



Eine schicke Wohnung allein reicht nicht. Anleger, die langfristig gut vermieten wollen, sollten in beliebten Gegenden kaufen.

# Planung ist die halbe Miete

**Eigentumswohnung zum Vermieten.** In Zeiten dürftiger Zinsen sind regelmäßige Mieteinnahmen besonders attraktiv.

**D**er Kauf einer Eigentumswohnung als Kapitalanlage beginnt mit einer Besichtigung. Nur so können Käufer sicher sein, dass ihre Wohnung in einer guten Gegend liegt und vernünftig ausgestattet ist.

Schöne Fotos, die Verkäufer schicken, reichen für einen Kauf nicht aus. Denn auch ein Juwel von einem Haus kann schnell zum Minusgeschäft werden, wenn es an der Hauptverkehrsstraße, im Industriegebiet oder in einem sozialen Brennpunkt liegt.

Wie wichtig die Besichtigung ist, hat auch die Direktbank ING-Diba in Frankfurt am Main erkannt. Sie finanziert keine Immobilien mehr, die weiter als 100 Kilometer vom Wohnort des Käufers entfernt liegen.

So will die Bank verhindern, was in den vergangenen 20 Jahren gang und gäbe war: den Verkauf von Schrottimmobilien zu abstrusen Preisen an vertrauensselige Anleger. Die „Steuersparmodelle“, die Banken und Vermittler Hunderttausenden von Kunden angedreht haben, entpuppten sich oft als Pleiteobjekte. Sie brachten viel weniger Miete, als die Vermittler versprochen hatten, oder waren gar nicht zu vermieten.

Anleger, die eine gute Nachsteuerrendite von 5 bis 6 Prozent erzielen wollen, sollten sich deshalb selbst um den Kauf kümmern und nicht auf ein Rundum-sorglos-Paket vertrauen. Das ist anstrengend, weil Immobilien eine große und langfristige Anlage

## Pro und Kontra

### Vorteile der Immobilie zum Vermieten

- Anlage mit guten Renditechancen über einen langen Zeitraum
- Günstige Finanzierung aufgrund aktuell niedriger Zinsen
- Regelmäßige monatliche Mieteinnahmen

### Nachteile der Immobilie zum Vermieten

- Viel Aufwand für Immobiliensuche, Finanzierung, Verwaltung und Vermietung
- Risiko, den Kredit nicht zahlen zu können
- Mögliche Mietausfälle
- Unsicherer Verkaufs-erlös

sind und eine Reihe von Risiken mit sich bringen. Doch es ist der erfolgversprechendste Weg.

Da die Einnahmen und Ausgaben nur schwer kalkulierbar sind, brauchen Käufer nicht nur eine gehörige Portion Eigenkapital, sondern auch Reserven. Denn Mieten können sinken oder ausfallen, Instandhaltungskosten können höher, Steuervorteile niedriger ausfallen.

Wer sein Geld mit Immobilien verdienen will, sollte einen langen Atem haben. Eine Immobilie muss nicht nur gekauft, sondern auch vermietet und verwaltet werden.

Am besten ist es, wenn sich Angebote am Wohnort ergeben. Ein ortskundiger Käufer

## Service

Finanztest bietet Immobilienanlegern ein neues Excel-Programm, mit dem sie einen langfristigen Investitionsplan für ihre vermietete Eigentumswohnung aufstellen können. Zusätzlich berechnet das Programm „Lohnt der Kauf einer vermieteten Wohnung?“ Objekt- und Eigenkapitalrenditen. Anleger können mehrere Szenarien mit verschiedenen Annahmen für die Zukunft durchspielen.

[www.test.de/themen/bauen-finanzieren/rechner/](http://www.test.de/themen/bauen-finanzieren/rechner/)

kann Lage und wirtschaftliches Umfeld der Wohnung leichter einordnen. Er weiß, ob die Verkehrsanbindung an Kindergärten, Schulen, Spielplätze und Einkaufsmöglichkeiten günstig ist oder nicht.

Gefragt bei Mietern sind Immobilien in beliebten Gegenden, in angesagten Stadthäusern oder in modernisierten Altbauten, die alle haben wollen.

### Mietrendite ausrechnen

Zu den wichtigsten Auswahlkriterien beim Kauf von Mietimmobilien gehört die Mietrendite. Sie zeigt, welche regelmäßigen Einnahmen der Immobilienkäufer aus seiner Anlage bekommt.

Für den Wohnungskäufer ist die anfängliche Nettomietrendite wichtig. Sie gibt das Verhältnis der Jahresmiete zum Kaufpreis inklusive aller einmaligen und laufenden Nebenkosten an.

Auf den Kaufpreis aufgeschlagen werden die Kaufnebenkosten für Makler, Notar und Grundbucheintragung. Sie können den Preis um bis zu 10 Prozent steigern.

Gleichzeitig werden von der Nettokaltmiete die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten abgezogen, die der Käufer nicht auf die Miete umlegen kann. Das sind etwa 150 bis 250 Euro pro Jahr für die Hausverwaltung und 6 bis 10 Euro für die Instandhaltung pro Jahr und Quadratmeter.

Wie hoch die Preise für Eigentumswohnungen in den verschiedenen Regionen Deutschlands im Jahr 2008 waren, zeigt die Tabelle rechts. Sie gibt durchschnittliche Kauf- und Mietpreise sowie die Mietrenditen für 65 bis 80 Quadratmeter große Dreizimmerwohnungen mit Standardausstattung in mittleren Wohnlagen an.

In unseren ausgewählten Städten sind die Mietrenditen für Neubauten durch-

## Finanztest Kauf- und Mietpreise für Wohnungen

Der Kauf einer Wohnung als Kapitalanlage lohnt sich, wenn der Preis in einem guten Verhältnis zu den Mieteinnahmen steht. Die Tabelle zeigt durchschnittliche Kauf- und Mietpreise für 65 bis 80 Quadratmeter große Wohnungen in mittleren Lagen im Jahr 2008. Zu den Preisen kommen die Kaufnebenkosten hinzu, von den Mieten müssen noch Verwaltungs- und Instandhaltungskosten gezahlt werden.

**Beispiel:** Bei gleichem Kaufpreis erzielen Anleger in Bremen 7,30 Prozent und in Saarbrücken nur 5,22 Prozent Mietrendite – das ist das Verhältnis der Jahresmiete zum Kaufpreis. In Saarbrücken wird deutlich weniger Miete gezahlt.

Stadt	Gebrauchtimmobilie			Neubau und Erstbezug nach Sanierung		
	Kaufpreis (Euro pro qm)	Kaltmiete (Euro pro qm)	Mietrendite in Prozent	Kaufpreis (Euro pro qm)	Kaltmiete (Euro pro qm)	Mietrendite (Percent)
Aachen	1450	6,70	5,54	2000	7,60	4,56
Augsburg	1450	6,10	5,05	2400	7,00	3,50
Berlin	1700	6,30	4,45	2600	7,80	3,60
Bielefeld	1180	5,60	5,69	1850	6,50	4,22
Bonn	1600	7,80	5,85	2300	8,70	4,54
Braunschweig	1050	5,00	5,71	1800	7,00	4,67
Bremen	1150	7,00	7,30	2100	8,00	4,57
Bremerhaven	800	4,80	7,20	1800	6,25	4,17
Darmstadt	1900	7,80	4,93	2550	9,00	4,24
Dortmund	1250	5,00	4,80	2000	6,50	3,90
Dresden	1650	5,60	4,07	1900	5,95	3,76
Duisburg	1200	5,00	5,00	1900	7,00	4,42
Düsseldorf	1900	7,50	4,74	2800	8,90	3,81
Erfurt	1100	5,60	6,11	1900	6,10	3,85
Essen	1350	5,50	4,89	2200	7,50	4,09
Frankfurt (Main)	2500	8,70	4,18	2800	10,00	4,29
Freiburg (Breisgau)	1900	7,70	4,86	2900	8,80	3,64
Göttingen	1175	6,20	6,33	1700	7,00	4,94
Hamburg	1900	8,40	5,31	2900	10,00	4,14
Hannover	1400	5,80	4,97	2100	7,50	4,29
Heidelberg	2200	9,00	4,91	2950	11,00	4,47
Kaiserslautern	1100	4,80	5,24	1700	6,50	4,59
Karlsruhe	1650	7,00	5,09	2350	8,30	4,24
Kassel	950	4,50	5,68	1500	5,70	4,56
Kiel	1250	6,50	6,24	2100	7,50	4,29
Koblenz	1250	5,50	5,28	1750	6,00	4,11
Köln	2050	8,00	4,68	2500	9,80	4,70
Leipzig	1200	5,00	5,00	1800	6,00	4,00
Lübeck	1300	6,10	5,63	2000	7,75	4,65
Magdeburg	800	4,70	7,05	1300	5,10	4,71
Mainz	1550	8,00	6,19	2050	8,80	5,15
Mannheim	1500	6,10	4,88	2150	7,70	4,30
München	2800	10,30	4,41	3750	12,00	3,84
Münster	1800	6,80	4,53	2500	8,30	3,98
Nürnberg	1500	6,80	5,44	2400	7,40	3,70
Oldenburg	1070	5,50	6,17	1880	6,75	4,31
Osnabrück	1300	5,00	4,62	1650	6,00	4,36
Potsdam	1570	6,00	4,59	1900	7,60	4,80
Regensburg	1850	7,00	4,54	2550	8,10	3,81
Rostock	1150	6,20	6,47	1700	6,50	4,59
Saarbrücken	1150	5,00	5,22	1900	6,00	3,79
Schwerin	1200	5,50	5,50	1550	6,00	4,65
Stuttgart	2100	8,30	4,74	3050	9,70	3,82
Wiesbaden	1900	8,00	5,05	2250	9,00	4,80
Würzburg	1700	6,50	4,59	2400	7,50	3,75

Quelle: BulwienGesa AG

## Beispielrechnung

### Wie Vermieter rechnen sollten

Ob sich eine Eigentumswohnung als Kapitalanlage lohnt, können Anleger mit unserem Rechner im Internet nachvollziehen (siehe Service S. 47). Wir rechnen ein Beispiel vor:

**Objekt:** Dreizimmerwohnung, Baujahr 1985. Kaufpreis 140 000 Euro, davon 110 000 Euro fürs Gebäude und 30 000 Euro für den Grundstücksanteil, dazu 10 000 Euro Kaufnebenkosten wie Maklergebühren und Grunderwerbsteuer. Die Nettokaltniete – die Miete ohne Betriebskosten – beträgt 7 800 Euro im Jahr, 650 Euro im Monat. Für Verwaltung fallen 250 Euro und für Instandhaltung 900 Euro pro Jahr an.

**Finanzierung:** Eigenkapital 50 000 Euro, Darlehen 100 000 Euro, Zinssatz 5 Prozent fest für 20 Jahre, Anfangstilgung 2 Prozent.

**Steuern:** 2 357 Euro Abschreibung pro Jahr (2 Prozent von 110 000 Euro Gebäudekosten und dem darauf entfallenden Anteil der Kaufnebenkosten). Wir unterstellen den Steuersatz eines Gutverdiener von 40,7 Prozent.

**Prognosen:** Miet- und Kostensteigerung jährlich 1,5 Prozent. Nach 20 Jahren Verkauf zum 18-Fachen der Jahreskaltmiete, das sind 186 304 Euro.

**Ergebnis:** Der Anleger muss im ersten Jahr noch 62 Euro zuschießen, dann nichts mehr. Er baut durch die Tilgung des Kredits und Wertsteigerungen der Immobilie Vermögen auf (siehe Investitionsplan unten).

Die Nettomietrendite – das Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis unter Berücksichtigung aller Nebenkosten

– beträgt 4,43 Prozent. Erzielt der Käufer nach 20 Jahren den angenommenen Verkaufspreis von 186 304 Euro, hat er mit seinem eingesetzten Kapital eine Rendite von 5,75 Prozent nach Steuern erzielt – ein gutes Ergebnis.

#### Liquiditätsrechnung 1. Jahr (in Euro)

Nettokaltniete pro Jahr	7 800
Verwaltungskosten	– 250
Instandhaltungskosten	– 900
<b>Jahresreinertrag</b>	<b>6 650</b>
Kreditzinsen	– 5 000
Tilgung	– 2 000
<b>Unterdeckung vor Steuern</b>	<b>– 350</b>
Steuerersparnis (siehe unten)	+ 288
<b>Unterdeckung nach Steuern</b>	<b>– 62</b>

#### Steuerersparnis 1. Jahr (in Euro)

Jahresreinertrag	6 650
Kreditzinsen	– 5 000
Abschreibungen	– 357
<b>Steuerlicher Verlust</b>	<b>– 707</b>
× Steuersatz 40,7 Prozent	
<b>Steuerersparnis</b>	<b>288</b>

#### Renditen

<b>Nettomietrendite</b>	<b>4,43 Prozent</b>
<b>Eigenkapitalrendite nach Steuern<sup>1)</sup></b>	<b>5,75 Prozent</b>

1) Berechnung nur mit Computerprogramm möglich (siehe Service S. 47).

**Varianten:** Verändern sich Faktoren wie die Höhe der Mieteinnahmen, die Höhe der Instandhaltungskosten oder die Höhe der Abschreibung, ändern sich die Nettomietrendite und die Eigenkapitalrendite. Andere Renditen ergeben sich auch, wenn der Immobilienanleger seine Wohnung zu einem niedrigeren oder höheren Preis am Ende des Anlagezeitraums verkauft.

schnittlich geringer als für Altbauten. Das liegt an den höheren Kaufpreisen für Neubauten, die nicht durch entsprechend höhere Mieten wettgemacht werden können. Im Gegenzug kommen auf Käufer von Neubauten geringere Instandhaltungskosten zu, als für Altbauten fällig sind.

### Kauf- und Mietpreise vergleichen

Natürlich müssen Kaufpreis und Miete angemessen sein. Kaufpreise lassen sich anhand von Immobilienangeboten der Maklerverbände überprüfen. Generell gilt: Mehr als das 20-Fache der Jahresmiete sollten Anleger keinesfalls bezahlen.

Ob die Angaben zur Miethöhe realistisch sind, lässt sich durch einen Blick in den örtlichen Mietpreisspiegel, die Wohnungsanzeigen im Internet oder in der Lokalpresse klären. Es schadet auch nicht, einen Nachbarn zu fragen, wie viel Miete er pro Quadratmeter zahlt.

Angaben von Verkäufern zur Miethöhe sind eher mit Vorsicht zu genießen. Auch auf Mietgarantien sollten sich Anleger nicht verlassen. Die Garantien täuschten in der Vergangenheit häufig Mieten vor, die am Markt nicht erzielbar waren. Ging den Garantiegebern dann finanziell die Luft aus, bekamen die Anleger viel weniger Miete oder – bei Leerstand – gar keine.

### Nettomietrendite über 4 Prozent

Mit welcher Rendite Käufer von Eigentumswohnungen als Kapitalanlage planen können, zeigt unsere Investitionsrechnung links. Ob die Rechnung aufgeht, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Zum einen muss das Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis passen, zum anderen müssen die Entwicklung von Mieten und Immobilienpreisen, die Steuervorteile und die Finanzierung realistisch geschätzt sein.

Die Anlage lohnt sich, wenn nach Abzug von Kaufnebenkosten, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten eine Nettomietrendite von mindestens 4 Prozent herauskommt. Beträgt der Kaufpreis weniger als das 20-Fache der jährlichen Nettokaltniete für die Wohnung, ist sogar trotz Nebenkosten oft mehr Mietrendite drin.

Doch wie viel Rendite erzielt der Käufer letztlich auf sein eingesetztes Kapital? Um die Eigenkapitalrendite zu berechnen, müssen wir mit dem Wiederverkauf der Eigentumswohnung rechnen. Wir haben

## Finanztest Investitionsplan für die vermietete Immobilie

Prognose der Einnahmen und Ausgaben für einen Anlagezeitraum von 20 Jahren.

Jahr	Mieteinnahmen <sup>1)</sup> (Euro)	Nicht umlegbare Kosten <sup>2)</sup> (Euro) <sup>3)</sup>	Jahresreinertrag (Euro) <sup>3)</sup>	Kreditrate (Euro)	Restschuld (Euro)	Steuerwirkung (Euro) <sup>4)</sup>	Überschuss/ Unterdeckung (Euro) <sup>5)</sup>
<b>zu Beginn</b>			100 000				-50 000
<b>1</b>	7 800	1 150	6 650	7 000	98 000	-288	-62
<b>5</b>	8 279	1 221	7 058	7 000	88 949	52	6
<b>10</b>	8 918	1 315	7 604	7 000	74 844	550	54
<b>15</b>	9 608	1 417	8 191	7 000	56 843	1 144	47
<b>20</b>	10 350	1 526	8 824	7 000	33 868	1 862	152 398

1) Nettokaltniete ohne Betriebskosten.

2) Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

3) Mieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Kosten.

4) Negatives Vorzeichen = Steuerersparnis.

5) Unterdeckungen tragen ein negatives Vorzeichen. Im 20. Jahr ist ein Verkauf zum 18-Fachen der Jahresmiete (186 304 Euro) und die Rückzahlung der Kreditschuld (33 868 Euro) berücksichtigt.

## Checkliste

## Die richtige Wohnung finden

- **Lage.** Achten Sie beim Immobilienkauf auf eine gute Lage. Wichtig ist eine konstante Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.
- **Besichtigung.** Besichtigen Sie die Immobilie vor dem Kauf. Nur wer das Wohnumfeld einer Immobilie unter der Woche und an Wochenenden genau erkundet, kann einschätzen, ob sie attraktiv ist.
- **Kaufpreis.** Ob der Kaufpreis stimmt, können Sie durch Vergleiche mit ortsüblichen Preisen anhand von Immobilienbewertungen im Internet oder von Preisspiegeln der Maklerverbände feststellen.
- **Miete.** Beim Kauf einer vermieteten Wohnung sollten Sie sich in jedem Fall den Mietvertrag zeigen lassen. Wenn es geht, sprechen Sie auch mit dem Mieter.
- **Mietrendite.** Achten Sie auf ein günstiges Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis. Die Nettomietrendite sollte einschließlich der einmaligen Kaufnebenkosten sowie der

laufenden Verwaltungs- und Instandhaltungskosten über 4 Prozent liegen (siehe Liquiditätsrechnung S. 48).

- **Mietgarantie.** Vertrauen Sie nicht auf Mietgarantien der Verkäufer. Sie können Mieten vortäuschen, die der Markt nicht hergibt.

- **Provisionen.** Seien Sie vorsichtig, wenn Sie bei einer Bauträgerfirma kaufen. Die hohen Vertriebskosten treiben hier häufig den Quadratmeterpreis in die Höhe.

- **Teilungserklärung.** Studieren Sie vor dem Kauf einer Eigentumswohnung die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung. Die Teilungserklärung legt die Aufteilung der Wohnanlage in Sondereigentum (Wohnungen und dazugehörige Räume) und die Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum wie Grundstück, Gebäudesubstanz, Außenanlagen und Gemeinschaftsräume fest.

- **Protokoll.** Lassen Sie sich vom Hausverwalter Einsicht in die Protokolle der Eigentümerversammlungen der

letzten Jahre geben, um Hinweise auf den Zustand des Hauses zu bekommen. Bei Neubauten sollten Sie Grundrisspläne und die Baubeschreibung genau studieren.

- **Finanzierung.** Ihr Darlehen für den Immobilienkauf sollte nicht mehr als 70 bis zu maximal 80 Prozent des reinen Kaufpreis betragen. Zusatzkosten etwa für Grunderwerbsteuer, Maklerhonorar und Notargebühren sollten Sie immer aus der eigenen Tasche finanzieren. Die Miete für die Immobilie sollte zumindest die Hypothekenzinsen decken.

- **Steuern.** Eine Immobilie sollte sich grundsätzlich vor Steuern lohnen. Lassen Sie einen Steuerberater die Steuersparrechnung prüfen. Der Experte muss ausrechnen, ob die Immobilie einen jährlichen Überschuss produziert oder ob Sie Geld zuschießen müssen.

- **Rechner.** Benutzen Sie unseren kostenlosen Rechner, um zu prüfen, ob Ihre Immobilienanlage erfolgreich sein kann (siehe Service S. 47).

einen Verkauf nach 20 Jahren zum 18-Fachen der Jahreskaltmiete angenommen. Das Ergebnis: Der Käufer hat über die Jahre 5 bis 6 Prozent Rendite für sein Geld erzielt.

## Investitionsplan erstellen

Vor dem Kauf sollte jeder Anleger alle wichtigen Unterlagen der Immobilie studieren (siehe Checkliste oben). Wenn das Objekt sowie Kaufpreis und Miete in Ordnung sind, ist die Finanzierung dran. Finanztest rät, mindestens 20 Prozent des Kaufpreises sowie zusätzlich alle Kaufnebenkosten wie Maklergebühren, Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren aus Ersparnissen zu bestreiten.

Die Nebenkosten betragen zwischen 5 und 10 Prozent des Kaufpreises für die Immobilie. Ihre Höhe hängt vor allem davon ab, ob eine Maklerprovision anfällt. Sie liegt meist zwischen 3,5 und 7 Prozent.

Angesichts historisch niedriger Zinsen ist für den Immobilienkredit eine lange

Zinsbindung sinnvoll. Hypothekenkredite über 20 Jahre sind im Moment bereits für effektiv 5 Prozent zu bekommen. Stimmen Lage und Kaufpreis der Immobilie, können oft schon bei geringem Eigenkapital zumindest die laufenden Kreditzinsen mit den Mieteinnahmen gedeckt werden.

Auch ein Blick in die Zukunft ist wichtig. Für eine solide Immobilienanlage benötigen Anleger einen Investitionsplan (siehe Service S. 47) und eine Renditeprognose über 15 bis 20 Jahre.

Im Investitionsplan werden für jedes Jahr alle voraussichtlichen Ausgaben von den Einnahmen abgezogen. Aus dem Plan ergibt sich für jedes Jahr der Betrag, den der Eigentümer zuschießen muss (Unterdeckung) oder an Überschüssen kassiert. In die Renditerechnung geht auch der geschätzte Verkaufserlös am Ende des Anlagezeitraums ein.

An der Investitionsrechnung können sich Anleger orientieren. Verlassen können

sie sich darauf nicht, weil den Prognosen unsichere Annahmen zugrunde liegen.

Um Chancen und Risiken einer Immobilienanlage realistisch einzuschätzen, sollten Käufer vorsichtig kalkulieren. Die durchschnittliche Mietsteigerung sollte sich an der aktuellen Inflationsrate orientieren und nicht mit mehr als 1 bis 2 Prozent angesetzt werden.

Wer für seinen Kredit eine Zinsbindung von nur 10 Jahren gewählt hat, rechnet für die Anschlussfinanzierung mit mindestens 7 Prozent Zinsen, weil es wenig wahrscheinlich ist, dass die Zinsen auf dem derzeitig niedrigen Niveau verharren. Den Wiederverkaufswert setzen vorsichtige Anleger nur mit dem 15- bis maximal 20-Fachen der künftigen Jahresnettokaltmiete an.

Wer so rechnet, kann nicht auf Anbieter ruinöser Steuersparmodelle hereinfallen. Deren Rechnungen für ihre „Rundum-sorglos-Immobilien“ gehören nämlich meist ins Reich der Fabeln.