

Gründe für den Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung gibt es genug: stabile bis steigende Mieten, niedrige Kreditzinsen und Hoffnung auf eine Wertsteigerung der Immobilie in der Zukunft.

Eine vermietete Eigentumswohnung als Kapitalanlage wird aus finanzieller Sicht

in Zeiten niedriger Baukreditzinsen und niedriger Sparzinsen in der Regel deutlich besser abschneiden als eine mäßig verzinste Anlage in Festgeld oder Bundesanleihen. Dennoch gilt: Die Eigentumswohnung muss sich für Sie als Vermieter natürlich auch auf lange Sicht rechnen.

## VON DER MIETE ZUR RENDITE

Ob sich eine vermietete Eigentumswohnung für Kapitalanleger lohnt, hängt vor allem von der tatsächlich erzielbaren Netto-Mietrendite und dem auf mindestens zehn Jahre festgelegten Hypothekenzinssatz ab. Sofern die Mietrendite mehr oder minder deutlich über dem Sollzins für das aufgenommene Hypothekendarlehen liegt, rentiert sich die Anlage.

Hinzu kommen eventuelle Miet- und Wertsteigerungen. Da aber der Spatz in der Hand bekanntlich besser ist als die Taube auf dem Dach, sollten Sie künftige Miet- und Wertsteigerungen in Ihrer Rechnung aus Vorsichtsründen entweder gar nicht oder nur mit beispielsweise 1 Prozent pro Jahr berücksichtigen.

Ihren Investitionsplan über den von Ihnen gewünschten Anlagezeitraum von beispielsweise 20 Jahren können Sie bequem mit dem Excel-Programm „Lohnt der Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung“ (siehe [www.test.de/rechner](http://www.test.de/rechner)) kostenlos erstellen.

Der folgenden **Beispielrechnung** (siehe auch Tabelle „Investitionsplan“, Seite 119) liegen diese Annahmen zugrunde:

- ▶ Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung (Baujahr 1994) mit 80 Quadratmeter Wohnfläche,
- ▶ Kaufpreis 200 000 Euro (80 Quadratmeter x 2 500 Euro),
- ▶ Kaufnebenkosten 20 000 Euro (Grunderwerbsteuer 5 Prozent = 10 000 Euro, Notar- und Grundbuchgebühren 1,43 Prozent = 2 860 Euro, Maklerprovision 3,57 Prozent = 7 140 Euro),
- ▶ Anschaffungskosten 220 000 Euro (Kaufpreis 200 000 Euro plus Kaufnebenkosten 20 000 Euro),
- ▶ Hypothekendarlehen 180 000 Euro (90 Prozent des Kaufpreises) zu folgenden Konditionen: Sollzins 2 Prozent mit 20-jähriger Zinsbindung und Tilgungssatz 2 Prozent zuzüglich ersparter Zinsen),
- ▶ Eigenkapital 40 000 Euro (für Kaufnebenkosten und 10 Prozent des Kaufpreises),
- ▶ Monatliche Nettokaltmiete 10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche,
- ▶ Anfängliche Jahresnettokaltmiete 8 640 Euro (= 9 Euro x 80 Quadratmeter x 12 Monate),