

# IMMOBILIEN: DIE 20/20-REGEL

Was Sie beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses beachten sollten

**D**er Immobilienmarkt in Deutschland boomt, Wohnungen sind in Zeiten der Finanzkrise und der Null-Zinsen zu einer beliebten Geldanlage geworden. Doch oft endet die Investition für Immobilienkäufer in einer Enttäuschung. **Laut einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung 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 daher **genau planen und die Fallstricke kennen.** Das entscheidet über Erfolg und Misserfolg.

## WIE MACHEN SIE IHR IMMOBILIENINVESTMENT ZUM ERFOLG?

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. München war dafür in den letzten Jahren ein Paradebeispiel, Berlin hat nachgezogen. 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.

## 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 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, Grundbucheintrag und Grunderwerbssteuer. **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 in guten Lagen keine Wohnungen mehr zu bekommen. In München wird schon seit längerem im Durchschnitt das 25fache gezahlt. Solche Preise lohnen sich nur, wenn die Mieten weiter stark steigen. Eine Kalkulation, die in die Hose gehen kann. **Bedenken Sie stets: Der Erfolg eines Immobilieninvestments entscheidet sich am richtigen Kaufpreis.**



## Mieten oder Kaufen?

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

Vieles was beim Kauf einer Immobilie zur Geldanlage gilt, gilt auch für den Kauf zur Eigennutzung. Allerdings können Sie die Lage vermutlich nicht frei wählen. 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 auch 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 über die Kreditkonditionen. Verhandeln lohnt sich!