

Vermietete Immobilie als Kapitalanlage — Ihr Renditecheck

Kaufpreisfaktor, Nettorendite, Steuerhebel, Cashflow: ob sich eine Anlagewohnung rechnet, bevor das Bauchgefühl entscheidet — mit Rechenbeispiel für die Region Stuttgart.

WAS SIE IN DIESEM GUIDE FINDEN

- ✓ Die 3 Renditekennzahlen — Kaufpreisfaktor, Brutto- und Nettorendite mit Richtwerten
- ✓ Cashflow-Rechenbeispiel: was monatlich wirklich übrig bleibt
- ✓ AfA und Steuerhebel — was absetzbar ist und was nach 10 Jahren steuerfrei wird
- ✓ Die 5 teuersten Anfänger-Fehler — und wie Sie sie vermeiden

Erstellt von **Sigloch Immobilien**, Sindelfingen. Wir ordnen Lage, Kaufpreisfaktor und Vermietbarkeit kostenlos für Ihr Budget ein und zeigen passende Objekte in der Region Stuttgart — die steuerliche Detail-Kalkulation übernimmt der vermittelte Finanz- oder Steuerberater.

Die 3 Kennzahlen, an denen sich alles entscheidet

Eine Anlageimmobilie steht oder fällt mit der ehrlichen Rechnung. Diese drei Kennzahlen sagen Ihnen vor der Besichtigung, ob sich ein Objekt überhaupt lohnt.

Kennzahl	Berechnung	Richtwert
Kaufpreisfaktor	$\text{Kaufpreis} \div \text{Jahresnettokaltmiete}$	< 20 gut, < 18 sehr gut
Bruttomietrendite	$(\text{Jahresnettokaltmiete} \div \text{Kaufpreis}) \times 100$	> 5 % gut
Nettomietrendite	$(\text{Jahresnettokaltmiete} - \text{Kosten}) \div (\text{Kaufpreis} + \text{Nebenkosten}) \times 100$	2,5–5 % realistisch

Realistische Einordnung Region Stuttgart: Kaufpreisfaktoren liegen aktuell oft bei 25–30 (Bruttorendite nur 3–4 %). In guten B-Lagen wie Sindelfingen oder Böblingen sind 20–23 möglich. Alles **über 25** macht eine positive Rendite nach Kosten schwierig — dann verdienen Sie primär an der (unsicheren) Wertsteigerung.

Cashflow-Rechenbeispiel (Region Stuttgart)

2-Zimmer-Wohnung, 45 m², Böblingen · Kaufpreis 180.000 € (Faktor ca. 23) · Nebenkosten ca. 18.000 € · Eigenkapital 40.000 € · Darlehen 158.000 € · Zins ca. 3,7 %, Tilgung 2 %.

Position	Monat	Jahr
Kreditrate	752 €	9.024 €
Kaltmiete	650 €	7.800 €
Hausgeld (nicht umlegbar)	80 €	960 €
Instandhaltungsrücklage	50 €	600 €
Leerstandsrisiko (1 Monat/Jahr)	54 €	650 €
Eigenanteil (vor Steuern)	286 €	3.434 €

Steuerliche Effekte (AfA, Zinsabzug) können den Eigenanteil **deutlich reduzieren** — lassen Sie das individuell berechnen. Nicht enthalten: Sonderumlagen, größere Reparaturen, längere Mietausfälle. Faustregel: 150–250 € Eigenanteil pro Monat einplanen, plus Rücklage.

AfA & Steuerhebel

Gebäudetyp	AfA-Satz	Dauer
Bestand (Baujahr vor 1925)	2,5 %	40 Jahre
Bestand (Baujahr ab 1925)	2 %	50 Jahre
Neubau (Bauantrag ab 2023)	3 %	33 Jahre
Denkmalgeschützt (Sanierungskosten)	bis 9 %	12 Jahre

- Zinsen sind absetzbar** — als Werbungskosten, anders als beim Eigenheim. In der Anfangsphase mit hohem Zinsanteil senkt das die Steuerlast spürbar.
- Nur der Gebäudeanteil ist abschreibbar** — der Grundstücksanteil (typisch 20–40 % des Kaufpreises) nicht.
- Verwaltung, Instandhaltung, Renovierung** mindern als Kosten das zu versteuernde Einkommen.
- Nach 10 Jahren Haltedauer steuerfrei** — der Wertzuwachs beim Verkauf bleibt steuerfrei (§ 23 EStG).

B-Lage schlägt A-Lage

Die teuersten Innenstadtlagen haben oft die **niedrigsten** Renditen — hoher Kaufpreis, Mieten steigen nicht proportional. Bessere Renditen finden Sie in soliden B-Lagen im Speckgürtel: **Esslingen, Böblingen, Sindelfingen, Leonberg, Ludwigsburg**. Stabile Wirtschaft (Mercedes-Benz, Porsche, Bosch), positiver Zuzug, konstante Mietnachfrage durch Uni und Hochschulen — bei moderateren Kaufpreisen als in der Landeshauptstadt.

Die 5 teuersten Anfänger-Fehler

- 1 Emotion statt Rendite.** Bei der Kapitalanlage zählt die Zahl, nicht ob die Wohnung Ihnen gefällt. Ein Viertel, das Ihnen persönlich nicht zusagt, kann ein hervorragendes Investment sein.

- 2 **Den Kaufpreisfaktor ignorieren.** Über 25 verdienen Sie fast nur an der unsicheren Wertsteigerung — die laufende Rendite trägt sich dann nicht.
- 3 **Negativen Cashflow schönrechnen.** „Steuern sparen durch Verluste“ ist keine nachhaltige Strategie. Eine gute Anlage trägt sich selbst oder ist nahe daran.
- 4 **Rücklagen vergessen.** Leerstand, Mietausfall und Instandhaltung gehören in die Rechnung — 150–250 € pro Monat plus separate Reparatur-Rücklage sind realistisch.
- 5 **Energetik unterschätzen.** Objekte mit ENV-Klasse F–H verlieren in der Region Stuttgart sichtbar an Liquidität. Sanierungskosten gehören in die Renditerechnung — nicht erst nach dem Kauf.

Ihre erste Kapitalanlage — begleitet aus Sindelfingen

Sigloch Immobilien kennt den Markt in der Region Stuttgart seit langem — als Makler für Eigennutzer und als Berater für Kapitalanleger. Wir zeigen Ihnen Objekte, die zu Budget und Zielen passen.

Was wir für Sie übernehmen:

- ✓ Einordnung von Lage, Kaufpreisfaktor und Vermietbarkeit
- ✓ Objektvorschläge nach Ihrem Budget und Risikoprofil
- ✓ Begleitung von der Besichtigung bis zum Notartermin
- ✓ Vermittlung an Finanz- und Steuerberater für die Detail-Kalkulation

Sigloch Immobilien · Dagersheimer Strasse 11/2 · 71069 Sindelfingen
Telefon **07031 / 41 20 82** · info@sigloch-immobilien.de
sigloch-immobilien.de

Stand: Juni 2026. Alle Zahlen, Beispielrechnungen und Richtwerte dienen der Orientierung und können sich ändern; die Beispielrechnung ist eine Illustration, keine Grundlage für Investitionsentscheidungen. Sigloch Immobilien bietet keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung — für verbindliche Auskünfte wenden Sie sich an Steuerberater, Rechtsanwalt oder unabhängigen Finanzierungsberater.