

Wohnungskauf: 5 Tipps für Kapitalanleger

Finanzkrise, drohende Inflation, fallende Aktien – die Nachrichten sind voll von negativen Botschaften aus der Finanzwelt. Immer mehr Menschen beschäftigen sich daher mit dem Kauf einer Wohnung als Kapitalanlage.

Doch kann es beim Kauf einer Wohnung genauso gut passieren, dass diese ihr Geld mehr auffrisst, als dass es angelegt ist, denn nicht jedes Objekt ist als Kapitalanlage geeignet. „Lage, Zuschnitt und Ausstattung müssen den Anforderungen möglichst vieler potenzieller Mieter entsprechen, sonst steht die jeweilige Wohnung womöglich über einen längeren Zeitraum hinweg leer“, so der Immobilienverband Deutschland. Auch hinsichtlich der Finanzierung müssen vielerlei Punkte berücksichtigt werden, beispielsweise, ob die Raten auch dann finanzierbar sind, wenn Kosten für die Vorbereitung der Wohnung für neue Mieter anfallen oder wenn das Objekt einmal eine Zeit lang leer stehen sollte. Folgende Tipps der Experten des Immobilienverbands Deutschland helfen, mit der Investition in eine Wohnung den erhofften Erfolg zu erzielen:

1. Richtige Auswahl des Standorts: Zu berücksichtigen ist die demographische Entwicklung des Standorts – je größer das Bevölkerungswachstum ist, desto größer sind die Vermietungschancen. Zudem ist die Erreichbarkeit des Objekts sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln wichtig.
2. Wohnung gemeinsam mit einem Makler oder Sachverständigen besichtigen: Experten erkennen Mängel schneller und können einschätzen, ob der Kaufpreis adäquat ist oder ob von einem Kauf sogar abzuraten ist.
3. Die Investitionskosten im Auge behalten: Bei der Investition in eine Wohnung bleibt es nicht beim Kaufpreis alleine. Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Maklerprovision und Notargebühr müssen ebenso mit einkalkuliert werden, wie das monatliche Hausgeld.
4. Alle relevanten Unterlagen prüfen: Der Grundbuchauszug, bei neuen Wohnungen die Baubeschreibung, der Grundsteuerbescheid, der Nachweis der Feuerversicherung, die Hausgeldabrechnung mit Wirtschaftsplan, der Energieausweis, die Wohnflächenberechnung sowie die Teilungserklärung und die Protokolle der Eigentümerversammlung sind wichtige Dokumente, die vor dem Kauf genauestens geprüft werden müssen.
5. Qualifikation des Hausverwalters prüfen: Bei einem Hausverwalter sollte man auf die Grundqualifikation mit Bezug zur Immobilienwirtschaft und seinen Versicherungsschutz achten, denn er rechnet die Nebenkosten ab, leitet Eigentümerversammlungen, holt sich Kostenvoranschläge für Reparaturen oder Investitionen ein, kontrolliert Handwerker und schlägt notwendige Renovierungs- und Reparaturarbeiten am Haus vor.

Quelle: Immobilienverband Deutschland (IVD)