

RATGEBER · VERMÖGENSAUFBAU MIT IMMOBILIEN

Die vermietete Immobilie als Kapitalanlage

Eine vermietete Wohnung kann über viele Jahre Vermögen aufbauen: Mieter zahlen einen großen Teil der Finanzierung, Abschreibungen senken die Steuerlast, und die Immobilie selbst bleibt als Sachwert erhalten. Ob die Rechnung aufgeht, entscheidet sich aber schon beim Einkauf.

1 Lage zuerst

Eine gute Wohnung an einem schwachen Standort bleibt eine schwierige Anlage. Fragen Sie sich, wer hier in zehn Jahren wohnen möchte. Im Kreis Viersen sind das zum Beispiel Pendler nach Mönchengladbach, Düsseldorf und Krefeld, Familien, die mehr Platz suchen als in der Großstadt, und ältere Menschen, die in kleinere, barrierearme Wohnungen ziehen.

- ☐ Anbindung an Bahn, Bus und Autobahn (A 52, A 61)
- ☐ Einkaufen, Ärzte, Schulen und Kitas in der Nähe
- ☐ Arbeitgeber und Entwicklung der Einwohnerzahl vor Ort

- ☐ Mikrolage: Straße, Lärm, Parkplätze, Nachbarschaft
- ☐ Zustand des Gebäudes und der Gemeinschaft (bei Wohnungen)
- ☐ Energetischer Zustand und anstehende Investitionen

2 Rendite realistisch rechnen

Die in Anzeigen genannte Rendite ist meist die Bruttomietrendite. Aussagekräftiger ist die Nettomietrendite, die Kaufnebenkosten und nicht umlegbare Kosten berücksichtigt. Ein vereinfachtes, frei gewähltes Beispiel:

Einkauf	€	Laufend pro Jahr	€
2-Zimmer-Wohnung, 62 m ² , Kaufpreis	168.000	Nettokaltmiete 8,60 €/m ² × 62 m ² × 12	6.398
Grunderwerbsteuer NRW 6,5 %	10.920	– Verwaltung (nicht umlegbar)	360
Notar und Grundbuch ca. 2 %	3.360	– Instandhaltung, 12 €/m ²	744
Maklerprovision 3,57 %	5.998	– Mietausfallwagnis 2 %	128
Gesamtinvestition	188.278	Reinertrag vor Zinsen und Steuern	5.166

Bruttomietrendite 3,8 %

Jahreskaltmiete ÷ Kaufpreis =
6.398 ÷ 168.000

Kaufpreisfaktor 26,3

Kaufpreis ÷ Jahreskaltmiete – so
viele Jahresmieten kostet die
Wohnung

Nettomietrendite 2,7 %

Reinertrag ÷ Gesamtinvestition =
5.166 ÷ 188.278

Alle Zahlen sind gerundet und dienen nur der Veranschaulichung; sie sind kein Angebot und keine Marktprognose.

3 Finanzierung als Hebel – mit Augenmaß

Mit Fremdkapital lässt sich die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital erhöhen, solange die Immobilie mehr abwirft, als das Darlehen kostet. Liegt der Darlehenszins über der Nettomietrendite, wirkt der Hebel in die andere Richtung. Planen Sie deshalb so, dass Sie Zinsänderungen nach Ablauf der Zinsbindung, eine Leerstandsphase oder eine größere Reparatur aus eigener Kraft tragen können.

4 Steuern: was Vermieter wissen sollten

Thema	Kurz erklärt
Abschreibung (AfA)	Der Gebäudeanteil wird über die Nutzungsdauer abgeschrieben: 2 % jährlich bei Fertigstellung zwischen 1925 und 2022, 2,5 % bei älteren Gebäuden, 3 % bei Fertigstellung ab 2023. Für neue Wohngebäude mit Baubeginn zwischen Oktober 2023 und September 2029 ist unter Voraussetzungen eine degressive AfA von 5 % möglich. Grund und Boden wird nicht abgeschrieben.
Werbungskosten	Schuldzinsen, Verwaltung, Reparaturen, Fahrtkosten und nicht umgelegte Nebenkosten mindern die steuerpflichtigen Mieteinnahmen.
15%-Grenze	Übersteigen Renovierungskosten in den ersten drei Jahren nach dem Kauf 15 % der Gebäudeanschaffungskosten (ohne Umsatzsteuer), müssen sie über die Nutzungsdauer abgeschrieben werden statt sofort.
Spekulationsfrist	Ein Verkaufsgewinn aus einer vermieteten Immobilie ist nach zehn Jahren Haltedauer steuerfrei.

Im Beispiel oben: Entfallen 80 % der Anschaffungskosten auf das Gebäude, ergibt sich bei 2 % AfA eine jährliche Abschreibung von rund 3.000 Euro.

5 Risiken offen ansprechen

Mietrecht

Mieten dürfen nur in gesetzlichen Grenzen steigen: in der Regel höchstens 20 % in drei Jahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Prüfen Sie, ob Ihre Gemeinde unter die Mieterschutzverordnung des Landes NRW fällt.

Energie und GEG

Heizung, Dämmung und Energieeffizienz beeinflussen künftig Vermietbarkeit und Wert. Das Gebäudeenergiegesetz wird politisch weiterentwickelt; kalkulieren Sie Investitionen vorsichtig.

Instandhaltung

Dach, Heizung, Fenster und Leitungen haben begrenzte Lebensdauern. Bei Wohnungen zeigt der Stand der Erhaltungsrücklage, wie gut die Gemeinschaft vorbereitet ist.

Leerstand und Mieter

Ein Mieterwechsel kostet Zeit und Geld. Eine sorgfältige Mieterauswahl ist die beste Vorsorge.

6 Ihr persönlicher Plan

Welche Immobilie zu Ihnen passt, hängt von Ihrem Einkommen, Ihrem Vermögen, Ihrem Anlagehorizont und Ihrer Bereitschaft ab, sich um eine Vermietung zu kümmern. Holen Sie sich für Steuer- und Finanzierungsfragen unabhängigen Rat. Wir helfen Ihnen bei der Frage, welche Objekte am Markt verfügbar sind und wie sie sich vermieten lassen.

Alle Angaben nach bestem Wissen, ohne Gewähr, Stand September 2026. Dieser Ratgeber ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung im Einzelfall. Keine Anlageberatung; steuerliche Regeln bitte mit einer Steuerberatung prüfen.

PERSÖNLICHES GESPRÄCH

Kapitalanlage im Kreis Viersen gesucht?

Wir zeigen Ihnen, welche Objekte zu Ihrem Ziel passen, und rechnen Mieten und Kosten mit Ihnen gemeinsam durch.

Telefon

02157 9474

Termin online:

im-g.de/terminfindung-vk/