

Problemfälle

Neben den Risiken gibt es auch Personengruppen, für die eine Finanzierung einfach nicht möglich ist. Z. B. ältere Menschen, die gern eine Kapitalanlage zeichnen würden, von einer Bank allerdings keine langfristige Finanzierung mehr angeboten bekommen. Aufgrund des hohen Alters trauen die Banken in solchen Fällen dem Kunden die Rückzahlung seines Darlehens nicht mehr zu. Auch Personengruppen, die Einträge in der Schuldnerdatei haben, welcher Art auch immer, erhalten keine Finanzierung angeboten. Letzen Endes erhalten alle diejenigen keinen Kredit, die den Anforderungen und Kriterien der Banken nicht entsprechen und durch deren Raster fallen. Sie hätten vielleicht gern eine Investition in eine Immobilie getätigt, erhalten jedoch kein Vertrauen von einer Bank.

Wenn also Anleger entweder eine Finanzierung ausschließen möchten (aufgrund der damit verbundenen Risiken) oder eine Finanzierung gar nicht erst erhalten, dann bietet sich lediglich der Erwerb einer Immobilie aus Eigenmitteln an. Auch dieser erscheint bei mathematischer Betrachtung durchaus eine ansprechende Kapitalanlage darzustellen. Lassen Sie uns diese Investition einfach einmal näher betrachten.

Mietrendite

Der Fachmann spricht in Zusammenhang mit einer Immobilieninvestition immer von der so genannten Mietrendite. Gemeint ist damit die Mieteinnahme im Verhältnis zum Kaufpreis. Beispiel: Kaufpreis 150.000 Euro, Mieteinnahme 9.000 Euro jährlich - entspricht einer Mietrendite von 6% jährlich. Immobilien in Toplagen und in einem hervorragenden Zustand ermöglichen Renditen von 4% bis 6%. Je exklusiver und hochwertiger die Immobilie, umso geringer die Mietrendite – und umso geringer die Mietinteressenten.

Ein anderer Faktor, der immer wieder genannt wird, bezeichnet den Einkaufspreis einer Immobilie im Verhältnis zu ihrer Mieteinnahme. Wenn jemand z.B. sagt, er habe eine Immobilie zum 12-fachen Faktor gekauft, heißt das, dass die zwölf-

Kaufpreisfaktor	Mietrendite
12-fach	8,33%
13-fach	7,69%
14-fach	7,14%
15-fach	6,66%
16-fach	6,25%
17-fach	5,88%
18-fach	5,55%
19-fach	5,26%
20-fach	5,00%

fache Jahresmiete dem Kaufpreis entspricht. Anders ausgedrückt entspricht dies einer Jahresrendite von 8,33%.

Auch hier gilt: Je gefragter eine Immobilie, je besser die Lage und Ausstattung, umso höher der Kaufpreisfaktor bzw. umso geringer die Mietrendite. Viele vertreten die Ansicht, dass nur ein geringer Faktor und eine hohe Mietrendite lukrativ seien. Doch manchmal ist weniger mehr, wenn nämlich der Faktor hoch, die Mietrendite geringer ist - doch die Vermietbarkeit dadurch gesichert und damit weniger Risiken vorhanden sind. Die Lukrativität einer Immobilie sollte man nämlich immer an zwei Punkten festmachen:

1. Mietrendite

Wie sicher ist die angenommene Mieteinnahme? Wie gut sind die Mieter, wie groß ist die Nachfrage?

2. Abverkauf

Wie realistisch ist ein lukrativer Abverkauf nach der gewünschten Planlaufzeit?

Der erste Punkt wird oftmals durch namhafte Mieter als sicher betrachtet. Doch der zweite Punkt ist das Problem: Denn wer soll die Immobilie kaufen, wenn der Anleger diese abstoßen möchte? Erst wenn der Abverkauf gewinnbringend möglich ist, kann man sich auch über die vermeintlich sicheren Mieteinnahmen freuen.