

16:51 | Immobilienkauf

Nur so bringt Ihre Mietwohnung richtig viel Geld ein

Wer für eine Wohnung jeden Kaufpreis zahlt, muss sich auf mickrige Erträge einstellen. Weil die Mieten nur noch langsam steigen, heißt es rechnen: So lohnt eine Mietwohnung als für Anleger. Von [Michael Fabricius](#)

Reiner Braun pflegt in seinen Analysen zum deutschen Immobilienmarkt einen ruhigen Ton. Überzogene Warnungen vor einer ausufernden Preisdynamik oder einer Blasengefahr will sich der Vorstand des Berliner Marktforschungsinstituts Empirica ([Link: http://www.empirica-institut.de/](http://www.empirica-institut.de/)) nicht gestatten. Doch die letzte Ausgabe seines regelmäßig veröffentlichten Preisindex enthielt eine Warnung, die für Brauns Verhältnisse deutlich war: "Seit zweieinhalb Jahren steigen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen nunmehr schneller als die Mieten", stellte er fest. Die niedrigen Zinsen würden das in einem gewissen Rahmen rechtfertigen. "Das aber geht irgendwann zu Ende."

Für Selbstnutzer, vor allem aber für Anleger stellt sich immer drängender die Frage: Welcher Preis ist eigentlich noch gerechtfertigt? Auf dem Papier sieht es angesichts von nur noch 1,2 Prozent Zinsen für ein Zehnjahresdarlehen so aus, als könnte man eigentlich alles finanzieren, was einem noch niemand weggeschnappt hat. Doch wie lässt sich ermitteln, welchen Anlagewert eine Immobilienanlage hat und ob sich der Kaufpreis über die Mieteinnahmen in einem überschaubaren Zeitraum wieder einspielen lässt?

Zunächst sollte man das generelle Preisniveau und die Entwicklung der vergangenen Jahre vor Ort betrachten. Marktexperte Braun geht davon aus, dass die Zinsen irgendwann wieder angehoben werden und die Immobilienpreise dann genau dort sinken, wo sie zuletzt besonders stark gestiegen sind. Der Gradmesser dafür sei der Abstand zwischen Kauf- und Mietpreisentwicklung.

Wohnungspreise sind zehn Prozent stärker gestiegen als Mieten

Im bundesweiten Durchschnitt seien die Wohnungspreise seit 2004 um zehn Prozent schneller gestiegen als die Mietpreise. Das heißt im Grunde genommen nichts anderes, als dass sich Käufer mehr leisten können als Mieter. Doch Braun sieht bei diesem Wert von zehn Prozent allmählich eine Grenze erreicht. "Das könnte die Richtschnur für ein rechnerisches Rückschlagpotenzial sein."

Besonders deutlich sei das Überschießen der Kaufpreise in den sieben größten Städten. Laut Empirica liegt die zinsbedingte Überbewertung dort bei 27 Prozent. Kreisfreie Städte hätten mit 18 Prozent Vorsprung gegenüber den Mieten auch noch ein größeres Rückschlagpotenzial als Landkreise mit vier Prozent.

Lediglich in Schrumpfsregionen sei keine Preisgefahr zu erkennen. In den Hotspots der Republik gilt es also gut zu überlegen, ob ein Wertzuwachs fest in die Renditerechnung einkalkuliert wird. Wer glaubt, bei einem Weiterverkauf einen Gewinn erzielen zu können, abzüglich aller Neben- und Instandhaltungskosten, hat sich auf Sicht von zehn oder fünfzehn Jahren möglicherweise verspekuliert.

Die Faustformel für Immobilienkäufe

An zweiter Stelle gilt es, die wirtschaftlichen und demografischen Bedingungen vor Ort zu betrachten. Platzhirsche wie München mit seit langer Zeit hohen Löhnen und vielen Zuzüglern bieten Immobilienkäufern zwar eine gewisse Preisstabilität, aber wegen der sehr hohen Kaufpreise auch eine geringe Rendite. Sogenannte Schwarmstädte wie etwa Leipzig haben eine kürzere Erfolgsgeschichte, dafür aber auch ein höheres Potenzial für Preisentwicklungen am Immobilienmarkt.

Nicht zuletzt geht es um das entscheidende Verhältnis zwischen Kaufpreis, Mieteinnahmen ([Link: http://www.welt.de/themen/miete/](http://www.welt.de/themen/miete/)) und Finanzierungs- sowie Instandhaltungskosten. "Immobilien als Anlage lohnen langfristig nur bei einem Einkauf bis maximal zum 20-Fachen der

Jahresnettokaltmiete", sagt Kurt Flesch, Immobilienexperte beim Berliner Vermögensberater Hansen & Heinrich.

Ein typisches Rechenbeispiel zeige, wie wenig Rendite trotz niedriger Zinsen bei einer teuren und kreditfinanzierten Immobilie ([Link: http://www.welt.de/themen/immobilienmarkt/](http://www.welt.de/themen/immobilienmarkt/)) unter dem Strich bleibt: "Wer zum 25-Fachen der Jahresmiete kauft, kann noch mit vier Prozent Rendite rechnen, aber nur vor Instandhaltung. Die kostet noch mal ein bis 1,5 Prozent." Von den verbleibenden 2,5 bis drei Prozent Rendite müssten 1,5 bis zwei Prozent Zinsen bezahlt werden – "dann bleibt für die Tilgung nicht mehr viel übrig", warnt Flesch.

Interaktive Tabelle für Kaufinteressenten

Zur Veranschaulichung zitiert der Vermögensexperte eine alte Faustformel: Je 1000 Euro pro Quadratmeter müsse man vier Euro Kaltmiete erzielen. Bei 3000 Euro sind es also schon zwölf Euro Miete pro Quadratmeter. "Wenn der örtliche Mietspiegel solche Mieten nicht zulässt: Finger weg, oder die Rendite leidet massiv", sagt Flesch.

Die Stiftung Warentest hat auf ihrer Internetseite vor Kurzem eine interaktive Tabelle zum Herunterladen bereitgestellt

([Link: https://www.test.de/Immobilien-Lohnt-der-Kauf-einer-vermieteten-Wohnung-1179772-0/](https://www.test.de/Immobilien-Lohnt-der-Kauf-einer-vermieteten-Wohnung-1179772-0/)). Kaufinteressenten können die wichtigsten Eckdaten einer vermieteten Immobilie eintragen und die voraussichtlichen Erträge ausrechnen. Das Recheninstrument belegt gnadenlos, dass sich Anleger mit wenig Eigenkapital jahrelang negative Erträge erwirtschaften.

Ein Beispiel: Der Käufer bringt bei einem Kaufpreis von 220.000 Euro immerhin 50.000 Euro eigenes Geld mit (die Kaufnebenkosten schon abgezogen). Die Mieteinnahmen liegen bei rund 10.000 Euro jährlich. Zu zwei Prozent Darlehenszins kommen drei Prozent anfängliche Tilgung, die Kreditrate liegt somit bei 8500 Euro.

Da noch Instandhaltungs- und Verwaltungskosten hinzukommen, fällt jedes Jahr ein leichtes Ertragsminus an, trotz steuerlicher Effekte. Erst durch den Verkauf nach 20 Jahren macht der Anleger ein Plus und erwirtschaftet auf die Jahre zurückgerechnet eine Eigenkapitalrendite von 6,7 Prozent nach Steuern.

Vermögensexperte Flesch scheint also recht zu haben mit seiner Regel, nicht viel mehr als das 20-Fache der Jahresmiete zu zahlen. Sein Kollege Uwe Eilers, Vorstand der Geneon Vermögensmanagement in Königstein, pflichtet ihm bei und ergänzt: "Die künftigen Nettomieten sind nur ein Faktor. Daneben sind unbedingt zukünftige Sanierungs- und Leerstandskosten, Rechts- und Renovierungskosten zu berücksichtigen." Wer das berücksichtigt, dem sollte klar werden: Selbst in den Boomstädten sollte man nicht jeden Preis akzeptieren.

Leser-Aktion: Rendite-Check für Ihre Immobilie

Die "Welt" bietet in Zusammenarbeit mit der V-Bank einen kostenlosen Rendite-Check für Immobilien an. Wer teilnimmt, erhält von einem Experten eine vereinfachte Finanzplanung unter Berücksichtigung von Fragestellungen wie beispielsweise: Wie entwickelt sich mein Vermögen, wenn ich eine Immobilie kaufe und selbst nutze oder sie als Geldanlage vermiete? Was bedeutet das für die Steuer? Was ist zu beachten beim Erben oder Vererben einer Immobilie? Eine detaillierte Beschreibung der Aktion finden Sie unter

www.welt.de/immobiliencheck ([Link: http://www.welt.de/immobiliencheck](http://www.welt.de/immobiliencheck))

Wie läuft der Rendite-Check ab?

Interessenten melden sich an, entweder telefonisch unter **0800/4444694** (Montag bis Sonntag von 6 bis 22 Uhr, kostenlos aus dem Festnetz; bitte Kennwort "Welt" angeben) oder direkt online unter diesem [Link](http://www.welt.de/154140017/) ([Link: http://www.welt.de/154140017/](http://www.welt.de/154140017/)). Die V-Bank leitet Ihre Informationen an einen bankenunabhängigen Vermögensberater aus Ihrer Nähe mit der Bitte weiter, den Check mit Ihnen durchzuführen. Binnen 15 Werktagen meldet sich der Experte per Telefon, Brief oder E-Mail und vereinbart einen Gesprächstermin.

Was kostet die Teilnahme?

Die Teilnahme ist kostenlos und unverbindlich. Die Beratung findet in Form eines Gesprächs statt, das bis zu zwei Stunden dauern kann. Das Gespräch wird auf Wunsch am Telefon, zu Hause, in den Räumen des prüfenden Anlage-Experten oder an einem anderen Ort durchgeführt.

Sind meine Daten sicher?

Die V-Bank, die als Depotbank für Vermögensberater den Rendite-Check organisiert, versichert, dass alle Informationen absolut vertraulich behandelt werden. Teilnehmerdaten werden lediglich an einen Anlage-Experten weitergegeben und nur während der Aktion verwendet.

© WeltN24 GmbH 2016. Alle Rechte vorbehalten

TABLET + AUSGEZEICHNETE APP ZU SUPER PREISEN!



> JETZT BESTELLEN