

# DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN FÜR IMMOBILIEN- INVESTOREN

GUIDE MIT ERKLÄRUNGEN

UND RECHENBEISPIELEN



# Inhalt

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Warum Kennzahlen für Investoren entscheidend sind</b> | <b>3</b>  |
| <b>Die wichtigsten Kennzahlen im Überblick</b>           | <b>5</b>  |
| <b>Rentabilitätskennzahlen</b>                           | <b>6</b>  |
| <b>Bruttomietrendite</b>                                 | <b>6</b>  |
| <b>Nettomietrendite</b>                                  | <b>9</b>  |
| <b>Eigenkapitalrendite</b>                               | <b>11</b> |
| <b>Vergleich der Rentabilitätskennzahlen</b>             | <b>15</b> |
| <b>Liquiditätskennzahl - Cashflow</b>                    | <b>16</b> |
| <b>Finanzierungskennzahlen</b>                           | <b>19</b> |
| <b>Zins (Sollzins)</b>                                   | <b>19</b> |
| <b>Tilgungssatz (anfängliche Tilgung in %)</b>           | <b>21</b> |
| <b>Restschuld am Ende der Zinsbindung</b>                | <b>23</b> |
| <b>Zinsbindungsdauer und Zinsänderungsrisiko</b>         | <b>24</b> |
| <b>Eigenkapitalquote</b>                                 | <b>25</b> |
| <b>Zusammenfassung und Vergleich der Kennzahlen</b>      | <b>26</b> |

# WARUM KENNZAHLEN FÜR INVESTOREN ENTSCHEIDEND SIND

Der Erfolg eines Immobilieninvestments steht und fällt mit den Zahlen. Auch wenn das Bauchgefühl bei der Auswahl einer Immobilie eine Rolle spielt, liefert erst eine fundierte Kennzahlenanalyse die notwendige Grundlage für eine solide Investitionsentscheidung. Kennzahlen helfen dabei, unterschiedliche Objekte objektiv miteinander zu vergleichen, Finanzierungsmodelle zu bewerten und Risiken frühzeitig zu erkennen.

Gerade in Zeiten steigender Zinsen und unsicherer Märkte ist es für private und semi-professionelle Investoren unerlässlich, ihre Investitionen zahlengestützt zu planen und zu steuern.

Kennzahlen geben Antworten auf zentrale Fragen:

- Wie rentabel ist meine Immobilie im Verhältnis zum Kaufpreis?
- Reicht der monatliche Überschuss aus, um Rücklagen zu bilden oder Schulden schneller zu tilgen?
- Wie stark bin ich durch die Finanzierung gehebelt und welches Risiko trage ich, wenn die Zinsen steigen?

In diesem Guide stellen wir Ihnen die wichtigsten Kennzahlen für Immobilieninvestoren vor. Dabei konzentrieren wir uns auf drei Bereiche:

1. **Rentabilität:** Kennzahlen wie Bruttomietrendite, Nettomietrendite und Eigenkapitalrendite zeigen, wie profitabel Ihre Immobilie ist.
2. **Liquidität:** Der Cashflow gibt Auskunft darüber, wie viel von den Einnahmen tatsächlich monatlich übrig bleibt.
3. **Finanzierung:** Kennzahlen wie Zins, Tilgung, Restschuld oder die Beleihungsquote (Loan-to-Value) helfen, die Stabilität und das Risiko der Finanzierung zu beurteilen.

Jede dieser Kennzahlen wird im Verlauf des Guides detailliert erklärt. Sie erfahren:

- Was die Kennzahl aussagt und warum sie wichtig ist
- Wie sie berechnet wird (inklusive Formeln und Beispielen)
- Welche Einflussfaktoren die Kennzahl verändern können
- Wie Sie die Kennzahl aktiv optimieren können
- Welche Stärken und Schwächen die Kennzahl hat

Ziel dieses Guides ist es, Ihnen ein praktisches Werkzeug an die Hand zu geben, mit dem Sie Ihre Immobilieninvestitionen fundiert analysieren und strategisch steuern können.

## Unsere Vermieterpakete

# BASIS | PLUS | PREMIUM

Sie wollen optimale Verträge und Vorlagen für den Schriftverkehr mit Ihren Mietern? Unsere Pakete bieten die ideale Abdeckung für jeden Bedarf von privaten Vermietern - ganz ohne Abo oder teure Rechtsberatung.

**Mehr erfahren**

 **opacta**



## RENTABILITÄTSKENNZAHLEN

| Kennzahl                   | Berechnung                                                                          | Aussage                                                                                     | Wichtigkeit                                  |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Bruttomietrendite</b>   | $(\text{Jahreskaltmiete} / \text{Kaufpreis}) \times 100$                            | Erste grobe Einschätzung der Ertragskraft einer Immobilie                                   | Schnellcheck bei der Objektauswahl           |
| <b>Nettomietrendite</b>    | $((\text{Jahreskaltmiete} - \text{laufende Kosten}) / \text{Kaufpreis}) \times 100$ | Zeigt die reale Verzinsung nach Abzug der nicht-umlagefähigen Kosten                        | Aussagekräftiger als Bruttomietrendite       |
| <b>Eigenkapitalrendite</b> | $(\text{Cashflow vor Steuern} / \text{eingesetztes Eigenkapital}) \times 100$       | Misst die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals unter Berücksichtigung des Hebeleffekts | Zentral für Investoren mit Fremdfinanzierung |

## LIQUIDITÄTSKENNZAHL

| Kennzahl        | Berechnung                                  | Aussage                                                                    | Wichtigkeit                      |
|-----------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Cashflow</b> | Einnahmen - Ausgaben (inkl. Zins & Tilgung) | Zeigt den monatlich bzw. jährlich verbleibenden Überschuss oder Fehlbetrag | Grundlage für Liquiditätsplanung |

## FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

| Kennzahl                                | Berechnung                                                     | Aussage                                                                       | Wichtigkeit                                                         |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Zins (Sollzins)</b>                  | Vertraglich vereinbarter Zinssatz                              | Gibt die Kosten der Fremdfinanzierung pro Jahr an                             | Beeinflusst laufende Kosten maßgeblich                              |
| <b>Tilgungssatz</b>                     | Prozentualer Anteil der Kreditsumme, der jährlich getilgt wird | Bestimmt, wie schnell die Schulden abgebaut werden                            | Einfluss auf Restschuld und Zinskosten                              |
| <b>Restschuld am Zinsbindungsende</b>   | Abhängig von Kredithöhe, Zins und Tilgung                      | Zeigt den noch offenen Kreditbetrag am Ende der Zinsbindungsfrist             | Relevant für Anschlussfinanzierung                                  |
| <b>Tilgungsdauer (Volltilgungszeit)</b> | Abhängig von Tilgungssatz und Zins                             | Gibt an, wie lange es dauert, bis der Kredit vollständig getilgt ist          | Grundlage für langfristige Planung                                  |
| <b>Zinsbindungsdauer</b>                | Vertraglich vereinbarter Zeitraum mit festem Zinssatz          | Schutz vor steigenden Zinsen während der Bindungsdauer                        | Wichtige Absicherung gegen Zinsänderungsrisiko                      |
| <b>Eigenkapitalquote</b>                | $(\text{Eigenkapital} / \text{Immobilienwert}) \times 100$     | Gibt an, wie hoch der Anteil des Eigenkapitals am gesamten Immobilienwert ist | Wichtiger Indikator für Risiko und Verhandlungsspielraum bei Banken |

# RENTABILITÄTSKENNZAHLEN

Rentabilitätskennzahlen sind für Immobilieninvestoren von zentraler Bedeutung. Sie geben Auskunft darüber, wie profitabel ein Objekt im Verhältnis zum investierten Kapital ist und ermöglichen einen schnellen Vergleich unterschiedlicher Investitionsoptionen. Während die Bruttomietrendite einen ersten Überblick liefert, bieten die Nettomietrendite und die Eigenkapitalrendite tiefere Einblicke in die tatsächliche Wirtschaftlichkeit.

## Bruttomietrendite

Die Bruttomietrendite ist oft die erste Kennzahl, die Immobilieninvestoren beim Prüfen eines Objekts heranziehen. Sie bietet eine schnelle, einfache Möglichkeit, die Ertragskraft einer Immobilie im Verhältnis zum Kaufpreis einzuschätzen. Gerade bei der Vorauswahl potenzieller Investments hilft sie dabei, Objekte mit unattraktiver Rendite frühzeitig auszusortieren. Allerdings hat sie methodische Schwächen, die bei der Interpretation berücksichtigt werden müssen.

### Was ist die Bruttomietrendite?

Die Bruttomietrendite zeigt an, wie viel Prozent des Kaufpreises einer Immobilie theoretisch pro Jahr durch die Mieteinnahmen „zurückfließen“. Es handelt sich um eine vereinfachte Kennzahl, die lediglich die Jahreskaltmiete ins Verhältnis zum Kaufpreis setzt, ohne Nebenkosten, Finanzierungskosten oder Bewirtschaftungsausgaben zu berücksichtigen.

Sie dient somit als Schnellindikator, der den Vergleich mehrerer Objekte erleichtert, insbesondere wenn detaillierte Kostenangaben noch nicht vorliegen.

### Wie berechnet man die Bruttomietrendite?

$$\text{Bruttomietrendite} = (\text{Jahreskaltmiete} / \text{Kaufpreis}) \times 100$$

### Beispielrechnung

**Kaufpreis der Immobilie:** 250.000 EUR

**Monatliche Kaltmiete:** 900 EUR

**Jährliche Kaltmiete:** 900 EUR x 12 = 10.800 EUR

**Bruttomietrendite** =  $(10.800 / 250.000) \times 100 = 4,32 \%$

**Interpretation:** Das Objekt erwirtschaftet jährlich 4,32 % des Kaufpreises durch Mieteinnahmen.

# Vergleich zweier Objekte

| Objekt    | Kaufpreis | Jahreskaltmiete | Bruttomietrendite |
|-----------|-----------|-----------------|-------------------|
| Wohnung A | Wohnung A | 8.400 EUR       | 4,2 %             |
| Wohnung B | Wohnung B | 6.800 EUR       | 4,0 %             |

Auf den ersten Blick erscheint Wohnung A interessanter. Allerdings berücksichtigt die Bruttomietrendite nicht, ob zum Beispiel Wohnung B geringere Betriebskosten oder einen besseren Zustand aufweist.

## Welche Einflussfaktoren bestehen?

Auch wenn die Bruttomietrendite schnell berechnet ist, hängt ihr Aussagewert stark von den Rahmenbedingungen des Objekts ab:

- **Kaufpreisniveau:** In gefragten Großstädten sind die Kaufpreise oft so hoch, dass nur Bruttorenditen von 2–3% erzielt werden können. In ländlichen Regionen sind Werte von 5–6% keine Seltenheit, diese Regionen sind jedoch meist mit höheren Risiken verbunden (z. B. Leerstand).
- **Mietniveau:** Eine nachhaltige Miete ist entscheidend. Überhöhte Mieten können zwar kurzfristig eine gute Rendite vortäuschen, bergen aber das Risiko späterer Mietsenkungen.
- **Lage der Immobilie:** Mikrolage und Makrolage beeinflussen langfristig die Vermietbarkeit und die Wertentwicklung.
- **Leerstandsrisiko:** Längere Leerstandphasen reduzieren die tatsächlichen Einnahmen und führen zu einer Verzerrung der Bruttorendite.
- **Marktentwicklung:** Steigende Kaufpreise bei stagnierenden Mieten drücken die Bruttomietrenditen in vielen Regionen.

## Vor- und Nachteile der Bruttomietrendite

| Vorteile                                                                         | Nachteile                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einfache Berechnung:</b> Nur zwei Werte nötig (Kaufpreis und Jahreskaltmiete) | <b>Unvollständig:</b> Berücksichtigt weder Kaufnebenkosten noch laufende Kosten.                     |
| <b>Schnellerer Vergleich:</b> Hilfreich bei der Vorauswahl von Objekten          | <b>Finanzierung unberücksichtigt:</b> Keine Aussagefähigkeit über Tragfähigkeit der Finanzierung.    |
| <b>Marktübliche Kennzahl:</b> Wird häufig von Maklern und Banken genannt.        | <b>Risiko der Fehlerinterpretation:</b> Kann ein verzerrtes Bild der tatsächlichen Realität liefern. |

## Was ist eine gute Bruttomietrendite?

Es gibt keine allgemeingültige Zielgröße - die Bewertung hängt von Lage, Objektart und Risiko ab. Folgende Orientierungswerte gibt es aber:

- **Großstadt / Neubau:** 2,5 bis 4 Prozent
- **Bestandsimmobilie in B-Lage:** 4 bis 5 Prozent
- **Ländliche Lage / C-Lage:** ab 5 Prozent (aber höheres Risiko)

**Als Faustregel gilt:** Je höher das Risiko (z.B. Lage, Zustand, Mieterstruktur), desto höher sollte die Bruttomietrendite sein, um dieses zu kompensieren.

## Grenzen der Bruttomietrendite

Die Bruttomietrendite blendet viele relevante Faktoren aus:

- Kaufnebenkosten (z. b. Grunderwerbsteuer, Notar, Makler)
- Laufende Bewirtschaftungskosten (z. b. Hausgeld, Instandhaltung)
- Finanzierungskosten (Zins und Tilgung)
- Steuerliche Aspekte

Daher sollte die Bruttomietrendite **nie isoliert** betrachtet werden. Sie ist lediglich ein erster Richtwert und muss durch weitere Kennzahlen wie die **Nettomietrendite**, den **Cashflow** und die **Eigenkapitalrendite** ergänzt werden.

Die Bruttomietrendite ist ein **schneller, pragmatischer Einstieg** in die Bewertung von Immobilien. Sie hilft Investoren dabei, eine erste Vorauswahl zu treffen, ersetzt jedoch **keine detaillierte Wirtschaftlichkeitsanalyse**. Für fundierte Investitionsentscheidungen sind weiterführende Kennzahlen unerlässlich.

# Nettomietrendite

Die Nettomietrendite ist eine der zentralen Kennzahlen für Immobilieninvestoren, die sich nicht mit groben Schätzungen zufriedengeben wollen. Im Unterschied zur Bruttomietrendite berücksichtigt sie nicht nur die Mieteinnahmen und den Kaufpreis, sondern auch laufende Kosten und Kaufnebenkosten. Dadurch liefert sie ein deutlich realistischeres Bild der Rentabilität und eignet sich hervorragend für fundierte Investitionsentscheidungen

## Was ist die Nettomietrendite?

Die Nettomietrendite zeigt, welcher prozentuale Ertrag nach Abzug aller nicht umlagefähigen Kosten im Verhältnis zum gesamten eingesetzten Kapital (Kaufpreis + Kaufnebenkosten) tatsächlich verbleibt.

Sie hilft Investoren einzuschätzen, ob sich ein Objekt nachhaltig rechnet oder ob die laufenden Kosten den Mietüberschuss weitgehend auffressen. Während die Bruttomietrendite lediglich eine grobe Orientierung bietet, stellt die Nettomietrendite einen entscheidenden Schritt in Richtung einer vollständigen Wirtschaftlichkeitsanalyse dar.

## Wie berechnet man die Nettomietrendite?

Nettomietrendite =

(Jahreskaltmiete - nicht umlagefähige Kosten)

(Kaufpreis + Kaufnebenkosten)

x 100

## Beispielrechnung

Kaufpreis der Immobilie: 250.000 EUR  
Kaufnebenkosten: 25.000 EUR (10% des Kaufpreises)  
Jährliche Kaltmiete: 12.000 EUR  
Nicht umlagefähige Kosten: 2.400 EUR (z.B. Verwaltung, Instandhaltungsrücklage)

12.000 - 2.400 = 9.600

250.000 + 25.000 = 275.000

x 100 = 3,49 %

## Vergleich zweier Objekte

| Objekt    | Kaufpreis + NK | Jahreskaltmiete | Nicht umlagefähige Kosten | Nettomietrendite |
|-----------|----------------|-----------------|---------------------------|------------------|
| Wohnung A | 220.000 EUR    | 9.600 EUR       | 1.800 EUR                 | 3,54 %           |
| Wohnung B | 200.000 EUR    | 8.400 EUR       | 900 EUR                   | 3,75 %           |

Obwohl Wohnung A eine höhere Bruttomietrendite haben könnte, zeigt die Nettomietrendite hier, dass Wohnung B effizienter arbeitet, weil ihre laufenden Kosten geringer sind.

## Welche Einflussfaktoren bestehen?

- **Laufende nicht umlagefähige Kosten:**
  - Hausverwaltungskosten (z. b. 250–400 €/Jahr)
  - Instandhaltungsrücklage (z. b. 10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Jahr)
  - Mietausfallzeiten (Leerstand, Mieterwechsel)
- **Kaufnebenkosten:** Diese betragen häufig **8–12% des Kaufpreises** und beinhalten:
  - Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland 3,5–6,5%)
  - Notar- und Grundbuchkosten (ca. 1,5%)
  - Maklerprovision (bis zu 7,14%)
- **Standort und Objektart:** Höhere Renditen in C-Lagen gehen oft mit einem höheren Risiko einher (Leerstand, Wertverlust).
- **Finanzierungskosten:** Im Vergleich zur Eigenkapitalrendite werden Zinskosten hier nicht berücksichtigt. Trotzdem ist die Nettomietrendite eine wichtige Vorstufe, um zu prüfen, ob eine Finanzierung überhaupt tragfähig ist.

## Vor- und Nachteile der Nettomietrendite

| Vorteile                                                                                                | Nachteile                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Realistischere Aussage:</b> Berücksichtigt laufende Kosten und Kaufnebenkosten.                      | <b>Höherer Ermittlungsaufwand:</b> Erfordert genaue Schätzung der laufenden Kosten.         |
| <b>Besserer Vergleich von Objekten:</b> Ermöglicht differenzierte Betrachtung von Standorten und Typen. | <b>Keine Berücksichtigung der Finanzierung:</b> Zins- und Tilgungskosten bleiben außen vor. |
| <b>Orientierung für Finanzierung:</b> Kann mit Sollzins verglichen werden (Faustregel: Rendite > Zins). | <b>Einzelfallabhängig:</b> Aussagekraft hängt von der Richtigkeit der Kostenschätzung ab.   |

## Was ist eine gute Nettomietrendite?

Die Frage nach einer "guten" Nettomietrendite hängt von zahlreichen Faktoren ab, insbesondere von Lage, Zustand und Finanzierungsart. Als grobe Orientierung:

- **Großstadt / Neubau:** 3 bis 4 Prozent
- **Bestandsimmobilie in B-Lage:** 4 bis 5 Prozent
- **Ländliche Lage / C-Lage:** ab 5 Prozent (höheres Risiko)

**Als Faustregel gilt:** Liegt die Nettomietrendite deutlich über dem Darlehenszins, generiert die Immobilie in der Regel einen positiven Cashflow.

## Grenzen der Nettomietrendite

Trotz ihrer höheren Aussagekraft ist die Nettomietrendite kein Allheilmittel:

- Berücksichtigt keine Finanzierung (daher Cashflow und Eigenkapitalrendite ergänzend prüfen).
- Einmalige Instandhaltungskosten oder Sonderbelastungen werden oft ausgeklammert.
- Individuelle Steuerbelastung bleibt unberücksichtigt.

Die Nettomietrendite ist eine unverzichtbare Kennzahl für Investoren, die wissen wollen, was nach Abzug der wichtigsten Kosten tatsächlich von den Mieteinnahmen bleibt. Sie eignet sich hervorragend für den objektiven Vergleich verschiedener Immobilien und ist eine solide Basis für die Entscheidung, ob sich ein Investment lohnt.

Allerdings sollte sie immer im Zusammenhang mit weiteren Kennzahlen wie dem Cashflow und der Eigenkapitalrendite betrachtet werden, um ein vollständiges Bild der Wirtschaftlichkeit zu erhalten.

## Eigenkapitalrendite

Die Eigenkapitalrendite ist eine der **wichtigsten Kennzahlen für Immobilieninvestoren**, da sie direkt zeigt, wie effizient das eingesetzte Eigenkapital arbeitet. Im Gegensatz zur Brutto- und Nettomietrendite berücksichtigt sie nicht nur die Mieteinnahmen und Kosten der Immobilie, sondern auch die Finanzierungskosten (Zinsen und Tilgung).

Sie eignet sich insbesondere für Anleger, die mit Fremdkapital arbeiten, weil sie den sogenannten **Leverage-Effekt** (Hebelwirkung) abbildet. Der Einsatz von Fremdkapital kann die Eigenkapitalrendite erheblich steigern, birgt jedoch auch Risiken, die sorgfältig kalkuliert werden müssen.

### Was ist die Eigenkapitalrendite?

Die Eigenkapitalrendite zeigt, **welcher prozentuale Ertrag auf das tatsächlich eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftet wird**. Sie stellt damit die Verzinsung des eigenen Geldes dar, nachdem alle Kosten und Finanzierungsausgaben berücksichtigt wurden.

Die Kennzahl beantwortet die Frage:

„Wie produktiv ist mein eigenes Kapital in dieser Immobilie?“

Sie ermöglicht zudem den **Vergleich mit alternativen Kapitalanlagen** (z. B. Aktien, Anleihen, Fonds oder Bitcoin).

## Wie berechnet man die Eigenkapitalrendite?

$$\text{Eigenkapitalrendite in \%} = \frac{\text{Jährlicher Nettoertrag nach Steuern}}{\text{Eingesetztes Eigenkapital}} \times 100$$

### Beispielrechnung

**Kaufpreis der Immobilie:** 300.000 EUR

**Kaufnebenkosten:** 30.000 EUR (10%)

**Jährliche Kaltmiete:** 15.600 EUR

**Nicht umlagefähige Kosten:** 2.500 EUR

**Eigenkapital:** 90.000 EUR (Rest kreditfinanziert)

**Zinskosten:** 2,5 % auf 240.000 Kredit = 6.000 EUR

$$\frac{15.600 - 2.500 - 6.000 = 7.100}{90.000} \times 100 = 7,89 \%$$

**Jährlicher Nettoertrag:** Jahreskaltmiete abzüglich nicht umlagefähiger Kosten, Zinszahlungen und optional Steuern.

**Eingesetztes Eigenkapital:** Summe des eingebrachten Eigenkapitals inklusive Kaufnebenkosten (z.B. Grunderwerbsteuer, Notar, Makler)

## Leverage-Effekt

| Szenario   | Eigenkapital | Kredit      | Nettoertrag | Eigenkapitalrendite |
|------------|--------------|-------------|-------------|---------------------|
| A (30% EK) | 90.000 EUR   | 210.000 EUR | 7.100 EUR   | 7,89 %              |
| B (20% EK) | 60.000 EUR   | 240.000 EUR | 6.800 EUR   | 11,33 %             |

Mit geringerem Eigenkapitaleinsatz steigt die Eigenkapitalrendite deutlich an. Dies zeigt die Hebelwirkung (Leverage-Effekt). Allerdings steigt auch das Risiko, insbesondere bei Mietausfällen oder steigenden Zinsen.

## Welche Einflussfaktoren bestehen?

- **Höhe des Eigenkapitaleinsatzes:** Weniger Eigenkapital kann die Rendite steigern (positiver Leverage), birgt jedoch höhere Risiken (negativer Leverage).
- **Zinsniveau und Finanzierungsstruktur:** Niedrige Zinsen begünstigen den Hebeleffekt, steigende Zinsen wirken hingegen gegenläufig.
- **Nicht umlagefähige Kosten:** Hohe Instandhaltungskosten oder Leerstände schmälern den Nettoertrag und damit die Eigenkapitalrendite.
- **Steuerliche Effekte:** Abschreibungen (AfA) und Werbungskosten können die Steuerlast senken und die Nachsteuerrendite erhöhen.

## Vor- und Nachteile der Eigenkapitalrendite

| Vorteile                                                                                      | Nachteile                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Berücksichtigt Finanzierungskosten:</b><br>Realistischer als Brutto- & Nettomietrendite.   | <b>Aufwendige Berechnung:</b> Erfordert detaillierte Einnahmen- und Ausgabenkalkulation.         |
| <b>Zeigt Effizienz des Kapitaleinsatzes:</b><br>Vergleichbar mit anderen Anlageformen.        | <b>Anfällig für Schwankungen:</b> Hoher Fremdkapitalanteil kann bei Zinsänderungen riskant sein. |
| <b>Wichtige Entscheidungsgrundlage</b> für Finanzierungsgestaltung und Investitionsstrategie. | <b>Kein direkter Bezug zur Liquidität:</b> Hohe Rendite kann mit negativem Cashflow einhergehen. |

## Was ist eine gute Eigenkapitalrendite?

- **Solides Investment (geringes Risiko):** 6 bis 8 Prozent
- **Chancenorientiertes Investment:** 10 bis 12 Prozent
- **Riskante Investments (stark gehebelt):** ab 15 Prozent (höheres Risiko)

**Als Faustregel gilt:** Die Eigenkapitalrendite sollte deutlich über der Inflationsrate und mindestens auf dem Niveau alternativer Investments (z.B. Aktien) liegen.

## Der Leverage-Effekt (Hebelwirkung)

Der Leverage-Effekt tritt auf, wenn die Finanzierungskosten (also der Sollzins) unterhalb der Objektrendite liegen. In diesem Fall kann der Einsatz von Fremdkapital die Eigenkapitalrendite deutlich erhöhen und so die Effizienz des eingesetzten Kapitals steigern. Steigen jedoch die Zinsen oder sinken die Mieteinnahmen, wirkt der Hebel in die entgegengesetzte Richtung, was als negativer Leverage bezeichnet wird. Eine zu hohe Fremdfinanzierung kann darüber hinaus die Tragfähigkeit des Investments gefährden und das Risiko von Liquiditätsengpässen erheblich erhöhen.

## Grenzen der Eigenkapitalrendite

- Keine Aussage über den **tatsächlichen Cashflow**: Eine hohe Eigenkapitalrendite bedeutet nicht zwangsläufig, dass die Immobilie monatlich einen Überschuss erwirtschaftet.
- Abhängig von individuellen Steuerfaktoren und Annahmen.
- Zeigt nur eine Momentaufnahme, berücksichtigt keine langfristigen Entwicklungen (z. B. Mietsteigerungen).

Die Eigenkapitalrendite ist eine zentrale Kennzahl für strategische Investoren, die mit Fremdkapital arbeiten. Sie zeigt die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und hilft bei der Optimierung der Finanzierungsstruktur.

Allerdings sollte sie nicht isoliert betrachtet werden. In Kombination mit dem Cashflow und der Nettomietrendite liefert sie ein umfassendes Bild der Wirtschaftlichkeit und Tragfähigkeit eines Immobilieninvestments.



# Vergleich der Rentabilitätskennzahlen

Die drei Rentabilitätskennzahlen – **Bruttomietrendite**, **Nettomietrendite** und **Eigenkapitalrendite** – liefern Immobilieninvestoren unterschiedliche Einblicke in die Wirtschaftlichkeit eines Objekts und ergänzen einander.

Die **Bruttomietrendite** ist der einfachste und schnellste Indikator, um die Ertragskraft einer Immobilie zu beurteilen. Sie setzt die Jahreskaltmiete ins Verhältnis zum Kaufpreis und eignet sich besonders für die Vorauswahl potenzieller Investments, da sie nur zwei Werte benötigt und einen ersten Überblick ermöglicht. Allerdings berücksichtigt sie weder Kaufnebenkosten noch laufende Ausgaben oder Finanzierungskosten, weshalb sie lediglich eine grobe Einschätzung liefert.

Die **Nettomietrendite** geht einen Schritt weiter und bietet ein deutlich realistischeres Bild der tatsächlichen Rentabilität. Sie bezieht neben der Jahreskaltmiete auch die nicht umlagefähigen Kosten wie Verwaltung, Instandhaltung und Kaufnebenkosten in die Berechnung ein. Dadurch zeigt sie, wie viel vom Mietüberschuss nach Abzug der laufenden Belastungen im Verhältnis zum gesamten eingesetzten Kapital verbleibt. Diese Kennzahl eignet sich besonders für fundierte Investitionsentscheidungen und den Vergleich mehrerer Objekte, sollte jedoch ebenfalls nicht isoliert betrachtet werden, da sie die Finanzierung noch nicht einbezieht.

Die **Eigenkapitalrendite** schließlich betrachtet den Ertrag aus der Perspektive des tatsächlich eingesetzten Eigenkapitals. Sie berücksichtigt alle Einnahmen und Ausgaben einschließlich der Finanzierungskosten (Zinsen und Tilgung) und zeigt, wie effizient das eigene Kapital arbeitet. Besonders für Investoren, die mit Fremdfinanzierung arbeiten, ist sie unverzichtbar, da sie den **Leverage-Effekt (Hebelwirkung)** abbildet: Liegen die Finanzierungskosten unter der Objektrendite, kann der Einsatz von Fremdkapital die Eigenkapitalrendite erheblich steigern. Gleichzeitig weist die Kennzahl auf die Risiken hin, die mit einer hohen Fremdfinanzierung verbunden sind, etwa bei steigenden Zinsen oder sinkenden Mieteinnahmen.

**Zusammengefasst:** Die Bruttomietrendite eignet sich für eine schnelle Ersteinschätzung, die Nettomietrendite für eine differenzierte Betrachtung der Objektwirtschaftlichkeit und die Eigenkapitalrendite für die strategische Bewertung der Kapitaleffizienz und Finanzierungsstruktur. Eine fundierte Investitionsentscheidung erfordert die Kombination aller drei Kennzahlen, da jede von ihnen unterschiedliche Aspekte der Rentabilität beleuchtet.

# LIQUIDITÄTSKENNZAHL

## CASHFLOW

Neben der Rentabilität ist die Liquidität eine der zentralen Säulen eines erfolgreichen Immobilieninvestments. Während Rentabilitätskennzahlen wie die Brutto- oder Nettomietrendite Aussagen über die Verzinsung des eingesetzten Kapitals ermöglichen, zeigt die Liquiditätskennzahl – der Cashflow – auf, ob sich ein Objekt im laufenden Betrieb selbst trägt oder regelmäßig Geld aus anderen Quellen zugeschossen werden muss.

Der Cashflow ist besonders für private und semi-professionelle Investoren von großer Bedeutung, da er die Grundlage für Rücklagenbildung, Sondertilgungen und den weiteren Vermögensaufbau bildet. Er gibt eine klare Antwort auf die Frage:

„Bleibt nach Abzug aller Kosten tatsächlich Geld übrig und wenn ja, wie viel?“

### Cashflow

Der Cashflow beschreibt die Differenz zwischen allen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie innerhalb eines bestimmten Zeitraums, meist monatlich oder jährlich. Er zeigt, ob die Immobilie einen positiven Überschuss erwirtschaftet oder ob der Eigentümer regelmäßig eigenes Kapital zuschießen muss.

### Was ist der Cashflow?

Der Cashflow ist eine praxisorientierte Kennzahl, die ausschließlich die zahlungswirksamen Mittelzuflüsse und -abflüsse betrachtet. Anders als die Renditekennzahlen, die mit dem Kaufpreis oder Eigenkapital arbeiten, stellt der Cashflow die reale Liquidität dar, die auf dem Konto des Vermieters ankommt oder abfließt.

Ein positiver Cashflow bedeutet, dass die Immobilie ihre laufenden Kosten deckt und darüber hinaus einen Überschuss generiert. Ein negativer Cashflow dagegen signalisiert, dass die Immobilie regelmäßig „subventioniert“ werden muss.

## Wie wird der Cashflow berechnet?

# Cashflow = Einnahmen - Ausgaben

### Einnahmen:

- Jahresnettokaltmiete
- Zusatzeinnahmen (z.B. Garagenmieten, Werbeflächen, Dachnutzungen)

### Ausgaben:

- Nicht umlagefähige Kosten (Verwaltung, Instandhaltung, Rücklagen)
- Finanzierungskosten (Zinsen, Tilgung)
- Leerstandskosten oder Mietausfallzeiten

## Beispielrechnung

**Jahresnettomiete:** 12.000 EUR  
**Garagenmiete:** 600 EUR

**Nicht umlagefähige Kosten:** 2.000 EUR  
**Zinsen und Tilgung:** 9.600 EUR

$$\text{Cashflow} = (12.000 + 600) - (2.000 + 9.600) = 1.000 \text{ EUR pro Jahr}$$

**Interpretation:** Die Immobilie erwirtschaftet einen positiven jährlichen Cashflow von 1.000 Euro, der für Rücklagen, Sondertilgungen oder weitere Investitionen genutzt werden kann.

## Welche Einflussfaktoren bestehen?

- **Mieteinnahmen:** Erhöhungen (z. b. durch Modernisierung) oder Leerstände wirken sich direkt auf den Cashflow aus.
- **Finanzierungskosten:** Der Sollzins und die Tilgungshöhe sind maßgebliche Kostenfaktoren.
- **Nicht umlagefähige Kosten:** Verwaltung, Instandhaltung und Rücklagen mindern den verfügbaren Überschuss.
- **Mietausfallrisiko:** Leerstände oder Mietausfälle reduzieren die Einnahmen und belasten den Cashflow.

## Vor- und Nachteile der Eigenkapitalrendite

| Vorteile                                                                    | Nachteile                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zeigt die <b>reale Liquiditätssituation</b> des Investments.                | Berücksichtigt keine <b>nicht-zahlungswirksamen Faktoren</b> (z.B. steuerliche Effekte, Abschreibungen). |
| <b>Grundlage</b> für Rücklagenbildung, Sondertilgungen und Reinvestitionen. | <b>Kurzfristige Momentaufnahme</b> , keine Aussage über langfristige Rentabilität.                       |
| <b>Frühwarnsystem</b> für finanzielle Engpässe.                             | Kann durch <b>Sondereffekte</b> (z.B. Modernisierung) verzerrt werden.                                   |

## Was ist ein guter Cashflow?

- **0 bis 100 EUR mtl. Cashflow:** Sehr knapp kalkuliert, kaum Puffer für Sonderkosten.
- **100 bis 300 EUR mtl. Cashflow:** Solide, deckt Rücklagen und erwartete Ausgaben.
- **> 300 EUR mtl. Cashflow:** Sehr gut, ermöglicht Reinvestitionen oder beschleunigte Tilgung.

## Positiver vs. negativer Cashflow

Ein positiver Cashflow signalisiert, dass die Immobilie sich selbst trägt und Überschüsse erwirtschaftet. Er ist ein wichtiges Kriterium für die langfristige Tragfähigkeit des Investments.

Ein negativer Cashflow muss nicht zwingend ein Ausschlusskriterium sein, er kann bei hochwertigen Objekten mit hohem Wertsteigerungspotenzial oder in Sanierungsphasen bewusst in Kauf genommen werden. Entscheidend ist jedoch, dass dies strategisch geplant und finanziell verkraftbar ist.

## Zusammenfassung

Der Cashflow ist die **Liquiditätsperspektive** des Immobilieninvestments und eine der wichtigsten Kennzahlen für private und professionelle Kapitalanleger. Er zeigt, ob eine Immobilie ihre laufenden Kosten deckt und Überschüsse erwirtschaftet oder zur finanziellen Belastung wird.

Ein stabiler positiver Cashflow schafft Sicherheit, ermöglicht Rücklagenbildung und unterstützt den weiteren Vermögensaufbau. Für eine ganzheitliche Bewertung der Wirtschaftlichkeit sollte der Cashflow jedoch immer in Verbindung mit den Rentabilitätskennzahlen betrachtet werden.

# FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Die Finanzierungsstruktur ist ein zentraler Erfolgsfaktor für jedes Immobilieninvestment. Sie entscheidet darüber, ob ein Objekt langfristig tragfähig ist und wie stark es gegenüber Zinsänderungen und Marktverwerfungen abgesichert ist. Kennzahlen wie Sollzins, Tilgungssatz, Restschuld und Eigenkapitalquote ermöglichen es Investoren, die Kosten der Finanzierung zu kalkulieren, Risiken frühzeitig zu erkennen und die Kapitalstruktur strategisch zu optimieren. Wer die wichtigsten Finanzierungskennzahlen kennt und richtig einsetzt, schafft eine solide Grundlage für eine nachhaltige, risikoangepasste Finanzierungsplanung.

## Zins (Sollzins)

Der Sollzins ist einer der wichtigsten Faktoren bei der Immobilienfinanzierung. Er bestimmt maßgeblich, wie hoch die monatliche Belastung des Darlehensnehmers ausfällt und wie viel Zinsen insgesamt über die Laufzeit gezahlt werden müssen. Selbst geringe Änderungen im Zinsniveau können erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit eines Investments haben. Für Kapitalanleger ist der Sollzins daher nicht nur eine Kostenposition, sondern auch ein entscheidender Hebel für die Optimierung der Finanzierungsstruktur.

### Was ist der Sollzins?

Der Sollzins (Nominalzins) ist der Zinssatz, den die Bank für das geliehene Kapital pro Jahr verlangt. Er wird auf die noch ausstehende Restschuld angewendet und ist in der Regel für einen bestimmten Zeitraum – die Zinsbindungsdauer – festgeschrieben.

Wichtig ist die Unterscheidung zum effektiven Jahreszins: Während der Sollzins nur die reinen Zinskosten abbildet, enthält der effektive Jahreszins zusätzlich Nebenkosten wie Bearbeitungsgebühren oder Bereitstellungszinsen.

### Was ist der Sollzins?

Der Sollzins wirkt sich direkt auf die Höhe der monatlichen Zinszahlungen aus.

- Niedriger Sollzins: Geringere monatliche Belastung, mehr Spielraum für höhere Tilgung oder Sondertilgungen.
- Hoher Sollzins: Höhere monatliche Kosten, langsamerer Abbau der Restschuld, höheres Risiko für die Tragfähigkeit bei hohen Darlehenssummen.):

**Beispiel eines Sollzinses:** Ein Darlehen über 300.000 EURO, anfängliche Tilgung 2 %, Zinsbindungsdauer 10 Jahre.

| Sollzins | Monatsrate (Zins & Tilgung) | Zinskosten nach 10 Jahren |
|----------|-----------------------------|---------------------------|
| 2,0 %    | 1.000 EUR                   | ca. 54.000 EUR            |
| 4,0%     | 1.500 EUR                   | ca. 108.000 EUR           |

**Eine Verdopplung des Sollzinses führt hier zu fast doppelt so hohen Zinskosten und einer deutlich höheren monatlichen Belastung.**

### Einflussfaktoren auf den Sollzins

- **Marktzinsniveau:** Abhängig von EZB-Leitzins und Kapitalmarktrenditen.
- **Bonität des Darlehensnehmers:** Bessere Bonität = bessere Konditionen.
- **Eigenkapitalquote:** Höhere Eigenkapitalquote = geringeres Risiko für die Bank, oft mit niedrigeren Zinsen belohnt.
- **Objektart und Lage:** Neubau in guter Lage wird meist günstiger finanziert als Altbau in strukturschwachen Regionen

### Vor- und Nachteile von Niedrig- vs. Hochzinsphasen

| Niedrigzinsphase                               | Hochzinsphase                                           |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| + Niedrige Finanzierungskosten                 | - Höhere monatliche Belastung                           |
| + Möglichkeit für hohe Fremdfinanzierungsquote | - Strenge Kreditprüfung durch Banken                    |
| + Mehr Spielraum für Sondertilgungen           | + Chancen auf sinkende Zinsen bei Anschlussfinanzierung |

## Tilgungssatz (anfängliche Tilgung in %)

Der Tilgungssatz bestimmt, wie schnell ein Darlehen zurückgezahlt wird. Er ist neben dem Sollzins der zweite zentrale Faktor für die monatliche Rate. Die Wahl des richtigen Tilgungssatzes beeinflusst die Restschuld am Ende der Zinsbindung und die gesamte Laufzeit des Darlehens.

### Was ist der Tilgungssatz?

Der Tilgungssatz gibt an, welcher Prozentsatz der ursprünglichen Darlehenssumme jährlich getilgt wird. In Deutschland sind anfängliche Tilgungssätze von 1–3% üblich, bei Kapitalanlegern auch 4–5% zur schnelleren Entschuldung.

### Wie berechnet man die Tilgungsdauer?

Faustformel (vereinfachte Berechnung):

$$\text{Tilgungsdauer (in Jahren)} = \frac{100}{\text{Tilgungssatz in \%}}$$

### Beispielrechnung:

Tilgungssatz 2 %, Tilgungsdauer ca. 50 Jahre (ohne Berücksichtigung von Zins- und Zinseszinsseffekten)

Darlehen 300.000 EUR, Sollzins 3 %, anfängliche Tilgung 2 %

## Vergleich Tilgungssatz

| Tilgungssatz | Monatsrate | Restschuld nach 10 J. | Tilgungsdauer |
|--------------|------------|-----------------------|---------------|
| 2 %          | 1.250 EUR  | ca. 230.000 EUR       | ca. 43 Jahre  |
| 3 %          | 1.500 EUR  | ca. 200.000 EUR       | ca. 30 Jahre  |

## Einflussfaktoren auf die Tilgung

- **Zinsniveau:** Bei niedrigem Sollzins lohnt sich eine höhere Tilgung, da mehr Kapital getilgt und weniger Zinsen gezahlt werden.
- **Restschuld und Laufzeit:** Hohe Tilgung = schnellere Entschuldung und geringere Restschuld am Ende der Zinsbindung.
- **Sondertilgungen:** Verkürzen die Tilgungsdauer zusätzlich.

## Vor- und Nachteile hoher und niedriger Tilgung

| Hoher Tilgungssatz                   | Niedriger Tilgungssatz                    |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| + Schnellere Entschuldung            | + Geringere monatliche Belastung          |
| + Geringere Restschuld bei Anschluss | - Höhere Restschuld, längere Abhängigkeit |
| - Höhere Rate, weniger Liquidität    | + Mehr Flexibilität im Cashflow           |



# Restschuld am Ende der Zinsbindung

Die Restschuld ist der Kreditbetrag, der nach Ablauf der Zinsbindung noch offen ist. Sie ist entscheidend für die Planung der Anschlussfinanzierung und beeinflusst das Risiko bei einem gestiegenen Zinsniveau.

## Was ist die Restschuld?

Die Restschuld ergibt sich aus der ursprünglichen Darlehenssumme abzüglich der bisher geleisteten Tilgungen. Sie ist der Betrag, der nach der ersten Zinsbindung verbleibt und für den neue Konditionen vereinbart werden müssen.

## Wie berechnet man die Restschuld?

**Restschuld = Darlehenssumme - Tilgungssumme innerhalb der Zinsbindung**

### Beispielrechnung:

Darlehen 250.000 EUR, Sollzins 3 %, Tilgungssatz 2 %, Zinsbindung 10 Jahre

- Monatliche Rate: 1.042 EUR (Zins und Tilgung)
- Geleistete Tilgung nach 10 Jahren: ca. 50.000 EUR
- Restschuld: ca. 200.000 EUR

## Einflussfaktoren auf die Restschuld

- **Höhe des Tilgungssatzes:** Höhere Tilgung = geringere Restschuld.
- **Zinsbindungsdauer:** Längere Bindung gibt mehr Zeit zum Tilgen.
- **Sondertilgungen:** Reduzieren die Restschuld zusätzlich.

## Chancen und Risiken der Restschuld

| Chancen                                          | Risiken                                         |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Möglichkeit, von sinkenden Zinsen zu profitieren | Gefahr höherer Zinsen bei Anschlussfinanzierung |
| Flexibilität bei Neuverhandlung der Konditionen  | Finanzielle Belastung durch gestiegene Raten    |
| Umschuldung oder Sondertilgung möglich           | Risiko, wenn Bonität schlechter wird            |

# Zinsbindungsdauer und Zinsänderungsrisiko

Die Zinsbindungsdauer ist der Zeitraum, in dem der vereinbarte Sollzins für ein Darlehen festgeschrieben ist. Sie schützt den Darlehensnehmer vor Zinssteigerungen und schafft Planungssicherheit. Gleichzeitig spielt das Zinsänderungsrisiko eine wichtige Rolle, da der Anschlusszins nach Ablauf der Bindung deutlich von den aktuellen Marktbedingungen abhängen kann.

## Was ist die Zinsbindungsdauer?

Die Zinsbindungsdauer beschreibt die Frist, in der der Sollzins vertraglich garantiert ist – meist zwischen 5 und 20 Jahren. Nach Ablauf dieser Frist wird eine Anschlussfinanzierung zu den dann gültigen Zinsen notwendig.

## Zinsänderungsrisiko und seine Bedeutung

Das Zinsänderungsrisiko beschreibt die Gefahr, dass der Anschlusszins nach Ende der Zinsbindung höher ausfällt als der bisherige Sollzins. Dies kann die monatliche Belastung erheblich erhöhen und die Tragfähigkeit des Investments gefährden.

## Beispielrechnung Zinsänderungsrisiko:

- Ursprünglicher Sollzins: 2 %
- Anschlusszins nach 10 Jahren: 4 %
- Restschuld: ca. 150.000 EUR
- Erhöhung der monatlichen Rate um ca. 250 EUR

## Strategien zur Risikominderung

- Lange Zinsbindungsdauer wählen (z.B. 15 oder 20 Jahre)
- Forward-Darlehen abschließen, um sich frühzeitig günstige Zinsen für die Anschlussfinanzierung zu sichern
- Höhere Tilgung in der ersten Zinsbindungsphase, um die Restschuld zu senken

## Vor- und Nachteile verschiedener Bindungsstrategien

| Lange Zinsbindung             | Kurze Zinsbindung                          |
|-------------------------------|--------------------------------------------|
| + Schutz vor Zinssteigerungen | + Anfangs meist günstigerer Sollzins       |
| + Hohe Planungssicherheit     | - Gefahr steigender Anschlusszinsen        |
| - Etwas höherer Zinssatz      | - Weniger Sicherheit bei Marktschwankungen |

# Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote beschreibt, welcher Anteil des Immobilienwerts durch Eigenkapital finanziert wird. Sie ist eine zentrale Kennzahl für Banken und Investoren, um die Stabilität der Finanzierung und das Risiko eines Investments zu beurteilen.

## Was ist die Eigenkapitalquote?

Die Eigenkapitalquote gibt an, welcher Anteil des Immobilienwerts durch eigenes Kapital finanziert wird. Eine hohe Eigenkapitalquote bedeutet, dass der Investor einen größeren Teil der Finanzierung selbst trägt und die Abhängigkeit von Fremdkapital geringer ist. Je höher die Quote, desto stabiler und risikoärmer ist die Finanzierung in der Regel, was sich oft auch in günstigeren Kreditkonditionen niederschlägt.

Eine hohe Eigenkapitalquote bedeutet, dass der Investor einen größeren Teil der Finanzierung selbst trägt und die Abhängigkeit von Fremdkapital geringer ist.

## Wie wird die Eigenkapitalquote berechnet?

$$\text{Eigenkapitalquote} = \left( \frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Kaufpreis}} \right) \times 100$$

### Beispielrechnung

**Kaufpreis der Immobilie:** 300.000 EUR inkl. Kaufnebenkosten

**Eigenkapital:** 90.000 EUR

**Eigenkapitalquote** =  $(90.000 / 300.000) \times 100 = 30 \%$

## Strategien zur Risikominderung

- **Hohe Eigenkapitalquote:** Banken gewähren oft bessere Zinskonditionen, geringeres Risiko bei Marktschwankungen.
- **Niedrige Eigenkapitalquote:** Hebelt die Eigenkapitalrendite, erhöht aber das Risiko bei sinkenden Mieteinnahmen oder steigenden Zinsen.

## Vor- und Nachteile hoher vs. niedriger Eigenkapitalquote

| Hohe Eigenkapitalquote                    | Niedrige Eigenkapitalquote                            |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| + Stabile Finanzierung, geringeres Risiko | + Höhere Eigenkapitalrendite (Hebelwirkung)           |
| + Günstigere Konditionen bei Banken       | - Höhere Abhängigkeit von Fremdkapital                |
| - Höhere Kapitalbindung                   | - Risiko negativer Hebelwirkung bei steigenden Zinsen |

# ZUSAMMENFASSUNG UND VERGLEICH DER KENNZAHLEN

## Rentabilitätskennzahlen: Brutto-, Netto- und Eigenkapitalrendite

Die **Bruttomietrendite** ist die einfachste Kennzahl und zeigt, wie viel Prozent des Kaufpreises jährlich durch Mieteinnahmen zurückfließen. Sie eignet sich besonders für die Vorauswahl von Objekten, da sie mit nur zwei Werten (Kaufpreis und Jahreskaltmiete) schnell berechnet werden kann. Allerdings berücksichtigt sie weder Kaufnebenkosten noch laufende Ausgaben und liefert deshalb nur eine grobe Orientierung.

Die **Nettomietrendite** geht einen Schritt weiter und bezieht neben der Miete auch nicht umlagefähige Kosten (z.B. Verwaltung, Instandhaltung) sowie die Kaufnebenkosten mit ein. Sie gibt ein realistischeres Bild der tatsächlichen Ertragskraft und eignet sich für eine differenzierte Analyse und den Vergleich mehrerer Objekte.

Die **Eigenkapitalrendite** betrachtet den Ertrag im Verhältnis zum tatsächlich eingesetzten Eigenkapital. Sie berücksichtigt zusätzlich Finanzierungskosten (Zinsen und Tilgung) und zeigt, wie effizient das eigene Kapital arbeitet. Besonders für Investoren, die mit Fremdkapital arbeiten, ist sie zentral, da sie den Leverage-Effekt abbildet: Solange die Finanzierungskosten unter der Objektrendite liegen, kann der Einsatz von Fremdkapital die Eigenkapitalrendite deutlich steigern – mit entsprechendem Risiko bei Zinsänderungen oder Mietausfällen.

- **Bruttomietrendite:** Schnellcheck, grob, für Vorauswahl.
- **Nettomietrendite:** Realistischere Ertragsbetrachtung, berücksichtigt Kosten.
- **Eigenkapitalrendite:** Zeigt Kapitaleffizienz inkl. Finanzierung, wichtig für strategische Entscheidungen.

# Liquiditätskennzahl: Cashflow

Der **Cashflow** gibt an, wie viel Liquidität nach Abzug aller Kosten tatsächlich übrig bleibt. Er zeigt, ob sich die Immobilie im laufenden Betrieb selbst trägt oder regelmäßig Kapital nachgeschossen werden muss.

Ein positiver Cashflow signalisiert **finanzielle Stabilität** und schafft Spielräume für Rücklagen oder Reinvestitionen. Ein negativer Cashflow kann in bestimmten Szenarien (z.B. bei Sanierungsobjekten mit hohem Wertsteigerungspotenzial) akzeptabel sein, muss aber bewusst eingeplant werden.

**Wichtiger Unterschied** zu den Renditekennzahlen: Während Brutto-, Netto- und Eigenkapitalrendite vor allem die Verzinsung des eingesetzten Kapitals messen, betrachtet der Cashflow ausschließlich die Zahlungsströme und ist damit ein praktischer Indikator für die Tragfähigkeit des Investments.

## Finanzierungskennzahlen:

Neben Rendite und Liquidität sind auch die Finanzierungskennzahlen entscheidend für eine stabile Kapitalstruktur:

- **Sollzins:** Bestimmt die laufenden Kosten der Finanzierung.
- **Tilgungssatz:** Gibt an, wie schnell die Schulden abgebaut werden.
- **Restschuld:** Zeigt, wie viel nach Ablauf der Zinsbindung noch offen ist.
- **Zinsbindungsdauer:** Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken.
- **Eigenkapitalquote:** Misst den Anteil des Eigenkapitals und ist ein Indikator für die Stabilität der Finanzierung.

Hoher Fremdkapitalanteil kann die Eigenkapitalrendite steigern, erhöht aber auch das Risiko bei Zinsänderungen und Mietausfällen. Eine solide Eigenkapitalquote verbessert dagegen die Stabilität und Konditionen der Finanzierung.

## Fazit

- **Renditekennzahlen** beantworten die Frage: Wie profitabel ist mein Investment?
- Der **Cashflow** zeigt: Trägt sich die Immobilie im laufenden Betrieb?
- **Finanzierungskennzahlen** helfen zu beurteilen: Wie stabil ist meine Finanzierung und welche Risiken bestehen bei Zinsänderungen?

Eine fundierte Investitionsentscheidung erfordert die Kombination aller Kennzahlen, da jede einen anderen Aspekt der Wirtschaftlichkeit beleuchtet.

# BEREIT, MIT NEUEM WISSEN DURCHZUSTARTEN?

Unsere Vermieterpakete machen es Ihnen leichter. Ohne Abo oder teuren Rechtsanwalt bekommen Sie alle relevanten Vertragsarten inklusive Vorlagen für den Schriftverkehr mit Ihrem Mieter und vieles mehr.

Und das Beste: Sie erhalten drei Jahre kostenlose Updates, wenn sich das Mietrecht verändert.

**Jetzt mehr erfahren**

 **opacta**

