



RUTH STEINERT
Finanzanlagenberaterin und
Versicherungsmaklerin

Therese-Giehse-Allee 31
81739 München

Telefon 089 67 97 45 80
Telefax 089 67 97 45 73
Mobil 0170 34 53 805
office@ruthsteinert.de
www.ruthsteinert.de

Newsletter September 2011

Immobilien als Geldanlage: Auf die Lage kommt es an

Angesichts der schwankenden Kurse an den Anleihe- und Aktienmärkten suchen Anleger vermehrt nach Investitionsalternativen. Eine mögliche Option sind Immobilien: Die liegen bei Investoren gerade hoch im Kurs. Die Rendite einer vermieteten Immobilie liegt zwischen 2,5 und 8,0 Prozent pro Jahr. Dabei liegen die Renditen in München durchschnittlich bei 5,0 Prozent, in Augsburg bei 6,3 Prozent. Momentan sind also selbst an der unteren Bandbreite die Renditen von Immobilien besser als die von Tagesgeld, Festgeld, Bundeswertpapieren oder anderen festverzinslichen Anlagen.

Die Brutto-Mietrendite errechnet man mit folgender Formel:
realistisch erzielbare Monats-Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche x 12 Monate x 100 : Kaufpreis pro Quadratmeter.

Allerdings hängt die Rendite stark vom Standort ab. Die höchsten Renditen erzielen Anleger in Magdeburg, Chemnitz oder Rostock. Allerdings ist mit der hohen Rendite auch ein wesentlich höheres Risiko verbunden. In diesen Städten gibt es schlechte wirtschaftliche und demografische Rahmenbedingungen.

Tief in die Tasche greifen müssen Anleger in München, Hamburg oder Frankfurt/Main mit bis zu etwa 3.600 Euro pro Quadratmeter. Doch hier gibt es gute wirtschaftliche Daten und einen Bevölkerungszuwachs. Der Durchschnittsmietpreis für eine Wohnung liegt in München in guter Lage bei € 12,78 pro Quadratmeter.

Auswahlkriterien für vermietete Immobilien

Für eine Immobilie zum Vermieten gelten andere Auswahlkriterien als für ein Eigenheim:

- Die Lage sollte nicht zu teuer sein – also eher eine mittlere oder einfachere Lage, dafür aber in einer prosperierenden Region. So bleibt der Kaufpreis moderat, die Miete erschwinglich und die Rendite fällt nicht zu klein aus. Achten Sie auf eine gute Infrastruktur wie Verkehrsanbindung, Kindergarten, Ärzte etc.
- Bei einer Bestandsimmobilie ist die Bausubstanz wichtig. Gründerzeitbauten haben oftmals eine bessere Substanz als Nachkriegsbauten, die oft recht schnell und mit einfachen Materialien hochgezogen wurden.
- Die Sanierungskosten müssen bei Bestandsimmobilien berücksichtigt werden. Gerade energetische Sanierungen sind recht teuer und die Kosten für Handwerksleistungen haben in den vergangenen Jahren ziemlich angezogen.
- Grundsätzlich sollten man auf moderne Wohnungsgrundrisse und eine offene Bauweise achten. So findet die Immobilie auch einen Mieter.

Fazit:

Die Rahmenbedingungen für einen Immobilienkauf sind immer noch gut, die Kredite vergleichsweise günstig und die Preisentwicklung bei den Immobilien stabil. Eine Ausnahme macht jedoch München. Solange so wenig wie derzeit neu gebaut wird, werden hier die Preise weiter steigen.

Wollen Sie mehr über Immobilien wissen? Dann abonnieren Sie meinen Immobiliennewsletter. Schreiben Sie mir unter office@ruthsteinert.de.

Hinweis: Dies ist ein kostenfreier Service von Vermögensmanagement Steinert, München.

Wenn Sie den Newsletter abbestellen wollen, dann schicken Sie eine Mail an:

office@ruthsteinert.de

Copyright by Ruth Steinert

Termine:

08. 11. 2011
Immobilienfinanzierung,
18.30 – 20.30 Uhr,
Kulturzentrum Trudering
in 81825 München
Wasserburger Landstr. 32 / 1.
Stock, VHS München
Kurs-Nr. BO 1065,
Preis: € 12,00,
Dozentin: Ruth Steinert
Information und Anmeldung:
www.mvhs.de

18. 11. 2011
Von den Zinsen leben
18.00 – 20.00 Uhr,
Troppauer Str. 10, München,
VHS München,
Kurs-Nr. BN 1150,
Preis: € 9,50
Dozentin: Ruth Steinert
Information und Anmeldung:
www.mvhs.de