

## Renditeimmobilien - Rendite Faktoren bei der Renditeimmobilie

Investitionen in Immobilien sind gefragt, vor allem dann, wenn sie sich durch eine hohe Rendite auszeichnen. In diesem Zusammenhang wird vor allem in Mehrfamilienhäuser, Gewerbeobjekte und andere Großimmobilien investiert.

Da bei solchen Renditeimmobilien meist keine Unterdeckung vorhanden ist, jedenfalls sollte dies nicht der Fall sein, ist der Erwerb von mehreren Rendite-Immobilien unproblematisch.

### **Doch wie lässt sich die Rendite einer Immobilie überhaupt berechnen?**

Die Nettorendite stellt den Bezug der Jahresnettomiete zum Nettokaufpreis her. Die Formel für die Berechnung lautet wie folgt: Jahresnettomiete multipliziert mit 100 und dividiert durch den Nettokaufpreis.

In einem Beispiel: Nettokaufpreis 250.000 Euro, Nettomieteinnahme (bei voller Vermietung) 20.000 Euro, so erfolgt die Netto-Rendite Berechnung  $20.000 \times 100 / 250.000 = 8$ , die Netto Rendite liegt in diesem Fall also bei 8 Prozent.

Bei der Berechnung der Immobilien Rendite richten sich viele Anleger jedoch lieber nach dem Faktor oder dem Vielfältiger. Der Faktor ist jedoch nicht anderes als das Vielfache der Nettokaltmiete im Verhältnis zum Kaufpreis.

Bei der Immobilien Rendite Berechnung bleiben steuerliche Vorteile, Mieterhöhungen und andere Faktoren unberücksichtigt.

Für die eigentliche Rendite spielen die verschiedensten Faktoren einer Immobilie eine wichtige Rolle. Der Standort spielt eine wesentliche Rolle. Ein weiterer wichtiger Faktor ist der Zustand der Immobilie, hier spielen neben dem aktuellen Bauzustand auch die Bauweise und das Baujahr eine wichtige Rolle. Als letzter wichtiger Faktor sind dann noch die Mieter der Rendite-Immobilie zu sehen. Es ist wichtig Mieter zu haben, die auf lange Sicht die Mieteinnahmen sichern. Jedoch ist dies sehr zum Nachteil, wenn die Mieten bereits bei Kauf der Immobilie gesichert sind, denn dies bedeutet ein erhöhter Kaufpreis und dementsprechend fällt die Rendite natürlich niedriger aus.

Gerade bei größeren Miethäusern ist es wichtig zu berücksichtigen, dass es immer mal zu Mietausfällen kommen kann, teilweise nur kurzzeitig, jedoch auch langfristig können Wohnungen leer stehen. Bezogen auf die zuvor berechnete Netto-Rendite, wurde dies natürlich sofort Auswirkungen haben. Daher sollte der Faktor bei Kauf einer Immobilie nicht außer Betracht gelassen werden.

**Lage, Rendite und Wertsteigerungen sind wichtige Aspekte von Renditeimmobilien. Um hier keine teuren Fehler zu machen, sollte ein Rendite Immobilien Vergleich von einem erfahrenen Experten eingeholt werden.**