



Was Sie beim Kauf einer Immobilie beachten müssen!

Für wen sich eine Immobilie wirklich lohnt und wovon Sie besser die Finger lassen!

DIE GRÖSSTEN FEHLER BEIM IMMOBILIEN-KAUF



RENDITE-SPEZIALISTEN
— MACHEN SIE MEHR AUS IHREM GELD

IMMOBILIEN: DARAUF KÖNNEN SIE BAUEN!

Feste Werte in unsicheren Zeiten – wie attraktiv sind Immobilien?

Der Begriff „Betongold“ wird gern scherzhaft für Immobilieninvestments verwendet. Denn in unsicheren Zeiten und wenn die Zinsen niedrig sind, gelten Immobilien bei vielen als sichere Investments. Sie werfen über Mieten Rendite ab oder ersparen Ihnen im Falle einer selbstgenutzten Wohnung die Zahlung einer Miete. Das ist ein gewichtiges Argument, denn die Mieten steigen schneller als andere Preise, und zwar im Schnitt um etwa 3 Prozent pro Jahr. In den Großstädten sind die Mieten in den letzten Jahren nach Angaben der Bundesregierung sogar um 5 Prozent pro Jahr gestiegen. Mehr als 20 Prozent des Nettoeinkommens gehen bereits im Durchschnitt für die Miete drauf. Diese Ausgabe einzusparen, ist für viele verlockend. **Aber wann ist es wirklich sinnvoll, die gemietete Wohnung zu kaufen? Und was sollten Sie dabei beachten?**

Andere Überlegungen müssen Sie anstellen, wenn Sie eine Immobilie nicht zur Eigennutzung, sondern als Wertanlage erwerben wollen. Dann sollte die Investition eine ordentliche Rendite abwerfen, sonst wäre es besser, wenn Sie Ihr Geld anders anlegen. Wir zeigen Ihnen, was Sie grundsätzlich beachten müssen, damit sich angesichts der gestiegenen Immobilienpreise der Kauf einer Wohnung als Geldanlage überhaupt noch lohnt.

► Immobilien können Sie zur Eigennutzung oder als Geldanlage kaufen.

IN DIESEM E-BOOK:

✓ Mieten oder Kaufen?

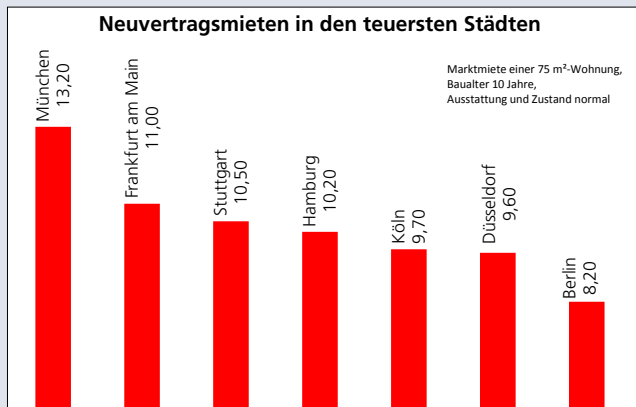
Lesen Sie auf Seite 8 unsere Checkliste, wann sich der Kauf einer Wohnung zur Eigennutzung lohnt und was Sie beachten sollen. Auf Seite 8 finden Sie eine Übersicht, was Sie allgemein beim Kauf einer Wohnung beachten sollten.

✓ Wie in Immobilien Investieren?

Lesen Sie auf Seite 10 unsere Bewertung zu den weiteren Möglichkeiten, am Immobilienmarkt zu investieren.

DIE MIETEN SIND SEHR UNTERSCHIEDLICH

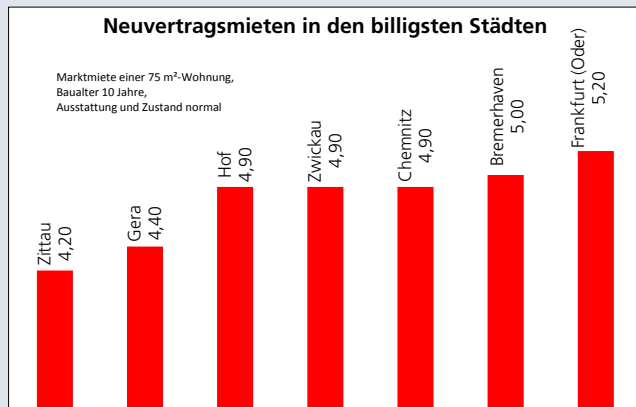
Neuvertragsmieten in den teuersten Städten



München einsam an der Spitze

München liegt bei den Mieten in Deutschland recht einsam an der Spitze. Der Preis von 13,20 Euro je Quadratmeter ist dabei lediglich ein Durchschnittswert für eine Durchschnittswohnung (kein Neubau). Und selbst hier schwanken in München die Preise der Studie des Forschungs- und Beratungsunternehmens F+B zufolge zwischen 8,50 und 22,30 Euro. Nur Hamburg kommt in Toplagen ebenfalls auf einen Quadratmeterpreis von über 20 Euro. Die übrigen Großstädte (einschließlich Hamburg) liegen beim Quadratmeterpreis zwischen 9,60 und 11,00 Euro. Berlin hat zwar in

Neuvertragsmieten in den billigsten Städten



den letzten Jahren aufgeholt, hat aber immer noch recht günstige Wohnlagen zu bieten. Das drückt den Durchschnitt nach unten. Für Toplagen sind auch in Berlin 17,00 Euro je Quadratmeter fällig (für die genannte Durchschnittswohnung). Der Quadratmeterpreis von 4,70 Euro für die günstigsten Lagen in Berlin kann sich allerdings mit den „billigsten Städten“ in Deutschland messen. Diese liegen überwiegend im Osten Deutschlands, mit dem sächsischen Zittau als Schlusslicht. Generell gilt: Je schlechter die Wirtschaftslage und je höher die Arbeitslosigkeit in einer Region, umso günstiger sind die Mieten. Wohnungsnotstand herrscht nur in manchen Regionen Deutschlands.

Datenquelle: F+B Wohnindex

DER IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND BOOMT

Lange fristete der Wohnungsmarkt in Deutschland ein Schattendasein, die Preise traten auf der Stelle oder fielen gar. Doch das hat sich seit einigen Jahren gründlich geändert. Die Kombination aus niedrigen Zinsen, der Wunsch nach sicheren Vermögensanlagen und die gute Wirtschaftslage haben Bewegung in den Markt gebracht. Immerhin etwa 7 Millionen Deutsche besitzen inzwischen eine Immobilie als Kapitalanlage. Die steigende Nachfrage ließ die Immobilienpreise und die Mieten steigen, allerdings nicht überall, sondern vor allem in den Top-Lagen der Großstädte (siehe Grafiken unten). Investoren aus dem Ausland, die vor allem eine sichere Geldanlage suchen, haben den Markt zusätzlich angeheizt. In einigen anderen Ländern liegen die Immobilienpreise höher als in Deutschland, der Nachfrageboom aus dem Ausland dürfte daher Experten zufolge noch einige Zeit anhalten.

In Großstädten wie München können sich Normalverdiener den Kauf einer Wohnung kaum noch leisten. Das gilt allerdings auch für die Mieten, die bei Neuverträgen mit 13,20 Euro je qm im Durchschnitt 50 Prozent über dem Wert in anderen Großstädten liegen. Vor allem wenn Sie in einer Stadt mit noch moderaten Niveau bei Mieten und Immobilienpreisen leben, sollten Sie sich den Kauf einer Wohnung überlegen, denn gerade in solchen Regionen steigen die Preise derzeit vielfach überdurchschnittlich.

- Immobilienpreise und Mieten steigen vor allem in Großstädten rasant.
- Gerade in Regionen mit noch moderatem Preisniveau könnte sich der Kauf lohnen, um von Preissteigerungen zu profitieren.

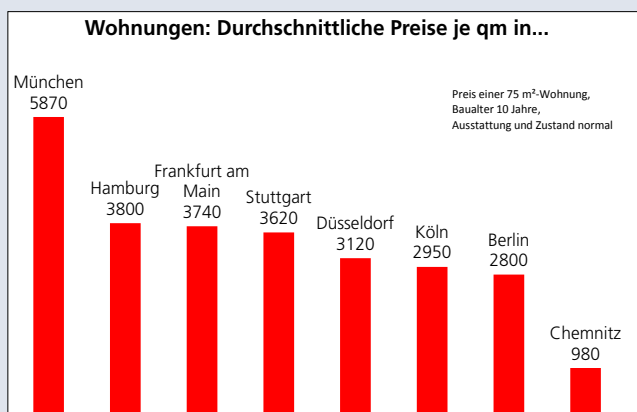
PREISBLASE

Warum es besser ist von einer Kreditblase zu sprechen

Vielen ist der starke Preisanstieg bei Immobilien in Deutschland unheimlich, sie erwarten das Platzen einer Preisblase wie in den USA, Spanien oder Großbritannien nach der Finanzkrise 2008. Doch steigende Preise allein sind noch kein Indiz für eine Fehlentwicklung, sondern lediglich das Resultat einer steigenden Nachfrage.

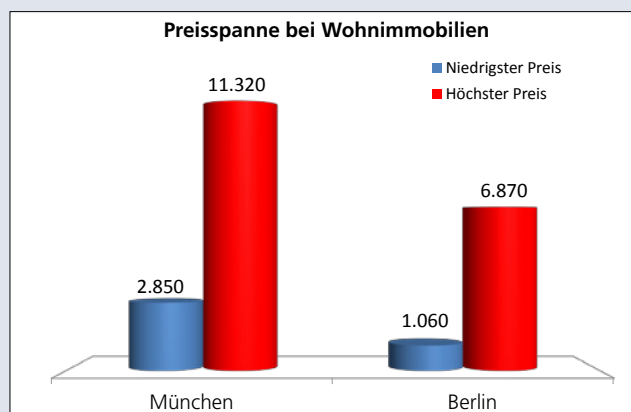
Blasen am Immobilienmarkt gibt es in der Regel dann, wenn Investitionen zu stark über Kredite finanziert werden. Steigen dann die Zinsen unerwartet stark an, können viele ihre Kredite nicht mehr bedienen und es kommt zu Zwangsversteigerungen. Das wiederum löst über fallende Preise eine Kettenreaktion aus, die kaum noch zu stoppen ist. **Es platzt also eher eine Kreditblase als eine Immobilienblase.** Deutschland ist weit von einem solchen Szenario entfernt, denn die Finanzierung von Immobilienkäufen ist überwiegend solide, eine Überschuldung gibt es insgesamt nicht.

IMMOBILIENPREISE IN DEN GROSSSTÄDTEN AM HÖCHSTEN



Die Schere am Immobilienmarkt öffnet sich weiter

Bei den Wohnungspreisen in Deutschland ist die Spreizung noch größer als bei den Mieten. München liegt hier noch deutlicher an der Spitze mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von fast 6.000 Euro. In Toplagen werden allerdings über 11.000 Euro gezahlt (siehe Grafik rechts). Nur Hamburg hat Toplagen, für die ebenfalls mehr als 10.000 Euro je Quadratmeter gezahlt werden. In Berlin liegt der Durchschnittspreis nicht einmal bei der Hälfte von München.



Allerdings hat Berlin in den letzten Jahren stark aufgeholt, die Preissteigerungen sind mit zuletzt mehr als 10 Prozent pro Jahr deutlich höher als in den meisten anderen Städten. Ebenfalls überdurchschnittlich hohe Preissteigerungsraten sind in Kleinstädten wie Kempten, Friedberg (Hessen) und Hofheim am Taunus festzustellen. In Frankfurt am Main und seinen Randgemeinden macht sich offenbar die Vorfreude auf den Zuzug zahlungskräftiger Kundschaft aus London infolge des Brexit bemerkbar: Der Preisanstieg hat sich 2017 deutlich auf +6,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr beschleunigt.

Datenquelle: F+B Wohnindex

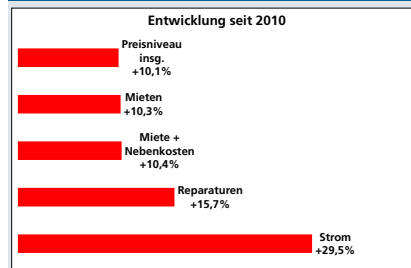
GIBT ES EINE PREISBLASE AM IMMOBILIENMARKT?

So mancher Experte sieht bereits eine Überhitzung am deutschen Immobilienmarkt, denn derzeit gezahlte Kaufpreise für Wohnungen von nicht selten mehr als 5.000 Euro je Quadratmeter liegen meist über den Herstellungskosten. Doch die Schere bei den Immobilienpreisen geht weit auseinander (siehe „Immobilienpreise in den Großstädten am höchsten“, Seite 3). **Die Lage ist bei Immobilien entscheidend, das war schon immer so.** Wenn Sie eine Wohnung als Kapitalanlage erwerben wollen, dann sollten Sie neben dem Kaufpreis ganz besonders auf die Lage achten. Es erscheint als Binsenweisheit, aber beides entscheidet darüber, ob Ihr Investment eine gute Entscheidung ist (siehe Seite 6 „Darauf sollten Sie beim Kauf einer Wohnung achten“).

In der Fläche gibt es keine Preisblase am deutschen Immobilienmarkt. Aber wie das eben so ist mit Durchschnitt: Es gibt Regionen wie München und Berlin, wo die Preise explodiert sind, und Regionen, wo die Preise sogar gefallen sind. Zudem hat sich die Preisentwicklung in den letzten Jahren abgeflacht, die Spirale scheint sich folglich nicht zu beschleunigen. Der Wohn-Index des Forschungs- und Beratungsunternehmens für Immobilien F+B zeigt für 2017 eine durchschnittliche Entwicklung von Immobilienpreisen und Mieten von 5,2 Prozent an. Das ist in etwa auf dem Niveau der Vorjahre, aber weiterhin deutlich über der allgemeinen Preisentwicklung. Die Erwartung, dass die von der Bundesregierung beschlossene Mietpreismbremse die Entwicklung am Immobilienmarkt abbremst, hat sich bisher nicht bestätigt. Bei Neuvermietungen dürfen die Mieten nur noch zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Regelung gilt nicht für Neubauten oder neuvermietete Wohnungen. Die Vermieter haben allerdings zahlreiche Wege gefunden, diese Regelung auszuhebeln.

- Die Lage bestimmt in erster Linie den Preis einer Immobilie.
- Die Entwicklung am Immobilienmarkt könnte sich abschwächen.

HOHE NEBENKOSTEN



Die Nebenkosten steigen stärker als die Miete selbst

Den Daten des Statistischen Bundesamt zufolge sind die Kaltmieten in den letzten 7 Jahren nicht stärker gestiegen als das Preisniveau insgesamt. Eine Erklärung: Der Mietanstieg bezieht sich vor allem auf neu vermietete Wohnungen und die machen nur einen kleinen Teil des ganzen Bestands aus. Fast dreimal so stark wie die Mieten ist aber der Strompreis gestiegen. Preisdämpfend auf die Nebenkosten wirkt sich seit 2015 der Preisrückgang bei Öl aus. Die Kosten für Instandhaltung und Reparaturen legten dagegen deutlich überdurchschnittlich zu – das vergessen gerade viele private Vermieter.

Sie sollten auch **beim Kauf einer Wohnimmobilie bedenken:** Dem Anstieg der Nebenkosten können Sie nicht entkommen.

IN DER SCHWEIZ FALLEN DIE MIETEN – EIN WARNSIGNAL?

Die Immobilienpreise in Deutschland sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Berlin ist dabei einer der „Hotspots“: **Seit 2011 sind die Preise für Wohnungen dort um 50 Prozent regelrecht explodiert.** Andere Regionen stehen dem kaum hinterher, Großstädte und Universitätsstädte erleben besonders starke Steigerungen. Das weckt Befürchtungen, der Markt könnte überhitzt sein und es gäbe eine Preisblase bei Immobilien. Allerdings müssen selbst stark steigende Preise nicht unbedingt bedeuten, dass es hier eine spekulative Übertreibung gibt, sprich eine Preisblase, die dann mit einem Knall platzt (siehe „Preisblase“ auf Seite 3).

Wie bei anderen Märkten auch treibt das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage den Preis. So erleben die meisten deutschen Großstädte seit einigen Jahren einen starken Zuzug. Das betrifft keineswegs nur Berlin, auch wenn es dort am augenfälligsten ist: **In den letzten beiden Jahren nahm die Bevölkerung um 100.000 Personen zu!** Kein Wunder, dass der Wohnungsmarkt bei einem so stark Anstieg der Nachfrage

nicht hinterherkommt und die Preise nach oben schießen. Irgendwann aber wird sich diese Schere wieder schließen: Die Nachfrage wird nicht mehr so stark steigen und durch den Bau neuer Wohnungen nimmt das Angebot zu. **In der Schweiz ist das bereits zu beobachten,** denn nach Jahren des Booms am Immobilienmarkt sind die Mieten in Städten wie Zürich und Genf 2016 um 3,3 bzw. 4,2 Prozent gefallen.

Einschätzung der Rendite-Spezialisten: Am deutschen Immobilienmarkt gibt es keine Preisblase, aber in vielen Regionen eine Überhitzung. Das trägt dazu bei, dass viele private Investoren nur Mini-Renditen von etwa 2 Prozent p.a. mit ihren Immobilieninvestments erzielen. Das ist zu wenig. Auch die Immobilienfonds nehmen in der Hoffnung auf kräftig weiter steigende Mieten immer geringere Renditen in Kauf. Das birgt ein großes Risiko, denn bei fallenden Preisen drohen Pleiten. Anders ist es bei der eigenen Wohnung: Hier ist wegen der niedrigen Zinsen kaufen weiterhin meist günstiger als mieten.



WAS TUN, WENN DER MIETER NICHT ZAHLT?

An Mietausfall scheitern viele Immobilieninvestments

Die beste Kalkulation einer Investition in eine Mietwohnung nützt nichts, wenn der Mieter nicht zahlt. So genannte Mietnomaden sind der Alptraum jedes Vermieters: Damit sind professionelle Mietbetrüger gemeint, die von Wohnung zu Wohnung ziehen, bereits mit dem Vorsatz, keine Miete zu zahlen. Die gemietete Wohnung wird dann in einem verwüsteten und ausgeplünderten Zustand hinterlassen. Doch Gott sei Dank gibt es nicht viele Mietnomaden.

Viel wahrscheinlicher ist es, dass ein Mieter aus bestimmten Gründen die Miete nicht zahlt, z.B. aus Nachlässigkeit oder wegen Finanzschwierigkeiten. Auch dann droht Ihnen ein langwieriger Prozess zur Eintreibung von Mietschulden, der am Ende unter Umständen nicht mehr bringt als zusätzliche Gerichts- und Anwaltskosten – weil der Mieter z.B. dauerhaft zahlungsunfähig ist. Schlimmstenfalls gelingt es auch nicht, Kosten für vom Vermieter verursachte Schäden einzutreiben. Mietausfall ist einer der wichtigsten Gründe für scheiternde Immobilienfinanzierungen. Im Extremfall kann sogar der Zwangsverkauf drohen. Was können Sie gegen dieses Risiko tun?



So können Sie sich vor der Vermietung absichern

In jedem Fall sollten Sie vor dem Unterzeichnen des Mietvertrags so viel wie möglich über Ihren Mieter in Erfahrung bringen:

- ▶ Lassen Sie sich den Personalausweis zeigen, notieren Sie den Wohnort und versuchen Sie den Mieter unter der angegebenen Festnetznummer zu erreichen.
- ▶ Lassen Sie sich einen Gehalts- bzw. Einkommensnachweis zeigen.
- ▶ Überprüfen Sie die Bonität (Zahlungsfähigkeit) des Mieters und fragen Sie nach einer Schufa-Auskunft. Ersetzen Sie dem Mieter notfalls die dafür anfallende geringe Gebühr.
- ▶ Verlangen Sie eine Selbstauskunft des Mieters und lassen Sie diese unterschreiben. Macht der Mieter hier falsche Angaben, dann können Sie den Mietvertrag später fristlos kündigen.
- ▶ Verlangen Sie eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung. Damit bestätigt der vorherige Vermieter mit seiner Unterschrift, dass

sein Mieter in der Vergangenheit stets pünktlich die Miete bezahlt hat. [Hier](#) finden Sie ein entsprechende Formular.

Alternativ bietet das Internetportal Immobilienscout auch eine [Mietzahlungsbestätigung](#) an, bei der die Konten bezüglich der Überweisungen der Miete überprüft werden. Es muss dafür kein Kontakt zum vorherigen Vermieter aufgenommen werden.

Über diese „Misstrauensbeweise“ wird ein Mieter natürlich nicht erfreut sein. Ob Sie als Vermieter entsprechende Bestätigungen verlangen können, wird letztlich davon abhängen, wie gefragt Ihre Wohnung ist.

Reagieren Sie schnell, wenn der Mieter nicht zahlt

Trotz aller Vorsichtsmaßnahmen kann es aber sein, dass der Mieter trotzdem nicht zahlt. In diesem Fall sollten Sie mit einer Reaktion nicht zu lange warten.

- ▶ Suchen Sie zuerst das Gespräch, am besten in der Mietwohnung: Warum kann der Mieter nicht zahlen, kann eine einvernehmliche Lösung gefunden werden?
- ▶ Gelingt das nicht, dann können Sie fristlos kündigen, wenn der Mieter mit 2 Monatsmieten im Rückstand ist. Warten Sie nicht länger als drei Monate, lassen Sie sich nicht hinhalten. Notfalls können Sie die Kündigung wieder zurücknehmen.
- ▶ Schicken Sie neben der fristlosen auch eine ordentliche Kündigung, ansonsten kann der Mieter nach Begleichung der Schulden in der Wohnung bleiben.
- ▶ Reichen Sie zeitnah auch eine Räumungsklage ein, da bis zur tatsächlichen Räumung viel Zeit verstreichen kann.

Mietausfallversicherung? Die können Sie sich sparen!

Ein säumiger Mieter und Schäden in der Wohnung können hohe Kosten verursachen. Was liegt da näher als eine Versicherung? Eine Mietausfallversicherung zahlt nicht nur bei Mietausfall, sondern je nach Versicherungsbedingungen auch bei Sachschäden, die durch Reparaturen, Entrümpelung oder Verwüstung entstehen (nicht für Abnutzungsschäden).

Sie ist nach Ansicht von Verbraucherschützern aber teuer und lohnt sich in den meisten Fällen nicht. Erstattet werden in der Praxis maximal neun Monatsmieten und der Vermieter muss eine Selbstbeteiligung von 20 Prozent tragen. Rechtskosten trägt die Versicherung nicht. Am liebsten drücken sich die Versicherer aber ganz vor der Zahlung: Die Versicherung zahlt nur, wenn Sie vor der Vermietung eine Schufa-Auskunft angefordert haben und nachgeprüft haben, dass der Mieter im vorherigen Mietverhältnis sechs Monate lang seine Miete ohne Probleme gezahlt hat. Wenn Sie allerdings diese Bedingungen erfüllt haben, ist das Risiko ohnehin gering, dass Sie einem Mietbetrüger aufgesessen sind.

VIELE IMMOBILIENINVESTMENTS LOHNEN SICH NICHT

Wer in Regionen mit stark steigenden Preisen und Mieten eigene Immobilien besitzt, kann sich freuen. Doch viele derjenigen, die in den letzten Jahren Immobilien als Wertanlage erworben haben, sind enttäuscht von der Rendite ihres Investments. Möglicherweise wurde in der falschen Lage investiert und Preise und Mieten haben sich nicht so entwickelt wie erhofft. Aber es gibt noch viele andere Fehler und Fallstricke, die Ihnen beim Immobilienkauf unterlaufen können. So wird vielfach nicht richtig kalkuliert und es werden die Nebenkosten und die Aufwendungen für Reparaturen, Modernisierung und Instandhaltung unterschätzt. Eventuell kann die Wohnung nicht zum erhofften Preis vermietet werden und es gibt Leerstandszeiten. Oder der Mieter zahlt nicht und es kommt zu Rechtsstreitigkeiten. So belaufen sich die Schäden durch säumige Mieter deutschlandweit auf etwa zwei Mrd. Euro pro Jahr.

All dies kann die Kalkulation bei Immobilieninvestments nachhaltig gefährden. Laut einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung

GÜNSTIGE KREDITE

Durch einen Vergleich der Konditionen beim Baugeld können Sie Geld sparen

Die Zinsen sind so niedrig wie noch nie. Dennoch lohnt sich ein genauer Vergleich, welche Bank Ihnen die günstigste Finanzierung ermöglicht. Z.B. auf der Internetseite von n-tv finden Sie einen Vergleichsrechner für die besten Anbieter ([hier klicken](#)).

DARAUF SOLLTEN SIE BEIM KAUF EINER WOHNUNG ACHTEN



Überschulden Sie sich nicht!

Sie sollten 20 Prozent des Kaufpreises als Eigenkapital aufbringen können. Ihr Einkommen sollte zur Zahlung von Zinsen und Tilgung ausreichen, rechnen Sie einen Risikopuffer mit ein.



Kaufen Sie nicht zu teuer!

Der Kaufpreis bei einem Immobilieninvestment sollte einer Faustregel zufolge nicht mehr als 20 Jahres-Nettokaltemieten betragen. Manche Experten halten wegen der günstigen Finanzierungsbedingungen auch das 25fache für vertretbar, gezahlt wird gelegentlich das 30fache. Vor wenigen Jahren galten solche Preise aber noch als weit überzogen. Sie setzen steigende Mieten voraus.



Warten Sie nicht zu lange mit der Tilgung!

Vereinbaren Sie zu Anfang besser 2 oder 3 Prozent Tilgung als nur 1 Prozent. Sonst dauert es zu lange, bis Sie den Kredit abgezahlt haben (siehe Seite 8 „Tilgung bedenken“).



Liegt die Immobilie in einer Wachstumsregion?

Nimmt die Bevölkerung in einer Region oder Stadt zu und wächst die Wirtschaft, dann können Sie auf steigende Immobilienpreise und auf steigende Mieten hoffen. Ansonsten sollten Sie mit gleichbleibenden Mieten kalkulieren.



Prüfen Sie die genaue Lage der Immobilie

Eine gute Infrastruktur und ein gutes Wohnumfeld wirken preisstärkend. So entwickeln sich z.B. in Berlin (aber auch in allen anderen Städten) die Stadtviertel höchst unterschiedlich. Da werden Sie auf Hilfe bei der Recherche angewiesen sein.



Sehen Sie sich selbst das Objekt genau an!

Verlassen Sie sich nicht nur auf Berichte von Dritten oder gar auf Werbeprospekte. Sehen Sie sich selbst die Immobilie und das Wohnumfeld genau an.



Schätzen Sie den Marktwert!

Sehen Sie sich die Preise vergleichbarer Immobilien im Internet oder bei Maklern an. Ziehen Sie für die Wertermittlung notfalls einen Experten hinzu. Wenn Sie einen Gutachter beauftragen, dann sollte es sich am besten um einen vereidigten Sachverständigen handeln. Ein Gutachten ist aber teuer. [Hier](#) können Sie im Internet kostenlos eine erste Marktwerteinschätzung einholen.



Unterschätzen Sie nicht die Kosten für Instandhaltung und Verwaltung!

Eine Faustregel besagt: Bei Häusern, die mehr als 20 Jahre alt sind, schlucken die Ausgaben für Renovierungen etwa 20 Prozent der Miete. Die Verwaltungskosten belaufen sich nochmals auf 5 bis 6 Prozent.

DIW liegt bei jedem zweiten privaten Immobilieninvestment die Rendite nicht einmal über der Inflationsrate. Auch andere Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass private Vermieter häufig gerade einmal ihre Kosten decken. Dabei ist es auch nur ein schwacher Trost, dass Immobilien selbst in wirtschaftlich schwierigen Zeiten, wie während der Finanzkrise und Rezession 2008/2009, Renditen von zwei bis drei Prozent abwarfen. Denn: Viele Anleger investieren einen großen Teil ihres Vermögens in den Kauf einer einzelnen Immobilie, da ist es besonders ärgerlich, wenn die Rendite nicht stimmt. Gerade bei einer so langfristigen Investition wie einem Immobilienkauf sollten Sie im Vorfeld genau planen und die Fallstricke kennen. Das entscheidet über Erfolg und Misserfolg.

- ▶ *Nur wenige Privatanleger erzielen eine annehmbare Rendite mit ihrer Immobilie.*
- ▶ *Wenn Sie die wichtigsten Fehler vermeiden, können Sie die Erfolgschancen Ihres Immobilieninvestments entscheidend erhöhen.*

WIE MACHEN SIE IHR IMMOBILIENINVESTMENT ZUM ERFOLG?

Für Branchenexperten ist es klar: Viele private Vermieter verschenken Rendite, weil sie im Gegensatz zu den Profi-Vermietern der Immobilienfirmen vor Mieterhöhungen zurückschrecken. Sie wollen keinen Ärger mit ihrem Mieter und auch keine häufigen Mieterwechsel. Aber auch ohne zum „Miet-Hai“ zu werden, gibt es viel, worauf Sie achten können, um Ihr Immobilieninvestment zum Erfolg zu machen. So investieren viele Privatanleger in Wohnungen an ihrem Wohnort. Das ist einerseits sinnvoll, weil sie diesen Markt gut einschätzen können, keinen Verwalter brauchen und eventuell Reparaturen selbst ausführen können.

Andererseits steigen die Immobilienpreise in anderen Regionen möglicherweise deutlich stärker. Wenn Sie an Wertsteigerungen interessiert sind, sollten Sie dort investieren, wo die Aussicht auf Preissteigerungen am größten ist. Um das herauszufinden, müssen Sie viele Informationen über den jeweiligen Markt einziehen oder sich gut beraten lassen. Eine Faustregel lautet: Der Immobilienmarkt boomt in der Regel da, wo die Bevölkerung zunimmt und die Wirtschaft wächst. Berlin und München waren dafür in den letzten Jahren Paradebeispiele. Ein Investment an Ihrem Wohnort kann durchaus auch sinnvoll sein, nur sollten Sie in diesem Fall keine überzogenen Steigerungen bei Mieten und Immobilienpreisen erwarten. Wuppertal ist nicht München.

- ▶ *Private Vermieter schrecken häufig vor Mieterhöhungen zurück und verschenken so Rendite.*
- ▶ *Mieten und Immobilienpreise steigen dort besonders stark, wo auch die Wirtschaft boomt.*
- ▶ *Legen Sie Ihrem Immobilienkauf eine realistische Einschätzung über die erwarteten Mietsteigerungen zugrunde.*

PLANEN SIE GUT UND KAUFEN SIE NICHT ZU TEUER

Neben einer sorgfältigen Auswahl der richtigen Immobilie für Ihr Investment, sollten Sie vor allem Folgendes beachten: Egal ob Sie die gekaufte Immobilie selbst nutzen oder ob Sie Mieteinnahmen erzielen wollen, die Finanzierung

MIETEN ODER KAUFEN?

Lohnt es sich für Sie, eine Wohnung zu kaufen statt weiter in Miete zu wohnen?

Vieles was beim Kauf einer Immobilie als Wertanlage gilt, gilt auch für den Kauf zur Eigennutzung. Allerdings sind Sie mit der Lage vermutlich an Ihren Arbeitsort gebunden. Auch spielen nicht-monetäre Faktoren wie der Wohnwert und das Umfeld eine entscheidende Rolle. Eine Rendite durch Mieteinnahmen müssen Sie nicht erzielen, aber der Kauf soll sich gegenüber dem Wohnen zur Miete schon rechnen. Daher sollten Sie einige Faktoren beachten:



Übernehmen Sie sich nicht bei der Finanzierung!

Stellen Sie genau fest, welchen Betrag Ihres Nettoeinkommens Sie aktuell für die Kaltmiete benötigen. Dieser steht Ihnen für eine Finanzierung zur Verfügung. Berechnen Sie zudem, wieviel von Ihrem Einkommen Sie darüber hinaus sparen und für die Finanzierung verwenden können.



Bedenken Sie die Nebenkosten!

Machen Sie nicht den Fehler, die Nebenkosten zu vergessen. Diese fallen bei einer selbstgenutzten Wohnung ebenfalls an. Bei einem Haus liegen sie zudem höher als bei einer Mietwohnung.



Erstellen Sie eine gute Finanzplanung!

Checken Sie die Portale zur Finanzierung und suchen Sie das für Sie günstigste Angebot. Sprechen Sie auch mit Ihrer Hausbank.

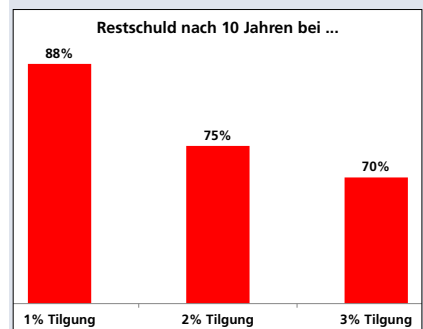
muss tragfähig sein. Experten zufolge sollten bei einem Immobilienkauf mindestens 20 Prozent Eigenkapital vorhanden sein. Mehr ist besser. Vergessen Sie auch nicht die Nebenkosten z.B. für Maklergebühren und Grundbucheintrag. Für den maximal zu rechtfertigenden Kaufpreis einer Immobilie werden von vielen Experten als Richtlinie 20 Jahres-Nettokaltmieten genannt. Bei einer monatlichen Kaltmiete von z.B. 600 Euro wären dies 144.000 Euro. Noch vor wenigen Jahren galt noch die 15fache Nettokaltmiete als realistische Obergrenze, doch zu solchen Preisen sind heute keine Wohnungen mehr zu bekommen. In Berlin, München, Hamburg und sogar Regensburg wird in guten Lagen sogar das 30fache der erzielbaren Wohnungsmiete gezahlt. Solche Preise lohnen sich nur, wenn die Mieten weiter stark steigen. Eine Kalkulation, die in die Hose gehen kann. Es ist eine Binsenweisheit: Der Erfolg eines Immobilieninvestments entscheidet sich im richtigen Kaufpreis.

- Achten Sie auf eine tragfähige Finanzierung mit mindestens 20 Prozent Eigenkapital.
- Mehr als 20 Jahres-Mieten sollten Sie für eine Wohnung nicht zahlen.

IMMOBILIEN BIETEN KEINE ABSOLUTE SICHERHEIT

Immobilien sind sichere Investments, ein kompletter Wertverlust ist kaum möglich. Doch lassen Sie sich aus Angst vor einer neuen Finanzkrise nicht dazu verleiten, ohne genaue Prüfung in Immobilien zu investieren. Zudem kann die Sicherheit trügerisch sein: Immobilienbesitzer sind wie der Name schon sagt ortsgebunden, sie können einer Besteuerung durch den Staat daher kaum entgehen. Schon mehrfach in der Geschichte haben daher Regierungen in Krisenzeiten Sondersteuern auf Immobilienvermögen erhoben, da andere Vermögenswerte wie z.B. Geld oder Aktien nicht mehr vorhanden oder nichts wert waren. So hat das Deutsche Reich in der Krise von 1924 eine „Hauszinssteuer“ erhoben. Dabei mussten Hausbesitzer einen Teil ihrer Mieteinnahmen an den Staat abführen. Ab 1948 mussten vor allem Immobilienbesitzer als Lastenausgleich über 30 Jahre verteilt die Hälfte ihres Vermögens in einen Fonds zahlen. Andere Vermögen als Immobilien gab es nach Krieg und Währungsreform kaum noch. Auch in

TILGUNG BEDENKEN



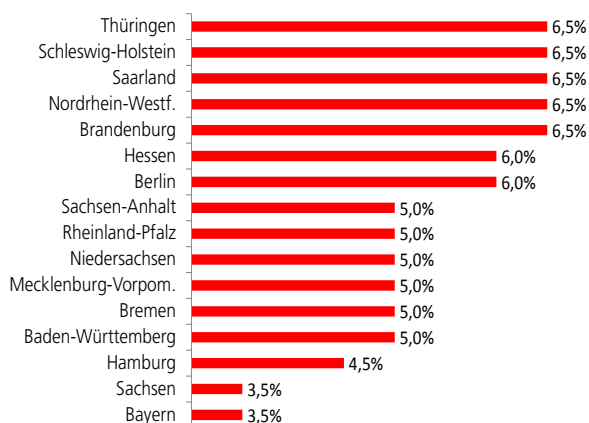
Ein Prozent macht viel aus

Wählen Sie gerade in den ersten Jahren Ihres Immobilienkredits keine zu niedrige Tilgungsrate. Wenn Sie nur mit 1 Prozent tilgen, dann sitzen Sie auch nach 10 Jahren noch auf 88 Prozent der Schulden. Bei einer Tilgungsrate von 3 Prozent sind es nur 70 Prozent.

Einer Studie der Postbank zufolge benötigen Durchschnittsverdiener in Deutschland 27 Jahre, um bei einer Tilgungsrate von 2,89 Prozent einen Kredit für eine Wohnung mit 110 Quadratmetern abzuzahlen. Da aber die Einkommen und die Wohnungspreise je nach Region stark variieren, haben solche Durchschnittszahlen nur statistischen Wert.

BAYERN UND SACHSEN HABEN DIE NIEDRIGSTEN STEUERSÄTZE

Grunderwerbssteuersätze der Bundesländer



Die Grunderwerbssteuer steigt

Die Grunderwerbssteuer fällt beim Kauf eines Grundstücks (nicht einer Wohnung) an und ist in Deutschland Ländersache. Dementsprechend gibt es hier von Bundesland zu Bundesland starke Unterschiede. Bayern und Sachsen verlangen mit 3,5 Prozent den niedrigsten Steuersatz. 5 Bundesländer, darunter Nordrhein-Westfalen knöpfen ihren Grundstücks-käufern mit 6,5 Prozent fast das Doppelte ab. Drei Prozentpunkte Unterschied klingen nicht viel, aber absolut kann das leicht mehrere Tausend Euro betragen. In den letzten Jahren gab es in 14 der 16 Bundesländer (Ausnahmen: Bayern und Sachsen) teils deutliche Anhebungen der Steuersätze. 2016 haben Thüringen und Brandenburg die Steuer erneut erhöht. Vermutlich ist es nur eine Frage der Zeit, bis auch Bayern und Sachsen den anderen Bundesländern folgen werden.

den letzten Jahren wurde immer wieder eine Vermögensabgabe gefordert („Reichensteuer“), um die Schuldenkrise zu lösen. Andere Vermögen könnten einer solchen Sondersteuer entfliehen, mit Immobilien geht das nicht. In Deutschland ist so etwas derzeit nicht zu erwarten, aber immerhin haben die Länderregierungen den Boom am Immobilienmarkt als Einnahmequelle entdeckt und erhöhen seit einiger Zeit die Grunderwerbssteuer (siehe „Bayern und Sachsen haben die niedrigsten Steuersätze“).

- In einer Krise könnte der Staat zu Zwangssteuern auf Immobilien greifen.
- Die Grunderwerbssteuer stieg in den letzten Jahren an.

RISIKO STREUEN DURCH INVESTMENTS IN IMMOBILIENFONDS?

Die Investition in eine einzelne Immobilie birgt ein gewisses Risiko. Mietausfall, hohe Reparaturkosten und andere Ereignisse können Ihrem Investment eine negative Rendite bringen – sprich Sie machen Verluste. Die wenigsten werden aber mehrere Wohnungen kaufen können, um dieses Risiko zu vermindern. Wenn Sie keine eigene Immobilie als Geldanlage kaufen wollen, aber trotzdem vom Boom am Immobilienmarkt profitieren möchten, dann können Sie z.B. auch in offene Immobilienfonds investieren. Damit streuen Sie Ihr Risiko auf viele Immobilien. Allerdings gilt es auch hier, viel zu bedenken, denn Immobilienfonds halten nicht immer das, was sie versprechen (siehe Seite 10 „Weitere Möglichkeiten in Immobilien zu investieren“). Viele geschlossene Immobilienfonds sind schon pleite gegangen und auch einige offene Immobilienfonds mussten abgewickelt werden, weil die Anleger mehr Geld abziehen wollten, als an flüssigen Mitteln vorhanden war. Immobilien sind gute Investments, aber sie bergen auch Risiken.

- Immobilieninvestments bergen auch das Risiko von Verlusten.
- Immobilienfonds streuen das Risiko, sind aber auch nicht sicher.

UNSER FAZIT

Wir können Ihnen keine konkrete Empfehlung geben, ob sich für Sie der Kauf einer Immobilien lohnt. Das hängt von Ihrer konkreten Lebenssituation ab. Grundsätzlich kann eine Immobilie aber ein wichtiger



ger Baustein zu Ihrer Altersvorsorge sein. Doch Sie sollten gewisse Grundregeln beachten, damit Ihr Investment zum Erfolg wird. Das gilt noch mehr, wenn Sie eine Immobilie als reine Geldanlage erwerben möchten. Es lauern zahlreiche Fallstricke und viele Immobilienkäufer haben schon ihre Entscheidung bereut. Lassen Sie sich hier wie auch in anderen Bereichen der Geldanlage nicht von Emotionen leiten, z.B. dem Verlangen nach vermeintlicher Sicherheit.

Und jetzt wünsche ich Ihnen alles Gute und viel Erfolg mit Ihrer Geldanlage.

Detlef Rettinger

Ihr Dr. Detlef Rettinger



STEUERN SPAREN



Was können Sie beim Immobilienkauf von der Steuer absetzen?

Wenn Sie in eine Immobilie investieren, um diese zu vermieten, dann müssen Sie natürlich die Miete versteuern. Im Gegenzug können Sie aber bestimmte Kosten von der Steuer absetzen. Dazu zählen z.B. Erhaltungsaufwendungen, Herstellungskosten, Anschaffungskosten und anschaffungsnahe Aufwendungen. Es ist relativ komplex, welche Aufwendungen zu welcher Kategorie zählen und wie Sie diese steuerlich geltend machen können. Am besten Sie lassen sich von Ihrem Steuerberater informieren. [Hier](#) finden Sie wichtige Hinweise.

PRO & CONTRA

Was spricht für, was gegen ein Investment in eine Immobilie?

- +** Immobilien sind Sachwerte. Ihr Investment ist vor Finanzkrisen und gegen Inflation geschützt.
- +** Durch die selbstgenutzte Immobilie entgehen Sie Mietsteigerungen.
- +** Gewinne aus Immobilien sind nach zehn Jahren steuerfrei.
- +** Das historisch niedrige Zinsniveau macht die Finanzierung von Immobilien besonders attraktiv.
- Immobilien machen Arbeit. Mietausfälle und Reparaturen können die Rendite schmälern.
- Der Immobilienmarkt ist undurchsichtig. Es besteht das Risiko, dass Sie einen zu hohen Preis zahlen.
- Immobilien machen Sie unflexibel. Falsche Investments lassen sich nur zu hohen Kosten ändern.
- Bei Immobilien können Sie Ihr Anlagerisiko nur schwer streuen.

WEITERE MÖGLICHKEITEN IN IMMOBILIEN ZU INVESTIEREN:

Offene Immobilienfonds ★★

Immobilienfonds sind Investmentfonds, die Kapital in Grundstücken und Immobilien anlegen. Sie können Anteilsscheine an diesen Fonds kaufen und profitieren dadurch von der Wertentwicklung der Immobilien, entweder durch Einnahmen aus Vermietung oder durch Veräußerungsgewinne. Sie haben einen Anspruch auf Gewinnbeteiligung.



Offene Immobilienfonds investieren in mehrere Immobilien (meistens Gewerbeimmobilien). Dadurch wird das Anlagerisiko gestreut. Das Gesamtvolumen ist nicht gedeckelt, es wird ständig Kapital gesammelt. Die Fondsgesellschaft ist verpflichtet, die Anteile der Anleger zum jeweils gültigen Wert zurückzukaufen. Die Rücknahmepreise werden börsentäglich berechnet und veröffentlicht. Die Vertragsbedingungen können aber eine Aussetzung der Rücknahmepflicht unter bestimmten Bedingungen vorsehen.

Unsere Einschätzung: Offene Immobilienfonds sind eine Möglichkeit, um auch relativ kleine Beträge am Immobilienmarkt zu investieren. Ihr Risiko wird meist durch die Investition in mehrere Projekte gestreut. Es besteht allerdings auch ein Verlustrisiko. Wenn viele Anleger ihr Geld auf einmal abziehen und Liquidität benötigt wird, muss der Fonds Immobilien eventuell zu einem schlechten Preis verkaufen.

Geschlossene Immobilienfonds ★

Geschlossene Immobilienfonds legen das Geld meist in wenige, oft in einzelne, dafür aber große Projekte an, wie z.B. Einkaufszentren oder Hotels. Die Mindestanlagesummen sind meist hoch und die Laufzeit beträgt nicht selten mehr als zehn Jahre. Sie werden zum Miteigentümer und tragen das volle Risiko. Wenn das Gesamtvolumen erreicht ist, wird der Fonds geschlossen. Sie können Ihre Anteile erst nach dem Ende des Projekts verkaufen.



Unsere Einschätzung: Die Prognosen des Fondsanbieters zur Einnahmeentwicklung sind kaum zu überprüfen. Die Kosten sind mit 15 bis 20 Prozent des Anlagebetrags meist höher als bei anderen Anlageprodukten. Zudem ist Ihr Kapital gebunden. Geschlossene Immobilienfonds eignen sich aus unserer Sicht nur für Profi-Anleger.

REITs (Real Estate Investment Trusts) ★★★

REITs sind börsennotierte Immobiliengesellschaften, deren Anteile wie Aktien gehandelt werden. Sie verdienen ihr Geld ausschließlich durch Vermietung und Veräußerungsgewinne von Immobilien. Das unterscheidet sie von Immobilienaktien im Allgemeinen, die auch auf andere Geschäftsmodelle setzen können. REITs sind von Ertragssteuern befreit, dafür müssen 90 Prozent der Gewinne an die Aktionäre ausgeschüttet werden. Es gibt in Deutschland allerdings nur wenige REITs, darunter alstria, Fair Value und Hamborner.



Unsere Einschätzung: REITs (und auch andere Immobilienaktien) sind eine gute Möglichkeit, um in den Immobilienmarkt zu investieren. Sie unterliegen dabei aber dem allgemeinen Börsenrisiko von Kursschwankungen. **Tipp:** Es gibt von Banken Zertifikate auf REIT-Indizes, die das Investment in ausländische Immobilienmärkte ermöglichen. Auf diese Weise können Sie als Anleger relativ leicht davon profitieren, wenn irgendwo auf der Welt (z.B. in Asien) der Immobilienmarkt boomt. Dem Investment in ein solches Zertifikat sollte aber eine Analyse des jeweiligen Immobilienmarktes vorausgehen. Es eignet sich daher vor allem für erfahrene Anleger, die ihr Anlagerisiko auf viele Märkte und Regionen streuen wollen.

IMPRESSUM

Herausgeber:

Rendite-Spezialisten · ATLAS Research GmbH
Postfach 32 08 · 97042 Würzburg
Telefax +49 (0) 931 - 2 98 90 89
www.rendite-spezialisten.de · E-Mail info@rendite-spezialisten.de

Redaktion: Lars Erichsen (V.i.S.d.P.), Dr. Detlef Rettinger, Stefan Böhm

Urheberrecht: In Rendite-Spezialisten veröffentlichte Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jede ungenehmigte Vervielfältigung ist unstatthaft. Nachdruckgenehmigung kann der Herausgeber erteilen.

Haftung: Alle Informationen beruhen auf Quellen, die wir für glaubwürdig halten. Die in den Artikeln vertretenen Ansichten geben ausschließlich die Meinung

der Autoren wieder. Trotz sorgfältiger Bearbeitung können wir für die Richtigkeit der Angaben und Kurse keine Gewähr übernehmen.

Die in Rendite-Spezialisten enthaltenen Informationen stellen keine Empfehlungen im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes dar. Rendite-Spezialisten/ATLAS Research GmbH kann für die zur Verfügung gestellten Informationen und Nachrichten keine Haftung übernehmen. Rendite-Spezialisten/ATLAS Research GmbH kann keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Daten bzw. Nachrichten übernehmen.

Datenquellen für die Grafiken: Immobilienverband Deutschland IV, Immobilienscout, Statistisches Bundesamt.

Bildnachweis: © VRD - Fotolia; © vector_master - Fotolia.com; © beermedia.de - Fotolia.com