NOVA-DO

Lohnt sich Vermietung noch – oder ist ein Verkauf die bessere Entscheidung?

Herbstversammlung Haus & Grund Fellbach
16. November 2026



NOVA-DO

UNSERE VISION

Entscheidungen, die eine Familie auch eine Generation später noch für richtig hält – weil Vermögen, Immobilien und Unternehmen zusammen gedacht wurden.

UNSERE MISSION

Wir sind der Berater, dem Sie Ihre wichtigsten finanziellen Entscheidungen anvertrauen können – weil wir alle Bereiche zusammen denken und dabei ausschließlich in Ihrem Interesse handeln.

Vortrag · November 2026



Nova-Do ist der Finanzchef auf Zeit für Familien – unabhängig und ohne Produktprovisionen



AUF EINEN BLICK

Ob sich Vermieten lohnt, entscheidet die risikoangepasste Eigenkapital-Rendite

01

WARUM

Mieten gedeckelt, Kosten gestiegen, Preise stagnieren

02

WOZU

Rendite auf das gebundene Eigenkapital zählt

03

WAS

Vier Optionen – keine gewinnt überall

04

WIEVIEL

Nicht die Miete entscheidet

05

WIE

Erst rechnen, dann entscheiden

DIE MESSLATTE

6,3–6,8 %

pro Jahr: Depot mit 60–80 % Welt-Aktien, 1901–2020

Quelle: Vanguard, 120 Jahre Renditen · in Euro, vor Kosten und Steuern

NOVA-DO

KAPITEL 01 · WARUM

Mieten gedeckelt, Kosten gestiegen, Preise stagnieren



Vortrag · November 2026

WARUM · MIETRECHT

Mieteinnahmen werden politisch immer stärker begrenzt

NEUVERMIETUNG

+10 %

höchstens über der ortsüblichen Vergleichsmiete

Quelle: § 556d BGB · MietBegrenzVO BW

BESTANDSMIETE

15 %

Erhöhung in drei Jahren, bis zur Vergleichsmiete

Quelle: § 558 Abs. 3 BGB · Kappungsgrenze BW

INDEXMIETE · GEPLANT

3 %

Inflation darüber zählt nur noch zur Hälfte

Quelle: Regierungsentwurf, Kabinett 29.04.2026

GELTUNGSBEREICH

130

Gemeinden in BW, darunter Fellbach und Stuttgart

Quelle: MietBegrenzVO BW v. 16.12.2025, § 1

LAUFZEIT

31.12.2026

endet die Landesverordnung. Der Bund erlaubt die Bremse bis 2029, die Verlängerung ist seit 22.09.2026 in Anhörung.

Quelle: MietBegrenzVO BW § 2 · § 556d Abs. 2 BGB · Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen BW

Bauen, Modernisieren und Finanzieren wird teurer

BAUPREISE WOHNGEBÄUDE

+5,5 %

August 2026 gegenüber August 2025

Quelle: Destatis, 09.10.2026

BAUZINS · 10 JAHRE FEST

4,05 %

Durchschnitt im Juli 2026

Quelle: FMH-Finanzberatung, Juli 2026

BUNDESANLEIHE · 10 JAHRE

3,35 %

Rendite am 27.10.2026 – Taktgeber für Baugeld

Quelle: Deutsche Bundesbank

Wertentwicklung wird zum Renditerisiko

GEGENÜBER 2022

–13 %

beim Durchschnittspreis für Bestandswohnungen

Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart, 28.03.2026

NOVA-DO

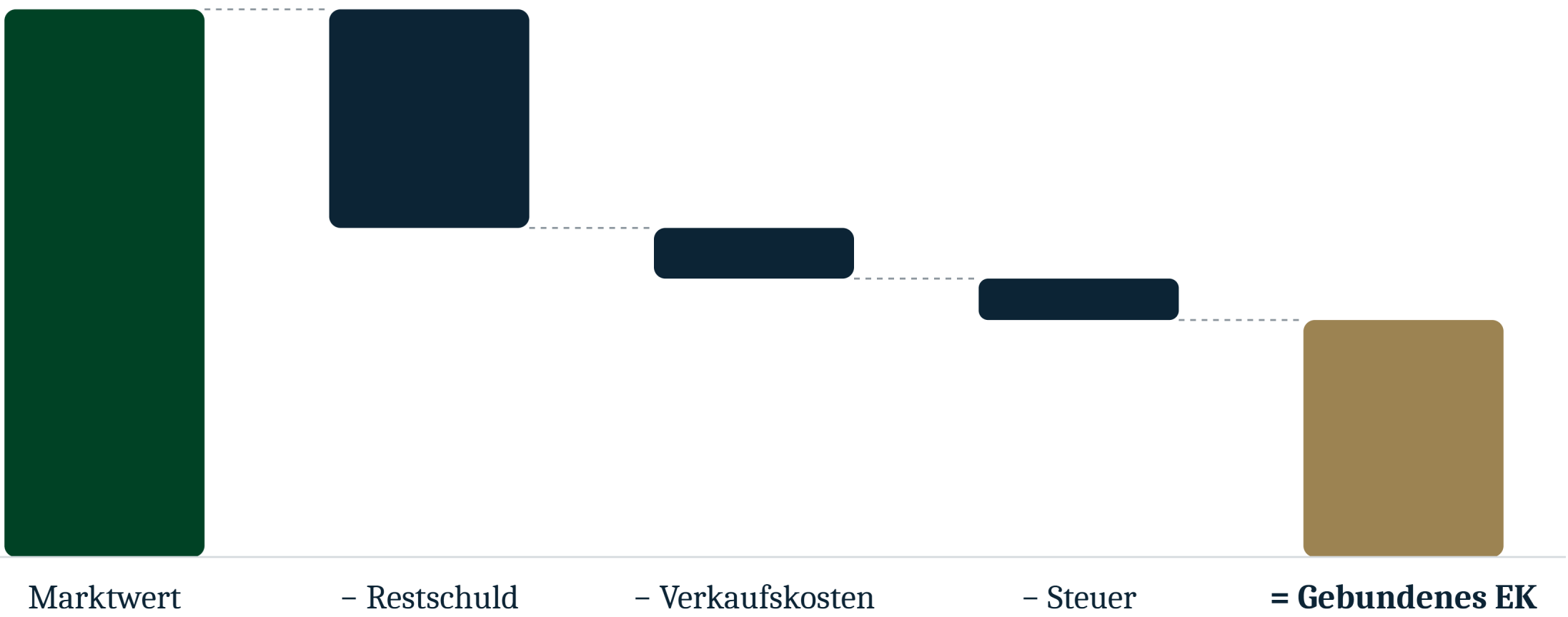
KAPITEL 02 · WOZU

Rendite auf das gebundene Eigenkapital zählt



Vortrag · November 2026

Gebundenes Eigenkapital ist, was heute frei wäre…



…seine Rendite im Objekt muss sich am Kapitalmarkt messen lassen



Rendite im Objekt

Eigenkapitalrendite (IRR) aus Überschuss und Wertänderung

vs.



Rendite am Kapitalmarkt

Musterdepot mit 60–80 % Welt-Aktien, Ø pro Jahr 1901–2020

Quelle: Vanguard, 120 Jahre Renditen · in Euro, vor Kosten und Steuern

Rendite allein reicht nicht – jedes Investment muss auch bei Risiko, Liquidität und Aufwand bestehen

Rendite

Was bleibt laufend und aus der Wertänderung?

Risiko

Was kann schiefgehen – Leerstand, Zins, Regulierung, Klumpen?

Liquidität

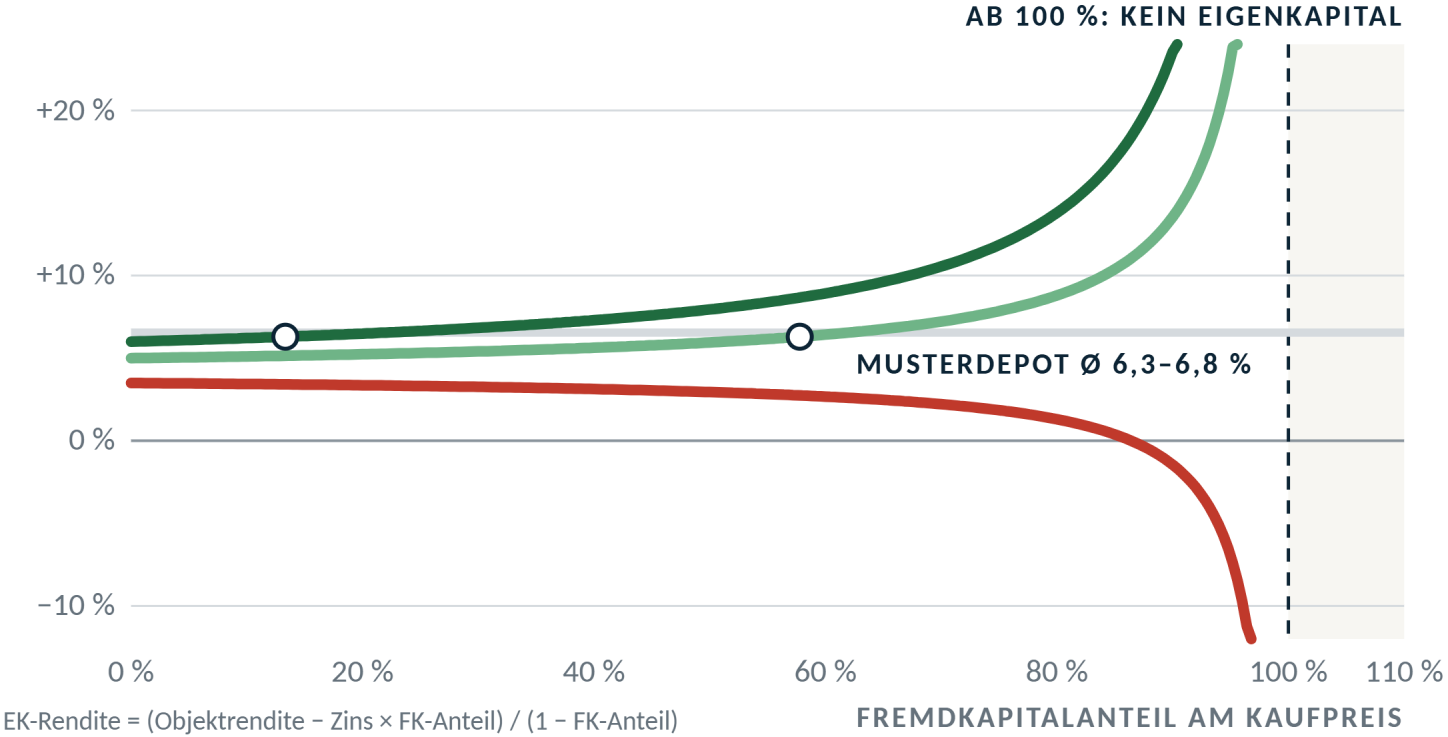
Wie schnell und zu welchen Kosten kommen Sie an Ihr Geld?

Aufwand

Wie viel Zeit, Abstimmung und Fachwissen sind nötig?

ILLUSTRATIV

Mit steigenden Zinsen wird der Fremdkapitalhebel zum Boomerang



BEISPIEL · OBJEKTRENDITE

- 6 % – deutlich über dem Zins
- 5 % – über dem Zins
- 3,5 % – unter dem Zins

Objektrendite vor Finanzierung und Steuern, Werte beispielhaft · Depot: Vanguard, 1901–2020

NOVA-DO

KAPITEL 03 · WAS

Vier Optionen – keine gewinnt überall



Vortrag · November 2026

Für jedes Objekt entscheidet eine individuelle Strategie, ob sich die Vermietung weiter lohnt

A · HALTEN

IM FOKUS

Miete entwickeln

Die Miete lässt sich auch unter der Mietpreisbremse entwickeln

B · FREISETZEN

IM FOKUS

Nachbeleihen

Nachbeleihen setzt Kapital frei, erhöht aber Hebel und Zinsrisiko

C · STRUKTURIEREN

IM FOKUS

Güterstandsschaukel

Die Güterstands-schaukel hebt die AfA-Basis und setzt Liquidität frei – wenn sauber umgesetzt

D · VERKAUFEN

IM FOKUS

Immobilie tauschen

Ein neues Objekt muss erst seine Kosten verdienen

Szenariokalkulation zeigt die Möglichkeiten, Lebensplanung und Risikomanagement finalisieren die Entscheidung

Kriterium	A · Miete entwickeln	B · Nach-beleihen	C · Güterstands-schaukel	D · Immobilie tauschen
Rendite	↑	↕	↕	↕
Risiko	→	↑	→	↕
Liquidität	→	↑	→	→
Aufwand	↑	↑	↑	↑
Hebel	→	↑	→	↕
Diversifikation	→	↑	→	↕

positiv · negativ · neutral · abhängig

Einschätzung Nova-Do gegenüber dem Status quo, Oktober 2026 – ersetzt keine Einzelfallrechnung

NOVA-DO

KAPITEL 04 · WIEVIEL

Nicht die Miete entscheidet



Vortrag · November 2026

Drei Fälle, drei Antworten

KENNZAHL · VOR STEUERN	A · Geerbte Wohnung	B · Dreifamilienhaus	C · Neubauwohnung
Objekt	54 m², Erbbaurecht	3 × 74 m², Klasse G	44 m², Neubau 2026
Geprüft	Sanieren und beleihen	Kernsanieren, vermieten	Mit Kredit voll halten
Eigenkapital heute nach Makler und Restschuld	**169 T€**	**482–627 T€**	**–8 bis –17 T€**
Investition Kredit zum Zins	61 T€ zu 4,99 %	400 T€ zu 4,05 %	345 T€ zu 2,8–4,0 %
Rendite p. a. Musterdepot 6,3–6,8 %	↓ **5,75 %**	↓ **–1,5 bis +1,4 %**	↕ **4,1 bis 23,3 %**
Vermögen 2037 Halten statt Depot, in T€	↓ **306 statt 319–335**	↓ **580 statt 890–1.210**	↕ **40–220 statt 49–51**
Ergebnis	**Halten und beleihen**	**Verkaufen**	**Halten, wenn Wert steigt**

positiv · negativ · neutral · abhängig

Bis 01/2037, vor Steuern · Rechenmodell Nova-Do · Depot: Vanguard 1901–2020

NOVA-DO

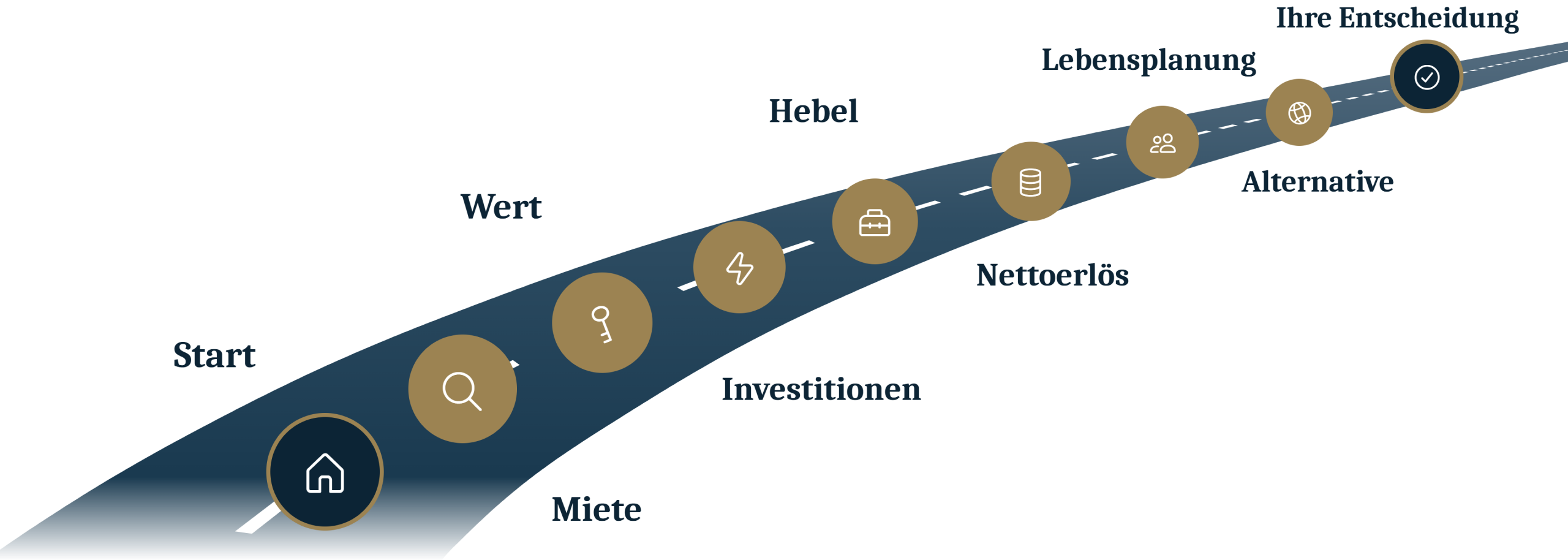
KAPITEL 05 · WIE

Erst rechnen, dann entscheiden



Vortrag · November 2026

Wer diese sieben Fragen mit Zahlen beantwortet, entscheidet nicht mehr aus dem Bauch



NOVA-DO

Rechnen Sie, bevor Sie neu vermieten oder verkaufen

VERMIETER-KLARHEITSCHECK

GOOGLE-BEWERTUNG

Vortrag · November 2026

