reservierung nicht rechtlich bindend ist. Betrachten Sie diese eher als ein moralisches Band. Erst der notarielle Akt ist verbindlich.

Fazit

Mindestanforderung einer Kapitalanlage =
langfristige Absicherung des investierten Kapitals;
Rentabilität = Ertrag und Entwicklungspotenzial

Renditeberechnung

Offt werden von Anbietern Erträge postuliert, die bei genauer Betrachtung nicht stimmen oder nur Teilaspekte des Immobilienkaufs berücksichtigen. Damit Sie nicht auf ein Ertragsversprechen hereinfallen, das nachher nicht zu halten ist, wollen wir dies nachfolgend aufschlüsseln. Sie können den Ertrag dann leicht selbst berechnen. Keine Berücksichtigung sollen an dieser Stelle Abschreibungsmodelle für Sanierungsobjekte oder denkmalgeschützte Immobilien finden. Sollten Sie über ein hochversteuertes monatliches Einkommen verfügen, so ziehen Sie am besten entweder einen versierten Immobilienmakler oder auch Ihren Finanzberater hinzu. Mit dem nachfolgend vereinfacht dargestellten Verfahren können Sie sich schnell ein Bild machen, ob sich der Kauf einer Immobilie für Sie überhaupt rechnet.

Erwerbkosten

Die **Erwerbkosten** setzen sich aus dem Kaufpreis, den Kaufnebenkosten und eventuellen Investitionen zusammen.

Der **Kaufpreis** ist der notariell beurkundete Preis, der für die Immobilie nach Eintragung einer Auflassung zu zahlen ist.

Die **Kaufnebenkosten** setzen sich aus mehreren zu zahlenden Bestandteilen zusammen. Hierzu gehören die Grunderwerbsteuer (die je nach Bundesland unterschiedlich hoch ist), die Notarkosten, Kosten für Grundbucheinträge und die eventuell anfallende Maklercourtage, falls die Immobilie über einen Makler erworben wurde.

Investitionen fallen nur dann an, wenn vor einer Vermietung noch eine Aufwertung der Wohnung erfolgt. Dies könnte ein Laminatboden sein, das Streichen der Wohnung oder andere Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten.

Erwerbskosten = Kaufpreis + Kaufnebenkosten + Investitionen

Beispiel

Eine Immobilie wird gekauft zu einem protokollierten Preis in Höhe von 100.000 Euro (Kaufpreis). Hinzu kommen die Kaufnebenkosten: Diese setzen sich zusammen aus der Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Kosten Grundbuchamt, eventuelle Maklerkosten.

Grunderwerbsteuer

BUNDESLAND	Grundsteuer	Kaufpreis 100.000 Euro
Baden-Württemberg	5,0 %	5.000 Euro
Bayern	3,5 %	3.500 Euro
Berlin	6,0 %	6.000 Euro
Brandenburg	6,5 %	6.500 Euro
Bremen	5,0 %	5.000 Euro
Hamburg	4,5 %	4.500 Euro
Hessen	6,0 %	6.000 Euro
Mecklenburg-Vorpommern	6,0 %	6.000 Euro
Niedersachsen	5,0 %	5.000 Euro
Nordrhein-Westfalen	6,5 %	6.500 Euro
Rheinland-Pfalz	5,0 %	5.000 Euro
Saarland	6,5 %	6.500 Euro
Sachsen	3,5 %	3.500 Euro
Sachsen-Anhalt	5,0 %	5.000 Euro
Schleswig-Holstein	6,5 %	6.500 Euro
Thüringen	6,5 %	6.500 Euro

In Unserem Beispiel gehen wir davon aus, dass die Immobilie in Berlin gekauft wurde. Somit müsste man mit weiteren 6.000 Euro rechnen. Die Notarkosten und Kosten für Grundbucheinträge

belaufen sich ca. auf 2,5 Prozent des Kaufpreises, also 2.500 Euro
Der Kaufpreis ist nun bereits auf 108.500 Euro geklettert.

Beleuchten wir zuletzt noch die Maklerkosten. Seit den 23.12.2020, muss der Käufer die gleich hohe Courtage zahlen, wie auch der Verkäufer. Dies gilt bei Wohnungen und bei Einfamilienhäusern (mit oder ohne untergeordnete Wohnung). Berechnet der Makler 2,38 Prozent von beiden Seiten, so muss der Käufer nochmals mit 2.350 Euro rechnen, die der dem Makler zu zahlen hat. Die neue Regelung ist sehr geschickt vom Staat gewählt, wenn man dies im Detail betrachtet. Dadurch, dass der Makler auch vom Verkäufer Courtage verlangen muss, wird diese zusätzlich mit der Grunderwerbsteuer und den Notarkosten belastet. Ein kleiner Geniestreich des Staates. Dadurch verdient die Staatskasse noch mehr als vorher. Das Argument, den Käufer von zu hohen Nebenkosten zu entlasten, ist reine Polemik.

Die Maklerkosten sind, wie man sieht nicht der Faktor, der eine Immobilie teuer macht. Die Gier liegt an anderer Stelle. Man bedenke, dass in Berlin eine Rot-Rot-Grüne Regierung an den Schalthebeln sitzt. Es wäre ein Leichtes dort die Grunderwerbsteuer auf ein erträgliches Maß von drei Prozent zu senken. Doch der Wille hierzu fehlt.

Laufende Kosten

Zu den laufenden Kosten zählen all die Kosten, die monatlich für den Erhalt der Immobilie zu zahlen sind und nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Diese werden bei Nebenkostenabrechnungen meist als nichtumlagefähige Nebenkosten aufgeschlüsselt. Dazu gehören unter anderem die Hausverwaltung, Rücklagen oder andere Kosten, die der Eigentümer zu zahlen hat. Wird eine Immobilie vermietet, die nicht von einer Hausverwaltung betreut wird, dann sollte der Eigentümer dennoch Rücklagen für den Erhalt der Immobilie

bilden. Zu den laufenden Kosten gehören zudem die Zinszahlungen (Finanzierungskosten), die wiederum beim Finanzamt steuerlich geltend gemacht werden können.

$$\text{Laufende Kosten} = \text{Instandhaltungskosten} + \text{Finanzierungskosten}$$

Jahreseinnahmen

Nun kommen wir zum erfreulicheren Teil: den Einnahmen, die erzielt werden. Sie resultieren aus der Differenz der Nettomieten und der laufenden Kosten.

$$\text{Jahreseinnahmen} = 12 \times (\text{Nettomiete} - \text{laufende Kosten})$$

Rendite

Die Rendite einer Kapitalanlage ist letztendlich das, worauf es ankommt. Natürlich ist in einer Niedrigzinsphase beinahe jede Immobilienrendite höher als die einer gängigen Geldanlage bei einer Bank. Dennoch sollten die Parameter stimmen, sonst verschwendet man Geld, und genau das sollte nicht passieren. Wie hoch eine Rendite ausfallen sollte, muss jeder für sich entscheiden. Auch hier spielen Faktoren eine Rolle, die zum Beispiel vom erwartbaren Entwicklungspotenzial der Immobilie (siehe Kapitel: Entwicklungspotenzial) oder auch von den Abschreibungsmöglichkeiten abhängen können. Generell sollte die Rendite bei Neubauprojekten mindestens 2,5 Prozent und bei Altbauimmobilien 3,5 Prozent betragen. Viele Investoren erwarten sogar eine Rendite von mindestens 5 Prozent bevor sie zuschlagen.

$$\text{Rendite} = \text{Jahreseinnahmen} / \text{Erwerbskosten}$$

Beispiel

Nichts ist schlimmer als die graue Theorie. Daher soll die Berechnung einer Rendite an einem Beispiel aufgezeigt werden.

Als Basis gehen wir von einer Altbauwohnung in Baden-Württemberg mit 50 m² Wohnfläche aus, die nach Verhandlung für 100.000 Euro gekauft werden kann. Sie ist vermietet und bringt 400 Euro Mieteinnahmen pro Monat (Kaltmiete, 8 Euro/m²). Zwischengeschaltet ist ein Makler, der eine Courtage von 4,76 Prozent berechnet. Die nichtumlegbaren monatlichen Nebenkosten kann man aus der Nebenkostenabrechnung ersehen; wir nehmen als Beispiel an, dass sie bei dieser Wohneinheit 60 Euro pro Monat betragen. Eine Renovierung oder Investition ist nicht erforderlich. Auch wird der Kaufpreis nicht finanziert, da er bar auf der Bank liegt.

Zusammengefasst ergeben sich also folgende Größen:

Kaufpreis	= 100.000 Euro
Kaufnebenkosten	= 4.760 Euro (Courtage) + 5.000 Euro (5 % Grunderwerbsteuer) <u>+ 2.500 Euro (ca. 2,5% für Notar u. Grundbucheinträge)</u> = 12.260 Euro
Investition	= 0 Euro
Erwerbskosten	= 100.000 Euro + 12.260 Euro + 0 Euro = 112.260 Euro
Instandhaltungskosten	= 60 Euro/Monat (für Rücklagen usw.)
Finanzierungskosten	= 0 Euro
Laufende Kosten	= 60 Euro/Monat
Jahreseinnahmen	= 12 x (400 Euro - 60 Euro) = 4.080 Euro
Rendite	= 4.080 Euro / 112.260 Euro = 3,63 %

Die Rendite dieser Wohneinheit wäre somit gerade noch im grünen Bereich, wobei es immer eine rein subjektive Betrachtung ist, welche Rendite man erwartet.

Fazit

Erwerbkosten =
Kaufpreis + Kaufnebenkosten + Investition

Laufende Kosten =
Instandhaltungskosten + Finanzierungskosten

Jahreseinnahmen = 12 x (Nettomiete – laufende Kosten)

Rendite = Jahreseinnahmen / Erwerbkosten

Entwicklungspotenzial: Worauf sollte man beim Kauf einer Kapitalanlage noch achten?

Neben der Betrachtung der reinen Rendite zählen natürlich auch noch andere Faktoren, die mindernd oder steigernd wirken. Insofern muss dem Kauf einer Kapitalanlage eine gründliche Recherche vorausgehen, die jedoch leider nicht allzu viel Zeit in Anspruch nehmen darf, da sonst andere Käufer vor Ihnen zuschlagen.

Standort

Wichtige Faktoren sind die Wiedervermietbarkeit, die Mietpreisstabilität und die Aussicht auf Gewinn beim Wiederverkauf der Immobilie. Somit sollte man nicht nur den Erwerb betrachten, sondern auch eine Exit-Strategie haben und dabei die Preisentwicklung im Auge behalten. Alle genannten Faktoren bedingen sich durch die mittelbare oder unmittelbare Umgebung der Immobilie und somit durch ihren Standort. Je nach Art der Immobilie sind naturgegeben unterschiedliche Standortfaktoren wichtig. Es lässt sich also keine pauschale Aussage treffen, welchem der oben genannten Faktoren die größte Bedeutung zukommt. In einigen Beispielen soll dennoch aufgezeigt werden, wie wichtig eine umfängliche Betrachtung ist.

Studentenwohnung

Die Vermietung an Studenten kann eine interessante Variante sein, wenn sich die Wohnung in einer Hochschulstadt befindet. Liegt sie in unmittelbarer Umgebung der Lehrstätten, so ist dies meist ein Garant für eine langfristige Wiedervermietbarkeit. Liegt sie weiter entfernt, dann sollten zumindest günstige Verkehrsbedingungen (Straßenbahnhaltestellen, gute Busverbindung) gegeben sein. Für Studenten ist eine gute Verkehrsanbindung unabdingbar.