

Immobilien**eigentum**

Worauf man als **Erwerber achten** muss



ERIK HOFMANN Die Wahrzeichen einer Stadt sind meist Immobilien. Sie sind sichtbare Zeichen für Kultur und Geschichte. Immobilien geben Identität und Solidität, vor allem aber ist die fremdvermietete Eigentumswohnung eine der wichtigsten Säulen der persönlichen Vermögensplanung. Während einerseits bei vielen Anlegern noch die Meinung vorherrscht, Immobilien seien zu teuer und der Markt wäre schwierig, bzw. würde nachgeben, haben andere bereits die neuen Chancen für sich entdeckt.

Eigentumswohnungen in ausgewählten Lagen erfreuen sich sehr guter Entwicklungen. So gilt allerdings heute mehr denn je der Grundsatz, dass die drei wichtigsten Kriterien für die Investition in eine Immobilie immer die Lage ist. Die Lage, die Lage und nichts anderes als die Lage. Hier ist der Trend klar und deutlich. Grundsätzlich sind es die Ballungszentren dieser Welt und das gleiche gilt selbstverständlich auch für Deutschland. Laut einem vor kurzem veröffentlichten Lagebericht, ›State of the World's Cities 2006/2007‹, steht die Bevölkerung vor einem Wendepunkt. Ab 2007 werden erstmals mehr Menschen in Städten leben als auf dem Land. Bis 2009 sogar mehr als 54 Prozent.

■ Mit gutem Grund tummeln sich nun ausländische Investoren (Iren, Franzosen,

Briten, Amerikaner, Österreicher, ...) zu Hauf auf dem deutschen Markt und kaufen Immobilien oft in großen Mengen an. Woran liegt das? Im Internationalen Vergleich sind deutsche Immobilien unterbewertet. Die Preise sind eher gering. Dagegen stehen realistisch planbare attraktive Mieterträge. Hinzu kommt die Tatsache, dass die fremdvermietete Immobilie noch immer reizvolle Steuervorteile bietet. Nachdem der Gesetzgeber jüngst viele Möglichkeiten Steuern zu sparen gestrichen hat, ist dies ein wichtiger Grund für professionelle Anleger, den Immobilienanteil im persönlichen Portfolio zu erhöhen.

■ Aber das ist noch nicht alles. Die Immobilie gilt seit jeher als konservative Kapitalanlage mit einem sehr hohen Substanzwert. Es ist also nur zu gut zu verstehen, dass viele Erwerber auf wertvolle Immobilien zurückgreifen, um Sicherheit in ihren Vermögensaufbau zu bringen. Auch deshalb ist die Nachfrage in den letzten zwei Jahren deutlich gestiegen. Es gab solche interessanten Entwicklungen immer wieder einmal in Deutschland. Anleger, die diese Situationen für sich genutzt haben und antizyklisch investierten, sind später meist

reich belohnt worden mit Renditen, die ihresgleichen suchen.

Unseres Erachtens gab es jedoch selten eine so günstige Kaufsituation in Kombination mit den derzeit immer noch sehr niedrigen Hypothekenzinsen. Während der Durchschnittszins der letzten 30 Jahre bei 6,7 Prozent lag, befinden wir uns heute, bei zehnjähriger Zinsbindung, bei einem Zinsniveau von ca. 4,7 Prozent. Die Talsohle ist jedoch durchschritten und der Trend bei den Zinsen ist steigend.

Beschäftigen Sie sich mit dem Thema Eigentumswohnung als Anlageimmobilie, geben wir Ihnen im Anschluss einige wichtige Kriterien an die Hand, die Sie für sich vorab überlegen sollten.

Im Vorfeld

▸ Sie sollten bereit sein, Zeit in die Suche und Auswahl eines geeigneten Objektes zu investieren bzw. einen Profi beauftragen, der dies für Sie und in Ihrem Sinne übernimmt.



- Der Kauf einer Immobilie sollte eine von vielen Säulen in Ihrem persönlichen Vermögensaufbau sein. Die Streuung Ihrer Anlagen geben Ihnen Sicherheit.
- Sie sollten sich auf einen Investitionszeitraum von zehn Jahren oder mehr einstellen. Immobilien sind mittel- bis langfristige Anlagen.
- Ihre Gesamtstrategie sollte es Ihnen ermöglichen, vorübergehende Mietausfälle oder eventuelle, sinkende Mieteinnahmen über einen bestimmten Zeitraum finanziell auszugleichen.
- Ist die Absicherung bei Krankheit oder Verdienstausschlag sichergestellt? Ebenso bei Todesfall und Berufsunfähigkeit?

Entscheidende Auswahlfaktoren

- Wenn es sich um den Auswahlfaktor Lage handelt, sollte es ein Makrostandort sein, der bezüglich Kaufkraft, Infrastruktur, wirtschaftliches Wachstumspotenzial und Mieteinnahmen deutlich überdurchschnittliche Entwicklungen erkennen lässt.
- Auch die Mikrolage sollte entsprechend attraktiv sein. Schulen, Einkauf für den täglichen Bedarf, öffentliche Verkehrsmittel und auch Freizeitgestaltung sind für Ihren zukünftigen Mieter Auswahlkriterien.
- Ebenso ist es empfehlenswert, in einem gewachsenen Umfeld zu investieren. Das gibt Ihnen Sicherheit bei der Entwicklung des Mieterniveaus in der direkten Umgebung.
- Prüfen Sie, dass im direkten Umfeld keine Nutzungskonzepte entstehen, die der Wertsteigerung Ihrer Anlageimmobilie im Wege stehen.
- Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass die Größe und der Grundriss der Immobilie zum Mikrostandort passen. Entspricht der Grundriss den heutigen Anforderungen an modernes Wohnen und dem Nachfragebedarf?
- Sie sollten sich auch vergewissern, dass Bauqualität und Ausstattung angemessen und nachprüfbar sind.
- Die Wohnung sollte laut Teilungserklärung im Grundbuch klar identifizierbar sein und sowohl Sondereigentum als

auch Sondernutzungsrechte müssen eindeutig definiert sein.

Was Sie noch interessieren sollte

- Überprüfen Sie, dass die Objektpflege nach dem Kauf gegeben ist. Dies ist ein wichtiger Faktor für den Werterhalt und die Wertsteigerung Ihrer Eigentumswohnung.
- Ist die grundsätzliche Vermietbarkeit der Wohnung gegeben bzw. ist die Lage der Wohnung innerhalb des Objektes attraktiv für genügend Mietinteressenten?
- Es wäre ratsam zu wissen, wie für vergleichbare Wohnungen die aktuelle Marktmiete ist. Sollte es sich um eine bereits bestehende Einheit handeln, ist die tatsächlich gezahlte Miete zu erfahren.
- Ebenso sollten Sie über die wichtigsten Betriebskosten, die Verwaltungskosten und die Instandsetzungskosten bzw. die Instandhaltungsrücklage informiert sein. Somit können Sie eine genaue Gesamtkalkulation im Vorfeld sicherstellen.
- Die aktuellen Kaufpreise für vergleichbare Wohnungen auf dem Markt sollten Ihnen bekannt sein. Hier spielt wieder der Mikrostandort eine große Rolle.
- Der Kauf kommt in der Regel mit Kaufvertrag oder Angebot und Annahme zum Tragen. Der entsprechende Vertragsentwurf sollte Ihnen auf jeden Fall vor dem Notartermin zu Verfügung stehen. Der Gesetzgeber empfiehlt hier etwa zwei Wochen. Das Gleiche gilt für die Teilungserklärung und alle Nachträge der Teilungserklärung, da diese Bestandteil des Vertrages sind und für Sie bindend. Darin ist auch das Thema Hausverwaltung geklärt und ebenso finden Sie dort die Baubeschreibung nebst den verbindlichen Grundrissen Ihrer zu erwerbenden Wohnung.
- Ihr finanzielles Gesamtkonzept sollte so aufgebaut sein, dass die von Ihnen zu erwartenden Steuervorteile keine primär ausschlaggebenden Voraussetzungen für den Kauf dieser Immobilie sind. Die Werthaltigkeit der Immobilieninvestition ist entscheidend.
- Das Thema Finanzierung ist ebenso professionell zu gestalten wie der Immo-

bilienkauf selbst. Die Möglichkeiten auf dem heutigen Finanzierungsmarkt sind vielseitig und sehr umfangreich. Allein die richtige und marktgerechte Einwertung des Objektes einer Bank kann für Sie immense finanzielle Vorteile haben. Das Thema Eigenkapital ist immer mit der Bank zu klären. Mehr Eigenkapital heißt weniger monatlichen Aufwand. Aber weniger Eigenkapital bedeutet für Sie höhere steuerliche Vorteile. Es ist also ratsam, ein individuelles und persönliches Konzept vor Ihrer Bankentscheidung zu erarbeiten.

- Hierzu gehört natürlich auch das richtige Tilgungsinstrument. In der richtigen Auswahl liegen enorme Vorteile für Sie verborgen. Schnell sind hier mehrere tausend Euro gespart.
- Sollten Sie mit Ihrem Berater die Entscheidung treffen, ein Lebensversicherungsprodukt zur Tilgung einzusetzen, ist bei einer eventuellen Abtretung darauf zu achten, dass diese steuerunschädlich erfolgt.
- Es entstehen für Sie Vorteile und vor allem Sicherheit, wenn Sie über eine realistische Prognoserechnung mit allen Einnahmen und Ausgaben sowie entsprechenden Änderungspotenzialen verfügen. Somit können sie dann die zu erwartende Entwicklung Ihrer finanziellen Be- und Entlastungen erkennen, wie zum Beispiel die Veränderung Ihrer Liquidität, wenn sich nach der Festschreibung der Zinssatz verändert. Oder je nach AfA-Satz die Veränderungen der steuerlichen Vorteile für Sie.

■ Können Sie obige Aspekte ausreichend sicherstellen und dann den Kauf einer Eigentumswohnung in Ihre persönliche und individuelle Vermögensplanung integrieren, so werden Sie sicher viel Freude mit dieser Anlageform haben. ■



ERIK HOFMANN
Finanzplaner und Spezialist
für fremdvermietete
Eigentumswohnungen