



## EXPERTEN- TIPP

Eines ist klar: Eine ab-bezahlte, selbstgenutzte Immobilie ist eine gute Absicherung gegen Altersarmut.

Doch wie rechnen sich vermietete Immobilien als Baustein für den Vermögensaufbau? Oder für Kapitalanleger, die das Geld in Immobilien anlegen wollen?

In vielen Fällen rentieren sich die Immobilien nämlich nicht, weil man grundlegenden Dinge nicht beachtet.

Um langfristig ein gutes Geschäft mit Immobilien zu machen, müssen die Lage, die langfristig erzielbare Miete, Steuern und die Renovierungsrücklage unbedingt berücksichtigt werden. Da die Kaufpreise in den letzten Jahren auch in ländlichen Gegenden sehr gestiegen sind, müssen langfristig auch die entsprechend höheren Mieten erzielbar sein. Wenn der Miet-spiegel niedrig ist, muss der Kaufpreis der Immobilie entsprechend gering sein, damit der Eigentümer nicht draufzahlt.

## Rentabilität von Immobilien ermitteln

### Beispiel: Rentiert sich diese Immobilie?

80 m<sup>2</sup> Wohnung; Kaufpreis bei 3.875 €/m<sup>2</sup> = 310.000 € zzgl. Kaufnebenkosten 30.000 €  
gesamt: 340.000 €  
erzielbare Kaltmiete pro Monat: 8 €/m<sup>2</sup> = 640 Euro  
2% Abschreibung auf Gebäudewert von z.B. 160.000 € = 3.200 € Abschreibung  
individueller Steuersatz: 38%  
Annahme: komplett aus Eigenmitteln bezahlt – ohne Darlehen

Einnahmen pro Jahr	
Miete	+ 7.680 €
Steuern:	- 1.337 €
Renovierungs-rücklage:	- 600 €
nicht umlagefähige Nebenkosten:	- 600 €
Rücklage Risiko für Mieterausfall:	- 600 €
Steuerberatung:	- 200 €
<b>Netto pro Jahr:</b>	<b>+ 4.343 €</b>

Das entspricht einer echten Netto-Rendite bezogen auf das eingesetzte Kapital von 340.000 € von 1,2 Prozent pro Jahr und liegt somit unter der Inflationsrate.

Wertsteigerung der Immobilie, wenn in guter Lage: 2 Prozent pro Jahr.

In unattraktiven Lagen ist es möglich, dass der Wert der Immobilie fällt.

In die Zukunft gedacht, sollte auch unbedingt die demografische Entwicklung berücksichtigt werden – die Überalterung der Bevölkerung und die daraus entstehende Änderung der Wohnsituationen in den meisten Regionen.

Nachrechnen und Überdenken sind also wichtig! Unabhängige Information und Beratung über Geldanlagen und Altersvorsorge mit der Aussicht auf erfreuliche Ergebnisse gibt's bei uns. *MKW*



*unabhängige  
Freie Sachverständige  
für Kapitalanlagen  
und Altersvorsorge,  
Finanzfachwirtin*

*Manuela Klüber-  
Wiedemann*



**Ruhestandsplaner Bodensee**  
Kemptener Str. 61  
88131 Lindau (B)  
Tel.: 0 83 82/5 04 39 63

 [www.ruhestandsplaner-bodensee.de](http://www.ruhestandsplaner-bodensee.de)