

Rendite ist keine feste Größe!

Von Bernd Schwarz

„Kaufen Sie eine Immobilie, das ist eine sichere Anlage!“ Sicherheit und mietfreies Wohnen im Alter ist ein immer wieder gern zitierter Aspekt. So die Werbung. Werbespots zeigen die heile Welt des neuen Heims; Plakate offerieren den „Super-Niedrigzins“ für den notwendigen Kredit. Die Immobilie ist seit dem Börsencrash vor einigen Jahren (und jetzt schon wieder) total In. Die Immobilie gilt als konservative und absolut sichere Geldanlage. Manchmal leider zu Unrecht.

Beschäftigen wir uns daher zuerst einmal mit der Rendite von Wohnimmobilien. Wie oft im Leben hilft bei der Definition ein Blick ins Internet. Schauen wir mal bei WIKIPEDIA:

<http://de.wikipedia.org/wiki/Rendite>

Hier steht unter anderem: „Mit der Rendite wird der Gesamterfolg einer Kapitalanlage als tatsächliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals gemessen.“

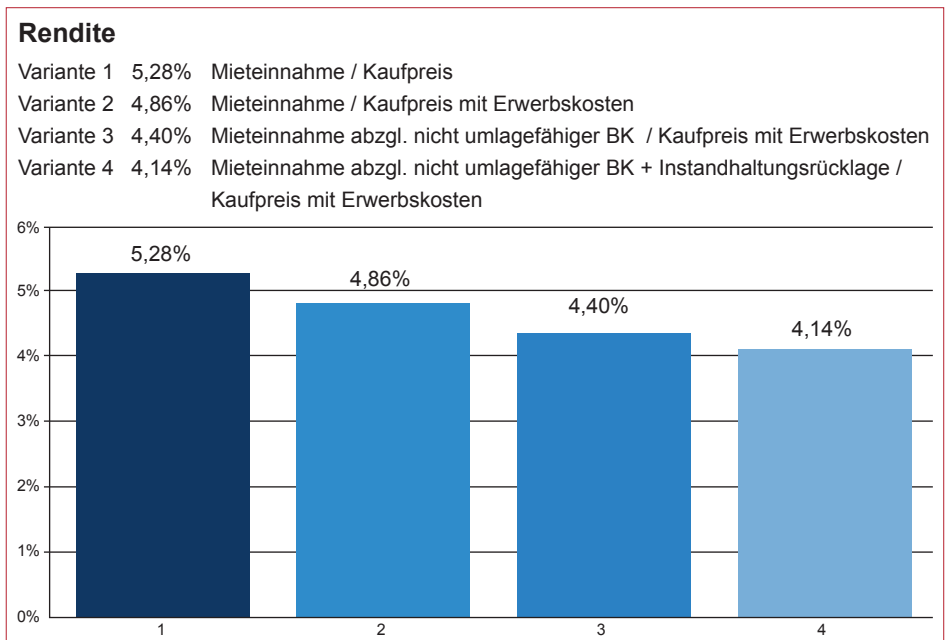
$$\text{Rendite} = \frac{\text{Gewinn}}{\text{eingesetztes Kapital}}$$

Gegenübergestellt wird die jährliche Einnahme zu der getätigten Gesamtausgabe. Dies ist eine einfache, aber sehr gute Definition, die den Nagel auf den Kopf trifft! Wenn wir diese Aussage immer vor Augen haben, werden wir schnell erkennen, dass viele andere Informationen zu diesem Thema nicht korrekt sind. Schauen wir uns die „Fehler“ bei den meisten Berechnungen einmal genauer an:

Auf der EINNAHMEN Seite

Bei Angabe der erzielbaren Miete wird davon ausgegangen, dass sich diese Größe nicht nach unten verändert und kontinuierlich erzielt werden kann. Eventuell wird auch gleich eine Mietsteigerung eingerechnet.

Es kann aber zu Leerstand oder einer notwendigen Mietpreissenkung kommen. Ob der Kaufpreis – inkl. der Erwerbsnebenkosten von ca. 7 bis 15% – bei einem Verkauf wieder erzielt werden kann, ist in einigen Fällen fraglich.



Auf der AUSGABEN Seite

Es werden Einflussfaktoren außer Acht gelassen, wie Reparaturkosten oder nicht auf den Mieter umlegbare Betriebskosten. Sie bekommen fast überall die Information:

Jahresmieteinnahme im Verhältnis zum Kaufpreis = Rendite, und diese Betrachtungsweise halte ich für unzureichend.

Machen wir mal eine Beispielrechnung

Kaufpreis für eine 40 m ² Wohnung inkl. Stellplatz	100.000 €
Grunderwerbsteuer 3,5% (abhängig vom jeweiligen Bundesland)	3.500 €
Notargebühren/ Grundbucheintragungen ca. 1,5%	1.500 €
Maklergebühr 3% + 19% USt = 3,57% (abhängig nach Bundesland und Vereinbarung)	3.570 €
AUFWAND GESAMT	108.570 €

In unserem Beispiel stellen wir folgende EINNAHMEN gegenüber:

40 m ² x 10,00 €/ m ²	= 400,00 €/ Monat	= 4.800,00 €/ p.a.
Stellplatz 40,00 €/ Monat	= 480,00 €/ p.a.	
EINNAHMEN GESAMT	5.280,00 €/ p.a.	

Wahrscheinlich sehen die meisten „Renditeberechnungen“ jetzt so aus:

$$\text{Rendite} = \frac{5.280 \text{ € Mieteinnahme p.a.}}{100.000 \text{ € Kaufpreis Wohnung}}$$

Rendite = somit 5,28%

Wenn Sie aber die Erwerbskosten berücksichtigen, sieht die Rechnung schon anders aus:

$$\text{Rendite} = \frac{5.280 \text{ € Mieteinnahme p.a.}}{108.570 \text{ € Kaufpreis Wohnung mit Erwerbskosten}}$$

Rendite = somit 4,86% (wenn da nicht noch einige weitere Kosten zu berücksichtigen wären!)

Kommen wir als Nächstes zu den Betriebskosten.

Nicht umlegbare Betriebskosten (BK) können z.B. mit 0,50 € bis 1,50 € pro m² Wohnfläche und Monat oder z.B. mit 30% der gesamten Betriebskosten berücksichtigt werden. Hierzu sollten Sie sich die Abrechnung der Hausverwaltung genau anschauen.

Nicht umlegbare BK können z.B. sein:

- Kosten der Bewachung der Mietwohnungen
- Erbbauzinsen
- Kosten der Fassadenreinigung
- Reparaturkosten für einen defekten Heizkessel
- Kosten der Verwaltung

$$\text{Rendite} = \frac{5.280 \text{ €} \text{ (Mieteinnahme abzgl. nicht umlagefähiger BK in Höhe von z.B. 500 € p.a.)}}{108.570 \text{ €} \text{ (Kaufpreis Wohnung mit Erwerbskosten)}}$$

Rendite = somit 4,40%

Nun nähert sich die Berechnung langsam einer realistischen Größe. Aber jetzt fehlen immer noch die Kosten für die Instandhaltungsrücklage.

Die WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) bzw. deren Verwalter ist verpflichtet, eine angemessene Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum anzusparen. (§ 28 Abs. 2 II BV Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung).

Bei einem Gebäudealter

- unter 22 Jahren 7,10 €/m²/p.a.
- über 22 bis 32 Jahren 9,00 €/m²/p.a.
- über 32 Jahren 11,50 €/m²/p.a.

Für denkmalgeschützte Gebäude ist der Ansatz um 1 €/m² zu erhöhen. Nach umfassender Instandsetzung eines Gebäudes wird wieder mit einem Immobilienalter von 0 Jahren begonnen.

Bei Neubauten wird empfohlen, ab Fertigstellung jährlich 0,8 bis 1% des Kaufpreises zurückzulegen. Andere Quellen besagen, dass in 80 Jahren das 1,5 fache der Herstellkosten in die Instandhaltung gesteckt werden muss. Diese Werte sind



aber bei jedem Objekt unterschiedlich und können an dieser Stelle nicht exakt beziffert werden.

$$\text{Rendite} = \frac{5.280 \text{ €} \text{ (Mieteinnahme abzgl. nicht umlagefähiger BK in Höhe von z.B. 500 € und 284 € Instandhaltungsrücklage p.a.)}}{108.570 \text{ €} \text{ (Kaufpreis Wohnung mit Erwerbskosten)}}$$

Rendite = somit 4,14% (von ursprünglich 5,28%)

Anteilige Kosten für Umbaumaßnahmen, Renovierung, Rechtsstreitigkeiten, Sonderumlagen durch die Hausverwaltung, Leerstand, z.B. bei Mieterwechsel etc., fehlen noch immer.

Aus den obigen Erkenntnissen können wir einige allgemeine Aussagen zur Immobilienrendite treffen:

1. Es wird zwar gerne so dargestellt, aber Rendite ist in der Immobilienbranche **keine feste Größe!** Sie ändert sich je nach berücksichtigten Zahlen und Betrachtungszeitraum! Dies können z.B. der Kaufpreis mit oder ohne Erwerbsnebenkosten, wie Grundsteuer oder Notarkosten, sein. Wurden Investitionen für das Objekt, Mietausfallrisiko oder nicht auf den Mieter umlegbare Betriebskosten berücksichtigt? Wurden bei den Einnahmen, außer der Miete, auch eventueller Leerstand oder

Mietsenkung eingeplant? Ich empfehle daher, bei jeder Berechnung zu prüfen, was genau berücksichtigt wurde. Sie erhalten oft als Information nur die folgende Rechnung:

$$\text{Rendite} = \frac{\text{Mieteinnahme}}{\text{Kaufpreis}}$$

Wenn Sie sich dazu die o.g. Formel

$$\text{Rendite} = \frac{\text{Gewinn}}{\text{eingesetztes Kapital}}$$

anschauen, dürfte schnell klar sein, dass hier einige Dinge nicht berücksichtigt werden.

2. Die Renditeberechnung bei einer Immobilie kann **nie ganz genau sein**. Die Realität wird später von der Prognose abweichen. Ist das Ergebnis des Verhältnisses „Jahresmiete zu Kaufpreis“ aber schon nicht so gut, sollten wir besser gleich die Finger von der Immobilie lassen! Die Zahlen werden in fast allen Fällen nur noch schlechter. Die Ausnahme ist nur eine Wertsteigerung des Objektes.
3. Die Immobilie ist **genauso gut oder schlecht wie viele andere Anlageformen**. Nur die Anlagesumme ist deutlich höher. Eine Immobilie wird zwar mit dem Begriff „Sicherheit und Wertstabilität“ verbunden, muss aber weder sicher noch wertstabil sein, wenn die Rahmenbedingungen nicht passen!

Bildquelle: BHW Bausparkasse



4. Die Immobilie steigt nicht zwangsläufig im Wert. Eine wichtige Voraussetzung ist z.B., dass sie in gutem Zustand gehalten wird und sich keine der – hoffentlich guten – Rahmenbedingungen ändert. Wer nur einmal in den Kauf investiert (und danach nie wieder), darf sich über einen Wertverlust nicht wundern. Auch eine Immobilie bedarf der Pflege, genauso wie Ihr Wagen!
5. Zum Zeitpunkt des Erwerbs ist nicht klar, wie sich die Umgebung langfristig entwickelt. Der wunderschöne Garten könnte einer Straßenverbreiterung oder einer Umgehungsstraße zum Opfer fallen. In der Nähe der Wohnung könnte z.B. ein Klärwerk, Windpark oder Gewerbehof entstehen.
6. Der Immobilienmarkt schwankt z.B. durch den Hinzug oder Weggang wichtiger lokaler Arbeitgeber.
7. Ob eine Wertsteigerung erreicht werden kann, hängt außerdem von vielen weiteren Faktoren wie der gesamten wirtschaftlichen Lage ab. Zum Zeitpunkt des Erwerbs ist nicht klar, wie sich der Immobilienmarkt in z.B. 10 bis 15 Jahren entwickelt hat. Es kann sein, dass gerade eine Flaute auf dem Immobilienmarkt allgemein oder speziell in der Region herrscht.
8. Es gibt einige exakt bekannte Rechengrößen, wie Kaufpreis oder Grundsteuer; andere Angaben, wie z.B. Instandsetzungen, bestehen teilweise aus Schätz- oder Erfahrungswerten.
9. Je mehr Einflussgrößen Sie berücksichtigen, umso geringer wird (meistens) die Rendite.
10. Die Höhe der Rendite ist davon abhängig, welchen Zeitraum Sie betrachten.

Würden in dem Ihnen vorliegenden Beispiel 5, 10 oder 20 Jahre berücksichtigt? Die Rendite wird unterschiedlich ausfallen. Je länger der betrachtete Zeitraum ist, umso ungenauer wird die Aussage zur Höhe der Rendite. Wer ist sich schon seiner Mieteinnahme in 10 Jahren sicher?

11. Renditen von Wohnimmobilien sind auch von der geographischen Lage in Deutschland abhängig! Je weiter nach Norden Sie gehen, desto höher werden die Renditen. Je weiter nach Osten Sie gehen, desto unsicherer.
12. Schwankungen bei Kauf- und bei Mietpreisen können überall auftreten. Auch in Städten wie Hamburg, Stuttgart oder München, gibt es nicht nur die Richtung nach oben!
13. Wer sich angesichts der horrenden Preise in Ballungsgebieten vor einigen Jahren dafür entschieden hat, im ländlichen Gebiet ein schickes Haus zu bauen, der wird heute feststellen, dass sich ein abseits gelegenes Objekt ohne gute Infrastruktur nicht mehr zu einem guten Preis verkaufen lässt.
14. Rendite sollte auch immer mit Sicherheit verknüpft sein sollte. Eine nur kurzfristig hohe Rendite sollte nicht das Ziel sein. Sie sollten bei einem Objekt schon recht sicher sein, dass in 5 bis 10 Jahren noch mit guten Mieteinnahmen zu rechnen ist.
15. Und zuletzt aber ganz wichtig und immer wieder unterschätzt: Je mehr Rendite Sie erreichen möchten, umso größer muss Ihr Knowhow sein! Hierzu gehören im Immobiliengeschäft umfassende Kenntnisse in Bezug auf den Wert des Objektes, auf die Vermarktung und Verwaltung und umfangreiche Kenntnisse bei den steuerlichen Aspekten. Wenn Sie diese nicht haben, so müssen Sie sich diese Kenntnisse einkaufen. Das wiederum schmälert die Rendite.

Nun werden Sie sich vielleicht sagen: Was interessiert mich die Rendite. Ich will ja selber einziehen und nicht vermieten. Dieses Vorgehen könnte sich aber als fataler Fehler herausstellen. Egal für wen, warum und wann Sie kaufen wollen: Bewegt sich die mögliche Rendite beim Tagesgeldzinsatz der Bank, so sollten Sie die Finger von der Wohnung lassen. Kommen Sie in eine unglückliche Situation, wie Scheidung oder Arbeitslosigkeit, und müssen verkaufen, so werden Sie die Immobilie bei Kapitalanlegern nicht mehr los. Die müssen immer mehr Geld bei einer Immobilie

verdienen, als sie bei der Bank an Zinsen für eine Festgeldanlage bekommen. Das Risiko ist schließlich höher. Und seien Sie sicher: Die Kapitalanleger beherrschen die 4 Grundrechenarten!

Zum Schluss stellt sich noch die Frage, wie sich die Rendite verbessern lässt.

Meine Tipps:

1. Im Einkauf liegt der größte Gewinn! Kaufpreis verhandeln!
2. Renovierung, Modernisierungen oder Umbaumaßnahmen vor dem Kauf noch durch den Verkäufer durchführen lassen.
3. Bei den Kreditzinsen verhandeln.
4. Bei einer Finanzierung Anteil von Fremd- und Eigenkapital durchrechnen. Bei Selbstbezug sollte möglichst viel Eigenkapital vorhanden sein. Bei Kapitalanlegern, die Vermieten, kann bei entsprechend guten Voraussetzungen auch eine 100% Fremdfinanzierung sinnvoll sein.
5. Investitionen in die Ausstattung sind mittelfristig rentabler, als an dieser Stelle zu sparen. Mit der Einstellung „für den Mieter wird's schon reichen“ kommen Sie auf Dauer nicht weit. Denken Sie langfristig und stets daran, dass Ihr Mieter Ihr Geldgeber ist und behandeln Sie ihn entsprechend! Mietpreiserhöhung daher – wenn möglich – nur bei Mieterwechsel.



Bernd Schwarz

KONTAKT

Bernd SCHWARZ
Dompfaffstr. 12
82223 Eichenau bei München

Telefon 08141 37436
Mobil 0171 9352015
E-Mail schwarz-eichenau@t-online.de
Internet www.schwarz-beratung.de