

Immobilien

Vermietete Immobilien: Was ist, wenn die Zinsen steigen?

In Deutschland werden Häuser seit Jahren immer teurer – auch weil das Zinsniveau so tief ist wie noch nie. Wie entwickeln sich die Preise, wenn die Zinsen wieder anziehen? Die Experten des VZ rechnen es vor.



CHRISTIAN LANGE
Leiter Kundenberatung

Beitrag empfehlen

Wer in Immobilien investieren will, berechnet normalerweise vor dem Kauf, wie hoch der Kaufpreis höchstens sein darf. Je höher die erwarteten Mieteinnahmen, desto mehr darf ein Renditeobjekt kosten. Die Mieten werden mit einem Faktor multipliziert, der mit der Zielrendite zusammenhängt. Die Mindestrendite ergibt sich aus dem Zinssatz für risikolose Anlagen. Dazu kommt ein Rendite-Aufschlag, der von der Lage, dem Zustand sowie der vorgesehenen Nutzung des Objekts abhängt. Ein sinnvoller Durchschnittswert ist 3 Prozent.

Informieren Sie sich regelmäßig zu Ruhestand, Geldanlagen, Immobilien, Finanz- und Nachlassplanung: [Newsletter abonnieren](#)

Käufer zahlen zu viel: Kaufnebenkosten nicht vergessen

Wer über Investitionen in Immobilien nachdenkt, sollte die Kaufnebenkosten mit auf der Rechnung haben. Für Notar und Grundbuch werden rund 2 Prozent des Kaufpreises fällig. Hinzu kommt die Grunderwerbsteuer, die je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises beträgt.

Im folgenden Beispiel berechnet ein Interessent, dass er für ein Objekt höchstens das 33-fache der Netto-Jahresmiete bezahl will. Für die Eigentumswohnung, die pro Jahr 12.000 Euro Miete einbringen soll, wären das rund 400.000 Euro.

Wenn die Zinsen steigen, verlieren Rendite-Immobilien an Wert

Illustrative Darstellung, Summen gerundet

	Kaufpreis heute		Zukünftiger Wert		
Miete pro Jahr (netto)	12.000 €	13.800 €	13.800 €	13.800 €	13.800 €
Risikoloser Zins	0.0%	0.5%	1.0%	1.5%	2.0%
Rendite-Aufschlag ¹	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Mindestrendite	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%
Rendite-Faktor	33	29	25%	22	20
Kaufpreis ²	400.000 €				
Nebenkosten ³	40.000 €				
Gesamtinvestition	440.000 €				
Verkaufspreis		394.000 €	34.5000 €	307.000 €	276.000 €
Verlust		-46.000 €	-95.000 €	-133.000 €	-164.000 €

- Für Instandhaltung, Leerstand, Beschädigungen etc.
- Jahresmiete geteilt durch angestrebte Mindestrendite
- Je nach Region bis zu 15 Prozent des Kaufpreises (hier: 10 Prozent)

Quelle: VZ VermögensZentrum

Ist ein Makler in den Verkaufsprozess involviert, möchte dieser vom Käufer ebenfalls Geld, bis zu 6 Prozent des Kaufpreises. In Summe können die Kaufnebenkosten somit bis zu 15 Prozent des Kaufpreises ausmachen. In unserem Beispiel sind wir vom Durchschnittswert von 10 Prozent ausgegangen, also 40.000 Euro, so dass sich ein maximaler Investitionsbetrag von 440.000 Euro ergibt. Zusammen mit den Kosten, die bei einem Kauf anfallen, ergibt sich ein Investitionsbetrag von 440.000 Euro.

Immobilien-Check

Mehr Sicherheit beim Kauf einer Renditeimmobilie

Möchten Sie eine Immobilie als Geldanlage kaufen? Lassen Sie vor dem Kauf kostenfrei prüfen, wie rentabel diese ist.

Check machen



Verkaufen mit Verlust

Weil die Zinsen so niedrig sind, begnügen sich Anleger mit niedrigen Renditen und zahlen hohe Preise. Langfristig könnte sich das rächen. Kaufpreise steigen, solange die Zinsen und Mindestrenditen sinken. Aber Vorsicht: auch das Gegenteil gilt. Sobald die Zinsen und damit die Mindestrenditen steigen, fallen die Hauspreise. Das kann zum herben Verlust führen, wenn man ein Objekt wieder verkaufen will.

Im Beispiel nehmen wir an, dass die Mieten mit den Jahren steigen. Erreicht der risikolose Zins 1,0 Prozent (siehe Tabelle, 3. Spalte), steigt die Mindestrendite auf 4,0 Prozent. Jetzt dürften Käufer nur noch das 25-fache der Jahresmiete bieten. Das sind 345.000 Euro – 95.000 Euro weniger, als der Besitzer investiert hat. Steigt der risikolose Zins sogar auf 2,0 Prozent (siehe Tabelle, 5. Spalte), dürften Käufer nur noch das 20-fache der Jahresmiete bieten, also bis zu 276.000 Euro. Für den Besitzer bedeutet das einen Verlust von 164.000 Euro.

Fazit: Wer ein Renditeobjekt kaufen möchte, muss sehr vorsichtig kalkulieren. Der Kaufpreis sollte so bemessen sein, dass sich die Investition auch dann lohnt, wenn der Wert nicht weiter steigt. Als Verkäufer haben Sie gute Chancen, den Wertzuwachs zu realisieren. Denn noch sind viele Käufer bereit, (zu) hohe Preise zu zahlen.

Weitere Informationen

Immobilien sind vielerorts so teuer, dass es riskant ist, auf weiter steigende Mieten und Preise zu spekulieren. Sprechen Sie besser mit den unabhängigen Experten: Vereinbaren Sie ein [unverbindliches Gespräch im VZ in Ihrer Nähe](#).

Lernen Sie unsere Angebote kennen

Merkblatt
Immobilien als Geldanlage: Darauf sollten Sie achten
Mietwohnungen sind bei Privatanlegern begehrt. Erfahren Sie alles Wichtige dazu.

Kostenfrei bestellen

Termin
Kostenfreies erstes Gespräch
Sprechen Sie mit einer Expertin oder einem Experten des VZ VermögensZentrums. Das erste Gespräch ist kostenfrei.

Termin vereinbaren

Merkblatt
Die VZ Immobilien-Ampel: Jetzt kaufen oder verkaufen?
Renditeobjekte wie Mietwohnungen, Mehrfamilienhäuser und Geschäftsräume sind beliebte Kapitalanlagen.

Kostenfrei bestellen

Weitere Beiträge zum Thema Immobilien



Geldanlagen

Immobilien als Geldanlage: Darauf sollten Sie achten

Video von Michael Huber

Immobilien zur Vermietung

Diese Risiken sollten Sie unbedingt berücksichtigen

Mietausfall, Wertverlust, steigende Kosten: Mit welchen Risiken Vermieter rechnen müssen.

Kapitalanlage

Immobilien kaufen und vermieten: Viele Käufer legen drauf

Ein Mietobjekt ist nur dann eine lohnende Investition, wenn der Kaufpreis in einem vernünftigen Verhältnis zum Mietertrag steht. Was passiert, wenn die Preise fallen?

Startseite > Wissen > Vermögen verdoppeln: So zünden Sie den Turbo



Leistungen

Ruhestandsplanung

Geldanlagen & Vermögensverwaltung

Private Altersvorsorge

Immobilienverrentung

Nachlassplanung

Vermögensverwaltung für Stiftungen

Beratung für Grenzgänger

Ratgeber

Vorträge & Webinare

Merkblätter & Bücher

Wissensbeiträge

Checks & Analysen

Über das VZ

Unabhängige Beratung

Portrait

Auszeichnungen

Newsroom

Standorte

Nachhaltigkeit

Jobs & Karriere

Kontakt & Hilfe

Termin vereinbaren

VZ Finanzportal

Kurse & Märkte

Newsletter abonnieren

vz news abonnieren