



Lohnende Investition: Immobilien als Geldanlage

Immobilien lohnen sich nicht nur zur Selbstnutzung. Sie können auch als Kapitalanlage für interessante Renditechancen sorgen. In Teil 5 unserer Serie lesen Sie, worauf es dabei ankommt.

Top-Rendite, Top-Beratung

Menschenschlangen bis auf die Straße sind bei Mietwohnungsbesichtigungen in Metropolen wie München, aber auch in vielen kleineren Städten keine Seltenheit. Denn oft steht dort ein auf Zuzügler magnetisch wirkendes Arbeitsplatz-, Bildungs-, Freizeit- und Kulturangebot einem deutlichen Mangel an Wohnraum gegenüber.

Das gilt zum Beispiel für Mainz. Allein in den vergangenen fünf Jahren ist die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt um rund 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen. Die Folge: Im selben Zeitraum sind die Mieten um rund 10 Prozent gestiegen, so das Ergebnis des im Juni vorgestellten „Mietspiegel Mainz 2015“. Die durchschnittliche jährliche Steigerung von 2,5 Prozent lag jeweils oberhalb der Inflationsrate. Mainz zählt heute zu den teuersten Mietstädten Deutschlands.

„Wir brauchen ein deutliches Plus an Wohnraum“, so das Fazit des Mainzer Sozialdezernenten Kurt Merkator. Die Stadt sei hier auf das Mitwirken aller am Wohnungsmarkt tätigen Akteure angewiesen. Auch Privatleute können sich hier angesprochen fühlen. Denn sie haben durch den Kauf oder die finanzielle Beteiligung an Wohnimmobilien zur Vermietung nicht nur die Möglichkeit, etwas zur Verringerung des

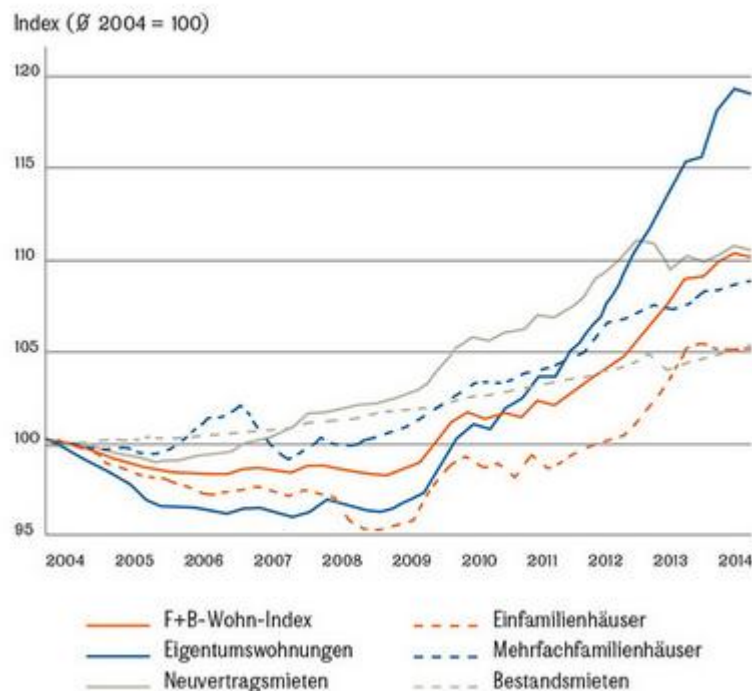
Wohnungsmangels beizutragen; sie finden darin vielerorts eine attraktive Möglichkeit zur Geldanlage – selbst vor dem Hintergrund der sogenannten Mietpreisbremse, die künftig allzu starke Mieterhöhungen stoppen soll.

Und das gilt natürlich nicht nur für Mainz. Der Immobilienmarkt in Rheinland-Pfalz und im Saarland bietet Anlegern vielerorts großes Potenzial, insbesondere in den Uni-Städten Landau in der Pfalz, Speyer, Koblenz und Trier. Trotz der zum Teil höheren Kaufpreise kann sich hier der Kauf zur Vermietung bezahlt machen.

Attraktive Renditen

Wohnimmobilien bieten insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Niedrigzinsphase attraktive Renditechancen. 2014 betrug laut der Studie „Wohnimmobilien 2015“ des Instituts für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg (IREBS) die bundesdurchschnittliche Mietrendite bei Neubauwohnungen 3,8 Prozent, bei Bestandsobjekten sogar 4,8 Prozent (siehe Berechnungsbeispiel unten). Zum Vergleich: Die Rendite für 10-jährige Bundesanleihen lag zuletzt gerade mal bei um die 1 Prozent. Immobilienkäufer profitieren dabei auch von den niedrigen Hypothekenzinsen, die den Kauf von zum Beispiel einer Eigentumswohnung zum Zweck der Vermietung erschwinglicher machen. Den aktuellen Top-Zins für Ihr geplantes Immobilieninvestment nennt Ihnen gern Ihr Sparda-Berater.

Nicht zuletzt wird mit einer Immobilie immer auch ein Sachwert erworben, der sich im besten Fall eines Tages mit Wertsteigerung wieder verkaufen lässt. Dem Beratungsunternehmen F+B zufolge stiegen die Preise für Eigentumswohnungen in Deutschland in den vergangenen zehn Jahren um 20 Prozent (siehe Grafik).



Berechnung der Mietrendite

Die Nettomietrendite berücksichtigt auch die Nebenkosten beim Kauf. Um sie zu errechnen, addieren Sie zunächst Kaufpreis und Kaufnebenkosten – das ergibt die Investitionskosten. Um den Jahresreinertrag zu erhalten, ziehen Sie von der Nettokaltmiete die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ab. Dividieren Sie dann den Jahresreinertrag durch die Investitionskosten mal 100.

Kauf einer Eigentumswohnung

- Kaufpreis ■ Kaufnebenkosten ■ Instandhaltungskosten

$$100.000 \text{ Euro} + 10.000 \text{ Euro} = 110.000 \text{ Euro}$$

- Nettokaltmiete ■ Jährliche Verwaltungskosten
- Jährliche Instandhaltungskosten ■ Jahresreinertrag

$$5.000 \text{ Euro} - 250 \text{ Euro} - 350 \text{ Euro} = 4.400 \text{ Euro}$$

$$\frac{\text{Jahresreinertrag: } 4.400 \text{ Euro}}{\text{Investitionskosten: } 110.000 \text{ Euro}} \times 100 = 4,0 \text{ \% Nettomietrendite}$$

Quelle: Patricia Immobilien AG

Eine Frage der Lage

Bevor die Mieteinnahmen fließen können, gilt es natürlich, eine passende Anlageimmobilie zu finden. Die Devise lautet auch hier: „Lage, Lage, Lage“. Am besten geeignet für ein nachhaltiges Immobilieninvestment sind Wachstumsstandorte, die eine langfristig positive Bevölkerungsentwicklung versprechen. Selbstgänger sind hier die großen Metropolen wie Hamburg, München oder Berlin. Allerdings sind dort die Kaufpreise entsprechend hoch. Clevere Anleger nehmen deshalb auch kleinere Städte mit großem Wachstumspotenzial in den Fokus. Zu diesen gehören im Südwesten neben Mainz zum Beispiel Ludwigshafen am Rhein, Trier oder Landau in der Pfalz, die der Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland“ zufolge zuletzt die höchste Zuwanderung im Südwesten verzeichneten. Besonders punkten können Universitätsstädte, die einen beständigen Zuwachs an Neubürgern haben (siehe unten).

Das richtige Objekt

Orientierung bei der Entwicklung der ortsüblichen Mieten geben die jeweiligen Mietspiegel und andere regelmäßige Erhebungen, etwa vom Immobilienverband Deutschland IVD. Neben der Lage und entsprechender Mietpreisentwicklung sollte das Augenmerk aber auch auf Größe, Ausstattung, Grundriss und nicht zuletzt der Bausubstanz liegen. Schließlich sollen die Instandhaltungskosten nicht irgendwann die Mieteinnahmen übersteigen.

Vorab zu klären ist zudem, wer sich um die Vermietung kümmert. Will man dies nicht selbst tun, müssen die dafür anfallenden Kosten in die Berechnung der Renditeaussichten einfließen. Tipp: Bei der Investition in Studentenapartments ist häufig ein Vermieterservice optional

verfügbar. In jedem Fall gilt es, sich mit den Rechten und Pflichten als Vermieter auseinanderzusetzen.

Was Vermieter wissen müssen

Für Schäden aufkommen: Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter eine ordentliche Wohnung zu übergeben und vorhandene Mängel zu beheben. Bestimmte Kleinreparaturen an Einrichtungsgegenständen, etwa Tür- und Fenstergriffe oder Lichtschalter, dürfen dem Mieter übertragen werden. Allerdings muss der Vermieter im Vertrag dafür eine angemessene Kostengrenze nennen. Für erhebliche Schäden, die während der Mietdauer auftreten, sowie für Reparaturen am Haus, etwa an Strom-, Wasser- und Gasleitungen, muss der Vermieter aufkommen.

Kündigung: Mieter im Vorteil: Ein Vermieter braucht triftige Gründe, um ein Mietverhältnis beenden zu können. Bei befristeten Verträgen ist er zudem an die Vertragsdauer gebunden – eine vorzeitige Kündigung kommt in der Regel nur dann infrage, wenn der Mieter die Miete nicht zahlt oder die Wohnung arg vernachlässigt. Als Kündigungsgrund bei unbefristeten Verträgen gilt zum Beispiel, wenn der Mieter schuldhaft die mietvertraglichen Pflichten verletzt oder auch der Eigenbedarf des Vermieters.

Verjährungsfristen: Vermieter sollten sich über Verjährungsfristen informieren. Für Rechnungen, Nebenkostenrückforderungen oder Mieten können Mieter und Vermieter gegenseitige Ansprüche nur in einem begrenzten Zeitraum geltend machen. Das gilt auch für Kosten zur Beseitigung von Mängeln, die nach Auszug festgestellt wurden

Aufwärtstrend: Investition Studentenbude

Hochschulstandorte wie Trier, Tübingen, Heidelberg oder Münster sind nicht nur bei Studenten gefragt. Studentisches Wohnen hat sich als attraktive Nische am Immobilien-Investmentmarkt etabliert. Anleger können zum Beispiel in den Neubau von Studentenapartments investieren.

Wegen ihrer geringeren Größe erzielen Studentenwohnungen höhere Mieten pro Quadratmeter als normale Eigentumswohnungen. Der häufigere Mieterwechsel verspricht zudem steigende Einnahmen durch häufigere Mietanpassungen. Die Mietrenditen erreichen in diesem Segment jährlich 5 Prozent und mehr. Und die Nachfrage steigt: Laut Kultusministerkonferenz ist in Deutschland bis 2019 mit jährlich rund 500.000 neuen Studenten zu rechnen. Bezahlbare Wohnungen werden also auch in Zukunft dringend benötigt werden.

Immer gut beraten

Die Finanzierung einzelner Immobilien zur Kapitalanlage funktioniert grundsätzlich wie die klassische Baufinanzierung für eine Immobilie zur Eigennutzung. Auch hier gelten für unsere Mitglieder die fairen Konditionen der Sparda-Bank Südwest inklusive unseres ausführlichen Beratungsangebots. Vereinbaren Sie dafür gerne einen Termin in einer unserer Filialen.

Erbstück vermieten

Vermieten lassen sich übrigens nicht nur Wohnungen, sondern auch Einfamilienhäuser. Eine interessante Option kann die Vermietung zum Beispiel dann sein, wenn man eine Immobilie geerbt hat und diese nicht selbst nutzen möchte. Handelt es sich dabei um eine leer stehende Immobilie, ist allerdings oft ein Verkauf die lukrativere Option. „Häufig müssen geerbte Wohnungen oder Häuser vor einer Vermietung aufwendig modernisiert werden“, erklärt Klaus Gölbert, Geschäftsführer des Immobilienunternehmens Immotas GmbH & Co. KG (siehe Interview unten). Diese Kosten amortisieren sich bei einer Vermietung jedoch erst nach langer Zeit und können dazu führen, dass man unterm Strich ein Minus macht.

Neben der Möglichkeit, selbst eine Wohnung oder ein Haus zur Vermietung zu erwerben, gibt es weitere Optionen zur Kapitalanlage in Immobilien, etwa über eine Fondsanlage. Darüber, welche Möglichkeit für Sie die beste ist, informieren wir Sie ebenfalls gerne in einem persönlichen Beratungsgespräch.

Unser Team für Ihre Baufinanzierung

60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regeln am Standort Mainz-Hechtsheim das umfangreiche Baufinanzierungsgeschäft der Sparda-Bank Südwest. Sie sorgen dafür, dass wir unseren Kundinnen und Kunden auch nach der ausführlichen Beratung in der Filiale einen einwandfreien Service bieten. Einige Abteilungen haben wir Ihnen in den „sparda aktuell“-Ausgaben 01, 02 und 03 dieses Jahres bereits vorgestellt.

12 Kolleginnen und Kollegen aus dem Kreditservice (Foto) gehören zum Team „Fix und Flex“ und sorgen für die reibungslose Abwicklung Ihrer Baufinanzierung. Sie übernehmen beispielsweise die Bearbeitung von fälligen Lebensversicherungen, Ratenänderungen und Stundungen, die Erfassung von Neu- und Forwardvereinbarungen, die Abwicklung und Abrechnung von Produkten wie SpardaBaufiProtect und weitere administrative Tätigkeiten.

Auf lange Sicht sinnvoll

Für wen sind Anlageimmobilien grundsätzlich interessant?

Vor der Entscheidung zum Erwerb einer Immobilie als Kapitalanlage sollte man sich bewusst machen, dass diese Form der Geldanlage nur langfristig Sinn macht. Man sollte sich zudem genügend Zeit dafür nehmen, die richtige Immobilie auszuwählen.

Welche Chancen ergeben sich aus der Vermietung von Wohnraum?

Eine Immobilie ist als Sachwert zunächst einmal inflationsgeschützt. Stimmt die Lage, sind langfristig Wertsteigerungen möglich. Beim Kauf einer Immobilie zur Vermietung kann der Käufer von Steuerersparnissen profitieren. Vor allem aber bieten Kapitalanlage-Immobilien verhältnismäßig hohe Renditen. Kleinere Objekte sind teilweise schon zu Kaufpreisen ab 50.000 Euro erhältlich.

Eignen sich auch geerbte Einfamilienhäuser zur Vermietung?

Wer ein Haus erbt und es nicht selbst nutzen möchte, kann es vermieten oder verkaufen. Die Vermietung lohnt sich aus wirtschaftlicher Sicht meist nur dann, wenn keine aufwendigen Renovierungen vorgenommen werden müssen. Oft reichen die Mieteinnahmen nicht aus, um

die Instandhaltungskosten eines Hauses dauerhaft zu finanzieren. In der Praxis entscheiden sich die meisten Erben für einen Verkauf. Alleinerben bietet das den Vorteil, mit dem Geld ein eventuelles Darlehen bei der eigenen Immobilie schneller zu tilgen, seine Immobilie zu modernisieren oder Rücklagen bilden zu können. Im Fall einer Erbengemeinschaft hat ein Hausverkauf den Vorteil, dass der Nachlass je nach Erbanteil gerecht aufgeteilt werden kann.