RICO GIERKE

Die 10 wichtigsten Tipps,
wie Sie mit Immobilien Rendite machen

und die 5 häufigsten Fehler,
die Sie unbedingt vermeiden sollten

STOP
STOP
STOP
STOP

Die 10 wichtigsten Tipps für einen Immobilienkauf

Immobilien gehören zu einer krisensicheren Altersvorsorge. Gerade jetzt, wo die Zinsen historisch so günstig sind, lohnt es sich über eine Immobilie als Kapitalanlage nachzudenken und sich somit ein langfristiges Vermögen aufzubauen.

1

Achten Sie auf die Lage der Wohnung!

Die 3 Grundregeln für den Immobilienkauf sind Lage, Lage und nochmals Lage. Das einzige an der Immobilie, was sich nicht ändern wird, ist die Lage. Deshalb ist diese so entscheidend. Es sollte auf eine gute Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten geachtet werden. Sie sollten sich in den künftigen Mieter hineinversetzen und den Immobilienstandort hinsichtlich der infrastrukturellen Punkte prüfen.

RIDO

2

Besichtigen Sie die Wohnung vor dem Kauf!

Achten Sie darauf, wann die letzte Sanierung durchgeführt wurde. Gibt es Sanierungsstau? Wie sehen Heizung und Dach aus? Es können unerwartete Kosten auf einen zukommen, wenn lange Zeit keine Reparaturen durchgeführt wurden.

Bilder und Prospekte ersetzen keinesfalls eine Besichtigung. Nur wenn Sie persönlich vor Ort sind, können Sie die Ausstattung und die Beschaffenheit einschätzen. Um sich vor möglichen späteren Kosten für Reparaturen oder Sanierungen zu schützen, kann man auch einen Sachverständigen oder Gutachter beauftragen. Dieser beurteilt die Bausubstanz und den Zustand der Immobilie.

3

Überprüfen Sie die Vermietbarkeit!

Analysieren Sie die Leerstandsquote in der bald eigenen Immobilie, aber auch in den Objekten im Umfeld. Hat Ihre zukünftige Wohnung eine Größe, die oft gesucht wird? Eine große Rolle für die Vermietbarkeit spielt natürlich auch das bereits angesprochene Umfeld (Infrastruktur).

Eine gute Mieterstruktur sorgt für weiterhin gute Vermietbarkeit und für eine gepflegte Immobilie. Daher sind Fragen zur Mieterstruktur und zur Auslastung der letzten Jahre sehr wichtig. Eine gute Vermietbarkeit sorgt für eine gute Rendite.

RIDO

4

Lernen Sie Ihren Mieter kennen!

Möchten Sie eine bereits vermietete Wohnung erwerben, ist es wichtig, dass man sich über die bisherigen Mieter informiert. Wie lange wohnen die Mieter schon in der Wohnung? Gibt es häufige Mieterwechsel? Dies deutet oft auf Probleme hin. Wohnen die Mieter seit vielen Jahren dort, spricht das für die Qualität des Hauses. Wird die Miete monatlich pünktlich bezahlt und wer zahlt überhaupt die Miete (Mieter o. Amt)? All die Fragen sind zu klären. Eine gute Möglichkeit ist auch ein persönliches Gespräch mit den Mietern zu führen.

5

Überprüfen Sie die Mietpreise!

Informieren Sie sich über den Mietspiegel und eventuelle Mietobergrenzen aus der Region, wenn Sie die Wohnung vermieten möchten. Falls es Obergrenzen gibt, die es Ihnen nicht erlauben die Miete im erlaubten gesetzlichen Maße zu erhöhen, sollten Sie das wissen.

RIDO

6

Überprüfen Sie die Verwaltung des Objektes

Denken Sie an die Verwaltung der Immobilie, denn sie ist ein wichtiger Bestandteil der Immobilie. Prüfen Sie also, wer das Objekt verwaltet (Hausverwalter) und welche Kriterien bei der Auswahl neuer Mieter eine Rolle spielen. Auch die Fragen, wieviel Wert auf die Pflege der Immobilie gelegt wird und welchen Service die Hausverwaltung noch bietet, sind wichtig.

7

Lesen Sie die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen!

Mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung erwerben Sie nur einen Teil des Hauses. Flächen wie z.B. Treppenhaus, Außenfassade und Dach gehören zum Gemeinschaftseigentum. Damit es keine bösen und vor allem teuren Überraschungen gibt, ist es empfehlenswert, sich mindestens die Protokolle der letzten 3 Eigentümerversammlungen aushändigen zu lassen. Hier können Sie überprüfen, ob eventuell umfangreiche Arbeiten am Gebäude geplant sind, an denen Sie sich ebenfalls beteiligen müssten.

RIDO

8

Denken Sie an die verschiedenen Kosten beim Kauf!

Vergessen Sie die Erwerbsnebenkosten nicht. Als Eigentümer müssen Sie Wohngeld zahlen und Sie sollten über die Höhe des Wohngeldes informiert sein. Ebenso müssen sie wissen, wie hoch die Instandhaltungsrücklage und die Verwalterkosten sind. Nach der Unterzeichnung beim Notar wird man Eigentümer bei Eintragung in das Grundbuch, welche nach Zahlung des Kaufpreises erfolgt. Es fallen Grunderwerbssteuer gemessen am Kaufpreis zwischen 5 - 6,5% (je nach Bundesland) an und weiterhin die Notarkosten ca. 1% und ca. 0,5% für die Eintragung ins Grundbuch.

9

Vergleichen Sie verschiede Angebote zu Finanzierungen!

Definieren Sie vorab Ihr Budget, denn jeder Kauf erfordert eine Garantie oder einen bestimmten Betrag an Eigenkapital. Machen Sie sich vorab darüber Gedanken, welche Auswirkung eine Immobilienfinanzierung auf Ihr Einkommen haben wird. Vergleichen Sie die verschiedensten Finanzierungsangebote. Hier sollte man auf die Länge der Zinsbindungsfrist achten und auf die Zinshöhe. Auch die Möglichkeit von Sondertilgungen sollte geklärt sein.

RIDO

10

Lassen Sie sich von einem Experten beraten und alle Verträge prüfen!

Wir empfehlen sich von einem Immobilienspezialisten beraten zu lassen. Er kann Ihnen alle Fragen zum Erwerb einer Eigentumswohnung beantworten. Lassen Sie sich den Kaufvertrag rechtzeitig zusenden und geben diesen gegebenenfalls einem Rechtsanwalt zur Prüfung.

RIDO

Die 5 häufigsten Fehler

Der Kauf einer Immobilie als Kapitalanlage steht angesichts mangelnder Alternativen an den Kapitalmärkten und als wirksamer Schutz vor Inflation für viele Kaufinteressenten aktuell hoch im Kurs. Auch für eine solide Altersvorsorge erfüllen sich die Deutschen den Traum von den eigenen vier Wänden. Der Wohnungskauf ist beliebt. Ob die Anlage zum Erfolg führt, hängt wesentlich von den Entscheidungen des Käufers ab. Der wirksamste Schutz vor einem Fehlkauf liegt in der Prüfung aller verfügbaren Unterlagen und der Zusammenarbeit mit einem qualifizierten Berater. Damit Ihre Investition in eine Immobilie ein Erfolg wird, sollten Sie die folgenden fünf Fehler unbedingt vermeiden.

FEHLER 1

Keine Besichtigung!

Eine Immobilie sollte niemals ohne Besichtigung erworben werden! Nur wenn Sie selbst vor Ort waren, können Sie die Eigenschaften der Wohnung richtig einschätzen. Eine Wohnungsbesichtigung gibt Ihnen einen Eindruck der Wohnung, aber auch von der Umgebung. Schon der Anblick der Fassade, des Eingangsbereiches und des Treppenhauses geben Ihnen Aufschluss über das Umfeld und auch über die Hausgemeinschaft.

FEHLER 2

Keine Sichtung und Prüfung der Unterlagen

Unterschreiben Sie niemals einen Kaufvertrag, bevor Sie nicht alle notwendigen Unterlagen geprüft haben! Hierbei ist Sorgfalt geboten. Alle für den Kauf notwendigen Unterlagen wie Mietverträge, Grundsteuerbescheid oder Wohnflächenberechnungen müssen gesichtet und auf Vollständigkeit geprüft werden. Außerdem sollte kontrolliert werden, ob es noch offene Baulasten beziehungsweise Belastungen im Grundbuch gibt, die auf den Käufer übergehen können. Zu den Unterlagen, die ein Käufer unter anderem unbedingt anfordern und studieren sollte, zählen die Teilungserklärung, Hausordnung, Beschlusssammlung, Bauakte sowie Zuweisung von Sondernutzungsrechten an Dachboden, Kellerräumen und Stellplätzen. Diese müssen unbedingt sorgfältig geprüft werden, damit der Käufer nach dem Kauf keine bösen Überraschungen erlebt. Beim Erwerb einer Wohnung ist es außerdem wichtig, die Protokolle der Eigentümerversammlung aus der sogenannten Beschlusssammlung einzusehen. Aus ihnen ist beispielsweise ablesbar, ob noch Reparaturen ausstehen. Auch die Höhe der Instandhaltungsrücklage in einer WEG ist ein wichtiges Indiz für Tragfähigkeit der Kaufentscheidung. Aus den Protokollen ist auch erkennbar, ob es in der Vergangenheit Streit zwischen den Parteien gegeben hat. Im Gegensatz zum Hauseigentümer ist der Wohnungseigentümer mit seinem Eigentum in jenes der anderen Wohnungseigentümer der jeweiligen Wohnanlage sowie deren Interessen eingebunden.

FEHLER

3

Kein Wertgutachten vor dem Wohnungskauf

Um die Immobilie nicht zu einem überteuerten Preis zu erwerben, sollte unbedingt eine Werteinschätzung oder ein Verkehrswertgutachten eines Gutachters oder Sachverständigen eingeholt werden.

FEHLER

4

Mangelnde Prüfung der bestehenden Verträge

Erwerben Sie eine Wohnung als Kapitalanlage, die Sie zukünftig vermieten möchten, sollten Sie die bestehenden Verträge vorab prüfen. Mit den Mieteinnahmen steht und fällt der Erfolg Ihrer Investition. Klären Sie vorab unbedingt, wie hoch die tatsächliche Nettokaltmiete ist und ob Sie diese auch langfristig erzielen können. Analysieren Sie die Mieterklientel, den möglichen Leerstand im Objekt und die Mieterfluktuation.

RIDO

FEHLER 5

Wenig Zeit

Auch wenn in manchen Ballungsgebieten das Wohnraum-Angebot knapp ist — beim Immobilienkauf ist Hektik kein guter Ratgeber. Egal, wie einmalig die Gelegenheit erscheinen mag: Kapitalanleger sollten sich auf keinen Fall unter Druck setzen lassen und keine überstürzten Kaufentscheidungen treffen. Eine sorgfältige Prüfung kann einen Fehlkauf vermeiden. Greifen Sie auf die Erfahrung von Immobilienexperten zurück. Auch vom Bauträger direkt können Sie oftmals alle Informationen zum Objekt erhalten. Der Kauf direkt beim Bauträger hat den Vorteil, dass Sie die Wohnung provisionsfrei erwerben können.

Haben Sie Fragen?

Wir beraten Sie gern in allen Immobilien-Angelegenheiten und stehen Ihnen für einen persönlichen Kontakt jederzeit zur Verfügung.

Rido Bauträger & Immobilienvermittlungs GmbH
Ansprechpartner: Rico Gierke
Ulrich-von-Hutten-Str. 31
16540 Hohen Neuendorf

Tel.: 03303 / 5 183 023
Mobil: 0178 / 8 999 165
Fax: 03303 / 5 124 986
info@rido-immobilien.de
www.rido-immobilien.de

RIDO

WIR LEBEN WERTE

RIDC