

Wohnungskauf

...die Checkliste für Kapitalanleger

Ein Wohnungskauf ist für die meisten Menschen die größte Anschaffung ihres Lebens....

Ein Wohnungskauf ist für die meisten Menschen die größte Anschaffung ihres Lebens. Ob die Investition zum gewünschten Erfolg führt, hängt wesentlich von den Entscheidungen des Käufers ab. „Neben der richtigen Finanzierung kommt es vor allem auf die sorgfältige Auswahl des Objektes an“, sagt Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des Immobilienverbands IVD. An erster Stelle steht dabei die Frage der Vermietbarkeit. „Lage, Zuschnitt und Ausstattung müssen den Anforderungen möglichst vieler potenzieller Mieter entsprechen, sonst steht die jeweilige Wohnung womöglich über einen längeren Zeitraum hinweg leer.“

Der Standort:

Eine Wohnung sollte in der Regel gut erreichbar sein, sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr. „Generelle Aussagen zur übrigen Infrastruktur einer Wohnung lassen sich jedoch kaum treffen“, meint Schick. Denn eine optimale Infrastruktur für alle Bevölkerungsgruppen gibt es nicht. „Ältere Menschen beispielsweise sind sehr an der Nähe zu Ärzten und medizinischen Versorgungseinrichtungen interessiert, junge Leute bevorzugen dagegen Gebiete mit vielfältigen Freizeitangeboten und Familien mit Kindern achten darauf, dass die Schulen und Betreuungseinrichtungen möglichst zu Fuß zu erreichen sind.“

Anleger sollten sich bei der Auswahl möglicher Standorte zunächst vor allem von der demographischen Entwicklung in der Region leiten lassen. „Die Chance der Vermietung steigt, je größer das Bevölkerungswachstum ist“, so Schick. „Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die jeweils vorhandenen Bevölkerungsgruppen auch ganz bestimmte Wohnbedürfnisse haben.“ In einer Region mit einer alternden Bevölkerung ist es in der Regel günstiger, eine kleine Wohnung im Erdgeschoss oder im ersten Obergeschoss zu erwerben. In Gegenden mit einem überproportionalen Anteil an 25- bis 40jährigen Menschen sind dagegen vor allem Drei- bis Vierzimmerwohnungen gefragt, die gern auch in den oberen Stockwerken liegen dürfen. Eine erhöhte Nachfrage in diesem Segment ist jedoch eher die Ausnahme: Denn vor allem in den Großstädten sind Ein- und Zwei-Personenhaushalte inzwischen in der Überzahl, so dass sich kleinere Wohnungen meist leichter vermieten lassen als große.

Die Wohnung:

„Bei der Besichtigung, sollten die ersten Eindrücke nicht außen vor bleiben“, sagt Schick. „Der Zustand der Fassade, des Eingangsbereiches und des Treppenhauses sind wichtige Indikatoren für die Qualität des Objektes. Schäden im Putz, verbeulte Briefkästen, eine nicht voll funktionsfähige Gegensprechanlage oder ein defektes Treppenlicht wirken stark wertmindernd und sollten sich daher auch im Kaufpreis niederschlagen. Zudem weisen derartige Mängel auf eine nachlässige Verwaltung hin.“

Verhältnismäßig lang ist die Checkliste für die technische Ausstattung einer Wohnung. Bei alphabetischer Anordnung beginnt sie bei der Abluftanlage in Bad oder Küche und endet bei der Wohnungstür. „Kompromisse sollten hier nur in Ausnahmefällen gemacht werden“, meint Schick. Denn eine Vielzahl von Merkmalen wie beispielsweise die Heizungsanlage oder die Zahl der Steckdosen lässt sich nur mit großem Aufwand verändern.

Für den Vermietungserfolg immer wichtiger wird die Frage, ob die Wohnung auch einen Balkon hat. „Viele Mietinteressenten suchen im Internet gezielt nach bestimmten Ausstattungsmerkmalen“, sagt Schick. „Rund 15 Prozent der Deutschen würden niemals in eine Wohnung ohne Balkon ziehen.“ Außerdem gewinnt die Frage nach der Energieeffizienz immer mehr an Bedeutung. „Bereits seit Juli 2009 muss beim Verkauf einer Wohnung auch ein Energieausweis vorgelegt werden“, erklärt Ulrich Löhlein, Leiter Servicecenter Immobilienverwaltung im IVD. Aus diesem Dokument geht hervor, wie hoch der Energiebedarf der jeweiligen Wohnung ist. Generell kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei Wohngebäuden mit einem Energieverbrauch von unter 100 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr um ein Haus mit gutem oder sehr gutem energetischen Standard handelt. „Die Mietnebenkosten, speziell die Heizkosten, werden deutlich günstiger ausfallen als bei einem Gebäude mit höheren Kennzahlen“, so Löhlein.

Die Investitionskosten:

Zusammen mit Lage und Ausstattung gehören die Kosten der Investition zu den wichtigsten Kriterien beim Wohnungskauf. Die zusätzlich zum notariellen Kaufpreis anfallenden Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Maklerprovision und Notargebühr) sollten beachtet werden. Hinzu kommt das monatliche Hausgeld, einschließlich des Verwalterhonorars und der Instandhaltungsrücklagen. „Kaufinteressenten für eine vermietete Wohnung sollten unbedingt prüfen, aus welchen Posten sich das Hausgeld zusammensetzt und ob die einzelnen Beiträge angemessen sind“, sagt Schick. „Um eventuelle Überraschungen zu vermeiden, sollte außerdem überprüft werden, ob es noch offene Baulasten beziehungsweise Belastungen im Grundbuch gibt, die auf den Käufer übergehen können.“

Die Unterlagen:

Zu den Unterlagen, die ein Käufer unbedingt anfordern sollte, gehören die Baubeschreibung, der Grundsteuerbescheid, der Nachweis der Feuerversicherung, die Hausgeldabrechnung mit Wirtschaftsplan, die Wohnflächenberechnung sowie die Teilungserklärung und die Protokolle der Eigentümerversammlung. „Letzteres ist besonders wichtig, denn im Gegensatz zum Hausbesitzer ist der Wohnungsbesitzer mit seinem Eigentum in das Eigentum und in die Interessen der anderen Wohnungseigentümer der jeweiligen Wohnanlage eingebunden“, sagt Schick. „Ein Wohnungseigentümer kann beispielsweise nicht frei entscheiden, wann, von wem und mit welcher Farbe die Fassade gestrichen wird, sondern muss sich mit den anderen Eigentümern abstimmen. Kaufinteressenten sollten sich daher darüber informieren, wie die bisherigen Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung zustande gekommen sind.“