

Sonntag, 08. März 2015

Lage, Größe und Substanz

Immobilien als Kapitalanlage

Eine Wohnung oder ein Haus muss man nicht immer für sich selber kaufen. Eine Immobilie kann sich auch als Kapitalanlage eignen. Allerdings sollten Käufer gut überlegen, in welches Objekt sie ihr Geld investieren.

Die Zinsen am Kapitalmarkt sind niedrig. Deshalb entscheiden sich viele Anleger, in Immobilien zu investieren - sie gelten als krisenunabhängig und solide. Doch der Kauf einer Eigentumswohnung will sorgfältig geplant sein. Vor allem, wenn man sie vermieten will. Denn schließlich sollen hohe Kosten für die Instandhaltung und Verwaltung am Ende nicht die Rendite auffressen. Wichtige Punkte im Überblick:

Die richtige Lage

Eine wichtige Frage für die Kaufentscheidung ist: Hat die Region Zukunft? "Das ist für Mietentwicklungen und einen möglichen Weiterverkauf entscheidend", sagt Alexander Wiech vom Eigentümerverband Haus & Grund. Ratgeberautor Thomas Hammer rät: "Man sollte immer die Brille des Mieters aufziehen und sich fragen, ob man in der Gegend und in der Wohnung gerne leben würde."

Größe, Grundriss und Ausstattung

"Wer die Wohnung vermieten will, sollte sich nicht ein Liebhaberstück kaufen. Besser ist es, sich am gängigen Geschmack zu orientieren, um die Nachfrage bei potenziellen Mietern zu steigern", sagt Wiech. Der Trend gehe hin zu kleinen Wohnungen. "Die Nachfrage für Single- und Paar-Wohnungen wird in den kommenden 15 Jahren weiter steigen." Jürgen Michael Schick vom Immobilienverband Deutschland (ivd) gibt zu bedenken: "Rentner haben andere Bedürfnisse als junge Familien". Nur wer seine Zielgruppe kennt, kann das Objekt am Ende gut vermieten.

Alter und Bausubstanz

"Ob Käufer besser eine sanierte oder unsanierte Wohnung suchen, hängt davon ab, wie viel Geld und Zeit sie in das Objekt stecken wollen und können", sagt Wiech. Wer keine Lust hat, sich um die Immobilie zu kümmern und handwerklich nicht begabt ist, sollte besser eine sanierte Wohnung kaufen. Eine unsanierte Wohnung ist natürlich in der Regel günstiger. "Allerdings sollten Käufer in ihrer Kalkulation auch Mietausfälle während der Sanierungsphase mitberechnen", sagt Wiech.

Fakten sammeln

"Der Zustand der Fassade, des Eingangsbereiches und des Treppenhauses sind wichtige Indikatoren für die Qualität des Objektes", weiß Schick. Schäden im Putz, verbeulte Briefkästen, eine nicht voll funktionsfähige Gegensprechanlage oder ein defektes Treppenlicht erschweren die Vermietung.

Finanzierungsplan

Käufer sollten sich überlegen, wie viel Kapital sie haben und was sie zusätzlich brauchen, um ihren Finanzierungsbedarf zu decken. "Die Nebenkosten, also Grunderwerbssteuer, Notar- und gegebenenfalls Maklerkosten, sollte man aus eigenen Mitteln finanzieren können und zusätzlich etwa 20 Prozent an Eigenkapital haben, um die Immobilie zu kaufen. Käufer sollten sich nicht auf mögliche Steuerersparnisse verlassen", sagt Hammer.

Finanzierungsmöglichkeiten

"Wer einen Kredit aufnehmen will, muss zum Banktermin eine Gehaltsaufstellung sowie bestehende Vermögens- und Kreditverhältnisse mitbringen", sagt Hammer. Außerdem interessiere sich die Bank für den Grundriss, den baulichen Zustand und die Lage der Wohnung. "Der klassische Bankkredit ermöglicht eine einfache Finanzierung. Käufer sehen auf einen Blick

den Schuldenstand, die Zinsbindung und die Tilgungsraten", sagt Hammer. Da die Zinsen im Moment sehr niedrig sind, lohne sich eine lange Laufzeit. "15 Jahre Zinsbindung ist durchaus sinnvoll", sagt Hammer.

Verwaltung beauftragen

"Man muss nicht in der Nähe der gekauften Wohnung leben. Wer sich nicht selbst um seine Immobilie oder die Mieter kümmern will, kann eine Verwaltung damit beauftragen", sagt Wiech. Wichtig sei, dass der Verwalter sein Büro in der Nähe des Objektes hat, damit er es regelmäßig aufsuchen kann, rät Wiech. Weitere Kriterien sind, dass der Verwalter gut erreichbar und versichert ist, sich regelmäßig fortbildet und genügend Erfahrung mitbringt.

Quelle: n-tv.de