

Anlage-Tipps: Augen auf beim Immobilienkauf!

Niedrige Zinsen – hohe Kaufbereitschaft. Diese „Formel“ ist nicht besonders kompliziert. War es jemals preiswerter, eine Immobilie als Kapitalanlage anzuschaffen? Gegenfrage: Wirft denn jede von ihnen eine hohe Rendite ab? Wer wirklich profitieren will, der sollte gut rechnen und einiges beachten. Dabei geht es längst nicht „nur“ um das richtige Objekt...

Alles Form-Sache: Nicht alle, aber viele Arten von Immobilien eignen sich als Kapitalanlage – mit jeweils eigenen Vor- und Nachteilen. Bei Einfamilien- und Doppelhäusern erhöht sich meist der Wiederverkaufswert, während Mehrfamilienhäuser oft einen höheren Ertrag, aber auch das Risiko von Leerständen mit sich bringen. Weniger Kapitaleinsatz ist bei Eigentumswohnungen vonnöten, doch liegt die Rendite auch häufig niedriger. Hinzu kommt: Der Käufer ist meistens Teil einer Eigentümergemeinschaft, was Konfliktpotenzial birgt. Wer in Gewerbeimmobilien investieren möchte, darf zwar hohe Erträge einkalkulieren, muss aber in Zeiten von Home-Office und Online-Handel auch mit neuen Marktrisiken rechnen. Bleibt noch das Modell der Immobilienfonds, wodurch der Investor Anteile an Immobilien erwirbt. Voraussetzung ist meist ein hoher Kapitaleinsatz – mit dem Vorteil, dass das Management in den Händen des Verwalters liegt.

Alles aus gutem Grund: Die Wahl der Anlageform ist von der persönlichen Risikobereitschaft, vom geplanten Kapitaleinsatz und vom erwarteten Ertrag abhängig. So viel steht aber fest: Es gibt eine Reihe von Faktoren, die erfolgversprechend sind. Wer seine Anlage-Immobilie in einer zukunftssträchtigen Großstadt wie München, Leipzig, Frankfurt, Dresden oder Berlin kauft, macht kaum etwas verkehrt. Ist dabei auch eine gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Supermärkten, Arztpraxen, Schulen, Parks und Cafés gegeben, dürfte die Immobilie erst recht attraktiv sein. Aber: Wer in Altbauten investiert, sollte kostspielige Sanierungen und Modernisierungen einkalkulieren – auch zugunsten eines gehobenen Energie-Standards. Bei Mehrfamilienhäusern ist es außerdem nie verkehrt, sich nach der Mieterstruktur und damit nach einem unproblematischen Miteinander zu erkundigen.

Alles mit Berechnung: Wer meint, eine gute Kapitalanlage gefunden zu haben, sollte nicht gleich zuschlagen, sondern vor dem Kauf die Rentabilität der Immobilie prüfen. Dabei kann der „Mietmultiplikator“ helfen – eine kleine Formel, die allerdings weder Kaufnebenkosten noch Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Für eine grobe Berechnung taugt sie dennoch. Wird der Kaufpreis von beispielhaften 500.000 Euro durch einen ebenso fiktiven Jahresmiete-Ertrag von 25.000 Euro geteilt, ergibt sich die Summe von 20 Jahreskaltmieten, mit denen der Kaufpreis erreicht wäre. Wer's genauer wissen möchte, errechnet mit einer deutlich umfangreicheren Formel die prozentuale Nettorendite und damit den Gewinn nach Abzug aller Kosten, die durch den Verkauf und Steuern entstanden sind. Wer indes exakt prüfen will, ob ein Kaufpreis gerechtfertigt ist, kann auf das Ertragswertverfahren zurückgreifen, das die finanzierende Bank beim Kreditgespräch erläutert.

Fazit: Der historische Niedrigzins macht Immobilien als Kapitalanlagen interessanter als je zuvor. Doch was sich wirklich lohnt und wieviel Rendite zu erwarten ist, bedarf in jedem Fall einer genauen Abwägung.