

mehr.wert.finance.  
immobilien. werte mit bestand

# DEIN SICHERER WEG ZUR ERSTEN ANLAGEIMMOBILIE



NEUFASSUNG 2023

Dein Immobilien Experte  
Wolfgang Kainersdorfer

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>Vorwort</b> .....	<b>3</b>
<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
<b>Was unterscheidet eine Anlageimmobilie von der selbstgenutzten Immobilie?</b> .....	<b>5</b>
<b>Für wen ist investieren in Immobilien geeignet?</b> .....	<b>5</b>
<b>Welche Voraussetzungen sind erforderlich?</b> .....	<b>6</b>
<b>Brauchst du Startkapital, um Immobilienvermögen aufzubauen?</b> .....	<b>6</b>
<b>Lebenslanges (und darüber hinaus), arbeitsfreies Zusatzeinkommen</b> .....	<b>8</b>
<b>Cash Flow vs steuerliche Betrachtung</b> .....	<b>9</b>
<b>Ertrag aus Immobilien</b> .....	<b>9</b>
<b>Wie wirkt sich die Inflation auf Immobilien aus?</b> .....	<b>10</b>
<b>Ewige Rente aus Immobilien</b> .....	<b>11</b>
<b>Möglichkeiten zur Ertragsoptimierung</b> .....	<b>13</b>
<b>5 Schritte zur ersten Immobilie</b> .....	<b>14</b>
Schritt 1 – Check der Ist -Situation .....	14
Schritt 2 – Wie hoch ist das maximale Investitionsvolumen? .....	14
Schritt 4 – Kauf und Finanzierung.....	15
Schritt 5 – Vermietung, Verwaltung und Erträge lukrieren .....	15
<b>Arten von Immobilieninvestments</b> .....	<b>16</b>
Vorsorgewohnung .....	16
Bauherrenmodell.....	16
Pflegeimmobilien.....	17
Immobilienfonds:.....	17
<b>Schlussworte</b> .....	<b>18</b>
<b>Tabellenanhang</b> .....	<b>19</b>
Tabelle 1: Nebenkosten berücksichtigen.....	19
Tabelle 2: Eigenkapitalrendite mit Einsatz von Fremdkapital.....	19
Tabelle 3: Auswirkungen der verkürzten Abschreibung auf den Netto Cash Flow .....	20
Tabelle 4: Vergleich Rente aus Immobilienvermögen / Wertpapierentnahmeplan.....	21

## Vorwort

Ich habe diesen Ratgeber bereits 2019 verfasst, seither hat sich einiges geändert, die Zinsen sind stark gestiegen ebenso wie die Immobilienpreise.

Die vorliegende Ausgabe wurde im Dezember 2023 aktualisiert!

Viele stellen sich die Frage: Sind Immobilien noch ein zeitgemäßes Investment für den Vermögensaufbau und Vermögenserhalt, oder soll man sich vermehrt um andere Anlageformen umsehen? Wer das erste E Book gelesen hat, der wird sich erinnern, dass für mich Immobilien immer eine langfristige Anlageform waren und sind.

Es haben sich die Rahmenbedingungen verändert, jedoch bin ich nach wie vor der Meinung, dass Immobilien immer noch (wie in den letzten 100 Jahren) eine hervorragende Möglichkeit sind, langfristige Anlageziele und Zusatzeinkünfte zu erzielen.

**Die wichtigsten Aktualisierungen habe ich hier in Rot hervorgehoben – Viel Spaß und Erfolg bei der Lektüre.**

## Einleitung

Bereits in jungen Jahren entwickelte ich eine Affinität zu Zahlen und Berechnungen. Während andere bessere Sänger und Zeichner waren, war ich ein Top-Performer in Rechnen und Mathematik. Eine technische Ausbildung war somit vorprogrammiert. Als Absolvent der HTL (Maschinenbau und Verfahrenstechnik) bin ich es gewohnt, Abläufe genau zu analysieren und durchdacht zu strukturieren. Erste Berufserfahrungen sammelte ich in der Materialwirtschaft und im Einkauf.

1999 verwirklichte ich meine Passion und machte ich mich als Vermögensberater und Versicherungsmakler selbstständig. Immobilieninvestments sind seit jeher fixer Bestandteil meiner Beratungsphilosophie.

Eine klare Entscheidungsgrundlage für die Veranlagung in eine Vorsorgewohnung ist immens wichtig, da eine Investitionsentscheidung in eine Immobilie keinesfalls emotional getroffen werden soll.

Mein analytisches und mathematisches Beratungskonzept sorgt für mehr Ertrag. Mit dem Wissen, das dir dieses E-Book vermittelt, bist du gerüstet für die ersten Schritte zum Immobilieninvestor.

Dein Immobilien-Experte  
Ing. Wolfgang Kainersdorfer

Wien, im Dezember 2023

## Was unterscheidet eine Anlageimmobilie von der selbstgenutzten Immobilie?

Eine Immobilie, die du zu Wohnzwecken kaufst, wird meist emotionalen Kriterien entsprechen: eventuell luxuriöse Ausstattung, großzügige Grundrisse, besondere Gegend, etc.

Für eine Immobilie, die du zu Investitionszwecken kaufst, gelten eigene Regel. Es dürfen nur Ertragsgesichtspunkte zählen:

- Was ist leicht und gut vermietbar (kompakte Wohnungen mit praktischen Grundrissen)?
- Wo bekomme ich im Verhältnis zum Kaufpreis die höchste Miete (das sind in der Regel nicht die Nobelgegenden)?
- Die Ausstattung muss neutral, sachlich und von guter Qualität sein (besonderes Fliesendesign wird nicht jeder Mieter gutheißen).
- Wo erwarte ich Wertsteigerungen, Entwicklungspotential einer Region etc?

Sobald du auch nur daran denkst, die Immobilie vielleicht einmal selbst zu nutzen oder dass die Kinder mal dort wohnen könnten, geht das auf Kosten der Rendite!

## Für wen ist investieren in Immobilien geeignet?

Meiner Meinung nach kann fast jeder in Immobilien investieren. Jeder auch noch so große Zinshausbesitzer hat einmal klein angefangen und mit dem ersten kleinen Projekt gestartet.

Für Spekulanten, die 2-stellige Jahresrenditen erwarten und schnell Gewinne realisieren wollen, ist die Immobilie nicht geeignet.

Allen, die sich für die Zukunft ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen aufbauen wollen und ihr Vermögen auch an nachfolgende Generationen weitergeben wollen, denen ist geraten einen Teil ihres Sparvermögens in Immobilien zu investieren.

## Welche Voraussetzungen sind erforderlich?

Du brauchst keine besonderen Voraussetzungen, um Immobilieninvestor zu werden. Wenn du dich bei der Auswahl der Immobilien, der Finanzierung und der Verwaltung auf Profis verlässt. Du kannst auch in Eigenregie alles erledigen, dann solltest du unternehmerische Grundqualifikationen mitbringen. Außerdem steuerliches und rechtliches Grundwissen aus dem Bereich Immobilien. Als Selbermacher wirst du auch eine Menge Zeit investieren müssen – als Unternehmer solltest du dann deine eigene Zeit auch als Aufwand einkalkulieren.

Eine Voraussetzung ist allerdings wichtig: Da Immobilieninvestments meist mit einer Bankfinanzierung einhergehen, ist eine transparente Finanzgebarung notwendig. Wenn du Konsumkredite laufen hast, wirkt sich das auf die Bonitätsbeurteilung eher negativ aus. Die bestehende Eigenheimfinanzierung oder ein bestehender KFZ-Leasingvertrag sind kaum ein Hindernis.

## Brauchst du Startkapital, um Immobilienvermögen aufzubauen?

**„Du muss nicht vermögend sein um zu starten, aber du musst starten um vermögen zu werden“** Dieses Zitat beschreibt schon mal recht gut um was es geht.

Es wird natürlich auf deine persönliche Situation ankommen. Rein rechnerisch kann es auch möglich sein, Immobilien ohne Eigenmittel zu erwerben. Wenn die persönliche Bonität ausreichend ist.

In manchen Rategebern lese ich immer wieder von Beispielen wo ohne Eigenkapital Wohnungen erworben werden und in den Rechenbeispielen die



Mieterträge ausreichen um die Kreditrate zu bedienen und sogar noch was übrigbleibt – lass dich nicht blenden, das funktioniert ganz sicher nicht!

Eine Grundregel wäre zumindest 20% Eigenmittel um gut starten zu können. Da es bereits Objekte um Euro 150.000, -- inkl. Nebenkosten gibt, sind Euro 30.000 Eigenmittel eine gute Basis.

Durch die höheren Kreditzinsen ist es sinnvoll mehr Eigenkapital (falls vorhanden) einzusetzen. Gab es einige Jahre paradiesische Zustände (5% Mietrendite und 2 % Kreditzinsen), hat sich jetzt das Blatt gedreht: 3% Mietrendite und 4,25% Kreditzinsen. Dafür aber ist bei höherer Inflationserwartung auch von höherer Wertsteigerung auszugehen. Fazit: solange die Summe der Wertsteigerung + Mietrendite über den Kreditzinsen liegt, ist Vermögensaufbau mit Fremdkapital sinnvoll und vor allem auch möglich (im Gegensatz zu Wertpapieren – keine Bank gibt dir Geld, um auf Kredit in Wertpapiere zu investieren)

## Lebenslanges (und darüber hinaus), arbeitsfreies Zusatzeinkommen

Eines der Hauptmotive in Immobilien zu investieren, ist ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen, beispielsweise für die Alterspension. Darüber hinaus ist Immobilienvermögen gut über Generationen hinweg vererbbar.

Warum das so ist, ist hier auch kurz in einem Zitat beschrieben:

Quelle: Theodore Roosevelt, 26. Präsident der USA

*„Grundbesitz kann nicht verloren gehen oder gestohlen werden, er lässt sich auch nicht wegtragen. Wird er mit angemessener Sorgfalt verwaltet, ist er die sicherste Kapitalanlage der Welt.“*

Diese emotionale Aussage habe ich auch in einer Tabelle mathematisch untermauert. Ich habe mir die Mühe gemacht zu errechnen, wie sich eine Immobilienveranlagung mit Mieterträgen im Vergleich zu einem Investmentportfolio mit regelmäßigen Entnahmen entwickelt. Abgesehen von Wertschwankungen bei Wertpapierveranlagungen kann man sich ausrechnen, wann das Kapital aufgebraucht ist. Das Immobilienvermögen hingegen ist noch da.

Im Anhang findest du mit Tabelle 4 (Seite 21) den mathematischen Beweis dazu.

Die Zahlen haben sich ein wenig geändert, da wir jetzt höhere Inflation haben habe ich die Parameter bei den Mieterhöhungen und bei den erwarteten Wertsteigerungen angepasst. Auch mit den neuen Parametern ist eine lebenslange Rente aus Mieterträgen langfristiger und sicherer.

Während bei Entnahmeplänen aus Fondsvermögen sich ein Wertverlust des Basisinvestment absolut negativ auswirken kann, ist eine Preisänderung am Immobilienmarkt unerheblich, da du nie an die Substanz gehst, sondern von den Inflationsgesicherten Mieteinnahmen profitierst.



Das Fazit ist auch in der geänderten Marktlage unverändert: Die Inflation ist zwar der Feind des Geldes aber der Freund des Immobilieninvestors!

## Cash Flow vs steuerliche Betrachtung

Der Cash Flow ist genau jener Betrag, der am Konto ein und ausgeht (siehe Tabelle 3 auf Seite 20 im Anhang). Im Vergleich dazu die steuerliche Betrachtung. Steuerlich kann auch ein Minus dastehen. Trotzdem hast du einen positiven Cashflow.

Das steuerliche Minus ist manchmal durchaus wünschenswert, da die Gewinne (oder eben Verluste) mit den anderen Einkünften gegengerechnet werden und so die Einkommenssteuer reduzieren. Die Verluste bei Immobilien resultieren aus der Abschreibung wegen Abnutzung (kurz AfA). Siehe auch verkürzte Abschreibungsdauer bei Bauherrenmodellen.

## Ertrag aus Immobilien

Die Rendite aus dem Immobilieninvestment besteht aus **2 Komponenten**:

### Komponente 1

Die wichtigste für dein arbeitsfreies Zusatzeinkommen ist die Mietrendite. Die Mietrendite errechnet sich vereinfacht:  $(\text{Jahresnettomiete minus Verwaltungskosten}) / \text{Kaufpreis inkl. Nebenkosten} * 100 = \text{Ertrag in Prozent}$ .

Diese reinen Mietrenditen liegen aktuell (2023) zwischen 2,5 und 4,5 %.

Solange die Mietrendite unter den Finanzierungskosten liegt, ist es sinnvoll möglichst viel Eigenkapital einzusetzen. Trotz allem ist die Immobilie aber die einzige Möglichkeit mit Hilfe von Fremdkapital Vermögen aufzubauen. (Dies gilt, solange die Summe der Mieterträge und der Wertsteigerung über den Kreditzinsen liegt)

## Komponente 2

Die Wertsteigerung der Immobilie.

Der Wert einer Immobilie ist einerseits der Gebäudewert, also der Wiederherstellungswert. Materialkosten und Arbeitskosten steigen Jahr für Jahr. Es gibt keine Anzeichen, dass hier die Preise fallen werden. Die zweite Komponente ist der Wert des Grundes, dieser orientiert sich nach Angebot und Nachfrage. Grund und Boden gibt es nur begrenzt. Die Nachfrage steigt somit, daher steigen auch die Preise. Es kann natürlich sein, dass eine Gegend unbeliebter wird und die Nachfrage dadurch sinkt, dann können Preise auch fallen.

Die tatsächliche Wertsteigerung ist erkennbar, wenn auch die Immobilie verkauft wurde. Ein Gewinn bei der Veräußerung der Immobilie ist mit 30% zu versteuern.

## Wie wirkt sich die Inflation auf Immobilien aus?

Zins und Zinseszins sind der Treibstoff für Vermögenswachstum. Die Inflation hingegen ist die Bremse.

Ein einfaches Beispiel (diese Zahlen, wenn sie dir jetzt auch utopisch vorkommen, waren in den 70ern Realität):

Sparbuchertrag 6%, aus 1.000,-- werden in 10 Jahren 1.790,--

Anstieg Verbraucherpreise von 1970 bis 1980: 83% (Quelle WKO)

(d.h. was 1970 1.000 gekostet hat, kostet im Jahr 1980 1.830;--)

Somit wurde aus einem nominalen Wertzuwachs von 790,-- ein realer Verlust von 40,--

(Ich habe die Währungsbezeichnung weggelassen, da damals in Österreich noch eine andere Währung verwendet wurde, beim Ertrag wurde auch keine Steuer abgezogen)

### **Erkenntnis 1:**

Das Sparbuch war damals wie heute bestenfalls eine Liquiditätsreserve, langfristig vernichten wir Kaufkraft mit Geldguthaben.

### **Erkenntnis 2:**

Immobilien sind Sachwerte, Sachwerte steigen mit dem Wiederbeschaffungswert. Somit kann die Inflation der Substanz nichts anhaben!

## **Ewige Rente aus Immobilien**

Kapitalrenten, wie zum Beispiel Renten aus Lebensversicherungen enden immer mit dem Ableben der versicherten Person (bestenfalls Witwen oder Waisenübergang möglich). Renten aus Mieteinkünften sind, sofern die Immobilie gut bewirtschaftet wird, für die „Ewigkeit“.

Eine lebenslange Rente muss auch Jahr für Jahr steigen, sonst „frisst“ die Inflation ja die Kaufkraft weg (das wurde ja im Kapitel davor gut beleuchtet).

Immobilienrenten steigen mit der Inflation, da jeder Mietvertrag an die Inflation angepasst ist.

Sehr theoretisch, deshalb ein Beispiel:

### **Euro 100.000 als Immobilienvermögen veranlagt im Vergleich zu einem Fondsportfolio:**

Wir nehmen an, das Fondsportfolio bringt 4,0% pa Ertrag, wir nehmen weiters an die Mietrendite aus der Immobilie ist 3,0% und die Wertsteigerung der Immobilie ist 3,5% pa. Ich habe auch angenommen, dass 15% der Mieteinnahmen für Rücklagen, Reparaturen oder Leerstand aufgewendet werden.

(Die Zahlen hier sind 2023 aktualisiert, wir haben zu dieser Zeit eine hohe Inflation (deutlich über 4%) somit ist auch eine höhere Wertsteigerung gerechtfertigt, ebenso eine höhere Steigerung der Miete.

Die Rente soll jährlich mit der angenommenen Inflation jährlich um 3,5% steigen.

Wann glaubt ihr ist das Fondsvermögen aufgebraucht?

Nach ca. 46 Jahren ist das Fondsvermögen aufgebraucht, die Immobilie sollte bei 3,5% Wertsteigerung dann ca. Euro 480.000, -- Wert sein.

Die höhere Inflation hat das Zahlenmaterial hier sogar verbessert, während die Einnahmen aus den Mieten durch die Inflation steigen, wird beim Fondsportfolio mehr Substanz benötigt, um eine gleichwertige Rente zu erhalten. Gegenüber der Kalkulation von früher ist hier das Fondsvermögen sogar schon 10 Jahre früher aufgebraucht!

Fazit: eine höhere Inflation wird klassische Fondsportfolios schneller dahinschmelzen lassen. Die Inflation ist der Freund der Immobilie!!

Die genaue Tabelle mit allen Werten und Angaben findet ihr im Tabellenanhang (Tabelle 4).

## Möglichkeiten zur Ertragsoptimierung

Welche Möglichkeiten der Ertragsoptimierung gibt es bei Immobilien? Die wichtigste und einfachste Möglichkeit ist jedenfalls schon bei der Auswahl der Immobilie dafür zu sorgen, dass das Objekt gut vermietbar ist (siehe auch Kapitel am Anfang).

Für private Anleger sehr ich 2 weitere gute Möglichkeiten den Ertrag des eingesetzten Kapitals zu verbessern:

### Einsatz von Fremdkapital

Beim Einsatz von Fremdkapital hat sich tatsächlich am meisten geändert. Einerseits haben die Banken die Eigenkapitalerfordernis erhöht.

Andererseits und was auch viel schwerwiegender ist, die Zinsen für Kredite haben sich vervierfacht. In Idealzeiten waren die Zinsen bei 1% jetzt sind sie über 4%. Jetzt leben wir in Normalzeiten, daran müssen wir uns gewöhnen. Nach wie vor ist die Immobilie die einzige Möglichkeit sich von der Bank Geld auszuborgen, um Vermögen aufzubauen. Mathematisch funktioniert das aber nur solange die Summe aus Miete + Wertsteigerung über dem Kreditzins liegt.

(siehe auch Tabelle 2)

### Steuerliche Effekte

Bei Immobilieninvestments gibt es sogenannte Abschreibungen. Übrigens: lediglich die Baukosten, nicht die Grundkosten sind Abschreibpositionen.

Immobilien in Österreich haben eine Abschreibungsdauer von 67 Jahren, somit kann der Baukostenanteil auf 67 Jahre abgeschrieben werden. Bei einem Baukostenanteil von Euro 100.000,-- wären das Euro 1.500,-- pro Jahr.

Ein Sonderfall sind Bauherrenmodelle. Dies sind von den Kommunen besonders geförderte Objekte (z.B. wegen Denkmalschutz oder anderen besonderen städtebaulichen Vorgaben). Die Abschreibung kann hier über 15 Jahre erfolgen.

Bei gleicher Mietrendite und gleicher Investitionssumme macht das im Cashflow (nach Steuer, bei 48% Steuerprogression) bei einem Investitionsvolumen von Euro 100.000,-- und einer Mietrendite von 3,5% folgenden Unterschied:

Nach Steuer eine Einnahme bei normaler Abschreibung: Euro 2.536,-- p.a.

Nach Steuer eine Einnahme bei beschleunigter Abschreibung: Euro 5.019,-- p.a.

Siehe auch Tabelle 3 im Anhang (Seite 20)

(grob vereinfachte Berechnung)

Es lohnt sich jedenfalls darüber nachzudenken, welche Variante persönlich die Optimale ist.

## 5 Schritte zur ersten Immobilie

### Schritt 1 – Check der Ist -Situation

Erstelle einen Haushaltsplan mit dem Ziel festzustellen, wie hoch dein frei verfügbares Einkommen ist. Weiters mache eine Vermögensaufstellung, um festzustellen, wieviel freie, nicht gebundene, Mittel du zur Verfügung hast.

Im Anhang findest du auch ein Muster für einen Haushaltsplan – gerne kannst du die Excel Datei kostenfrei anfordern. Sende einfach ein Mail an [office@mehrwertfinance.at](mailto:office@mehrwertfinance.at) mit Haushaltsplan im Betreff.

### Schritt 2 – Wie hoch ist das maximale Investitionsvolumen?

Wenn du, was ich als vernünftigen Ansatz erachte, deine Immobilie mit 25% Eigenkapital erwerben willst, multipliziere dein Eigenkapital mal 4, ziehe 10%



Nebenkosten ab und schon hast du ein grobes Budget, was deine Immobilie kosten darf.

Also 30.000 Eigenmittel macht 120.000. Bei 10% Kaufnebenkosten kannst du also etwa 110.000,-- Euro investieren.

### **Schritt 3 – Objektsuche**

Nachdem du jetzt weißt, wie teuer deine Immobilie sein darf, kannst du dich auf die Suche machen. Beachte dabei die in den vorherigen Kapiteln beschriebenen Gesichtspunkte.

### **Schritt 4 – Kauf und Finanzierung**

Ist das Objekt gefunden, ist der Kaufvertrag abzuschließen und die geeignete Bankfinanzierung zu finden. Wesentliche Faktoren bei der Bankfinanzierung sind der Zinssatz und die Laufzeit des Darlehens.

### **Schritt 5 – Vermietung, Verwaltung und Erträge lukrieren**

Dieser Schritt ist eigentlich der wichtigste und wird oft unterschätzt. Die Frage ob du dich selbst um die Verwaltung und Vermietung kümmern willst oder nicht, kann ich klar beantworten: Überlasse die Verwaltung und Vermietung Profis. Im Idealfall bist du auch in einem Mietenpool und hast dadurch kein Leerstandrisiko.

## Arten von Immobilieninvestments

### Vorsorgewohnung

Eine Vorsorgewohnung kann grundsätzlich jede Wohnung sein, ich spreche jedenfalls nur von Eigentum, welches grundbücherlich sichergestellt ist. Bei der Vorsorgewohnung hast du nicht nur einen Anteil am Haus, sondern ein konkretes Top ist dir zugerechnet. Im Idealfall ist die Vorsorgewohnung in einem Neubau und unterliegt nicht den Richtwerten bei der Vermietung. Die Miete kann daher mit dem Mieter frei vereinbart werden. Der Begriff „Vorsorgewohnung“ hat sich deshalb eingebürgert, weil viele Investoren als Kaufmotiv die Altersvorsorge haben, d.h. im Arbeitsleben die Wohnung kaufen und finanzieren und im Alter aus den Mieterträgen ein Zusatzeinkommen generieren. Wenn du genau eine Wohnung besitzt, hast du natürlich das Risiko, dass genau diese eine Wohnung mal leer steht oder du einen Mieter hast, der keine Miete bezahlt. Dieses Risiko kannst du durch sogenannte Mietenpools minimieren.

### Bauherrenmodell

Bei einem Bauherrenmodell schließt sich eine Gruppe Investoren, die sogenannten Miteigentümer (MEG), zusammen um ein bestehendes Objekt zu sanieren und nach erfolgter Sanierung zu vermieten. Die Einhaltung spezieller gesetzlicher Regelungen erlauben es den Investoren, beschleunigte Abschreibungen und Förderung in Anspruch zu nehmen.

(dazu später ein Vergleich wie sich das auswirkt). Zum Unterschied zur Vorsorgewohnung ist dir als Eigentümer kein bestimmtes Top zugeordnet, du hast einen prozentuellen Anteil am Haus (zum Beispiel 5%). Dieser Anteil ist im Grundbuch eingetragen und dir zugeordnet.

Alle Einnahmen und Ausgaben treffen dich zu genau 5% - somit hast du automatisch einen Mietenpool, der Leerstand einer einzigen Wohnung interessiert dich nicht. Diese Objekte werden auch von Profis verwaltet und du hast tatsächlich ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen.

Durch Steuer- und Förderoptimierung entstehen zusätzliche positive Ertragsmöglichkeiten.

### **Pflegeimmobilien**

Eine Pflegeimmobilie ist eine Wohnanlage für pflegebedürftige Menschen mit allen notwendigen Versorgungseinrichtungen. Besonders in Deutschland sind solche Pflegeimmobilien als Investmentprodukt konzipiert. Pflegimmobilien dürfen in Deutschland nur gebaut werden, wenn auch ein Bedarf vorhanden ist. Das läuft so ab: Ein Bauträger kauft oder errichtet ein Pflegeheim mit Hilfe von Anlegergeldern. Die Anleger erhalten ein konkretes Appartement in der Pflegeanlage. Die Anlage wird an einen professionellen Betreiber verpachtet. Der Ertrag wird an die Investoren je nach Anteilsgröße aufgeteilt. Der einzelne Investor hat hier nicht das Risiko eines einzelnen leerstehenden Appartements.

Es liegt auf der Hand, dass hier durch die immer älter werdende Bevölkerung der Bedarf an solchen Heimen steigen wird.

Achtung: Nicht vorgesehen ist, das Pflegeappartement in späteren Jahren selbst zu nutzen!

### **Immobilienfonds:**

Ergänzen möchte ich auch den Bereich Immobilienfonds. Es gibt tatsächlich am Markt Immobilienfonds die erfolgreich in Gewerbeimmobilien investieren und um die 6% Mietertrag erwirtschaften. Du kannst hier schon mit kleinen Summen einsteigen und sogar einen Sparplan starten. Einsatz von Fremdkapital ist hier natürlich nicht möglich.

## Schlussworte

Du siehst, es ist nicht schwer zum Immobilienanleger zu werden.

Rahmenbedingungen wie Zinsen und Mieterträge werden sich immer wieder ändern, wichtig ist es sich auf die sich ändernden Bedingungen immer wieder einzustellen.

Auch im Jahre 2023 und sicher auch in den folgenden Jahren gibt es eine Menge Chancen. Wenn vielleicht noch nicht genug Eigenkapital vorhanden ist, starte doch mit einer Fondslösung.

Sobald der erste Schritt getan ist, läuft alles wie von selbst. Jedes Haus, ist es auch noch so groß wird Stein auf Stein aufgebaut. So ist es auch mit deinem Immobilienvermögen!

Also: Mach den ersten Schritt und lege den Grundstein zu deinem Immobilienvermögen

## Tabellenanhang

**Tabelle 1: Nebenkosten berücksichtigen**

	Mit NK	Ohne NK
Kaufpreis	€ 100 000,00	€ 100 000,00
Nebenkosten	€ 10 000,00	
Gesamtkosten	€ 110 000,00	€ 100 000,00
Mietertrag netto	€ 3 000,00	€ 3 000,00
Rendite	2,73%	3,00%

**Tabelle 2: Eigenkapitalrendite mit Einsatz von Fremdkapital**

Eigenkapitalrendite mit Einsatz von Fremdkapital (Betrachtung 25 Jahre)			
KP Inkl NK	€ 110 000,00	€ 110 000,00	€ 110 000,00
Eigenkapital	€ 10 000,00	€ 25 000,00	€ 55 000,00
Fremdkapital	€ 100 000,00	€ 85 000,00	€ 55 000,00
Rate Tilg und Zinsen *	€ 6 492,00	€ 5 520,00	€ 3 564,00
Mietertrag Netto **	€ 5 040,00	€ 5 040,00	€ 5 040,00
Summe EK über 25 Jahre	€ 46 300,00	€ 37 000,00	€ 18 100,00
Wohungswert nach 25J	€ 260 000,00	€ 260 000,00	€ 260 000,00
<b>Gesamt EK Rendite pa</b>	<b>7,15%</b>	<b>8,11%</b>	<b>11,25%</b>
* Laufzeit 25 Jahre 4,25% fix			
** Mittlerer Wert Start bei 3000,-- 3,5% Steigerung pa			

### Tabelle 3: Auswirkungen der verkürzten Abschreibung auf den Netto Cash Flow

	AfA 15 Jahre	AfA 67 Jahre
Kaufpreis	€ 100.000,00	€ 100.000,00
Mieteinnahmen	€ 3.500,00	€ 3.500,00
AfA	€ 6.666,00	€ 1.492,00
Steuerlicher Gewinn	-€ 3.166,00	€ 2.008,00
Steuer GS oder Zahlung	-€ 1.519,68	€ 963,84
<b>Cash Flow netto</b>	<b>€ 5.019,68</b>	<b>€ 2.536,16</b>

**Hinweis: Steuerprogression von 48% (der Einfachheit halber wurde der ganze Kaufpreis als abschreibbar herangezogen).**



**Tabelle 4: Vergleich Rente aus Immobilienvermögen / Wertpapierentnahmeplan**

Jahre	Immobilie	Miete	Verwaltung	Rücklagen	Leerstand	Jahresrente		Fonds	Jahresrente
1	€ 100 000,00	€ 3 000,00	-€ 150,00	-€ 150,00	-€ 150,00	€ 2 550,00		€ 100 000,00	€ 2 550,00
2	€ 103 500,00	€ 3 105,00	-€ 155,25	-€ 155,25	-€ 155,25	€ 2 639,25		€ 101 450,00	€ 2 639,25
3	€ 107 122,50	€ 3 213,68	-€ 160,68	-€ 160,68	-€ 160,68	€ 2 731,62		€ 102 868,75	€ 2 731,62
4	€ 110 871,79	€ 3 326,15	-€ 166,31	-€ 166,31	-€ 166,31	€ 2 827,23		€ 104 251,88	€ 2 827,23
5	€ 114 752,30	€ 3 442,57	-€ 172,13	-€ 172,13	-€ 172,13	€ 2 926,18		€ 105 594,72	€ 2 926,18
6	€ 118 768,63	€ 3 563,06	-€ 178,15	-€ 178,15	-€ 178,15	€ 3 028,60		€ 106 892,33	€ 3 028,60
7	€ 122 925,53	€ 3 687,77	-€ 184,39	-€ 184,39	-€ 184,39	€ 3 134,60		€ 108 139,42	€ 3 134,60
8	€ 127 227,93	€ 3 816,84	-€ 190,84	-€ 190,84	-€ 190,84	€ 3 244,31		€ 109 330,39	€ 3 244,31
9	€ 131 680,90	€ 3 950,43	-€ 197,52	-€ 197,52	-€ 197,52	€ 3 357,86		€ 110 459,30	€ 3 357,86
10	€ 136 289,74	€ 4 088,69	-€ 204,43	-€ 204,43	-€ 204,43	€ 3 475,39		€ 111 519,81	€ 3 475,39
11	€ 141 059,88	€ 4 231,80	-€ 211,59	-€ 211,59	-€ 211,59	€ 3 597,03		€ 112 505,21	€ 3 597,03
12	€ 145 996,97	€ 4 379,91	-€ 219,00	-€ 219,00	-€ 219,00	€ 3 722,92		€ 113 408,39	€ 3 722,92
13	€ 151 106,87	€ 4 533,21	-€ 226,66	-€ 226,66	-€ 226,66	€ 3 853,23		€ 114 221,81	€ 3 853,23
14	€ 156 395,61	€ 4 691,87	-€ 234,59	-€ 234,59	-€ 234,59	€ 3 988,09		€ 114 937,45	€ 3 988,09
15	€ 161 869,45	€ 4 856,08	-€ 242,80	-€ 242,80	-€ 242,80	€ 4 127,67		€ 115 546,86	€ 4 127,67
16	€ 167 534,88	€ 5 026,05	-€ 251,30	-€ 251,30	-€ 251,30	€ 4 272,14		€ 116 041,07	€ 4 272,14
17	€ 173 398,60	€ 5 201,96	-€ 260,10	-€ 260,10	-€ 260,10	€ 4 421,66		€ 116 410,57	€ 4 421,66
18	€ 179 467,56	€ 5 384,03	-€ 269,20	-€ 269,20	-€ 269,20	€ 4 576,42		€ 116 645,33	€ 4 576,42
19	€ 185 748,92	€ 5 572,47	-€ 278,62	-€ 278,62	-€ 278,62	€ 4 736,60		€ 116 734,72	€ 4 736,60
20	€ 192 250,13	€ 5 767,50	-€ 288,38	-€ 288,38	-€ 288,38	€ 4 902,38		€ 116 667,51	€ 4 902,38
30	€ 271 187,80	€ 8 135,63	-€ 406,78	-€ 406,78	-€ 406,78	€ 6 915,29		€ 104 410,67	€ 6 915,29
31	€ 280 679,37	€ 8 420,38	-€ 421,02	-€ 421,02	-€ 421,02	€ 7 157,32		€ 101 671,81	€ 7 157,32
32	€ 290 503,15	€ 8 715,09	-€ 435,75	-€ 435,75	-€ 435,75	€ 7 407,83		€ 98 581,36	€ 7 407,83
33	€ 300 670,76	€ 9 020,12	-€ 451,01	-€ 451,01	-€ 451,01	€ 7 667,10		€ 95 116,78	€ 7 667,10
34	€ 311 194,24	€ 9 335,83	-€ 466,79	-€ 466,79	-€ 466,79	€ 7 935,45		€ 91 254,35	€ 7 935,45
35	€ 322 086,03	€ 9 662,58	-€ 483,13	-€ 483,13	-€ 483,13	€ 8 213,19		€ 86 969,07	€ 8 213,19
36	€ 333 359,04	€ 10 000,77	-€ 500,04	-€ 500,04	-€ 500,04	€ 8 500,66		€ 82 234,64	€ 8 500,66
37	€ 345 026,61	€ 10 350,80	-€ 517,54	-€ 517,54	-€ 517,54	€ 8 798,18		€ 77 023,37	€ 8 798,18
38	€ 357 102,54	€ 10 713,08	-€ 535,65	-€ 535,65	-€ 535,65	€ 9 106,11		€ 71 306,13	€ 9 106,11
39	€ 369 601,13	€ 11 088,03	-€ 554,40	-€ 554,40	-€ 554,40	€ 9 424,83		€ 65 052,26	€ 9 424,83
40	€ 382 537,17	€ 11 476,12	-€ 573,81	-€ 573,81	-€ 573,81	€ 9 754,70		€ 58 229,52	€ 9 754,70
41	€ 395 925,97	€ 11 877,78	-€ 593,89	-€ 593,89	-€ 593,89	€ 10 096,11		€ 50 804,00	€ 10 096,11
42	€ 409 783,38	€ 12 293,50	-€ 614,68	-€ 614,68	-€ 614,68	€ 10 449,48		€ 42 740,05	€ 10 449,48
43	€ 424 125,80	€ 12 723,77	-€ 636,19	-€ 636,19	-€ 636,19	€ 10 815,21		€ 34 000,17	€ 10 815,21
44	€ 438 970,20	€ 13 169,11	-€ 658,46	-€ 658,46	-€ 658,46	€ 11 193,74		€ 24 544,97	€ 11 193,74
45	€ 454 334,16	€ 13 630,02	-€ 681,50	-€ 681,50	-€ 681,50	€ 11 585,52		€ 14 333,03	€ 11 585,52
46	€ 470 235,86	€ 14 107,08	-€ 705,35	-€ 705,35	-€ 705,35	€ 11 991,01		€ 3 320,83	€ 11 991,01
47	€ 486 694,11	€ 14 600,82	-€ 730,04	-€ 730,04	-€ 730,04	€ 12 410,70		-€ 8 537,35	€ 12 410,70
48	€ 503 728,40	€ 15 111,85	-€ 755,59	-€ 755,59	-€ 755,59	€ 12 845,07		<b>Fondsvermögen aufgebraucht !!</b>	
75	€ 1 024 432,18	€ 30 732,97	-€ 1 536,65	-€ 1 536,65	-€ 1 536,65	€ 26 123,02			

**Hinweis:** zur einfachen Berechnung wurde ein Immo Kaufpreis von 100.000,-- angenommen  
**Parameter:** Anfangs Mietrendite 3,0%, Wertsteigerung Immobilie 3,5%,  
 Rentensteigerung 3,5%, je 5% Verwaltungskosten, Rücklagen und Leerstand; Fondsentwicklung 4%

**Haushaltsplan für:**

erstellt am:

von: mehr.wert.finance. Wolfgang Kainersdorfer

	Person 1	f	Person 2	f	Haushaltssumme
<b>Einnahmen</b>					
Gehalt/Gewinn netto	€ -	12	€ -	12	
Familienbeihilfe	€ -	12	€ -	12	
Alimente	€ -	12	€ -	12	
sonstige Einnahmen	€ -	12	€ -	12	
<b>Summe Einnahmen</b>	€ -	12	€ -	12	€ -
<b>Ausgaben</b>					
Miete kalt inkl BK	€ -	12	€ -	12	
Strom, Gas, Heizung	€ -	12	€ -	12	
Tel/Int/TV	€ -	12	€ -	12	
KFZ Leasing	€ -	12	€ -	12	
KFZ Vers.	€ -	12	€ -	12	
KFZ Kosten (Service/Benz)	€ -	12	€ -	12	
Immob. Kredite	€ -	12	€ -	12	
andere Kredite	€ -	12	€ -	12	
Sach/Risikovers.	€ -	12	€ -	12	
Sach/Risikovers.	€ -	12	€ -	12	
Sach/Risikovers.	€ -	12	€ -	12	
Sparen	€ -	12	€ -	12	
Sparen	€ -	12	€ -	12	
Altersvorsorge	€ -	12	€ -	12	
Altersvorsorge	€ -	12	€ -	12	
Lebenshaltungskosten	€ -	12	€ -	12	
Urlaub	€ -	2	€ -	2	
Hobbys	€ -	12	€ -	12	
Kleidung	€ -	12	€ -	12	
Jahreskarte/Öffis	€ -	12	€ -	12	
Sonstiges, Alimente etc	€ -	12	€ -	12	
<b>Summe Ausgaben</b>	€ -	12	€ -	12	€ -

**Überschuss/Verlust**

0,00

Text für Sonstiges:



*Hinweis: Die Gewährung eines Kredites obliegt dem finanzierendem Institut.*

*Aus der Haushaltsrechnung können keine wie auch immer gearteten Ansprüche abgeleitet werden.*

## Dein sicherer Weg zur ersten Anlageneimmobilie

Möchtest du weitere Informationen zum Thema „Investieren in Immobilien“?

Dann vereinbare einen Termin mit mir.



### Gutschein

Dein kostenloses Infogespräch:  
Dauer 30 Min, am Telefon, bei mir im Büro oder online



#### Kontakt:

Ing. Wolfgang Kainersdorfer  
Gewerblicher Vermögensberater  
Tel.: +43 676/3542462  
Fax: +43 1 2533033 1690  
Internet: <https://www.wertemitbestand.at/>  
E-Mail: [office@mehrwertfinance.at](mailto:office@mehrwertfinance.at)  
Facebook: [facebook.com/mehrwertfinance](https://www.facebook.com/mehrwertfinance)

**Alle Inhalte und Berechnungen wurden sorgfältig erstellt. Keine Haftung für Druck und Rechenfehler. Dieser Ratgeber ersetzt keinesfalls fundierte Beratung (z.B. durch Vermögensberater und/oder Steuerberater).**