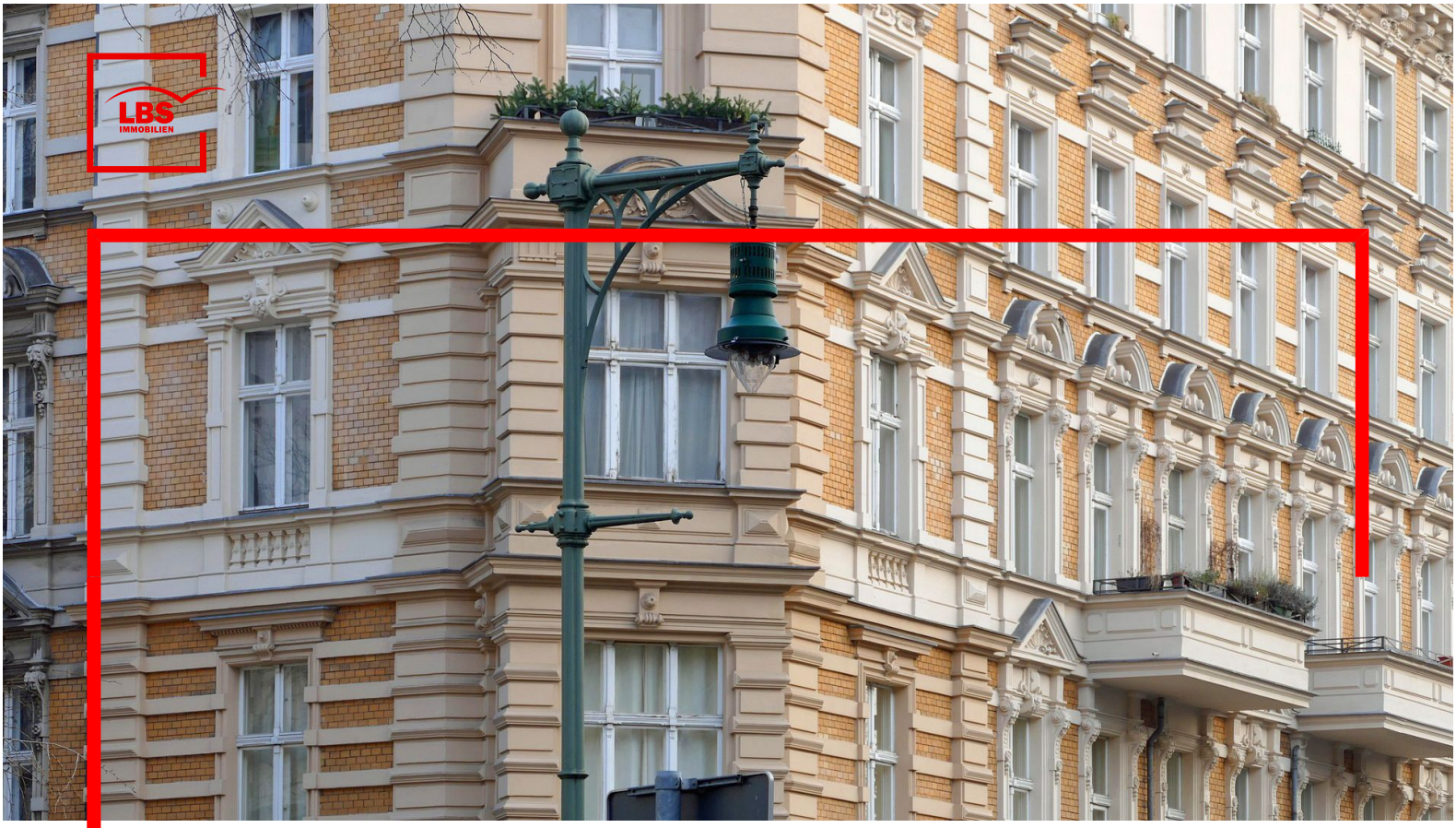


# Immobilienkauf zur Vermietung nimmt zu

Wer frühzeitig die richtigen Weichen stellt, kann gleich doppelt profitieren: Einerseits sichert er sich eine solide Altersvorsorge, andererseits leistet er einen Beitrag gegen die anhaltende Wohnungsknappheit. Aktuell stehen die Chancen dafür so gut wie seit Jahren nicht mehr.

Ob zur Vermögensbildung oder als strategische Altersvorsorge: Der Anteil der Finanzierungen für vermietete Wohnimmobilien ist in den letzten zehn Jahren um fast zwei Drittel gestiegen – von 16 auf 26 Prozent. Insbesondere seit 2015 erfreut sich die Immobilie als Kapitalanlage wachsender Beliebtheit. Angesichts der in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Mietpreise rechnet sich der Kauf einer Immobilie zur Vermietung heute mehr denn je – selbst unter Berücksichtigung der ebenfalls gestiegenen Kaufpreise. Experten sind sich einig: Aufgrund des geringen Wohnungsangebots werden die Mieten auch in den kommen-

den Jahren weiter steigen.

Ob sich ein Immobilienkauf lohnt, hängt in erster Linie von den individuellen Investitionszielen ab. Wer über viel Eigenkapital verfügt und dieses sicher anlegen möchte, entscheidet sich meist für größere Städte mit stabil hohen Mieten und soliden Renditen. Wer hingegen seinen Immobilienbestand langfristig aufbauen möchte, meidet oft die teuren A-Lagen und sucht nach Chancen in B- oder C-Lagen.

Aktuellen Studien zufolge bevorzugen die meisten Anlegerinnen und Anleger für den Immobilienkauf zur Vermietung Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern. Mehr als die Hälfte (55 Prozent) möchte eine Eigentumswohnung erwerben. Nur etwa ein Fünftel plant den Kauf eines Ein- oder Mehrfamilienhauses (19 bzw. 18 Prozent). Besonders gefragt sind kleinere Wohnungen mit etwa 50 Quadratmetern, da sie sich leicht finanzieren und unkompliziert vermieten lassen.

Für eine nachhaltige Rendite ist vor allem die wirtschaftliche Kalkulation entscheidend. Neben Lage und Ausstattung spielt die langfristige Vermietbarkeit eine Schlüsselrolle. In Schleswig-Holstein sind insbesondere die Hochschulstädte Kiel, Flensburg und Lübeck gefragt. Im Gegensatz zu Eigennutzern empfiehlt es sich bei Kapitalanlagen, die Tilgung moderat zu halten. Das schafft steuerliche Vorteile und ermöglicht den Aufbau von Rücklagen.

Vor dem Kauf sollte das Anlageziel klar definiert werden. Geht es um regelmäßige Zusatzeinnahmen oder um eine langfristige Altersvorsorge? Wie hoch ist das verfügbare Eigenkapital? Ist der spätere Erwerb weiterer Immobilien geplant? Neben einer soliden Finanzierungsberatung ist auch eine steuerliche Beratung wichtig, um Chancen optimal zu nutzen. Mit einer klaren Strategie und professioneller Begleitung lassen sich derzeit attraktive Finanzierungslösungen finden und langfristig lohnende Renditen erzielen.

Eine aktuelle Studie von Haus & Grund verdeutlicht, dass private Vermieterinnen und Vermieter oft verantwortungsvoll handeln und mit Eigenkapital bezahlbaren Wohnraum sichern. Ein Viertel von ihnen besitzt ein bis zwei Mietobjekte, 56,3 Prozent verwalten maximal fünf Einheiten. Zwei Drittel von ihnen erzielen weniger als 30.000 Euro Jahreseinnahmen. Nach Abzug von Kosten und Steuern dienen die Einnahmen häufig als Beitrag zur Altersvorsorge. Rund 32 Prozent geben an, dass die Mieten die laufenden Kosten decken. Über 60 Prozent verzichten bewusst auf regelmäßige Mieterhöhungen oder passen diese nur alle drei bis fünf Jahre an.

Etwa 40 Prozent planen in den nächsten Jahren energetische Modernisierungen

– meist aus eigenen Mitteln. Dies zeigt, dass viele privat Vermietende nicht nur die Rendite im Blick haben, sondern auch zur Energieeffizienz und Wohnqualität beitragen.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie frühzeitig Immobilienvermögen aufbauen und sinnvoll finanzieren?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern

*Das könnte Sie auch interessieren: Mieten steigen immer weiter, aber nicht überall gleich stark*