

10 Tipps, worauf Sie beim Kauf einer Immobilie unbedingt achten sollten

Gratulation zu Ihrer wichtigen und guten Entscheidung. Der Immobilienerwerb, egal ob zu Eigennutz oder Kapitalanlage, ist langfristig immer eine gute Entscheidung. Da es sich dabei meistens um ein langfristiges Investment handelt und Sie auf die Laufzeit gerechnet viel Geld investieren, sollten Sie unbedingt ein paar Regeln und Tipps beachten. Hinzu kommt, dass die meisten Menschen lediglich ein- oder zweimal in ihrem Leben eine Immobilie kaufen. Hier fehlt zwangsläufig die Erfahrung, worauf man beim Immobilienkauf achten sollte.

Nachfolgend geben wir Ihnen Tipps von Profis an die Hand, die teilweise mehr als 20 Jahre Erfahrung in den Bereichen An- und Verkauf, Modernisierung, Finanzierung, Vertrags- und Steuerrecht haben.

1. Lage, Lage, Lage

Die Lage bildet eines der wichtigsten Kriterien für die spätere Wertentwicklung, Vermietungsmöglichkeit und Wohnqualität einer Immobilie. Hierbei spielt es keine Rolle, ob Sie Eigennutzer oder Kapitalanleger sind.

Eigennutzer sollten sich bei aller Individualität des Geschmacks immer objektiv die Frage stellen:

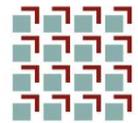
„Wenn ich – aus welchen Gründen auch immer – umziehen muss, kann ich dann die Wohnung/das Haus ohne Probleme vermieten oder verkaufen?“ (Die Zielgruppe sollte immer so groß wie möglich sein.)

Kapitalanleger sollten sich immer objektiv die Frage stellen:

„Kann ich jederzeit ohne großen Aufwand die Wohnung/das Haus vermieten? Gibt es eine große Zielgruppe, die in so einer Immobilie wohnen möchte und sie sich auch leisten kann?“

Diese Fragen kann man sich leicht beantworten, wenn u. a. folgende Kriterien bei der Lage beachtet werden:

- Liegt die Immobilie an einer Hauptverkehrsstraße oder Nebenstraße?
- Gibt es einen guten Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz?
- Wie weit ist der Anschluss zur Autobahn/zum Flughafen?
- Befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte in der Nähe?
- Gibt es Kindergärten und Schulen in der Nähe (ab Dreizimmerwohnung)?
- Wie ist die Bewohnerstruktur in der Nachbarschaft (kinderfreundlich, sozialer Brennpunkt)?



2. **Bestand oder Neubau?**

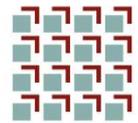
Alle Dinge im Leben haben Vor- und Nachteile. Solche zeigen sich auch beim Vergleich von Neubau und Bestandsimmobilie. Bei dieser Entscheidung spielen finanzielle Mittel, der Geschmack und die persönlichen Ansprüche eine große Rolle. Da es sich jedoch um ein langfristiges Investment handelt, sollte der wirtschaftliche Aspekt zuerst geprüft werden. Eine einigermaßen gepflegte Bestandsimmobilie ist immer kostengünstiger als ein Neubau. Dies gilt insbesondere für einen Kapitalanleger, der die Mietrendite unbedingt in seiner Kaufentscheidung berücksichtigen sollte. Wenn der wirtschaftliche Aspekt eine untergeordnete Rolle einnimmt und der individuelle Geschmack oder die persönlichen Ansprüche im Vordergrund stehen, weil Sie z. B. eine Immobilie zur Eigennutzung suchen, hat der Neubau natürlich auch Vorteile. So können Sie z. B. noch Änderungswünsche nach Ihrem Geschmack vor Fertigstellung einfließen lassen. Energiesparende Bauweise und in der Regel keine größeren Investitionen für Modernisierungen in den ersten Jahren sprechen ebenfalls für einen Neubau.

3. **Wie hoch sollte der Kaufpreis maximal sein?**

Bevor Sie auf die Suche nach einer Immobilie gehen, sollten Sie sich zuerst ausrechnen, was Sie sich leisten können und möchten. Hierbei sollte immer beachtet werden, dass zu den Erwerbsnebenkosten (ca. 10 % inkl. Makler) noch Umzugs- und eventuelle Renovierungskosten hinzukommen. Ferner werden oft die laufenden Kosten für die Immobilie unterschätzt. Für diesen Punkt sollten Sie sich wirklich viel Zeit nehmen und genau rechnen. Über 90 % der Zwangsversteigerungen kommen zustande, weil sich die Eigentümer finanziell übernommen haben. Wenn Sie diesen Punkt – unabhängig davon, ob Sie eine Immobilie zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage kaufen – ausführlich erledigt haben, dann lassen Sie sich auch nicht zu einer vermeintlich „schöneren“ Immobilie mit höherem Kaufpreis verleiten. Ferner sollte die persönliche Lebensplanung, wie z. B. ein Kinderwunsch, mitberücksichtigt werden, weil dann eine gewisse Zeit ein Teil des Einkommens fehlt.

Empfehlung für Eigennutzer:

Mind. 30 % des Kaufpreises als Eigenkapital. Lassen Sie sich nicht durch niedrige Zinsen täuschen. Die Vergangenheit hat immer gezeigt, dass die Zinsen auch steigen. Eine Immobilie ist ein langfristiges Investment. Die monatliche Belastung durch Zinsen, Tilgung und die laufenden Nebenkosten der Immobilie sollten 40 % des verfügbaren Nettoeinkommens nicht übersteigen.



Empfehlung für Kapitalanleger:

Die Mietrendite (mtl. Nettomiete x 12 Monate/Kaufpreis) sollte bei mind. 5 % liegen. Bei Städten wie München oder Hamburg gestaltet sich das teilweise schwierig. Vergessen Sie jedoch nicht, dass eine Kapitalanlage Mittel zum Zweck ist. Eine Immobilie als Investment muss sich gut rechnen. Hier steht eindeutig der wirtschaftliche Aspekt im Vordergrund. Die „Schönheit“ oder Ausstattung ist völlig sekundär. Hier geht es um die Wirtschaftlich- und Vermietbarkeit. Auch wenn es hart klingt: Alles andere ist „Liebhabelei“ und erhöht das Risiko (Ausnahme: Sie möchten im Alter selbst einziehen).

Eigenkapital so wenig wie möglich investieren. Lieber das angedachte Eigenkapital als Reserve für eventuelle Reparaturen oder Mietausfall in Geldmarktfonds oder Festgeld anlegen. Die monatliche Belastung für Zins, Tilgung und Hausgeld muss auch dann getragen werden können, wenn keine Mieteinnahmen kommen, weil z. B. das Objekt kurzfristig leer steht. D. h. Sie müssen sich bei Ihrem Investment die Frage stellen: „Kann ich Zinsen, Tilgung und Hausgeld für mindestens sechs Monate bezahlen, wenn ich keine Mieteinnahmen habe (z. B. durch mein monatliches verfügbares Einkommen oder Reserven)?“

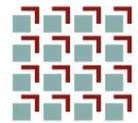
4. Vertrauen ist gut – Überprüfung ist bei einem Immobilienkauf besser

Sie investieren in den nächsten Jahren sehr viel Geld und gehen eine umfangreiche Verpflichtung ein. Daher sollte nicht zu viel auf Vertrauensbasis laufen. Lassen Sie sich nicht durch „Hochglanzprospekte“ oder Promotion vom Makler oder Verkäufer beeindrucken. Vielmehr ist es empfehlenswert, sich einen Eindruck vor Ort zu verschaffen. Nehmen Sie sich Zeit und erkunden Sie die Umgebung ohne Makler oder Verkäufer. Für Kapitalanleger: Es geht primär um die Zahlen und Wirtschaftlichkeit. Aber kaufen Sie niemals eine Wohnung, die Sie nicht gesehen haben. Es geht nicht darum, ob eine Wohnung schön ist – das unterliegt immer dem individuellen Geschmack des Mieters. Es geht um die Kriterien gemäß den Tipps zur Lage. Oftmals sind „einfache“, aber ordentliche Gegenden sehr lukrativ. Außerdem wird es in der Zukunft wesentlich mehr Menschen geben, die ganz normalen, bezahlbaren Wohnraum suchen. Solche Kriterien sichern u. a. die stabile Wertsteigerung und Rendite.

Lassen Sie sich Zusagen/Versprechungen immer schriftlich bestätigen – spätestens bei der Kaufvertragserstellung. Lassen Sie sich bei einer Eigentumswohnung die Protokolle der Eigentümerversammlungen vorlegen. Hier erfahren Sie viel über den Zustand des Hauses und Ihre zukünftigen Miteigentümer.

5. Berater

Häufig wird beim Kauf einer Immobilie der Fehler begangen, „Berater“ aus dem privaten Umfeld um Rat zu fragen. Es bringt Ihnen nichts, wenn Ihr Freund denkt, er kenne sich mit Immobilien aus, und Ihnen Ratschläge gibt. Greifen Sie auf Fachleute zurück, die jeweils auf dem Gebiet Spezialisten sind. Wenn es um Steuerbelange geht, fragen Sie einen Steuerberater. Wenn es um Bausubstanz geht, fragen Sie einen Architekten/Bausachverständigen. Wenn es um Finanzierungen geht, fragen Sie einen Finanzierungsvermittler. Wenn es um Fragen zur WEG geht, fragen Sie einen qualifizierten Hausverwalter. Sie investieren viel Geld, da sollten Sie genau



aufpassen, auf wessen Rat Sie hören.

6. Sachverständiger

Der Wert einer Immobilie bzw. die Rendite eines Investments hängt bei Immobilien u. a. von den zukünftigen Investitionen für Reparaturen oder Modernisierungen ab. Daher kann es nicht schaden, wenn Sie zur Sicherheit kurz vor dem Kauf noch einmal einen Sachverständigen bemühen, falls Sie sich hinsichtlich der Bausubstanz unsicher sind oder eine Prognose wünschen, was mittelfristig an Reparaturen ansteht (bei Bestandsimmobilien). Bei einem Neubau sollten Sie immer einen neutralen Sachverständigen mit der Abnahme der einzelnen Gewerke beauftragen. Diese Extrakosten, je nach Projekt, lohnen sich in jedem Fall.

7. Finanzierung

Sie kaufen eine Immobilie und gehen damit gegenüber der Bank eine beträchtliche Verpflichtung ein. Sie haften nicht nur mit der Immobilie für das Darlehen, sondern auch mit Ihrem gesamten sonstigen Vermögen.

Bei Finanzierungen kann man sehr viel Geld verlieren oder einsparen. Lassen Sie sich nicht nur von Ihrer Hausbank beraten. Gehen Sie auch zu anderen Kreditinstituten oder bedienen Sie sich eines Finanzierungsvermittlers.

Die häufigsten Darlehensvarianten sind Annuitätendarlehen und Endfällige Darlehen. Der Hauptunterschied besteht darin, dass bei einem Annuitätendarlehen direkt der Kredit getilgt wird. Bei einem Endfälligen Darlehen geschieht das erst am Ende der Laufzeit (zuvor wird z. B. in eine Lebensversicherung oder einen Bausparvertrag eingezahlt).

Tipp für Eigennutzer: Sie können die Zinsen nicht von der Steuer absetzen. Daher ist es oftmals günstiger, ein Annuitätendarlehen aufzunehmen. Schauen Sie, dass Sie so schnell wie möglich das Darlehen abzahlen. Viele Banken bieten bei einem Annuitätendarlehen Sondertilgungsmöglichkeiten an. Bei einer günstigen Zinslage sollten Sie schauen, dass Sie die Tilgung entsprechend hoch wählen (z. B. 3 %).

Tipp für Kapitalanleger: Sie können die Zinsen von der Steuer absetzen. Hier lohnt sich, bei entsprechender Steuerlast, oftmals das Endfällige Darlehen. Setzen Sie die Tilgung z. B. in eine Lebensversicherung ein – der Mieter und das Finanzamt zahlen primär Ihre Zinsen. Wenn Sie ein Annuitätendarlehen wählen, sollten Sie die Tilgung so niedrig wie möglich ansetzen. Lieber parallel in eine Geldwertanlage sparen.

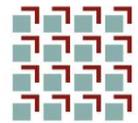
- Bei niedrigen Zinsen immer eine hohe Tilgung vereinbaren (z. B. 2 oder 3 %).

- Bei niedrigen Zinsen immer eine lange Laufzeit wählen.

- Bei verschiedenen Angeboten immer den Effektivzins vergleichen.

- Verhandeln Sie mit der Bank über Konditionen (geht bei fast jeder Bank).

Was sich für Sie persönlich lohnt, sollten Sie sich exakt von einer Bank oder einem Finanzierungsvermittler berechnen lassen.



8. **Kaufvertrag**

Ein Kaufvertrag für eine Immobilie wird erst mit der Beurkundung beim Notar wirksam. Dieser ist zur Neutralität verpflichtet und sorgt dafür, dass beide Parteien zu Ihrem vereinbarten Recht kommen. Es gibt ein Sprichwort, das besagt: „Nur was geschrieben ist, ist die Wahrheit.“ Daher lassen Sie sich unbedingt alle mündlich zugesicherten Aspekte im Kaufvertrag bestätigen. Beim Kauf einer Immobilie geht es um erhebliche wirtschaftliche Werte. Daher sollten Sie sich in Ruhe den Vertrag durchlesen und Formulierungen, die Sie vielleicht nicht ganz verstehen, vom Notar erklären lassen. Dieser berät Sie allerdings nicht zu den wirtschaftlichen Aspekten. Bei noch bestehenden Gewährleistungsansprüchen gegenüber Handwerkern sollten Sie sich abtreten lassen.

Ein seriöser Verkäufer/Makler nimmt sich Zeit für eine ausführliche Kaufvertragsbesprechung.

9. **Preisnachlass**

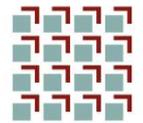
Fragen kostet nichts, kann Ihnen aber eine Menge Geld sparen. Bei jeder Immobilie bekommt man einen Preisnachlass, wenn man danach fragt. Seine Höhe richtet sich nach der Nachfrage nach dem Objekt. Aber ein paar Euro oder Extraeinbauten sind fast immer möglich. Das Gleiche gilt bei der Bank. Sie können mit fast jeder Bank über die Konditionen verhandeln. Sie müssen einfach nur danach fragen bzw. fordern. Der Wettbewerb unter den Banken bei Baufinanzierungen ist groß. Selbst 0,2 % Nachlass bringen über eine Laufzeit von z. B. 10 Jahren viel Geld, das Sie einsparen.

10. **Das größte Risiko bei Immobilien**

Wenn Sie zehn Experten die Frage stellen: „Was ist das größte Risiko beim Kauf einer Immobilie?“, dann werden Sie eine von allen übereinstimmende Antwort erhalten.

Das größte Risiko schlummert in der Liquidität!

Eine Immobilie wird bewohnt und nutzt sich ab. Sie ist Witterungseinflüssen ausgesetzt, es fallen früher oder später Reparaturen an. Irgendwann muss sie modernisiert werden. Beim Kapitalanleger könnte die Miete ausfallen oder weil etwa die Wohnung längere Zeit leer steht. Daher sollten Sie immer eine Geldreserve haben. Das Schlimmste, was Ihnen passieren kann, ist, dass Sie plötzlich Liquidität benötigen und nicht haben. Planen Sie deshalb bei der Finanzierung bereits einen Puffer oder „Notgroschen“ ein.



Emotionen, Bauchgefühl und logischer Menschenverstand

Für Eigennutzer spielen bei der Kaufentscheidung oft die Emotionen und das Bauchgefühl eine wesentliche Rolle. Dies ist allerdings nur bedingt zu empfehlen, weil wirtschaftliche Faktoren oder Mängel dann teilweise „verdrängt“ werden. Der Kapitalanleger geht oft nach Optik oder sieht nur die Steuervorteile, was ebenfalls fatale Folgen in Bezug auf Mängel oder Wirtschaftlichkeit haben kann.

Bei einem Investment in eine Immobilie – egal ob in das „Traumhaus“ oder in die „schöne Kapitalanlage“ – geht es um sehr hohe Werte. Sie haben sicherlich hart für Ihr Geld gearbeitet, daher sollte vor der Kaufentscheidung der logische Menschenverstand einen Qualitätsscheck durchführen. Gehen Sie zur Sicherheit ganz neutral mit einer Checkliste auf die wesentlichen Punkte ein. Die Wirtschaftlichkeit und die persönliche Finanzsituation sollten das größte Gewicht bei der Entscheidungsfindung haben.

Diese wertvollen Tipps können Sie, mit weiteren Hintergrundinformationen, als einzelne kostenlose Video-Mails erhalten.

- 100 % kostenlos
- Datenschutz wird beachtet
- Kein Spam
- Jederzeit abbestellbar
- Garantiert wertvoll

Tragen Sie sich für den kostenlosen und unverbindlichen Video-Newsletter ein (Sie erhalten pro Tag ein Video mit Hintergrundinformationen per Mail).

Registrierung unter: www.admino.de/tipps

Ein Service der Admino® GmbH. Eine unabhängige und zertifizierte Hausverwaltung mit klarer Linie.

Admino GmbH
Worringer Str. 109
40210 Düsseldorf
Tel: 0211 99 34 64 10
Mail: post@admino.de