

Rentabilitäts-Faktoren einer Immobilien-Investition

Maßgeblich für die Beurteilung der Rentabilität einer Immobilien-Investition ist nicht irgendeine Rendite-Zahl oder ein Faktor, sondern der Cashflow. Dieser soll möglichst langfristig gesichert und wenn möglich sogar steigend sein. Bei einer Gegenüberstellung der Investitionsmöglichkeiten ist folglich alles zu berücksichtigen, was den Cashflow erhöht oder reduziert. Nachstehender beispielhafter Vergleich zeigt, welche **Faktoren** in erster Linie entscheidend sind:



	Faktor	Wohnimmobilie	Tankstelle
1.	Langfristige Ertragssicherheit?	NEIN. Mietvertrag mit Privatperson, i.d.R. durch Mieter vierteljährlich kündbar. Mietausfallrisiko. Räumungsrisiko bei Zahlungsschwierigkeiten.	JA. Mietvertrag mit Welt-Energiekonzern mit Top-Bonität, fest bis Ende 2036.
2.	Weniger Grunderwerbsteuer?	NEIN. Grunderwerbsteuer auf den vollen Kaufpreis.	JA. Grunderwerbsteuer nur auf ca. den halben Kaufpreis. *)
3.	Sind laufende Neben- und Betriebskosten umlegbar?	NEIN. Diese sind teilweise nicht umlegbar (z.B. WEG-Verwaltung, CO ² -Abgabe).	JA. Alle Kosten sind umlegbar.
4.	Trägt der Mieter alle Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung?	NEIN. Es fallen laufende Reparaturkosten sowie notwendige Rücklagen an (gem. § 28 II BV ca. 10 Euro/m ² p.a.).	JA. Mieter baut selbst, repariert alles selbst und führt Ersatzbeschaffungen selbst durch.
5.	Besonders hohe Abschreibung?	NEIN. AfA nur 2 bis 3 % aus dem Kaufpreis ohne Grundstückskosten.	JA. AfA ca. 50 % des Kaufpreises auf die Restlaufzeit des Mietvertrags. *)
6.	Bei Mietvertragsende: Kein Aufwand?	NEIN. Nachmietersuche, ggf. nach kurzer Zeit (siehe 1.). Ggf. Heiz-, Winterdienst- und sonstige Kosten bei Leerstand, Renovierungsbedarf. Gefahr: Mietnomaden, Messies.	JA. Konzern baut Anlage in 2036 komplett zurück, ursprünglicher Grundstückszustand wird wiederhergestellt. Grundstück in Top-Lage an Bundesstraße frei zur Nachnutzung, attraktiv durch hohe Verkehrsfrequenz von über 18.000 Fahrzeugen täglich.
7.	Hohe Rendite?	NEIN. I.d.R. 2 bis 4 % p.a. abzüglich nicht umlegbarer Kosten, Instandhaltungsrücklage und Steuern. Evtl. eingeschränkte Mietanpassungen, z.B. wegen Mietspiegel, Mietpreisbremse.	Ja. 5 % p.a., zu ca. 75 % steuerfrei *), Rendite steigend durch Wert-sicherungsvereinbarung (gekoppelt an Entwicklung Verbraucherpreis-index).

*) Fordern Sie „UBG Steuerliche Hinweise“ an: info@ubg-leonberg.de