



Renditeobjekt Monteurzimmer / Ferienwohnung / Ferienhaus - Durch die zusätzliche Vermietung an Monteure erzielen Sie eine höhere Rendite!

Noch nie schien die Option günstiger als heute, in eine Immobilie als Vermietungsobjekt mit der Aussicht auf eine Rendite zu investieren. Wegen Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank und äußerst günstiger Kredite lassen sich Immobilien mit wenig Zinsen finanzieren. Zahlreiche Banken zahlen auf Sparguthaben kaum oder gar keine Zinsen mehr. Manche Finanzinstitute verlangen sogar eine Gebühr auf Sparguthaben, sodass sich rechnerisch sogar »Minuszinsen« ergeben. Das hat zur Folge, dass Immobilien aufgrund erhöhter Nachfrage mit ihren Preisen auf einem Rekordhoch stehen. Diese Kosten können mit herkömmlicher Vermietung kaum hereingeholt, geschweige denn, Renditen mit ihr erzielt werden. Durch geschickte Vermietung von Ferienimmobilien und Handwerkerwohnungen lassen sich mögliche positive Renditeeffekte erreichen. Erfahren Sie, wie Sie trotz hoher Anschaffungskosten eine Rendite mit der Vermietung von Monteurwohnungen und Ferienimmobilien anstreben können.

Immobilien als beste Anlageform?



Immobilien stellen eine der beliebtesten Anlageformen der Deutschen dar. Ein schon immer hohes Sicherheitsbedürfnis erlangte aufgrund der Privatisierung der Altersvorsorge und der Wirtschaftskrise in letzten Jahren seinen Höhepunkt. Privatanleger scheuen immer mehr, ihr gesamtes Vermögen in

Aktien anzulegen, da ihr Vertrauen in Finanzinstitute in Bezug auf Anlagen erschüttert ist. Daher ist die Nachfrage nach Immobilien seit der Finanzkrise und aufgrund der Nullzinspolitik der Banken sehr hoch. Allerdings darf man nicht erwarten, dass Immobilien stetig steigen. Wer auf sie setzt, muss viele Faktoren beachten.

So sind folgende Fragestellungen für eine Immobilie wichtig:

- Welche Werterwartung der jeweiligen Immobilie bietet die Zukunft?
- Wie lässt sich eine Immobilie monetarisieren?
- Welches ist die sinnvollste Nutzung einer Immobilie und welche Kriterien muss eine Immobilie erfüllen?

Eine Rendite einer Immobilie lässt sich zum Beispiel durch folgende drei Möglichkeiten erreichen:

Eigennutzung:

So muss keine Miete für eine fremde Wohnung ausgegeben werden.

Verkauf mit Gewinn:

Verkauf mit Gewinn setzt voraus, dass die Immobilie signifikant im Wert steigt und die Wertsteigerung alle Kosten sowie die Inflationsrate abdeckt. Meist müssen Immobilienhändler selbst zahlreiche Wertsteigerungsmaßnahmen treffen, um eine Immobilie mit Gewinn wieder zu veräußern. Zudem ist hohe Fachkenntnis Voraussetzung für den erfolgreichen Handel mit Immobilien.

Vermietung:

Mit einer geschickten Vermietung lassen sich Renditen aus der Immobilie erzielen. Allerdings sind auch hier Umsicht und Vorsicht geboten, um nicht auf ein Minus zu kommen.

Wohnimmobilien lassen sich nicht vollständig miteinander vergleichen, da viele Faktoren herangezogen werden, um den Wert einer Immobilie einzuschätzen.

Beispiele für Merkmale von Immobilien sind:

- Alter der Immobilie
- Abnutzungsgrad
- Art der Immobilie
- Größe
- Ausstattung
- Barrierefreiheit
- Lage

Da die Immobilie nicht beweglich ist, spielt die Lage, in der sich die Immobilie befindet, eine große Rolle. Die Immobilienlage teilt sich in zwei Hauptgruppen:

- Allgemeiner Standort (Makro)
- Lokaler Standort und Lage (Mikro)

Allgemeiner Standort



Der Makrostandort einer Immobilie wird nach zahlreichen Merkmalen unterschieden, die einen allgemeinen Überblick geben.

Zu den Merkmalen gehören zum Beispiel:

- Bauliche Gegebenheiten in einer Region
- Verkehrsstruktur und überregionale Verbindungslinien
- Bevölkerungsstruktur
- Wirtschaftsstruktur wie zum Beispiel die Wirtschaftskraft
- Arbeitsplatzsituation
- Absatzmärkte
- Landesentwicklungsplan
- Infrastruktur (zum Beispiel Geschäfte, Ärzte, öffentlicher Nah- und Fernverkehr)
- Marktsituation der Immobilien
- Flächennutzung
- Stadtplanung
- Bebauungsplan und Baurecht
- Nutzungsrecht (dürfen zum Beispiel Wohnungen als Ferien- und Monteurunterkünfte genutzt werden? Wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit, eine Ausnahmegenehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum zu erhalten?)
- Umweltschutzaufgaben



Die baulichen Gegebenheiten in einer Region entscheiden über die Attraktivität des Standortes. Wohnungen, die im Grünen liegen sind begehrt als Wohnungen in versiegelten Gebieten. Eine Homogenität aus gesunder Infrastruktur und ausreichenden Grünflächen sorgen für eine hohe

Lebensqualität der Bewohner. Sehr wichtig für die meisten Mieter ist die Verkehrsanbindung, sowohl regional als auch überregional. So sind die Wohnungen am attraktivsten, welche sowohl öffentliche Verbindungen als auch über ein gut ausgebautes Straßennetz verfügen. Die Bevölkerungsstruktur spielt auch eine erhebliche Rolle bei der Wahl der Wohnung. Immobilien in sogenannten Brennpunkten mit armer Bevölkerung sind in der Regel billiger zu haben, als in Wohnvierteln der Mittel- und Oberschicht. Die Wirtschaftsstruktur eines Standortes ist entscheidend bei der Wertermittlung einer Immobilie. Eine starke Wirtschaftsstruktur sorgt für Arbeitsplätze und gute Zahlungsfähigkeit der Mieter. Entsprechend entwickeln sich die Immobilienpreise. So führte zum Beispiel in zahlreichen Regionen der neuen Bundesländer der Zusammenbruch der Infrastruktur zu einem deutlichen Werteverfall der dortigen Immobilien. Auch öffentliche Planungen und Vorschriften spielen eine erhebliche Rolle über die Preisentwicklung von

Immobilien. Baurecht und Umweltschutzaufgaben finden auch Beachtung bei der Renditerechnung von Immobilien, da diese je nach Ausstattung und Modernisierungsgrad saniert werden müssen.

Lokaler Standort

Der Mikrostandort ist mit Kriterien aus der unmittelbaren Umgebung behaftet. So spielt die Lage der Wohnung beziehungsweise des Hauses und des Grunds eine große Rolle. Dabei kann der Wert zweier Wohnungen in einem Block deutlich differieren, abhängig davon, ob sich diese im Dachgeschoss oder in der Etage befinden.

Weitere Kriterien sind zum Beispiel

- **Ausblick:** Ist ein freier Blick in die Natur gegeben oder verdecken Gebäude die Aussicht?
- **Lage:** Befindet sich die Immobilie zum Beispiel direkt an einer Hauptstraße oder im Grünen
- **Lärmpegel:** Befindet sich die Wohnung in einer ruhigen Umgebung oder direkt an einer Gaststätte beziehungsweise Schulhof, Kinderspielplatz oder Autobahn?
- Welche **Infrastruktur** wird in unmittelbarer Umgebung geboten wie zum Beispiel Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Bildung, Freizeit, Erholung, ärztliche Versorgung?

Die Lage von Ferienwohnungen und Monteurwohnungen

Nicht alle Standorte sind geeignet, um Ferienwohnungen lukrativ anzubieten. Sie sind davon abhängig, dass sie in attraktiven Regionen für Touristen liegen und diese Orte möglichst hohe Saisonzeiten oder überregionale Events bieten. In Großstädten lässt sich eine Ferienwohnung in der Regel auch außerhalb von typischen Touristikzeiten lukrativer als in kleinen Regionen vermieten, da die Großstädte auch in der Nebensaison zahlreiche Events bieten wie zum Beispiel München mit dem Oktoberfest und Berlin mit dem Filmfestival und alle Großstädte mit zahlreichen Messveranstaltungen. Wer seine Wohnung an Monteure vermietet, ist weitgehend unabhängig vom jeweiligen Standort. Bauarbeiter, Monteure und Montagearbeiter sowie andere Berufsreisende ziehen dorthin, wo ihre Arbeitseinsätze sind. Gerade Regionen, die sich noch im Aufbau befinden, können lukrativ für Vermieter von Monteurwohnungen sein. Wichtig dabei ist nur, dass Vermieter ihre Unterkunft gut sichtbar präsentieren und ein faires Preis-Leistungs-Angebot bereitstellen.

Alter der Wohnungen



Wohnungen gehören zu den gehobenen Sachwerten, da sie auf die Nutzung für viele Jahre ausgerichtet sind. Dennoch gibt es zahlreiche Faktoren, die zur Wertminderung der Immobilien beitragen können. So können sie zum Beispiel durch den Grad der Abnutzung und technische Überalterung im Wert verfallen, was umfassende Werterhaltungsmaßnahmen notwendig macht.

Die Altersklassen von Immobilien lassen sich in zwei Hauptgruppen unterteilen, nämlich in Neu- und Altbau. Der Altbau lässt sich wiederum in zahlreiche Altersklassen unterteilen, obwohl bei einer stark vereinfachten Renditerechnung in der Regel nur zwischen den Spannen bis 1924 und nach 1924 unterschieden wird. Dennoch sollten sich Käufer von Immobilien wie zum Beispiel Einfamilienhäuser und Wohnungen auch über die Bauperiode einer Immobilie erkundigen. Jede Bauperiode hat ihre Schwächen. So war zum Beispiel in den 1930er Jahren sowie in der Nachkriegszeit das Baumaterial knapp und es mussten häufig Ersatzmaterialien herhalten. Auch wurden in bestimmten Bauperioden Stoffe verwendet, die heute nicht mehr zulässig wären. Insgesamt bergen Altbauten die Gefahr, dass sie altersbedingt Abnutzungserscheinungen aufweisen. Zudem kann es sein, dass sie heutige Standards und Vorschriften nicht mehr erfüllen wie zum Beispiel bei der Wärmedämmung, Material, Stromleitungen, Schallisolierung, Energiepass und vieles mehr.



In den letzten Jahren sind die Preise einer technisch gut ausgebauten, modernen Wohnung in einigen Regionen signifikant gestiegen. <http://ivd.net/preise-fuer-wohneigentum-steigen-staerker-als-in-vorjahren/>

Die Kreditaufnahme für Immobilien ist günstig, da die Bauzinsen auf ein Rekordtief gesunken sind. Wer klug ist, der lässt sich eine Zinsgarantie für die gesamte Laufzeit des Darlehens geben.

Vergleich der temporären mit herkömmlicher Vermietung



Für die herkömmliche Vermietung an feste Mieter lassen sich Vor- und Nachteile herausarbeiten.

Vorteile der Langzeitvermietung

- Vermieter müssen sich nicht laufend um die Akquirierung neuer Mieter kümmern.
- Sie haben ganzjährige feste Einnahmen.
- Sie müssen sich nicht um Reinigung und Einrichtung ihrer Wohnung kümmern.
- Die Anschaffungs- und Nebenkosten für Vermieter sind geringer als bei Ferienimmobilien und Monteurwohnungen.

- Sie haben geringere bürokratische Hürden bei dieser Vermietungsform.
- Anträge für die Ausnahmegenehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum fallen weg.

Nachteile der Langzeitvermietung

- Die Mieteinnahmen an feste Vermieter sind geringer als bei Ferienwohnungen.
- Vermieter müssen sich an das Mietpreisbindungsgesetz halten.
- Sie tragen das Risiko hoher Mietausfälle zum Beispiel durch Mietnomaden.
- Sie haben keinen Zugang zu der Wohnung, außer im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen.
- In manchen Regionen können nur sehr geringe Mieten erzielt werden.

Vorzüge der Ferienwohnung

- Vermieter müssen sich nicht an die Mietpreisbindung halten.
- Mit Ferienwohnungen lassen sich höhere Preise erzielen.
- Preise können passend zur Saison nachjustiert werden.
- Vermieter haben jederzeit Zugang zu der Ferienwohnung
- In manchen Regionen können nur sehr geringe Mieten erzielt werden.

Nachteile der Ferienwohnung

- Je nach Region besteht die Gefahr, dass die Wohnung nicht ganzjährig vermietet werden kann.
- Der Aufwand zur Pflege ist wesentlich höher als bei der Dauervermietung.
- Die Anschaffungspreise sind wesentlich höher. Vermieter müssen die Wohnung oder das Haus komplett einrichten und je nach Anspruch eine exklusive Möblierung wählen.
- In der Regel lassen sich Ferienwohnungen nicht an mehrere Gäste, die untereinander fremd sind, gleichzeitig vermieten.

Vorzüge der Vermietung als Monteurwohnung

Die Vorzüge der Vermietung als Monteurwohnung gegenüber der herkömmlichen Dauervermietung sind ähnlich wie bei den Ferienwohnungen zu sehen.

- Vermieter haben jederzeit Zugriff auf ihre Wohnung oder ihr Haus.
- Sie sind nicht an einen Mietspiegel gebunden.
- Zudem riskieren Vermieter von Monteurunterkünften keine hohen Ausfälle, wie das bei Langzeitvermietung der Fall wäre.

Vorzüge der Vermietung als Monteurwohnung gegenüber der Vermietung als Ferienwohnung

- Monteure benötigen Unterkünfte auch in der Nebensaison
- Die Anschaffungskosten sind nicht so hoch wie bei einer Ferienwohnung, da die Einrichtung einfach sein darf.
- Auch wenn die Wohngegend nicht so attraktiv für Ferien ist, bestehen gute Chancen auf ganzjährige Auslastung.
- Vermieter können die einzelnen Zimmer ihrer Wohnung auch mehrfach belegen, was bei einer Ferienwohnung in der Regel nicht üblich ist.
- Der Aufwand ist höher als bei der Dauervermietung, aber niedriger als bei Ferienwohnungen.
- Die Instandhaltungskosten sind niedriger als bei Ferienwohnungen.

Nachteile zur Vermietung an Monteure

- Die Vermietung an Monteure verlangt im Falle von Mehrfachbelegungen eine besonders gute Organisation.
- Vermieter können nicht so viel verlangen wie bei Ferienwohnungen, dafür aber Zimmer mehrfach belegen.
- Der Aufwand ist höher als bei der Dauervermietung.
- Instandhaltung und Erstanschaffung sind höher als bei Dauervermietungen.

Ferienwohnungen mit Monteurunterkünften kombinieren

Mehr und mehr private und gewerbliche Vermieter gehen dazu über, ihre Ferienwohnung außerhalb der Saison auch als Monteurwohnung zu vermieten. Sie können sich dadurch eine höhere Rendite sichern.

Beispielrechnungen für die unterschiedlichen Vermietungsformen in München und Berlin



Wie die Beispielrechnungen unten zeigen, können trotz angespannter Immobilienmärkte mit Monteurwohnungen Renditen erzielt werden. Dennoch sollten Privatanleger auch bei dieser scheinbar sicheren Anlageform vorsichtig sein und sich von Fachkräften beraten lassen, bevor sie eine Neuanschaffung wagen. Die Beispielrechnungen erheben nicht den Anspruch auf Repräsentativität, Vollständigkeit oder Richtigkeit, sondern sollen eine Anregung sein, die finanzielle Zukunft umsichtig zu planen und günstige Vermietungsformen zu wählen.

Die Renditerechnungen sind in vereinfachter Form dargestellt und geben eine ungefähre Vorstellung, wie sich Wohnungen durch unterschiedliche Vermietungsformen nutzen lassen. Als Grundlage dienen Daten für die Vermietung aus München und Berlin. Hier werden Durchschnittspreise für die Dauervermietung herangezogen.

Beispiel 1: München - Dauervermietung



Als Beispiel dient die Dauervermietung einer 3-Zimmer-Wohnung in München mit 70 Quadratmetern Wohnfläche. Die fiktive Wohnung wurde 2004 gebaut. Sie befindet sich im Stadtteil Obergiesing in durchschnittlich günstiger Lage. Die Wohnung befindet sich in einem Wohnblock und bietet eine komplette Warmwasserversorgung. Sie wird in allen Zimmern beheizt.

Die Wohnung bietet weder ein zweites Badezimmer noch ist das Badezimmer besonders ausgestattet. Bisher wurde keine Modernisierung ausgeführt. Es gibt eine einfache Küchenausstattung mit Spüle und Herd. Zum Teil sind einfache und zum Teil hochwertige Böden verlegt. Die Wohnung besitzt eine Terrasse mit fünf Quadratmetern. Die Immobilie verfügt über eine Gegensprechanlage. Es ist keine Fußbodenheizung vorhanden und es gibt Rollläden, die manuell betrieben werden. Die Wohnung liegt im ersten Stock.

Laut Mietspiegel ergäbe sich mit genannten Kriterien eine Nettomiete von 644,70 Euro pro Monat. (Stand 10/2016)

Zugrunde liegt dieser Berechnung der Mietspiegel der Stadt München 2015.

<http://www.mietspiegel-muenchen.de/2015/berechnungsprogramm/index.php>

Wer neu vermietet, darf nicht mehr als 20 Prozent über dem aktuell gültigen Mietspiegel liegen.

Berechnung der Rentabilität der Wohnung auf Basis des Mietspiegels.

Häufig werden vereinfachte Rechnungen und Werte zur Ermittlung der Rendite zugrunde gelegt und es ergibt sich eine Bruttomietrendite. Dabei wird die Nettomiete, die innerhalb eines Jahres erzielt wird, in das Verhältnis zum Kaufpreis gesetzt: Jahresnettomiete / Kaufpreis der Wohnung x 100. Das ergäbe eine Rendite von $7736,4/300.000 \times 100 = 2,32\%$ Bruttomietrendite. Allerdings spiegelt das nicht die tatsächlich zu erwartende Rendite wider, da zahlreiche wichtige Faktoren zur Berechnung fehlen. Stiftung Warentest stellt einen interessanten Rechner zur Verfügung, der zwar auch vereinfachte Rechnungen bietet, aber eine gute Vorstellung von der zu erwartenden Rendite vermittelt und komplexere Rechnungen gestattet. <https://www.test.de/Immobilien-Lohnt-der-Kauf-einer-vermieteten-Wohnung-1179772-0/>.

Folgende Werte werden für das Beispiel bei der Berechnung berücksichtigt:

Wohnung - Kosten - Einnahmen

- Baujahr nach 1924
- Kaufpreis der Eigentumswohnung (300.000 Euro)
- Kaufpreisenebenkosten der Wohnung wie zum Beispiel Maklergebühren, Rechtsanwaltskosten (12.500 Euro)

- Renovierungskosten, die sich sofort absetzen lassen (2.000 Euro)
- Nettokaltmiete ohne Nebenkosten pro Jahr (7.736 Euro, gerundet)
- Jährliche Nebenkosten (1.215 Euro)
- Verwaltungskosten pro Jahr (500 Euro)
- Prozentuale Mietausfallpauschale (2 %)
- Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr in Prozent (2 %)
- Erste Mieterhöhung nach drei Jahren
- Geschätzte Kostensteigerung (1 %)

Finanzierung durch Eigenkapital und Kredit

- Angenommenes Eigenkapital (150.000 Euro)
- Kredit (164.000 Euro)
- 20 Jahre Zinsbindung
- Zinssatz (2 %)
- Tilgungssatz (3 %)
- Kreditrate pro Jahr (8.225,00 Euro)
- Geschätzter Anschlusszinssatz (6 %)

Besteuerung

- Bemessung für die Abschreibung 312.500 Euro
- lineare Abschreibungsart (2 %)
- Steuerart für Alleinstehende
- zu versteuerndes Einkommen (40.000 Euro)

Das Ergebnis der Renditerechnung über einen Anlagehorizont von 20 Jahren

- Geschätzter Verkaufspreis ist 198.800 Euro (Schätzung aufgrund Miet-Kaufpreis-Relation)
- Objektrendite nach Steuern ohne Finanzierung ist nach vereinfachter Rechnung und vorgeannten Werten 0,41 %
- Die Eigenkapitalrendite nach Steuern ergibt mit vereinfachter Rechnung -0,23 %.



Die Diskrepanz zwischen Kauf- und Mietpreis ergibt sich aus den hohen Immobilienpreisen in München. Die Objektrendite bleibt zwar knapp im Plus, aber mit einer Fremdfinanzierung kippt die Renditerechnung in ein Minus. Ob die Immobilie zu dem ursprünglichen Preis wieder veräußert werden kann,

bleibt ungewiss und hängt auch davon ab, wie sich die Zinspreispolitik der EZB und der deutschen Banken weiterentwickelt. Aufgrund fehlender lukrativer Anlageformen, welche gleichzeitig die Sicherheit bringen, ist die Nachfrage nach Immobilien zurzeit besonders hoch. Innerhalb weniger Jahre haben sich die Immobilienpreise in München zum Teil nahezu verdoppelt. Dem Beispiel 2 und 3 dient dieselbe Wohnung als Grundlage zur Berechnung lukrativerer Vermietungsformen. Beispiel 2 zeigt eine Berechnung für die Vermietung von Ferienwohnungen. Beispiel 3 zeigt, wie sich die

Rendite einer Ferienwohnung erhöhen lässt, wenn diese außerhalb der Saison zusätzlich als Monteurunterkunft vermietet wird.

Beispiel 2: München - Ferienwohnung

Für die Rechnung wird dieselbe Wohnung in Obergiesing (durchschnittliche Lage), selbes Baujahr und mit der Vorgabe, dass eine Ausnahmegenehmigung für temporäre Vermietung vorliegt, herangezogen. An dem Kaufpreis, Eigenkapital und der Finanzierungsart ändert sich nichts. Lediglich die Mietpreise und Anschaffungen ändern sich. Für eine Ferienwohnung mit 70 Quadratmetern in der teuersten Mietregion Deutschlands in München kann selbst eine einfach gehaltene Ferienwohnung durchaus mit 60 bis 100 Euro pro Tag veranschlagt werden. Da die Ferienwohnung nach jedem Aufenthalt der Besucher gründlich gereinigt werden muss und auch Leerzeiten entstehen können. In den ersten Jahren ergeben sich je nach Lage und Angebotsgeschick durchschnittlich circa 150 bis 180 Buchungstage im Jahr. Dem Beispiel liegt die Berechnung von 180 Buchungstagen vor. Allerdings erhöhen sich die Anschaffungskosten, da die Ferienwohnung gut ausgestattet sein muss und die Nebenkosten mit in den Preis einbezogen sind. Zusätzlich müssen zahlreiche weitere Kosten einberechnet werden wie Betriebskosten (zum Beispiel Heizung, Strom, Wasser, Warmwasser, Wohngeld) und weitere Nebenkosten wie Telefon, Rundfunkgebühren, GEMA-Gebühren, Instandhaltung, Wäsche, Reinigung, Versicherungen, Verwaltungs- und Wartungskosten. Die Nebenkosten lassen sich beispielhaft auf 2200 Euro und die Betriebskosten auf 1300 Euro beziffern. Die Übernachtungskosten werden mit 80 Euro pro Tag angesetzt und 180 Buchungstage angenommen.

Wohnung - Kosten - Einnahmen

- Baujahr nach 1924
- Kaufpreis der Eigentumswohnung (300.000 Euro)
- Kaufpreisnebenkosten der Wohnung wie zum Beispiel Maklergebühren, Rechtsanwaltskosten (12.500 Euro)
- Einrichtung und Renovierung (30.000 Euro)
- Jahreseinnahmen aus der Ferienwohnung (14.400 Euro)
- Nebenkosten pro Jahr (2.200 Euro)
- Betriebskosten pro Jahr (1.300 Euro)
- Prozentuale Mietausfallpauschale (0 %), da mit Buchungstagen kalkuliert wird.
- Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr in Prozent (2 %)
- Erste Mieterhöhung nach drei Jahren
- Geschätzte Kostensteigerung (1 %)

Finanzierung durch Eigenkapital und Kredit

- Angenommenes Eigenkapital (150.000 Euro)

- Kredit (192.000 Euro)
- 20 Jahre Zinsbindung
- Zinssatz (2 %)
- Tilgungssatz (3 %)
- Kreditrate pro Jahr (9.625,00 Euro)
- Geschätzter Anschlusszinssatz (6 %)

Besteuerung

- Bemessung für die Abschreibung 312.500 Euro
- lineare Abschreibungsart (2 %)
- Steuerart für Alleinstehende
- zu versteuerndes Einkommen (40.000 Euro)

Das Ergebnis der Renditerechnung über einen Anlagehorizont von 20 Jahren

- Geschätzter Verkaufspreis ist 370.201 Euro (Schätzung aufgrund Miet-Kaufpreis-Relation)
- Objektrendite nach Steuern ohne Finanzierung ist nach vereinfachter Rechnung und vorgenannten Werten 3,52 %
- Die Eigenkapitalrendite nach Steuern ergibt mit vereinfachter Rechnung 5,03 %.

Die Objekt-Rendite liegt dabei trotz hoher Immobilienpreises in München damit schon deutlich im Plus bei 3,52 %. Trotz hoher Fremdfinanzierung hat sich mit dieser fiktiven Rechnung das Eigenkapitalrendite um 5,03 % nach Steuern erhöht.

Beispiel 3: München - Monteurwohnung | Monteurzimmer - Ferienwohnung zusätzlichen an Monteure vermiete

In diesem Beispiel wird die Ferienwohnung zusätzlich in sonst buchungsfreier Zeit an Monteure vermietet. Auf diese Weise lassen sich die Buchungstage erhöhen. Dieses Beispiel geht davon aus, dass die Ferienwohnung an zusätzlichen 90 Buchungstagen mit 50 Euro pro Tag vermietet wird. Damit ergeben sich zusätzlich 4.500 Euro Mieteinnahmen. Allerdings erhöhen sich Betriebs- und Nebenkosten um geschätzte 30 Prozent.

Wohnung - Kosten - Einnahmen

- Baujahr nach 1924
- Kaufpreis der Eigentumswohnung (300.000 Euro)
- Kaufpreisnebenkosten der Wohnung wie zum Beispiel Maklergebühren, Rechtsanwaltskosten (12.500 Euro)

- Einrichtung und Renovierung (30.000 Euro)
- Mieteinnahmen (18.900 Euro, gerundet)
- Nebenkosten pro Jahr (2.860 Euro)
- Betriebskosten pro Jahr (1.690 Euro)
- Prozentuale Mietausfallpauschale entfällt, da mit Buchungstagen gerechnet wird.
- Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr in Prozent (2 %)
- Erste Mieterhöhung nach drei Jahren
- Geschätzte Kostensteigerung (1 %)

Finanzierung durch Eigenkapital und Kredit

- Angenommenes Eigenkapital (150.000 Euro)
- Kredit (192.000 Euro)
- 20 Jahre Zinsbindung
- Zinssatz (2 %)
- Tilgungssatz (3 %)
- Kreditrate pro Jahr (9.125,00 Euro)
- Geschätzter Anschlusszinssatz (6 %)

Besteuerung

- Bemessung für die Abschreibung 312.500 Euro
- lineare Abschreibungsart (2 %)
- Steuerart für Alleinstehende
- zu versteuerndes Einkommen (40.000 Euro)

Das Ergebnis der Renditerechnung über einen Anlagehorizont von 20 Jahren

- Geschätzter Verkaufspreis ist 485.889 Euro (Schätzung aufgrund Miet-Kaufpreis-Relation)
- Objektrendite nach Steuern ohne Finanzierung ist nach vereinfachter Rechnung und vorgenannten Werten 5,19 %
- Die Eigenkapitalrendite nach Steuern ergibt mit vereinfachter Rechnung 7,65 %.

Mit der kombinierten Vermietung als Ferienwohnung und Monteurunterkünfte lässt sich nach diesem Beispiel eine besonders hohe Rendite erzielen. So beträgt die Eigenkapitalrendite über 7 Prozent.

Beispiel 4: Berlin - Dauervermietung



In diesem und den nächsten Rechenbeispielen geht es um eine fiktive Wohnung in Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf mit 70 Quadratmetern Wohnfläche, Baujahr 2004, drei Zimmer und Terrasse. Nach Eingaben zahlreicher Merkmale lässt sich

die ortsübliche Miete in Berlin mit dem Mietspiegel feststellen

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/index.shtm>. Dieses Beispiel geht von einer Nettokaltmiete von 606 Euro und einem Kaufpreis von 230.000 Euro aus.

Wohnung - Kosten - Einnahmen

- Baujahr nach 1924
- Kaufpreis der Eigentumswohnung (230.000 Euro)
- Kaufpreisenebenkosten der Wohnung wie zum Beispiel Maklergebühren, Rechtsanwaltskosten (10.000 Euro)
- Einrichtung und Renovierung (2.000 Euro)
- Nettokaltmiete ohne Nebenkosten pro Jahr (7.272 Euro, gerundet)
- Jährliche Nebenkosten (1.000 Euro)
- Verwaltungskosten pro Jahr (500 Euro)
- Prozentuale Mietausfallpauschale (2 %)
- Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr in Prozent (2 %)
- Erste Mieterhöhung nach drei Jahren
- Geschätzte Kostensteigerung (1 %)

Finanzierung durch Eigenkapital und Kredit

- Angenommenes Eigenkapital (150.000 Euro)
- Kredit (92.000 Euro)
- 20 Jahre Zinsbindung
- Zinssatz (2 %)
- Tilgungssatz (3 %)
- Kreditrate pro Jahr (4.600,00 Euro)
- Geschätzter Anschlusszinssatz (6 %)

Besteuerung

- Bemessung für die Abschreibung 240.000 Euro
- lineare Abschreibungsart (2 %)
- Steuerart für Alleinstehende
- zu versteuerndes Einkommen (40.000 Euro)

Das Ergebnis der Renditerechnung über einen Anlagehorizont von 20 Jahren

- Geschätzter Verkaufspreis ist 156.571 Euro
- Objektrendite nach Steuern ohne Finanzierung ist nach vereinfachter Rechnung und vorgenannten Werten 0,74 %
- Die Eigenkapitalrendite nach Steuern ergibt mit vereinfachter Rechnung 0,5 %.

Beispiel 5: Berlin - Ferienwohnung

Es wird die selbe Wohnung als Ferienwohnung vermietet. Als Übernachtungspreis werden 70 Euro mit 180 Buchungstagen angenommen. Die Nebenkosten und Betriebskosten sind ähnlich wie in München. Daher werden die selben Kosten zugrunde gelegt. Selbes gilt für die Erstananschaffung.

Wohnung - Kosten - Einnahmen

- Baujahr nach 1924
- Kaufpreis der Eigentumswohnung (230.000 Euro)
- Kaufpreisnebenkosten der Wohnung wie zum Beispiel Maklergebühren, Rechtsanwaltskosten (10.000 Euro)
- Investitionen für Renovierung und Einrichtung (30.000 Euro)
- Mieteinnahmen pro Jahr (12.600 Euro)
- Nebenkosten pro Jahr (2.200 Euro)
- Betriebskosten pro Jahr (1.300 Euro)
- Prozentuale Mietausfallpauschale (0 %)
- Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr in Prozent (2 %)
- Erste Mieterhöhung nach drei Jahren
- Geschätzte Kostensteigerung (1 %)

Finanzierung durch Eigenkapital und Kredit

- Angenommenes Eigenkapital (150.000 Euro)
- Kredit (120.000 Euro)
- 20 Jahre Zinsbindung
- Zinssatz (2 %)
- Tilgungssatz (3 %)
- Kreditrate pro Jahr (6.000,00 Euro)
- Geschätzter Anschlusszinssatz (6 %)

Besteuerung

- Bemessung für die Abschreibung 240.000 Euro

- lineare Abschreibungsart (2 %)
- Steuerart für Alleinstehende
- zu versteuerndes Einkommen (40.000 Euro)

Das Ergebnis der Renditerechnung über einen Anlagehorizont von 20 Jahren

- Geschätzter Verkaufspreis ist 323.926 Euro
- Objektrendite nach Steuern ohne Finanzierung ist nach vereinfachter Rechnung und vorgenannten Werten 4,08 %
- Die Eigenkapitalrendite nach Steuern ergibt mit vereinfachter Rechnung 5,34 %.

Beispiel 6: Berlin – Monteurzimmer und Ferienwohnung kombiniert-zusätzlich an Monteure vermieten

Es wird angenommen, dass die Wohnung für 180 Tage als Ferienwohnung und zusätzlich an Monteure vermietet wird mit 50 Euro pro Tag (90 Buchungstage). Wie in Beispiel 2 erhöhen sich auch hier die Neben- und Betriebskosten.

Wohnung - Kosten - Einnahmen

- Baujahr nach 1924
- Kaufpreis der Eigentumswohnung (230.000 Euro)
- Kaufpreisenebenkosten der Wohnung wie zum Beispiel Maklergebühren, Rechtsanwaltskosten (10.000 Euro)
- Renovierungskosten, die sich sofort absetzen lassen (30.000 Euro)
- Mieteinnahmen pro Jahr (16.200 Euro, gerundet)
- Jährliche Betriebskosten (1.690 Euro)
- Nebenkosten pro Jahr (2.860 Euro)
- Prozentuale Mietausfallpauschale (0 %)
- Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr in Prozent (2 %)
- Erste Mieterhöhung nach drei Jahren
- Geschätzte Kostensteigerung (1 %)

Finanzierung durch Eigenkapital und Kredit

- Angenommenes Eigenkapital (150.000 Euro)
- Kredit (110.000 Euro)
- 20 Jahre Zinsbindung
- Zinssatz (2 %)
- Tilgungssatz (3 %)

- Kreditrate pro Jahr (5.500,00 Euro)
- Geschätzter Anschlusszinssatz (6 %)

Besteuerung

- Bemessung für die Abschreibung 240.000 Euro
- lineare Abschreibungsart (2 %)
- Steuerart für Alleinstehende
- zu versteuerndes Einkommen (40.000 Euro)

Das Ergebnis der Renditerechnung über einen Anlagehorizont von 20 Jahren

- Geschätzter Verkaufspreis ist 416.477 Euro (Schätzung aufgrund Miet-Kaufpreis-Relation)
- Objektrendite nach Steuern ohne Finanzierung ist nach vereinfachter Rechnung und vorgenannten Werten 5,64 %
- Die Eigenkapitalrendite nach Steuern ergibt mit vereinfachter Rechnung 7,47 %.



Natürlich lassen sich die Renditen nicht pauschalieren, insbesondere bei der Vermietung von Ferienwohnungen. Die Preise richten sich nicht nur nach Größe, Lage und Markt, sondern ebenso nach der Ausstattung, die auch nach der Sterne-Klassifizierung des Deutschen Tourismusverbandes (DTV)

ausgerichtet werden kann. Damit entstehen höhere Kosten. Es können aber gleichzeitig wesentlich höhere Renditen erzielt werden. Die Rendite richtet sich auch nach dem Eigenanteil. Je höher dieser ist, desto höher kann die Rendite ausfallen.

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.