

# Die wichtigsten Kriterien für Anleger beim Immobilienkauf

---

Der Boom am deutschen Wohnimmobilienmarkt setzt sich auch im laufenden Jahr fort. Immobilienbesitzer können sich über eine positive Wertentwicklung ihrer Häuser und Wohnungen freuen. So verwundert es nicht, dass auch immer mehr Privatanleger von den Zuwächsen am Immobilienmarkt profitieren möchten. Während Sparanlagen kaum mehr Zinsen abwerfen, ist die Finanzierung einer Immobilie dank niedriger Zinsen günstig.

Dennoch gibt es beim Kauf und bei der Vermietung von Wohnimmobilien einige Fallstricke zu beachten. Wann genau ist eine solche Immobilie rentabel? Mit welchen Kosten müssen Vermieter rechnen? Und worauf ist beim Immobilienerwerb in erster Linie zu achten? Wir erklären Anlegern, wie sie im aktuellen Marktumfeld erfolgreich in Wohnimmobilien investieren können.

## Voraussetzungen beim Immobilienkauf

### 1. Lage

Insbesondere von der Lage der Immobilie hängt ab, ob langfristig mit Wertsteigerungen und stabilen Mieteinnahmen zu rechnen ist. Neben einer guten Infrastrukturanbindung vor Ort sollten auch die Bevölkerungsentwicklung der Stadt oder Region und wirtschaftliche Perspektiven beim Kauf berücksichtigt werden. Besonders sollten Anleger auf die Leerstandsquoten vor Ort achten. Lang anhaltender Leerstand der eigenen Immobilie kommt im schlimmsten Fall einem Totalverlust gleich. Erschwinglicher als in den gefragten Metropolen sind Immobilien noch in deren unmittelbarem Umland. Der durch Corona verstärkte Trend zum Wohnen im Grünen sorgt hier zudem für eine solide Wachstumsperspektive bei den Mieten, von der Anleger profitieren können.

Anleger, die bisher noch keine Erfahrungen beim Immobilienkauf gemacht haben, sollten tendenziell auf Immobilien in der Nähe zum eigenen Wohnort setzen. So können Probleme vor Ort im Zweifel persönlich geklärt und Mieterwechsel unkomplizierter durchgeführt werden. Ideal ist es, wenn Kaufinteressenten die Umgebung der Immobilie selbst gut kennen und somit die Wachstumschancen vor Ort persönlich einschätzen können.

### 2. Alter und Zustand der Immobilie

Auch in attraktiven Lagen ist die Substanz der jeweiligen Immobilie entscheidend für die Vermietungschancen. Um zu vermeiden, dass für ein Haus in schlechtem Zustand ein überhöhter Kaufpreis gezahlt wird, sollte ein zertifizierter oder öffentlich bestellter Gutachter hinzugezogen werden. Er kann auch über mögliche Sanierungskosten beim Kauf informieren.

Zu den typischen Mängeln bei älteren Immobilien zählen beispielsweise eine veraltete Heizungsanlage, nicht mehr zeitgemäße Elektro-Installationen, schadhafte Trinkwasser- oder Abwasserleitungen sowie Feuchtigkeit und in der Folge Schimmel.

### 3. Kaufpreis

Mieteinnahmen und Kaufpreis müssen in einem angemessenen Verhältnis stehen, damit sich die Investition für Anleger auf Dauer lohnt. Wie lange es braucht, bis sich der Kaufpreis der Immobilie durch die zu erwartenden Mieteinnahmen amortisiert, wird durch den sogenannten Mietpreismultiplikator angegeben. Der Kaufpreis inklusive Modernisierungs- und Nebenkosten wird dabei durch die jährliche Nettokaltmiete geteilt. Zu berücksichtigende Nebenkosten beim Kauf sind etwa Notar- und Grundbuchgebühren sowie die Grunderwerbssteuer. Die Vergleichswerte für die Miete liefern die örtlichen Mietspiegel, die für viele Städte online abrufbar sind. Wie hoch ein angemessener Multiplikator liegen darf, hängt stark von der jeweiligen Lage ab. Während Käufer in Mittelstädten und kleinen Großstädten mit Werten um die 20 rechnen müssen, liegt der Multiplikator in den Top-7-Metropolen teils über 30. Es kann also mehrere Jahrzehnte dauern, bis die Immobilie vollständig abbezahlt ist. Immobilien sind daher stets als langfristige Geldanlage zu betrachten.

### 4. Renditechancen und Finanzierung

Immobilien bieten deutlich bessere Renditemöglichkeiten als das klassische Sparbuch. Allerdings sollte es sich bei Immobilien nicht um kurzfristige Spekulationsobjekte handeln. Sie bieten ihren Eigentümern vielmehr eine langfristige Wertentwicklung, stabile Mieteinnahmen und einen effektiven Inflationsschutz. Die zu erwartende jährliche Rendite ist stark vom jeweiligen Objekt und somit von dessen sorgfältiger Auswahl durch den Anleger abhängig. Dabei lässt sich die zu erwartende Rendite mit einer einfachen Faustformel berechnen:

$$\text{Netto-Mieterlös (Jahreskaltmiete minus Bewirtschaftungskosten) / Kaufpreis} \times 100$$

Ist das gewünschte Anlageobjekt ausgewählt, sollten sich Käufer frühzeitig über die Details der Finanzierung informieren. Zwar fordern Banken nicht mehr strikt 20 bis 30 Prozent Eigenkapital bei einer Kreditfinanzierung. Dennoch lohnt es sich, einen gewissen Betrag für die eigene Immobilie selbst aufzuwenden. Je höher der Anteil des aufgewendeten Eigenkapitals, desto kleiner fallen die mit jeder Finanzierung verbundenen Risiken aus. Trotz aktuell niedriger Zinsen ist es zudem ratsam, weitere 20 Prozent Eigenkapital für eventuelle Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen vorzuhalten. Alternativ kann auch eine monatliche Instandhaltungsrücklage von mindestens einem Euro pro Quadratmeter einkalkuliert werden.

**Gern stehen wir für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!**