

Mehrfamilienhaus kaufen



Immobilie als Kapitalanlage

Bauausführungen
Marktbedingungen
Immobilienbewertung
Rentabilität
IRR-
Hausverwaltung

Rainer E. Plinge

Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung.....	3
II. Wie wurde in der Vergangenheit gebaut?.....	3
III. Kauf einer Immobilie.....	6
IV. Bewertung eines Mehrfamilienhauses nach der Ertragswertmethode der Wertermittlungsverordnung	10
V. Verwaltung nach Erwerb eines Mehrfamilienhauses	14
VI. Internal Rate of Return – Warum ist er wichtig?.....	15
VII. Immobilie erfolgreich verwalten – Hausverwaltung / Asset Management.....	19

I. Einleitung

Bei der Suche nach einem Mehrfamilienhaus ist es wichtig zu wissen, worauf zu achten ist. Die Bewertung eines Mehrfamilienhauses kann eine schwierige Aufgabe sein, aber es gibt mehrere Schlüsselfaktoren zu berücksichtigen, um sicherzustellen, dass Sie die beste Entscheidung für Ihren Ankauf treffen. In diesem Blogbeitrag werden wir die verschiedenen Dinge untersuchen, die beim Kauf eines Mehrfamilienhauses zu berücksichtigen sind.

II. Wie wurde in der Vergangenheit gebaut?

Fangen wir an, uns die Bauausführungen der Vergangenheit näher zu betrachten und wie sie sich im Laufe der Jahre bis heute verändert haben.

Baujahre bis 1920

Um die Jahrhundertwende bis 1920 war der Baustil von der Idee geprägt, das Bauen



ein künstlerisches Handwerk darstellte. Besonderen Ausdruck verlieh man der Fassade. Sie bestand aus massivem Mauerwerk. Der Dachstuhl war aus Holz und ohne jede Dämmung. Die Treppenhäuser waren ebenfalls aus Holz. Die Toiletten befanden sich im Treppenhaus. Die Haustechnik war spärlich. Es befanden sich ein Stecker und Schalter in jedem Zimmer.

Häufige Konstruktionsprobleme waren:

- ein schlecht abgedichteter Keller

- ungedämmte Fassade und Dachstühle
- fehlender Schallschutz und Wärmeschutz
- undichte Gasleitungen
- kein Brandschutz
- undichte Holzfenster mit Einfachverglasung

Besonderes Augenmerk sollte beim Kauf derartiger Gebäude auf die Sanitäreinrichtungen und Heizsysteme sowie auf die Elektroinstallation gelegt werden.

Baujahre 1920 bis 1940

Prägend für diese Epoche war der Bauhausstil. Man entdeckte neue Baumaterialien wie Stahlbeton. Die Bauarchitektur war i. d. R. ein schlichter Quader mit einem Flachdach. Das Außenmauerwerk war massiv. Die Treppenhäuser waren aus Stein.



Bauhausstil

Die Zuschnitte der Wohnungen waren klein und funktionell. Die Badezimmer waren klein und in die Wohnungen verlegt. Die Rohrleitungen lagen meistens auf Putz. Die Verkabelung dagegen wurde zunehmend unter Putz verlegt. In den Wohnungen befanden sich Kohle- oder Ölöfen.

Ab 1920 entstand erstmals der soziale Wohnungsbau.

Die Konstruktionsprobleme waren die gleichen wie in den Vorjahren. Hinzu kamen fehlerhafte Flachdächer.

Die 50er Baujahre

Es war Nachkriegszeit. Baustoffe mussten irgendwo gefunden werden und waren häufig Schutt. Die Wände bestanden meistens aus Ziegelsplitterbeton. Die Holzdachstüh-

le waren einfach. Die Treppenhäuser waren betoniert und oft mit Naturstein belegt. Die Rohre waren auf Putz. In den späten 50ern hielt die Gasheizung Einzug in den Wohnungsbau. Nach wie vor waren wenig Steckdosen und Lichtschalter installiert.

Glas und Beton wurden verstärkt eingesetzt.



Bauten in den 50er
Jahren

Die Konstruktionsprobleme, die wir heute gelegentlich vorfinden sind:

- schlecht abgedichtete Keller
- fehlender Schall- und Wärmeschutz, kein Brandschutz
- veraltete Sanitäreanlagen
- undichte Gasleitungen
- undichte Holzfenster mit Einfachverglasung
- Benutzung ölhaltiger Anstriche, vornehmlich in Bädern
- veraltete Elektroinstallation
- Einsatz von teerhaltigen Baustoffen und Asbest sowie mit Formaldehyd bearbeitetes Holz

Baujahre 1960 bis 1970

Der Bauboom erlebt seinen Siegeszug. Es entstanden größere Gebäudekomplexe mit



Bauten
von 1960 bis 1970

vornehmlich Flachdächern. Beton wurde verstärkt eingesetzt. Es entstanden Einkaufszentren und Parkhäuser. Als Einfamilienhaus erlebte der Bungalow besondere Beliebtheit. Schallschutz, Wärmedämmung und Heizungsintallation wurden erheblich verbessert. Hauptenergieträger war Öl. 1974 begann jedoch die Ölkrise. Es wurde verstärkt auf eine Erdgasversorgung umgestellt.

Häufige Konstruktionsprobleme sind heute noch vorzufinden:

- teilweise gealterte und korrodierte Sanitärinstallationen
- Einsatz von gefährlichen Holzschutzmitteln und Asbest
- fehlender Wärme- und Schallschutz
- Flachdächer oft mit fehlerhafter Ausführung
- mitunter veraltete Heizsysteme
- teerhaltige Baustoffe
- Holzfenster mit Einfachverglasung

Baujahre 1980 bis heute

Man wandte sich mehr und mehr ab von den klobigen Betonbauten. Die



Architektur nahm eine „menschliche“ Form an. Neue Techniken zur Energienutzung wurden verwendet. Gegen Ende der 80er Jahre wurden Niedrig-Energiehäuser gebaut. Wärmepumpen und Solaranlagen werden verstärkt eingesetzt. Seit Juni 2000 besteht zudem ein Verwendungsverbot für lungengängige Fasern.

III. Kauf einer Immobilie

Nach Darstellung der verschiedenen Bauausführungen starten wir nun den Ankauf eines Mehrfamilienhauses. Auf folgende Details ist dabei zu achten:

1. Lage: Eines der ersten Dinge, die bei der Bewertung eines Mehrfamilienhauses zu berücksichtigen sind, ist seine Lage. Die Nähe zu Schulen, Parks, Restaurants und anderen Annehmlichkeiten kann den Marktwert einer Immobilie beeinflussen. Es ist auch wichtig, die Sicherheit und den Schutz der Nachbarschaft zu berücksichtigen; Viele Online-Ressourcen können Kriminalitätsdaten für ein bestimmtes Gebiet bereitstellen. Darüber hinaus ist es hilfreich zu beachten, wie nahe öffentliche Verkehrsmittel sind, falls verfügbar. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel kann für potenzielle Mieter sehr vorteilhaft sein.

2. Alter des Gebäudes: Das Alter eines Mehrfamilienhauses kann einer der wichtigsten Faktoren bei der Entscheidung sein, eine Wohnung zu mieten oder zu kaufen. Ältere Gebäude erfordern möglicherweise mehr Wartung und Instandhaltung als neuere Gebäude, daher ist es wichtig, dass Sie Ihre Nachforschungen anstellen und das Alter und den Zustand des Gebäudes verstehen.

Einer der Vorteile eines älteren Gebäudes ist, dass es einzigartige Merkmale wie historische Architektur und dekorative Details aufweisen kann, die seinen Charme und Marktwert erhöhen können. Es ist jedoch wichtig sicherzustellen, dass das Gebäude über die Jahre gut gewartet wurde, um kostspielige Reparaturen zu vermeiden. Stellen Sie unbedingt Fragen zum Zustand des Gebäudes und seiner Systeme, wie z. B. Sanitär, Strom, Lüftung und andere Systeme. Fragen Sie nach einer Liste der letzten Aktualisierungen oder Renovie-

rungen, um sicherzustellen, dass das Gebäude in gutem Zustand ist. Überprüfen Sie außerdem, ob das Gebäude in der Vergangenheit Probleme mit der Schädlingsbekämpfung hatte.

3. Zustand der Einheiten

Bei der Bewertung eines Mehrfamilienhauses ist es wichtig, den Zustand der einzelnen Einheiten genau unter die Lupe zu nehmen. Achten Sie darauf, die Wände, Fenster und Böden auf Anzeichen von Schäden zu untersuchen. Prüfen Sie auf Schimmel, Wasserschäden und andere Probleme, die den Marktwert der Wohnung beeinträchtigen können. Wenn kleinere Reparaturen durchgeführt werden müssen, fragen Sie den Vermieter nach seinen Plänen, um diese anzugehen. Es ist darauf zu achten, dass der Zustand des Gerätes dem Marktwert entspricht.

4. Wartung und Pflege

Bei der Bewertung eines Mehrfamilienhauses ist es wichtig, auf den Wartungs- und Instandhaltungsgrad zu achten.

- Achten Sie auf Anzeichen für regelmäßige Wartung, wie z. B. frische Farbe, Landschaftsgestaltung und Reparatur sichtbarer Schäden. Ein gepflegtes Mehrfamilienhaus hat einen höheren Marktwert und sorgt für ein besseres Wohnerlebnis für die Mieter.
- Stellen Sie Fragen zum Wartungsplan des Gebäudes und erkundigen Sie sich unbedingt, ob kürzlich Reparaturen oder Aktualisierungen vorgenommen wurden. Achten Sie auf mögliche Warnzeichen, wie

z. B. starken Rauchgeruch in den Gemeinschaftsbereichen oder nicht funktionierende Geräte.

- **Stellen Sie außerdem sicher, dass das Gebäude alle relevanten Sicherheitsstandards erfüllt, wie z. B. aktuelle Feuermelder, Sprinkleranlagen und Ausgangsbeschilderung.**

5. Ausstattung

Achten Sie bei der Bewertung eines Mehrfamilienhauses unbedingt auf die verfügbaren Annehmlichkeiten. Diese können von einem Fitnessstudio vor Ort, einem Pool und einer Waschküche bis hin zu luxuriöseren Einrichtungen wie Concierge-Services und Dachterrassen reichen. Auch wenn die Annehmlichkeiten für Sie nicht wichtig sind, könnten sie den Marktwert der Immobilie erhöhen, also berücksichtigen Sie sie bei der Bewertung Ihrer Optionen. Beachten Sie außerdem, ob diese Annehmlichkeiten kostenlos oder mit einer zusätzlichen Gebühr verbunden sind. Dadurch können Sie besser verstehen, was Sie für Ihr Geld bekommen.

6. Der Preis

Wenn es um den Preis eines Mehrfamilienhauses geht, ist es wichtig, den Marktwert zu berücksichtigen. Um dies zu ermitteln, recherchieren Sie nach ähnlichen Gebäuden in der Umgebung oder besser, Sie erstellen eine Bewertung der Immobilien nach Wertermittlungsverordnung, wobei Sie den Augenmerk hauptsächlich auf die Ertragswertmethode legen, um eine Vorstellung vom Wert für diese Art von Immobilien zu erhalten. Es lohnt sich auch zu überlegen, ob es einen Mehr-

wert gibt, der den Marktwert der Immobilie steigern könnte. Wenn beispielsweise in der Nähe Einrichtungen wie Geschäfte oder Restaurants potenzielle Mieter anziehen, könnte dies den Marktwert erhöhen. Sie sollten auch die mit dem Besitz und der Instandhaltung des Gebäudes verbundenen Kosten wie Steuern und Versicherungsprämien berücksichtigen. Insgesamt sollten Sie anhand des Marktwerts und der damit verbundenen Kosten in der Lage sein, eine fundierte Entscheidung darüber zu treffen, wie viel Sie für ein Mehrfamilienhaus bezahlen sollten.

IV. Bewertung eines Mehrfamilienhauses nach der Ertragswertmethode der Wertermittlungsverordnung

Die Ertragswertmethode ist ein Verfahren zur Wertermittlung von Immobilien, bei dem der erwartete Ertrag einer Immobilie in Relation zu ihrem Verkaufspreis gesetzt wird. Der Ertrag einer Immobilie setzt sich aus den Mieteinnahmen, den Betriebskosten sowie dem abgezinsten Gebäudewert zusammen.

Um das Mehrfamilienhaus nach der Ertragswertmethode zu bewerten, müssen folgende Schritte durchgeführt werden:

- 1. Die Mieteinnahmen werden ermittelt, indem man die Mieten aller Wohnungen des Hauses addiert.**
- 2. Die Betriebskosten werden ermittelt, indem man alle Kosten, die für den Betrieb und die Instandhaltung des Hauses anfallen, addiert. Dazu zählen z.B. Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Müllentsor-**

gung, Versicherungen, Reparaturen, etc. Ebenfalls ist ein möglicher Leerstand zu berücksichtigen.

3. Der Gebäudereinertrag des Hauses wird berechnet, indem man die Mieteinnahmen abzüglich der Betriebskosten und der Bodenwertverzinsung ermittelt. Der Liegenschaftszins für die Bodenwertverzinsung wird von den zuständigen Gutachtern im Bauamt ermittelt.
4. Der Verkaufspreis des Hauses wird ermittelt, indem man den Gebäudereinertrag mit Rentenbarwertfaktor multipliziert. Letzterer wird mit folgender Formel berechnet:

$$\text{Rentenbarwertfaktor} = \frac{(1 + Zs)^{\text{RND}} - 1}{Zs * (1 + Zs)^{\text{RND}}}$$

Zs = Liegenschaftszins

RND = Restnutzungsdauer

(Die Formel ist leicht in eine Exeltabelle einzufügen.)

5. Die Restnutzungsdauer wird durch die wirtschaftliche Lebensdauer des Gebäudes, abzüglich der Jahre beginnend mit dem Baujahr bis heute, bestimmt. Liegt das Baujahr vor der gesamten Lebensdauer des Gebäudes, wird ein fiktives Baujahr errechnet. Das fiktive Baujahr berücksichtigt kürzlich durchgeführte Modernisierungen.
 - Dabei wird das Gebäude durch die Modernisierungen nach einem Punktemodell der Sachwerttrichtlinie „verjüngt“. Bei einem tatsächlichen Gebäudealter von 123 Jahren (Baujahr 1900) und 20 Modernisierungspunkten ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 49 Jahren.

Modernisierungselemente	Punkte maximal	Punkte tatsächlich
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung:	4	4
Fenster und Außentüren:	2	2
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	2
Heizungsanlage:	2	2
Wärmedämmung der Außenwände:	4	4
Modernisierung von Bädern:	2	2
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen, etc.):	2	2
Wesentliche Verbesserung Grundrißgestaltung:	2	2
Summe:	20	20

Somit ergibt sich folgendes fiktives Baujahr:

2023 + 49 Restnutzungsdauer - 70 Jahre

Gesamtnutzungsdauer = 2002

Meist wird das Ergebnis im Rahmen einer Immobilienbewertung in 5er Schritten gerundet. Das fiktive Baujahr beträgt demnach: 2000

6. Letztlich erfolgt eine Anpassung des Verkaufspreises. Für anstehende Reparaturen wie Dacherneuerung, neue Fenster, Anschaffung einer neuen Heizungsanlage etc. werden entsprechende Abschläge gemacht. Für Besonderheiten, die innerhalb der letzten 10 Jahre vorgenommen wurden, wie energetische Investitionen, neue Heizungsanlage etc. erfolgt ein Zuschlag.

Tabelle zur Wertung der Modernisierungsmaßnahmen:

Gebäudealter	≤1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥18 Punkte
	Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥70	11	19	28	38	49

(Quelle: Bundesanzeiger)

Zu der beschriebenen Wertermittlung fügen wir nachstehend eine Beispielrechnung hinzu:

Wohnfläche	468	34.560 €	6,03 €	8	2.820 €	33.840 €
Stellplätze				0		0 €
m ² insgesamt		468				
Rohrertrag p. a.						33.840 €
abzügl. Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltung Wohnfläche			13,50 €	€/m ² /p. a.	6.318 €	
Instandhaltung Gewerbe			8,50 €	€/m ² /p. a.	0 €	
Verwaltungskosten			0,25 €	€/m ² x12	1.404 €	
Mietausfallrisiko			2%	vom Rohrertrag	677 €	-8.399 €
Reinertrag p. a.						25.441 €
Bodenwertverzinsung	Liegenschaftszinssatz		Bodenwert / m²	m²		
	3,800%	x	320 €	489		-5.946 €
Gebäudereinertrag	Jahresreinertrag	-	Bodenwertverzinsung			19.495 €
Restnutzungsdauer RND	heute	Bj fiktiv	RND			
	70	2023	-1986	33		
Rentenbarwertfaktor	$(1+Zs)^{Potenz RND-1}$	/	$Zs \times (1+LiZs)^{Pot RND}$			18,63
	2,42		0,13			
Ertrag der baulichen Anlagen						363.186 €
Bodenwert						156.480 €
Abschlag für Reparaturstau	Nach Besichtigung					
Dacherneuerung						0 €
Fenster	Außentür					0 €
Leitungssysteme	Elektro	Rohrleitungen				0 €
Heizungsanlage						-30.000 €
Außenwände	Wärmedämmung					0 €
Sanitärinstallat.						0 €
Malerarbeiten	Fußböden	Treppen				0 €
Außenanlagen						-30.000 €
Grundstücksertragswert						489.666 €
				gerundet		490.000 €

V. Verwaltung nach Erwerb eines Mehrfamilienhauses

Nach Erwerb eines Mehrfamilienhaus sollte ein Plan – in unserem Fall über 10 Jahre - aufgestellt werden, um eine Strategie für die Schaffung des Mehrwertes festzulegen.

- Es werden die Mieten projiziert. In unserem nachfolgender Beispielrechnung werde alle 3 Jahre Mieterhöhungen von 15% vorgenommen.
- Der Anstieg der Kosten wir mit 3% festgelegt,
- Die Bankzinsen betragen 3% p. a.
- Die Abschreibungen erfolgen mit 2% auf den Gebäudeanteil,
- Es kommt der Spitzensteuersatz von 42% zur Anwendung,
- Die Tilgung des Darlehens beträgt 2% p. a.
- Das eingesetzte Eigenkapital beträgt in unserem Fall 100 000€

Immobilie	Jahr	Mieten	Kosten	Zinsen Bk	EK-Ersatz Zs. KfW	afa	+/-	St-Vorteil	Mehrwert	Tilgung	ilg E/1	Cashflow	Jahr	Barwert	
3,0%			3,0%	3,0%	-4,6%	2,0%		-42%		2,00%			0	-100.000,00 €	
655.000,00 €	1	33.840 €	-8.950 €	-13.830 €	0 €	0 €	-13.100 €	-2.040 €	857 €	0 €	9.220 €	##	2.697 €	1	2.544,15 €
674.650,00 €	2	33.840 €	-9.219 €	-13.553 €	0 €	0 €	-13.100 €	-2.032 €	853 €	19.650 €	9.497 €	##	2.425 €	2	2.158,15 €
694.889,50 €	3	33.840 €	-9.495 €	-13.269 €	0 €	0 €	-13.100 €	-2.024 €	850 €	20.240 €	9.781 €	##	2.145 €	3	1.800,85 €
715.736,19 €	4	38.916 €	-9.780 €	-12.975 €	0 €	0 €	-13.100 €	3.061 €	-1.286 €	20.847 €	10.075 €	##	4.800 €	4	3.802,41 €
737.208,27 €	5	38.916 €	-10.073 €	-12.673 €	0 €	0 €	-13.100 €	3.070 €	-1.289 €	21.472 €	10.377 €	##	4.503 €	5	3.365,16 €
									-15 €	82.208 €	48.950 €	##	16.570 €		
759.324,52 €	6	38.916 €	-10.376 €	-12.361 €	0 €	0 €	-13.100 €	3.079 €	-1.293 €	22.116 €	10.689 €	##	4.197 €	6	2.958,94 €
782.104,25 €	7	44.753 €	-10.687 €	-12.041 €	0 €	0 €	-13.100 €	8.926 €	-3.749 €	22.780 €	11.009 €	##	7.268 €	7	4.833,50 €
805.567,38 €	8	44.753 €	-11.007 €	-11.711 €	0 €	0 €	-13.100 €	8.935 €	-3.753 €	23.463 €	11.339 €	##	6.943 €	8	4.356,21 €
829.734,40 €	9	44.753 €	-11.338 €	-11.370 €	0 €	0 €	-13.100 €	8.945 €	-3.757 €	24.167 €	11.680 €	##	6.609 €	9	3.911,70 €
854.626,44 €	10	51.466 €	-11.678 €	-11.020 €	0 €	0 €	-13.100 €	15.669 €	-6.581 €	24.892 €	12.030 €	##	10.158 €	10	270.175,09 €
									-19.133 €	199.626 €	105.697 €	##	51.745 €		199.906,16 €

Wie aus dem Beispiel hervorgeht wird unter den vorgenannten Prämissen ein positiver Cashflow erzielt. Andererseits ist die Steuerersparnis nicht überwältigend. Alternativ dazu könnte zu 100% finanziert werden, um die Steuerlast merklich zu reduzieren.

Sollten Modernisierungen im Laufe der Jahre vorgenommen werden, ist die Kostenstruktur dementsprechend anzupassen.

- **Hierbei ist zu beachten, dass Käufer von renovierungs- oder gar sanierungsbedürftigen Immobilien eine Renovierungs-Abschreibung über einen kurzen Zeitraum in den ersten drei Jahren nach Erwerb vornehmen können, wenn die Kosten nicht mehr als 15 Prozent (inkl. Mehrwertsteuer) der Anschaffungskosten betragen.**

In allen Fällen lassen sich mit diesem Modell die Auswirkungen auf Änderungen im Laufe der kommenden Jahre leicht kontrollieren.

VI. Internal Rate of Return – Warum ist er wichtig?

Die interne Rendite (IRR) ist eine Finanzkennzahl, die die Rentabilität einer Investition misst. Es wird verwendet, um verschiedene Investitionen zu vergleichen und ihre potenziellen Renditen zu bewerten.

Der IRR wird berechnet, indem der Nettogegenwartswert (NPV) einer Reihe von Cashflows aus einer Investition ermittelt wird. Die NPV-Formel wird verwendet, um den Diskontsatz zu finden, der den NPV gleich Null macht. Diese Rate ist die interne Rendite = IRR.

Im Immobilienbereich ist der IRR eine wichtige Kennzahl, die Investoren bei der Bewertung potenzieller Projekte verwenden können. Es hilft Anlegern zu entscheiden, ob sich eine Investition lohnt und welche Investitionen am profitabelsten sind. Durch die Bestimmung der internen Rendite können Anleger verschiedene Anlagen vergleichen und fundierte Entscheidungen darüber treffen, wo sie ihr Geld anlegen.

Um bei unserem Beispiel zu bleiben, sähe die Berechnung wie folgt aus.

Barwert					
-50 000,00 €	= EigKp		Verkauf		
2 499,35 €	Zinssatz	7,9%	Wiederverkauf		854 626 €
2 082,81 €	Abzinsungsfaktor	1,079	Verkaufskosten	3%	-25 639 €
1 707,38 €	interner Zinsfuß	18,54%	Hypothekervaluta		-355 303 €
2 527,97 €					
2 139,73 €			Erzieltes Eigenkapital t_n		473 685 €
1 789,14 €					
2 468,95 €					
2 111,47 €					
1 788,19 €					
223 802,02 €					
192 917,01 €	= Barwert				

Um der Inflation für die kommenden Jahre Rechnung zu tragen wurde ein Abzinsungsfaktor von 7,9% gewählt.

Bei einem steuerfreien Wiederverkauf nach 10 Jahren wurde der berechnete Mehrwert angesetzt. Vom Wiederverkaufspreis werden die Verkaufskosten – angenommen mit 3% vom Verkaufspreis – und die noch valutierende Hypothek abgezogen. Das mit der Immobilie gewonnene Eigenkapital beläuft

sich auf

rd. 474 000€. Der somit erzielte IRR beträgt 18.54%.

Wenn es um Immobilieninvestitionen geht, ist das Verständnis der internen Rendite (IRR) unerlässlich, um fundierte Entscheidungen treffen zu können.

IRR ist ein Maß für die Rentabilität, das den Zeitpunkt und die Höhe der mit einer Immobilieninvestition verbundenen Cashflows berücksichtigt.

Formel zur Berechnung des IRR (Investopedia):

$$0 = \text{NPV} = \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1 + \text{IRR})^t} - C_0$$

where:

C_t = Net cash inflow during the period t

C_0 = Total initial investment costs

IRR = The internal rate of return

t = The number of time periods

(In der Exeltabelle unter IKV zu finden)

Durch den Vergleich des IRR mit anderen Investitionen können Immobilieninvestoren feststellen, ob es sich wirklich lohnt, eine Gelegenheit zu verfolgen. Bei mehreren Optionen sollten Anleger diejenige mit dem höchsten IRR auswählen. Darüber hinaus können sie sich anhand dieser Kennzahl zwischen verschiedenen Anlagestrategien entscheiden. Wenn beispielsweise eine Strategie einen höheren IRR aufweist als eine andere, wird sie im Allgemeinen als attraktiver angesehen und sollte weiterverfolgt werden.

Bei richtiger Anwendung kann der IRR einen klaren Überblick über potenzielle Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit einer Immobilieninvestition bieten. Dadurch können Anleger das mit einer bestimmten Anlage verbundene Risiko- und Ertragspotenzial besser einschätzen. Durch die Verwendung dieser Kennzahl zur Analyse von Chancen können Immobilieninvestoren fundierte Entscheidungen darüber treffen, welche Investitionen am rentabelsten und ihre Zeit wert sind.

Gibt es Einschränkungen bei der Feststellung des IRR?

Wenn es um Investitionen in Immobilien geht, ist die interne Rendite (IRR) eine wichtige Kennzahl, die es zu berücksichtigen gilt. IRR ist ein Maß für die Rentabilität einer Investition, die den Zeitwert des Geldes berücksichtigt. Obwohl IRR ein großartiges Instrument sein kann, um Ihre Entscheidungen zu informieren, hat es jedoch Einschränkungen.

Eine Einschränkung bei der Verwendung von IRR besteht darin, dass das Risiko nicht berücksichtigt wird. Der IRR ist zwar eine nützliche Kennzahl zur Messung potenzieller Renditen, berücksichtigt jedoch keine mit der Anlage verbundenen Risiken. Das bedeutet, dass Investoren bei der Bewertung einer Investition andere Faktoren wie Marktbedingungen und Mieterprofile berücksichtigen müssen.

Schließlich sollte bei der Analyse mehrerer Investitionen der IRR nicht isoliert als einzige Metrik zur Bestimmung der zu verfolgenden Investition verwendet werden. Stattdessen sollten Anleger eine Reihe von Kennzahlen verwenden, darunter IRR, um fundierte Entscheidungen zu treffen.

Insgesamt kann der IRR zwar eine hilfreiche Kennzahl bei der Bewertung von Immobilieninvestitionen sein, hat aber seine Grenzen. Anleger sollten diese Kennzahl in Verbindung mit anderen Faktoren verwenden, wenn sie entscheiden, ob sie eine Investition tätigen oder nicht.

VII. Immobilie erfolgreich verwalten – Hausverwaltung / Asset Management

Wenn es um den Erfolg von Immobilien geht, ist die Immobilienverwaltung einer der wichtigsten Aspekte, die es zu berücksichtigen gilt. Die Immobilienverwaltung umfasst die Überwachung und Instandhaltung einer Immobilie und kann einen großen Einfluss sowohl auf den kurz- als auch auf den langfristigen Erfolg eines Immobilienunternehmens haben. Ohne eine ordnungsgemäße Immobilienverwaltung sind Immobilieninvestoren einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, die einen potenziellen Gewinn schnell in einen finanziellen Verlust verwandeln können. In diesem Beitrag erfahren Sie, warum die Immobilienverwaltung so wichtig ist und wie sie zum Erfolg im Immobiliengeschäft beitragen kann.

Welche Vorteile bietet die Immobilienverwaltung?

Die Immobilienverwaltung ist ein wesentlicher Bestandteil jeder Immobilieninvestition. Es stellt sicher, dass Ihre Investition eine Kapitalrendite generiert, und ermöglicht es Ihnen, die Rendite Ihrer Investition zu maximieren. Die Immobilienverwaltung hilft Immobilieneigentümern, den täglichen Be-

trieb und die Instandhaltung ihrer Immobilien zu verwalten, sodass sie sich auf andere Aspekte ihrer Investitionen konzentrieren können. Hier sind einige der wichtigsten Vorteile der Immobilienverwaltung:

- 1. Höhere Mieteinnahmen:** Immobilienverwalter sind auf dem Mietmarkt erfahren und können Ihnen helfen, die Miete, die Sie für Ihre Immobilie verlangen können, zu maximieren. Sie können Sie auch beraten, wie Sie Ihre Immobilie effektiv vermarkten können, damit Sie mehr Mieter anziehen können.
- 2. Reduzierter Leerstand:** Immobilienverwalter sind geschickt darin, schnell qualifizierte Mieter zu finden, was bedeutet, dass Ihre Immobilie nicht lange leer steht. Sie können Ihnen auch helfen, gute Beziehungen zu bestehenden Mietern aufrechtzuerhalten und sicherzustellen, dass sie ihre Mietverträge jedes Jahr verlängern.
- 3. Effizientere Abläufe:** Immobilienverwalter können sich um alle alltäglichen Abläufe Ihrer Immobilie kümmern, wie z. B. das Einziehen von Mieten, die Beantwortung von Mieteranfragen, die Organisation von Reparaturen und den Umgang mit rechtlichen Angelegenheiten. Dadurch können Sie sowohl Zeit als auch Geld sparen und sicherstellen, dass alle Vorschriften korrekt eingehalten werden.
- 4. Erhöhter Immobilienwert:** Indem sie Ihre Immobilie in Top-Zustand halten und sie mit Mietern besetzen, können Immobilienverwalter dazu beitragen, ihren Wert im Laufe der Zeit zu steigern.
- 5. Professionelles Mieter-Screening:** Ein guter Hausverwalter

wird in der Lage sein, potenzielle Mieter gründlich zu prüfen, damit Sie nur verantwortungsbewusste Mieter in Ihrer Immobilie haben. Dadurch kann das Risiko von Schäden oder ausbleibenden Mietzahlungen reduziert werden. Durch die Investition in ein zuverlässiges Immobilienverwaltungsteam stellen Sie sicher, dass Ihr Immobilieninvestment erfolgsoptimiert ist und eine maximale Kapitalrendite erwirtschaftet.

ROI – Return on Investment

Die Immobilienverwaltung spielt also eine Schlüsselrolle bei der Erzielung eines Return on Investment (ROI). Immobilienverwalter sind dafür verantwortlich, den täglichen Betrieb von Wohn- und Gewerbeimmobilien zu überwachen und sicherzustellen, dass sie reibungslos und effizient laufen. Mit dem richtigen Immobilienverwaltungsteam können Immobilienbesitzer ihren ROI maximieren.

Die Investition in Immobilien kann eine hervorragende Möglichkeit sein, eine Rendite zu erzielen, ist jedoch nicht ohne Risiken. Die Immobilienverwaltung kann helfen, Risiken zu managen und Renditen zu maximieren, was es für diejenigen unerlässlich macht, die mit ihren Investitionen Geld verdienen möchten.