

9 TIPPS

FÜR DEN ERFOLGREICHEN

IMMOBILIEN

— KAUF —



H€LL INVESTIERT
Gold · Silber · Immobilien · ETFs

H€LL INVESTIERT

Gold · Silber · Immobilien · ETFs



9 TIPPS FÜR DEN ERFOLGREICHEN IMMOBILIENKAUF!

Meine erste Immobilie habe ich gekauft, kurz bevor ich 30 wurde. Es handelte sich um eine kleine Dachgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Parteien. Die Wohnung war sehr günstig für unter 30.000 Euro zu haben mit einer ordentlichen Mietrendite von knapp sieben Prozent.

Mittlerweile besitze ich in diesem Haus 4 von 6 Wohnungen und habe einige Verschönerungs- und Verbesserungsarbeiten an den Wohnungen und dem Objekt an sich vornehmen lassen.

Warum ich Dir das erzähle? Immobilien sind das Sachwert-Investment schlechthin und sie bieten neben einer möglichen Wertsteigerung auch die Chance, sich ein

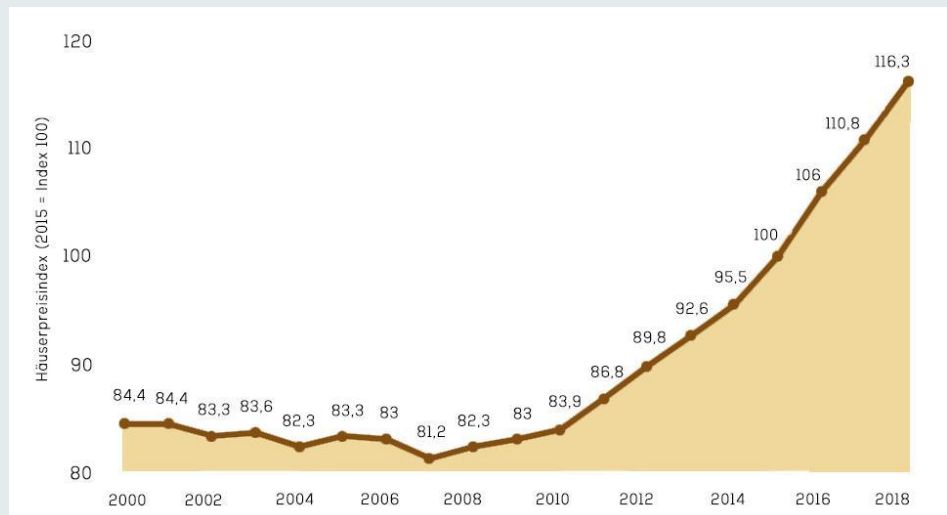
passives Einkommen aufzubauen. Doch wer denkt um Immobilien müsse man sich nicht wirklich kümmern, der irrt. Auch wenn der zeitliche Aufwand begrenzt werden kann, so ist ein Immobilien-Investment doch mit Arbeit verbunden. Sei es der zeitliche Aufwand, um ein Objekt genau zu prüfen oder spätere Eigentümer-Versammlungen, Treffen mit Mietern oder Mit-Eigentümern, Abrechnungen, steuerliche Unterlagen, Gespräche mit der Hausverwaltung und sicherlich noch einiges mehr.

Insgesamt hält sich der Aufwand zwar in Grenzen, doch möchte ich hier klar sagen, dass man eine Immobilie nicht einfach kauft und dann die Füße hochlegt. Man muss immer nah an seinem Investment dran sein und sich darum kümmern. Auf den nachfolgenden Seiten

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENPREISE IN DEUTSCHLAND

Die Immobilienpreise steigen von Jahr zu Jahr. Trotzdem gibt es noch sehr gute Objekte außerhalb der großen Ballungszentren.

Ich rate Dir dazu vor jedem Kauf Deine Hausaufgaben gründlich zu machen, denn der Kauf einer Immobilie ist für die meisten das größte Geschäft, das sie in ihrem Leben abwickeln!



Quelle: Statistisches Bundesamt Statista 2019



möchte ich Dir wertvolle Tipps weitergeben, wie Du Deine erste Immobilie oder vielleicht auch die zweite oder dritte richtig kaufst. Ich gebe Dir meine eigenen Erfahrungen weiter und präsentiere Dir hier 9 Tipps, die Dir sicherlich helfen werden.

TIPP 1: LAGE, LAGE, LAGE!

Wenn Du einen Makler oder Investor nach einem Rat-schlag für den Immobilienkauf fragst, wird er Dir antworten: Lage, Lage, Lage! In der Tat ist die Lage sehr wichtig beim Kauf einer Immobilie aber auch nicht unbedingt alles entscheidend. Es gibt sehr gute Objekte in B- oder C-Lagen. Dies sind die weniger gefragten Lagen und Städte außerhalb der großen Ballungszentren. Hier ist das Preissteigerungspotential in der Regel nicht so hoch wie in der Stadt, dafür ist die Mietrendite und möglicherweise auch Dein monatlicher Cash-Flow höher.

Wichtig ist in jedem Fall, dass Du vor Deinem Kauf nicht nur die Immobilie, sondern auch deren Umfeld besichtigst. Dies kann bei mehreren Objekten in der Vorauswahl auch mittels Google Maps durchgeführt werden, wodurch Du einen ersten Überblick über die Lage erhältst. Gibt es Parks, Wälder oder Seen für die Erholung?

TIPP 2: INFORMATIONEN SAMMELN!

Wie bereits in Tipp 1 geschrieben ist es wichtig, dass Du Dir das Umfeld der Immobilie genau ansiehst. Im Fokus steht jedoch das Objekt an sich. Hole Dir so viele Informationen wie möglich ein. Dies sind Protokolle der Eigentümer-Versammlungen, Abrechnungen an die Mieter, Schreiben der Hausverwaltung, mögliche Schriftwechsel mit dem Mieter, anwaltliche Schreiben falls ein

TIPP 3: DIE BESICHTIGUNG!

Die Besichtigung ist für mich immer wieder spannend, da man die Wohnung oder das Haus welches man bisher nur aus den mitgelieferten Unterlagen und eventuell von Fotos kennt, nun mit eigenen Augen sehen kann. Besonders wichtig ist der erste Eindruck. Hast Du ein gutes Gefühl bei dem Objekt oder stört Dich etwas?

Viel Spaß bei der Lektüre!

Dein Sebastian

Sind Supermärkte, Ärzte, Schulen, Restaurants vorhanden? Und vor allem: Könntest Du Dir vorstellen dort zu leben? Ich selbst habe ausschließlich Wohnungen oder Mehrfamilienhäuser in Lagen, in denen ich auch selbst wohnen würde.

Außerdem ist wichtig, dass Du nur dort kaufst, wo Du Dich auch wirklich auskennst. Es bringt Dir nichts, wenn Du aus einer kleinen Stadt in Bayern kommst und dann im Umland von Berlin eine Immobilie kaufst, wenn Du Dich dort nicht auskennst. Bleib bei Deinen ersten Investments lieber dort, wo Du Land und Leute kennst. Dies hat sich für mich immer ausgezahlt. Ich gehe sogar so weit zu sagen, dass ich immer nur dort kaufe, wo ich gerade wohne oder länger gewohnt habe. So habe ich einen guten Einblick in die Umgebung und ein gutes Gefühl, da ich den Standort sehr gut kenne.

Rechtsstreit vorliegen sollte, der Energieausweis, Grundbuchauszüge, Teilungserklärungen, kurz gesagt: hol Dir so viel wie Dir der Makler besorgen kann, damit Du einen guten Einblick bekommst. Danach ist es ratsam die Unterlagen genau zu studieren ob Dir Unregelmäßigkeiten auffallen oder etwas nicht stimmt. Ist alles in Ordnung, geht es weiter zu Tipp 3.

Vieles nehmen wir unterbewusst wahr und aus meiner Erfahrung heraus, war es meist so, dass wenn ich ein ungutes Gefühl hatte, sich hinterher auch herausgestellt hat, dass etwas nicht stimmt.

Vertraue daher auf Dein Gefühl und lass Objekte, die Dir



innerlich nicht zusagen fallen.

Nimm Dir zu jeder Besichtigung eine Checkliste mit und stelle jede Menge Fragen und notiere Dir die Antworten. Nur so kannst Du herausfinden, wie es um den Zustand Deiner potentiellen Anlage bestellt ist.

Wenn möglich, frage auch den Mieter direkt. Ein guter Makler sollte nicht versuchen Dich vom Mieter zu isolieren. Ansonsten, warte bis der Makler nach der Besichtigung weg ist und klinge noch einmal, um

mit dem Mieter zu sprechen. Oft erfährst Du hier interessante Dinge. Lass Dich jedoch auch nicht vom Mieter verunsichern, manche Mieter haben Angst, dass sie nach einem Verkauf ausziehen müssen. Stelle daher direkt am Anfang klar, dass Du nur eine Wohnung als Investor suchst.

Falls möglich und wenn Dir ein Nachbar über den Weg läuft, kannst Du auch diesen nach dem Objekt und der Gegend befragen. Dies sind kostenlose aber meist wertvolle Informationen.

TIPP 4: VORSICHT VOR VERSTECKTEN FALLEN!

Dieser Tipp ist eine Erweiterung von Tipp 2. Nachdem Du alle Unterlagen gesichtet hast, achte unbedingt darauf, ob in den Protokollen der Eigentümerversammlungen die Rede von Sanierungen, Sonderumlagen oder Rechtsstreitigkeiten ist. Hier können Fallstricke liegen, die anschließend sehr teuer werden können.

So hatte ich selbst ein Objekt gekauft, dass in einen Rechtsstreit aufgrund der Abwasserleitung verwickelt war.

Da ich darüber Bescheid wusste, das Objekt und die Rendite jedoch sehr gut waren, konnte ich mit diesem Wissen meine Verhandlungsposition stärken und den

Preis entsprechend nach unten verhandeln.

Somit hatte ich 3 Optionen: Der Rechtsstreit wird von meiner Seite aus gewonnen, dann habe ich deutlich weniger bezahlt als den Marktpreis. Es kommt zu einem Vergleich bei dem die Kosten geringer ausfallen als erwartet oder ich verliere den Prozess mit allen Folgekosten. Letztlich kam es wie so oft zu einem Vergleich und unter dem Strich hatte sich der Kauf gelohnt.

Achte daher unbedingt auf derartige versteckte Kosten und lasse, wenn Du unerfahren bist lieber die Finger von solchen Objekten. Der Kauf Deiner ersten Immobilie sollte keine Negativ-Erfahrung werden!

TIPP 5: ÜBERNIMM DICH NICHT!

Meine erste Eigentumswohnung kostete unter 30.000 Euro. Dieser Betrag war für mich genau richtig, um erste Erfahrungen zu sammeln und mich gleichzeitig nicht finanziell zu ruinieren, falls ich einen Fehler gemacht hätte. Im Laufe der Zeit wurden die Kaufpreise meiner Folgeimmobilien höher, aber ich hatte zusehends mehr Erfahrung im Kauf von Objekten, so dass ich mich wohl fühlte.

Setze Dir ein Kaufpreis-Limit, mit dem Du Dich wohl fühlst. Du wirst gerade bei Deinem ersten Objekt viel über den Kauf von Immobilien, deren Bewertung und

alle Pflichten die damit einhergehen lernen.

Wahrscheinlich wird Deine erste Immobilie nicht Dein bester Kauf sein, aber das ist vollkommen in Ordnung!

Mit zunehmender Erfahrung schärft man den Blick und Du bekommst auch bessere Objekte.

Das bedeutet jedoch nicht, dass Deine erste Immobilie deswegen schlecht ist. Dennoch gilt: Wer mehr Erfahrung hat, der kann bessere Objekte finden, besser verhandeln und so ein besseres Geschäft abschließen. Übung macht auch hier den Meister!



TIPP 6: RENDITE RICHTIG BERECHNEN!

Die Rendite-Berechnung ist neben der Prüfung der Unterlagen das A und O eines jeden Immobilienkaufs. Viele Investoren (mich eingeschlossen) berechnen meist vorab die Rendite und sehen sich dann das Objekt genauer an. Wichtig ist bei der Berechnung, dass Du alle Kosten berücksichtigst. Dies sind neben dem Kaufpreis auch die Kauf-Nebenkosten (Tipp 7). Außerdem musst Du bei der Miete berücksichtigen, dass Dir die Kaltmiete nicht zu 100% zusteht.

Beim Kauf von Eigentumswohnungen fällt noch ein Hausgeld an, welches Rücklagen für die Instandhaltung, Kosten für den Hausmeister, Kosten für die Hausverwaltung und je nach Objekt noch einiges mehr beinhaltet. Falls Du ein ganzes Haus kaufst, musst Du die Instandhaltungskosten selbst schätzen und in die Renditeberechnung mit einfließen lassen. Diese Kosten musst Du

von der Kaltmiete abziehen bzw. als Rücklage bilden und danach weißt Du, wie viel Geld Dir jeden Monat übrig bleibt. Dies ist Dein Cash-Flow. Doch auch hier solltest Du noch die Steuern berücksichtigen.

Als Faustregel kannst Du auch die jährliche Kaltmiete ins Verhältnis zum Kaufpreis setzen, um so mehrere Objekte schnell vergleichen zu können. Für eine detaillierte Berechnung musst Du jedoch Kaufpreis + Kaufnebenkosten ins Verhältnis zu dem setzen was Dir tatsächlich pro Jahr bleibt.

Ich lasse hier meist die Steuer außen vor, da diese durch diverse Faktoren wie Abschreibungen, Sanierungskosten oder Umlagen noch gemindert werden kann. Man sollte jedoch im Hinterkopf behalten, dass am Ende des Jahres noch die Steuer anfällt.

SO BERECHNEST DU DEINE RENDITE RICHTIG!

$$\begin{aligned} \text{Monatliche Kaltmiete} & \text{ — Dein Hausgeldanteil} & = & \text{DEIN MONATLICHER CASHFLOW!} \\ \text{Kaufpreis} + \text{Nebenkosten} & / (\text{Jährliche Kaltmiete} & \text{ — Dein Hausgeldanteil}) & = \text{DEINE TATSÄCHLICHE RENDITE!} \end{aligned}$$

TIPP 7: NEBENKOSTEN BEACHTEN!

Wer zum ersten Mal eine Immobilie kauft ist meist geschockt von den extremen Nebenkosten die entstehen. Neben dem Kaufpreis fallen noch bis zu 15% an Nebenkosten an.

Diese setzen sich zusammen aus der Provision des Maklers, je nach Lage sind dies zwischen 4% und gut 7%, der Grunderwerbsteuer je nach Bundesland zwischen 3,5% und 6,5%, Notarkosten von etwa 1% und kleinere Beträge für das Amtsgericht.

Du solltest Dich über die Kosten vorab informieren, bevor Du eine Immobilie kaufst. Ich rechne meist mit 15% pauschal, damit ich einen kleinen Puffer habe.

Positiv ist jedoch, dass Du einen Großteil der Kosten mit der Steuer wieder absetzen kannst. Gerade bei Immobilien ist ein guter Steuerberater wichtig, damit man alle legalen Möglichkeiten der Steuer-Optimierung nutzt!



GRUNDERWERBSSTEUER JE BUNDESLAND

Bundesland	Steuersatz
Baden-Württemberg	5.00%
Bayern	3.50%
Berlin	6.00%
Brandenburg	6.50%
Bremen	5.00%
Hamburg	4.50%
Hessen	6.00%
Mecklenburg-Vorpommern	6.00%

Bundesland	Steuersatz
Niedersachsen	5.00%
Nordrhein-Westfalen	6.50%
Rheinland-Pfalz	5.00%
Saarland	6.50%
Sachsen	3.50%
Sachsen-Anhalt	5.00%
Schleswig-Holstein	6.50%
Thüringen	6.50%

TIPP 8: STRESS MIT DER BANK VERMEIDEN!

Ich kann Dir nur empfehlen VOR dem Kauf Deiner ersten Immobilie ein Vor-Gespräch mit Deiner Bank zu suchen. Wenn Du erst ein Objekt gefunden hast und dies möglicherweise noch in einem heiß umkämpften Markt, kann es passieren, dass Dir Makler und Verkäufer im Nacken sitzen und unbedingt einen Notartermin wollen, obwohl Du noch immer auf der Suche nach einem Kredit bist. Dieser Stress, der absolut kontraproduktiv ist, kann durch ein oder mehrere Vor-Gespräche bei Banken ver-

mieden werden. Du kannst Deine Ideen vorab schildern, Konditionen vergleichen und ausloten wie viel Geld Du aufnehmen kannst oder willst.

Diese Erfahrung musste ich leider selbst durchmachen, als ich vor Jahren in dieser Situation war. Das Beste ist es dann, den Deal abzusagen, wenn man immer mehr mit dem Rücken zur Wand steht. Beachtest Du diesen Tipp, kann Dir nichts passieren!

TIPP 9: IMMER RESERVEN EINPLANEN

Diesen Tipp kann ich bewusst kurzhalten und er knüpft an Tipp 7 an. So, wie ich die Kaufnebenkosten mit 15% kalkuliere, solltest Du auch beim Kaufpreis einen Puffer einplanen. Oftmals kommen Mieter nach dem Kauf und

haben Kleinigkeiten die repariert werden müssen. In der Regel sind dies keine großen Beträge, denn ansonsten hättest Du Deine Hausaufgaben siehe Tipps 2,3 und 4 nicht gemacht.



IMPRESSUM UND HAFTUNGAUSSCHLUSS

HERAUSGEBER

ONE Media Group GmbH & Co. KG
Kaiser-Wilhelm-Ring 4 · 92224 Amberg
Gerichtsstand Amberg – HRA 2702

Persönlich haftende Gesellschafterin:
ONE Media Group Verwaltungs GmbH
Geschäftsführer: Markus Müller
Gerichtsstand Amberg – HRB 4023

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 10 Absatz
3 MDStV:
Sebastian Hell

KONTAKT

info@onemedia.de · www.onemedia.de
Fax +49(0)9621-90889-60

HAFTUNG

Alle Informationen beruhen auf Quellen, die wir für glaubwürdig halten. Trotz sorgfältiger Bearbeitung können wir für die Richtigkeit der Angaben und Kurse keine Gewähr übernehmen. Alle enthaltenen Meinungen und Informationen dienen ausschließlich der Information und begründen kein Haftungsobliegen. Regressinanspruchnahme,

sowohl direkt, wie auch indirekt und Gewährleistung wird daher ausgeschlossen. Alle enthaltenen Meinungen und Informationen sollen nicht als Aufforderung verstanden werden, ein Geschäft oder eine Transaktion einzugehen. Auch stellen die vorgestellten Strategien keinesfalls einen Aufruf zur Nachbildung, auch nicht stillschweigend, dar.

Vor jedem Geschäft bzw. vor jeder Transaktion sollte geprüft werden, ob sie im Hinblick auf die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse geeignet ist. Wir weisen ausdrücklich noch einmal darauf hin, dass der Handel mit Optionsscheinen oder Zertifikaten mit grundsätzlichen Risiken verbunden ist und der Totalverlust des eingesetzten Kapitals nicht ausgeschlossen werden kann.

Da es sich bei Hebelzertifikaten teilweise um Optionsscheine, teilweise um Zertifikate mit Optionsscheincharakter handelt, ist das Lesen der zum Erlangen der Börsentermingeschäftsfähigkeit in Banken und Sparkassen erhältlichen Broschüre „Basisinformationen über Börsentermingeschäfte“, sofern nicht ohnehin nach § 53 Abs. 2 Börsengesetz erforderlich, unserer Meinung nach unbedingt anzuraten. Der Hell-Investiert erfüllt diese Aufklärungsfunktion nicht.

Wer aufgrund der im Hell-Investiert vorgestellten Stra-

tegien, Informationen und Meinungen Optionsschein-, Zertifikate-, oder Derivategeschäfte tätigt, muss die Börsentermingeschäftsfähigkeit erlangt haben und ist sich somit der damit verbundenen Risiken voll und ganz bewusst. Die im Hell-Investiert vorgestellten Meinungen, Strategien und Informationen dürfen keinesfalls als allgemeine oder persönliche Beratung aufgefasst werden, da die Inhalte des Hell-Investierers lediglich die subjektive Meinung der Redaktion widerspiegelt. Somit ersetzt der Hell-Investiert auch keine Rücksprache oder Inanspruchnahme einer persönlichen Beratung der Haus- und/oder Depotbank, die in jedem Falle unbedingt zu empfehlen ist. Der Hell-Investiert veröffentlicht gelegentlich Verknüpfungen (Hyperlinks) im Rahmen von Werbeanzeigen, Quellenangaben u. ä.

Dabei gilt, dass der Herausgeber des Hell-Investiert, sowie der Betreiber des Internetauftritts des Hell-Investierers ausdrücklich erklären, keinerlei Einfluss auf die Gestaltung oder Inhalte der verlinkten Seiten zu haben. Der Herausgeber des Hell-Investierers und der Betreiber des Internet-Auftritts des Hell-Investierers distanzieren sich daher ausdrücklich von Inhalten verlinkter Seiten. Dies gilt für alle vorhandenen Hyperlinks, sowohl sichtbar, wie verborgen, und für alle Inhalte von Seiten, zu denen diese Hyperlinks führen.