

 **Proficon**
Professionelle ImmobilienConcepte GmbH
Ritterbrunnen 6

IMMOBILIEN ZUR KAPITALANLAGE

 **Proficon**
Professionelle ImmobilienConcepte GmbH

Mike Hübner

Ritterbrunnen 6 | 38100 Braunschweig
www.proficon-immobilien.de

Sehr geehrte Kundin sehr geehrter Kunde,

Auf dem Sparbuch gibt es keine Zinsen, mit Aktien spekulieren will nicht jeder. Kann eine Immobilie zum Vermieten vielleicht eine Alternative für Sie sein?

In diesem Beitrag informieren wir Sie, worauf es beim Kauf von Wohnungen zur Kapitalanlage ankommt, und wie Profis rechnen.



Ihr Mike Hübner
Proficon-Immobilien



Inhaltsverzeichnis

1.	Was spricht für eine Immobilie als Kapitalanlage?	4
2.	Die Lage	6
3.	Die Gebäudesubstanz	7
4.	Bereits vermietete Immobilie	8
5.	Neubau oder Bestandsimmobilie	9
6.	Die Mieterzielgruppe	10
7.	Die Rendite von Immobilien zur Kapitalanlage	11
8.	Wie Profis rechnen	12
9.	Steuern	13
9.	Zusammenfassung	14

Was spricht für eine Immobilie als Kapitalanlage?

Es gibt einige gute Gründe, die für eine Immobilie als einen Baustein Ihrer Altersversorgung sprechen.

Mietimmobilien rechnen sich kurz- wie langfristig. Kurzfristig erzielen Vermieter eine Rendite auf ihr eingesetztes Kapital, langfristig steigt möglicherweise der Wert von Grundstück und Immobilie.

Immobilienbesitz verbessert die Wertstabilität Ihres Privatvermögens insgesamt, denn Immobilien sind nicht derartigen Kursschwankungen unterworfen, wie Aktien.

Immobilienbesitz wirkt auch als Puffer gegen Inflation. Wie verschiedene Wirtschaftsforschungsinstitute ermittelt haben, lag die Rendite vermieteter Immobilien in den letzten zehn Jahren deutlich oberhalb der Inflationsrate.

Vermögensgewinn

Wertstabilität

Inflationsschutz



Vermieter profitieren von regelmäßigen Mieteinkünften. Anders als Zins- und Dividendenzahlungen gehen Mietzahlungen monatlich ein, und stellen nach Abzug der Kosten ein zusätzliches Einkommen dar.

Wenn die vermietete Immobilie abbezahlt ist, oft im Rentenalter, stellen Mieteinnahmen eine lukrative Zusatzrente dar. Deshalb werden vermietete Wohnungen auch gern als **Vorsorgeimmobilien** bezeichnet.

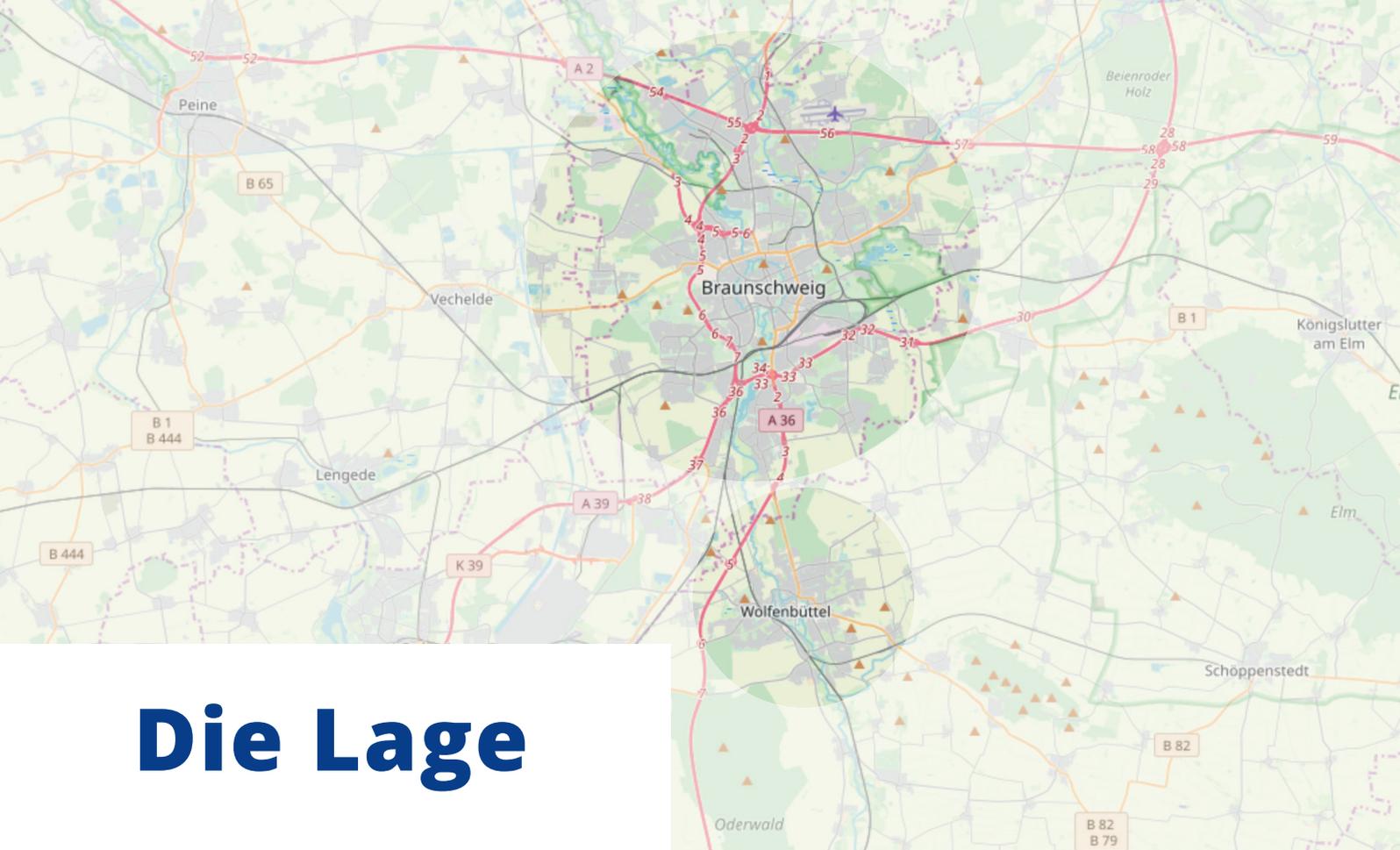
Mieteinkünfte

Zusatzrente



PROFICON-Praxistipp

Ca. 30 % Ihres gesamten Vermögens sollte in Immobilien investiert sein. Zusammen mit Lebensversicherungen, Fonds und Aktien haben Sie dann eine gute Vermögensmischung.



Die Lage

Lage, Lage, Lage – das wichtigste Kriterium beim Immobilienkauf gilt auch für Kapitalanlagen.

Befindet sich die Immobilie in einem Wohnumfeld, in das Sie selber auch ziehen würden, ist das ein positives Merkmal.

Sind Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, und ist eine gute Verkehrsanbindung vorhanden, sind das weitere Pluspunkte.



PROFICON-Praxistipp

Für Privatanleger sollte die Immobilie zur Vermietung nicht weiter als ca. 30 Autominuten zu Ihrem Wohnsitz entfernt sein. Dort kennen Sie sich aus, und können die bisherige und zukünftige Entwicklung des Umfeldes einschätzen..



Die Gebäudesubstanz

Eigentumswohnungen werden von einem Verwalter betreut. Er erstellt die jährlichen Nebenkostenabrechnungen, führt Eigentümerversammlungen durch und organisiert etwaige Reparaturen und Modernisierungen.

Sehen Sie vor dem Kauf einer Eigentumswohnung die letzten Versammlungsprotokolle durch, um festzustellen, ob für die Zukunft kostenträchtige Modernisierungen beschlossen worden sind. Gleiches gilt für den Rücklagenkontoauszug, damit Sie wissen, ob für anstehende Maßnahmen genug Geld vorhanden ist.



PROFICON-Praxistipp

Wenn Sie die Rücklage im Kaufvertrag separat ausweisen, erkennen das die meisten Finanzämter an, und Sie sparen darauf die Grunderwerbsteuer.



Bereits vermietete Immobilie

Erwerben Sie eine bereits vermietete Immobilie, sollten Sie den Mietvertrag genau prüfen, denn Sie treten durch den Kaufvertrag in alle Vereinbarungen ein. Sie erfahren dabei, ob Regelungen zur zukünftigen Mietanpassung (z. B. Staffelmiete) vereinbart sind, wie hoch die Mietkaution ist, und wie sie angelegt ist. Auch die bisherige Dauer des Mietverhältnisses, und ob die Miete stets pünktlich gezahlt wurde, sind wichtige Informationen.



PROFICON-Praxistipp

Die Zwischenabrechnung mit dem Mieter und Übertragung der Mietkaution müssen im Kaufvertrag genau geregelt werden.



Neubau oder Bestandsimmobilie

Für beide Immobilienanlagen gibt es gute Gründe. Bei einem Neubau haben Sie in den ersten fünf Jahren eine Gewährleistung und alles ist eben neu, und so, wie Sie es ausgestattet haben. Für Neubauten zum Erstbezug werden regelmäßig höhere Mieten erzielt, als bei Bestandsimmobilien. Die Kaufpreise sind allerdings auch höher, als bei Bestandsimmobilien, diese wiederum befinden sich meist in einem bestehenden Umfeld, und können sofort vermietet werden.



PROFICON-Praxistipp

Vorsicht Falle! Mietgarantie – wenn Ihnen eine Immobilie mit Mietgarantie angeboten wird, verspricht der Verkäufer etwas Selbstverständliches, und die Kosten sind wahrscheinlich im Kaufpreis enthalten.



Die Mieterzielgruppe

Vor dem Kauf einer Wohnung ist es hilfreich, zu überlegen, welche Zielgruppe Sie als Vermieter ansprechen wollen. 1- und 2-Zimmer-Wohnungen eignen sich beispielsweise gut für Singles, da gibt es allerdings auch die häufigsten Mieterwechsel. 3- und 4-Zimmer-Wohnungen eignen sich sowohl für Paare als auch für Familien mit einem Kind, und bieten die größten Chancen auf gute Vermietbarkeit.



PROFICON-Praxistipp

Je größer die Mieterzielgruppe, desto schneller wird sich eine Wohnung vermieten lassen.

Die Rendite von Immobilien zur Kapitalanlage?

Wir stellen Ihnen eine Modellrechnung vor, mit der Sie die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie zur Kapitalanlage betrachten können.

Als Beispiel dient uns eine 3-Zimmer-Wohnung in Größe von ca. 75 m².

Eigenkapital derzeit unverzinst auf dem Sparbuch	30.000 €
Kaufpreis Wohnung	150.000 € / 75 m ²
Nebenkosten	15.000 € aus Eigenkapital
Miete	7,50 m ² / 6.750 €
Bewirtschaftungskosten	20 % der Miete / 1.350 €
Darlehnszins, 10 Jahre fest	0,80 %
Mieteinnahmen	6.750 €
./. Zinsen	1.200 €
./. Bewirtschaftungskosten	1.350 €
Überschuss nach Kosten	4.200 €

Annahmen



Wie Profis rechnen

Bruttorendite bezogen auf die Immobilie

$$\frac{\text{Mieteinnahmen ./. BWK}}{\text{Kaufpreis}} \times 100$$

$$\frac{6.750 \text{ € ./. } 1.350 \text{ €}}{150.000 \text{ €}} \times 100$$

3,6 %

Eigenkapitalrendite

$$\frac{\text{Mieteinnahmen ./. Zinsen ./. BWK}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$$

$$\frac{6.750 \text{ € ./. } 1.200 \text{ € ./. } 1.350 \text{ €}}{30.000 \text{ €}} \times 100$$

14,0 %



Steuern

Steuersparaspekte haben wir in diesem Beitrag bewusst bisher nicht angesprochen, denn diese sollten Ihre Investitionsentscheidung nicht beeinflussen – diese sind ein zusätzliches Bonbon.



PROFICON-Praxistipp

Sprechen Sie vor dem Kauf einer Immobilie zur Kapitalanlage mit Ihrem Steuerberater. Er kann Ihnen z. B. auch Tipps geben, ob eine Kapitalanlagewohnung vielleicht gleich von einem der Kinder gekauft wird, und so eine Vermögensübertragung gelingt.



Zusammenfassung

Wie Sie sehen, kann eine Immobilie zur Kapitalanlage durchaus ein attraktiver Vermögensbaustein sein, und dafür sind nicht mehrere hunderttausend Euro Startkapital nötig.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Informationen bei Ihren Überlegungen hilfreich sind.

Wenn Sie eine Immobilie zur Kapitalanlage kaufen, und sich, wie die meisten Vermieter, aber nicht selbst um die Vermietung kümmern wollen, schauen Sie sich unseren Beitrag „Immobilie vermieten – aber richtig“ an.

Haben Sie Fragen zu diesem Beitrag? Gern beraten wir Sie, wenn Sie eine Immobilie zur Kapitalanlage gut vermieten möchten.

Ihr Team von PROFICON Immobilien
Mike Hübner



Mike Hübner

Ritterbrunnen 6 | 38100 Braunschweig

mike.huebner@proficon-immobilien.de

www.proficon-immobilien.de

☎ 0531 2392820