

Anlage-Immobilien sinnvoll auswählen

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über Anlageimmobilien.

Von bestimmten Parametern hängt es ab, ob sich Immobilien als Kapitalanlage tatsächlich wirtschaftlich lohnen, denn nicht jedes Objekt ist geeignet, um damit eine gute Rendite zu erwirtschaften. Es gibt viele Fallstricke, die richtig ins Geld gehen können - selbst dann, wenn eine Immobilie auf dem Papier gut aussieht. Erwerber sollten deshalb auf einige Kriterien achten, bevor sie sich für eine Immobilie entscheiden:

„Lage, Lage, Lage“ ist heute immer noch das wichtigste Kriterium. Prüfen Sie den Standort und achten Sie vor allen Dingen Sie auf die Mikrolage, denn eine heruntergekommene Immobilie in einer verrufenen Straße ist kein guter Deal. Betrachten Sie die Immobilie aus Mieter-

sicht, denn guter Zustand, zeitgemäße Grundrisse oder eine gute Verkehrsanbindung sprechen dafür, dass das Objekt auch zukünftig für viele Mieter interessant sein dürfte.

Achten Sie auf eventuell anstehende Sanierungen und prüfen Sie auch, ob die Nebenkosten ungewöhnlich hoch sind. Betrachten Sie die Mieterstruktur im Haus, denn wenn es Problemmieter gibt, können Mietrückstände, Prozesse sowie anschließende Räumungen oder auch verwüstete Wohnungen richtig ins Geld gehen.

Einen ersten Aufschluss darüber, ob die Immobilie teuer oder günstig ist, gibt der sogenannte Miet-Multiplikator. Diese Kennzahl lässt sich einfach berechnen: Kaufpreis geteilt durch Jahresnettomiete ergibt den Multiplikator. Eine Immobilie, die jährlich 20.000 Euro Nettomiete einbringt und deren Kaufpreis 300.000 Euro beträgt, hat somit einen Multiplikator von 15. Je zukunftsicherer und vielversprechender eine Immobilie ist, desto höher darf diese Kennzahl sein. In Wuppertal bewegen sich die Multiplikatoren derzeit zwischen dem 12- und 17-fachen der Jahresnettomiete.

Natürlich spielen auch steuerliche Aspekte neben



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal.

den laufenden Mieteinkünften eine wichtige Rolle bei der Rendite einer Immobilie. Darlehenszinsen - nicht jedoch der Tilgungsanteil - können steuerlich geltend gemacht werden. Des weiteren können Anlageimmobilien steuerlich im Rahmen der sogenannten AfA (Absetzung für Abnutzung) steuerlich abgeschrieben werden.

Letztendlich auf der sicheren Seite ist derjenige Käufer, der einen Teil des Kaufpreises mit Eigenkapital stemmen kann und so kalkuliert, dass die zukünftigen Darlehensraten niedriger sind als die Mieteinnahmen. Dann bleiben auch Reserven für künftige Reparaturen übrig.

INFO

- Tel. 0202 / 945-801
- www.vollmer-moebius.de