

## Wohnungen als Renditeobjekt => Checkliste und Vorgehensweise

### Einordnung

Übergeordnet wird zwischen börsenabhängigen und börsenunabhängigen Geldanlagen unterschieden. Die wichtigsten Unterschiede sind: **(1)** Völlig unterschiedliche Konjunkturzyklen **(2)** (Dis)Kontinuität der Wertentwicklung **(3)** Anlagezeitraum **(4)** Verfügbarkeit/Liquidität der eingesetzten finanziellen Mittel. Es gibt grundsätzlich vier Möglichkeiten, in Immobilien zu investieren:

- Wohneigentum (*finanzielle Belastung mit allen Einkommens- u. Lebensrisiken über Jahrzehnte, für Altersvorsorge eingeschränkt nutzbar*)
- Gewerbeimmobilie (*Fremdnutzung durch eigenes/externes Unternehmen - Risiko an jeweiliges Unternehmen gebunden*)
- Wohnungen als Renditeobjekt (*reduzierte finanzielle Belastung durch steuerliche Förderung der Fremdvermietung*)
- Immobilienfonds (*Projektentwicklung oder Bestandsimmobilien – im Inland/Ausland, zeitlich zwischen 7/15 Jahre begrenzt – im Einzelfall auch gleichberechtigt mit institutionellen Investoren möglich*)

### Ziele und Motivation

Der Name ist Programm - es geht nicht um irgendeine Immobilie irgendwo, sondern ein bewusstes Investment mit dem Ziel, langfristig eine kontinuierliche Rendite zu erwirtschaften. Methodisch geht es dabei auch um folgende Aspekte

- Langfristige Diversifizierung des Vermögens auch in Sachwerte (*börsenunabhängig*)
- Zusatzeinkommen und/oder als Altersvorsorge (*größere finanzielle Unabhängigkeit*)
- Nutzung der steuerlichen Entlastung (*10 bis 30 % normalerweise möglich, auch bei Normalverdienern*)
- Verkaufen, Schenken oder Vererben (*nach 10 Jahren steuerfrei*)

### Kapitaleinsatz

Üblicherweise wird am Markt mit dem Fünffachen des zu versteuernden Jahreseinkommens gerechnet. Empfehlenswert ist es aber, maximal das Dreifache anzusetzen! Weitere Voraussetzung: frei verfügbare finanzielle Reserve (*mind. 3-6 Monatsgehälter*).

### Investitionsumfang

Im marktüblichen Sinne beginnt es mit einer Studenten- oder Einzimmerwohnung ab ca. 70.000 € und geht bis Luxuswohnungen von ungefähr 1 Million € (*Kaufpreis-Orientierung: nicht mehr als das 14-20fache der Jahreskaltmiete*)

### Abschreibungspotenzial bei 20 % Grundstücksanteil

- Neubau/Altbau – 80 % Gebäude (*50 Jahre á 2 % Afa*)
- Denkmalschutz - anteilige Förderung (*8 Jahre á 9 %, 4 Jahre á 7 %*) plus KfW-Darlehen?!

### Auswahlkriterien Alle 7 Kriterien sollten positiv beantwortet werden können:

1. Lage
2. Preis
3. Bau-Qualität
4. Mieter
5. Finanzierung
6. Abwicklung
7. Verwaltung

### Auswahlkriterien – einige grundsätzliche Hinweise:

1. **Lage:** Nach dem Grundsatz „Geld verdienen kann man mit Immobilien nur dort, wo Geld verdient wird“, also nur an wirtschaftlich boomenden Standorten. Die Lage besteht aus drei Kategorien: Makro-, Mikro- und Objektlage. Wenn die Objektlage nicht passt, hilft auch die Makrolage nicht so viel.
2. **Baudurchführung** und rechtzeitige Fertigstellung sind entscheidend. Ein unabhängiger Dritter (*z.B. TÜV*) kann als „Schiedsrichter“ (*zwischen Bauträger, Gewerken, Bank und Immobilienerwerber*) eingeschaltet werden, denn insbesondere bei denkmalgeschützten Bauvorhaben ist es sehr kompliziert. Der TÜV nimmt die einzelnen Bauabschnitte ab und bestätigt die Freigabe für die Teilzahlungen vom zukünftigen Wohnungseigentümer über die Bank an den Bauträger. Damit erfolgt auch gleichzeitig die Abnahme der einzelnen Gewerke, so dass es zu keinen Streitigkeiten zwischen Bauträger und Gewerken/Handwerkern kommen kann. Jeder Handwerker wird vorrangig dort seine Kapazitäten einsetzen, wo er auch rechtzeitig bezahlt wird. Ein nicht unwesentlicher Faktor.
3. Ein wichtiger Aspekt ist die **Verwaltung** der Immobilien, beginnend von der Mietersuche bis zur Wohnungsverwaltung. Die zukünftigen Mieter werden schon ziemlich genau unter die Lupe genommen. Neben der erforderlichen Liquidität werden meist auch die ehemaligen Vermieter befragt. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, das Risiko des Mietausfalls zu reduzieren: durch Mietgarantie (*objektabhängig für ca. 10-20 Jahre*) oder Nutzung eines Mietpools. Die **Finanzierung** sollte bundesweit angefragt werden können oder in Zusammenhang mit dem Bauträger möglich sein. Sinnvollerweise sollte schon bei der Planung des Immobilienerwerbs ein Finanzkonzept, nicht nur für die Finanzierung der ersten 10 Jahre, sondern bis zur endgültigen Tilgung erfolgen.
4. **Objekt-/Lagebesichtigung** vor Ort ist ein Muss.

### Risiken

Der Kauf einer Immobilie als Rendite-Immobilie ist für die meisten eine einmalige Angelegenheit in ihrem Leben. Die wichtigsten Risiken sind: **1)** Finanzierung, **2)** allg. Kostensteigerungen, **3)** Instandhaltungs-/Reparatur-/Renovierungskosten, **4)** Steuerrisiken/Wegfall von Steuervorteilen und staatlichen Förderungen, **5)** Veräußerungsverlust / eingeschränkte Veräußerbarkeit, **6)** Mietausfall und Leerstand sowie **7)** Ausfall des Zwischenmieters / Mietgarantien