

Der Ratgeber zum Thema „Kauf oder mieten“.

Kaufen oder mieten?



BAUFI 24

Was passt zu mir?

Hier erfährst du es!

baufi24.de

Was passt zu mir?

Hier erfährst du es!

Wer träumt nicht davon, sich den Wunsch vom Eigenheim zu erfüllen? Kein Wunder: Die Aussicht, sich von Mietkosten zu befreien und das eigene Geld langfristig rentabel anzulegen, ist verlockend. Das sogenannte „Betongold“ ist eine beliebte Form der Kapitalanlage.

Tatsache ist: Die Immobilienpreise steigen seit dem Jahr 2010 kontinuierlich. Laut Statistischem Bundesamt haben sich die Kosten für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser insbesondere in diesen Metropolen stark verteuert:

**Berlin
Hamburg
München
Köln**

**Frankfurt am Main
Stuttgart
Düsseldorf**

Warum ist das so?

Grund für den starken Anstieg der Immobilienpreise ist die immer größere Nachfrage nach Immobilien und Bauland bei gleichzeitig niedrigerem Angebot. In Deutschland wird derzeit **zu wenig Wohnraum geschaffen, um den Bedarf zu decken**. Nicht nur in der Stadt, auch in den Ballungsgebieten und Speckgürteln der Metropolen entsteht deshalb **Wohnraummangel**. Die Folgen sind steigende Mietpreise und Kosten für den Immobilienerwerb.

Während ein Quadratmeter Bauland im Jahr 2007 noch ca. 100 Euro kostete, haben sich diese Preise bis zum Jahr 2020 durchschnittlich verdoppelt
(Quelle: Statista.de).

Auch der **Leitzins der Europäischen Zentralbank** hat Einfluss auf die Entwicklung der Immobilienpreise: Ein niedriger Leitzins vergünstigt die Finanzierung und macht die monatlichen Raten in der Rückzahlung leistbarer. In der Folge verlieren andere Anlagemöglichkeiten an Attraktivität immer mehr Personen investieren in Immobilien. Das treibt die Preisspirale zusätzlich an.

Steigen die Immobilienpreise auch auf dem Land?

Auch in Kleinstädten nimmt die Nachfrage nach Immobilien zu und die Preise für diese steigen. Die aktuelle Studie „Das urbane Dorf“ (Quelle: Baufi24 Trendstudie „Das Urbane Dorf“) zeigt, dass sich immer mehr Menschen das Leben auf dem Land vorstellen können.

Laut dieser wären 88 Prozent der Menschen, die in der Stadt leben, unter bestimmten Bedingungen bereit, auf das Land zu ziehen. Zu diesen zählen eine gute Wohnqualität, schnelles Internet und niedrigere Kosten.

Die Corona-Pandemie hat die Nachfrage nach dem Leben auf dem Land und Einfamilienhäusern weiter verstärkt. Das zeigen auch die Ergebnisse aus der Studie: 61 Prozent sind der Meinung, dass das Land in einer Krisensituation wie der Corona-Pandemie

ein besserer Wohnort ist. Angesichts von Lockdown und Homeoffice legen viele Menschen **zunehmend Wert auf größere Wohnflächen, mehr Platz im Freien und schnelleren Zugang zur Natur.**

Wo ist Mieten und Kaufen aktuell am teuersten?

München gehörte bereits in den letzten Jahren zu den teuersten Städten. Das ist auch im Jahr 2022 der Fall: Im ersten Quartal des Jahres lag München auf Platz 1 mit den höchsten Mietpreisen für Wohnungen in Deutschland, gefolgt von Frankfurt am Main und Stuttgart.

Die teuersten Städte zum Mieten

	Stadt	Preis pro qm ²
Platz 1	München	19,37 Euro
Platz 2	Frankfurt a.M.	16,11 Euro
Platz 3	Stuttgart	15,22 Euro

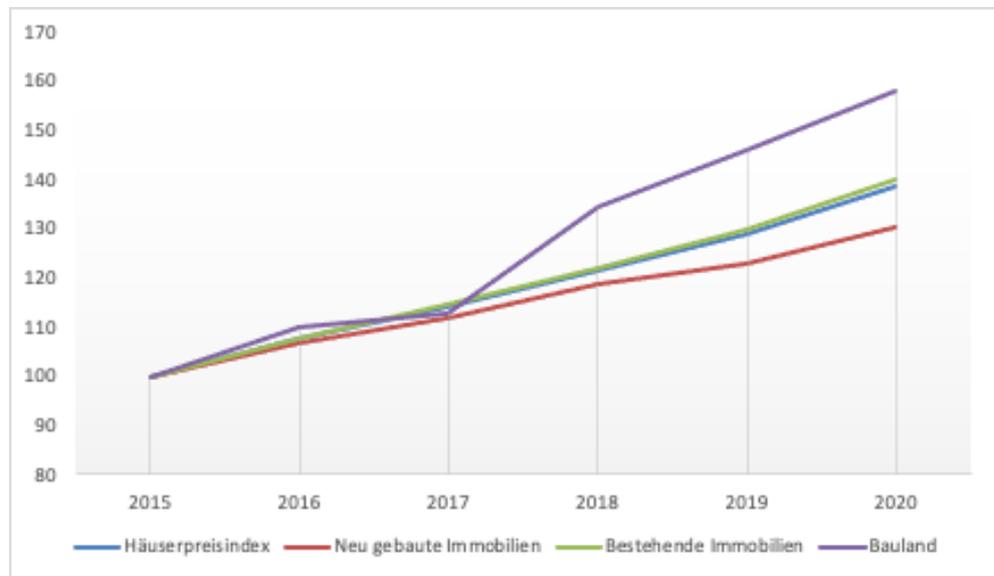
Quelle: Statista (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1885/umfrage/mietpreise-in-den-groessten-staedten-deutschlands/>)

Die teuersten Städte zum Kaufen

	Stadt	Preis pro qm ²
Platz 1	München	Ø 10.013,01 Euro
Platz 2	Frankfurt a.M.	Ø 6.602,27 Euro
Platz 3	Hamburg	Ø 6.162,22 Euro

Quelle: Baufi24 Kaufpreisatlas (<https://www.baufi24.de/immobilien/kaufpreisatlas/>)

Indizes der Immobilienpreisentwicklung seit 2015



(Quelle: Statistisches Bundesamt <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/Haeuserpreise-Bauland.html>)

Die Rentabilität von Immobilien:

Welche Faktoren sind ausschlaggebend?

Immobilien gelten schon lange als stabile Wertanlage, **denn Bedarf an Wohnraum ist immer vorhanden.**

Wie **rentabel ein Objekt letztendlich ist**, hängt von verschiedenen Faktoren ab:

- Lage und Infrastruktur
- langfristige strukturelle Entwicklung der Region
- Zustand der Immobilie

Neben diesen Aspekten spielen beim Immobilienkauf auch **weiche Faktoren** eine wichtige Rolle:

- Wie viel Immobilie kannst du dir leisten?
- Was bedeutet der Kauf eines Eigenheimes für dich persönlich?
- Willst du dich in der Immobilie verwirklichen und Erinnerungen für deine Familie schaffen? Oder fühlt sich das Eigenheim für dich wie eine Last an?

Mieten oder kaufen?

Das Pro und Kontra im Überblick

Als Mieter hast du ...

... diese Vorteile	... und diese Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> • kurzfristiger Umzug möglich • keine Ortsgebundenheit • Kosten und Aufwand für die Pflege sind gering • niedrige Nebenkosten • geringe Verantwortung und Pflichten • Flexibilität bei Problemen mit den Nachbarn • keine Verbindlichkeiten durch den Kauf einer Immobilie 	<ul style="list-style-type: none"> • steigende Mieten • regelmäßige Mieterhöhungen • zeitintensive Wohnungssuche • Ärger mit unzuverlässigen Vermietern • kein Vermögensaufbau • Anmeldung von Eigenbedarf durch den Vermieter • schwierige Nachbarn • keine uneingeschränkte Gestaltungsfreiheit • hoher Kostenfaktor

Als Eigentümer hast du ...

... diese Vorteile	... und diese Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> • Kapitalaufbau durch Tilgung von Darlehen • Gestaltungsfreiheit der Immobilie • keine Mieterhöhungen • Geldanlage für das Alter • Niedrigzinsen und staatliche Förderungen • praktischer Nutzwert • Wertentwicklung aufgrund steigender Immobilienpreise • Erbe für Kinder 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsgebundenheit durch Immobilie • Verantwortung für Pflege und Instandhaltung • Herausforderungen mit Nachbarn aushalten • zeitintensiver Verkauf • Verbindlichkeiten durch Darlehen

Ein Preisbeispiel: Mieten vs. Kaufen für Selbstnutzer

Um das Investment in eine Immobilie zu veranschaulichen, vergleichen wir in folgender **Beispielrechnung die Finanzierung einer Immobilie mit der Miete für eine Wohnung.**

Mieten		Immobilienkauf	
Kaltmiete (1.050 Euro/ Monat)	12.600 Euro	Verkaufspreis	350.000 Euro
		Kaufnebenkosten (Achtung: Diese sind von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich hoch und belaufen sich auf ca. 12,5% des Kaufpreises für Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbucheintragungen, Makler)	43.750 Euro
Nebenkosten (150 Euro/ Monat)	1.800 Euro	Eigenkapital (inkl. Kaufnebenkosten)	48.750 Euro
Gesamtkosten p.a.	14.400 Euro	Darlehensbetrag	345.000 Euro
		Sollzinsbindung	15 Jahre
		Sollzins p.a.	1,35 %
		Tilgungssatz	3,50 %

Modellrechnung des Tilgungsplans	
Monatliche Darlehensrate davon Zinsen (27,84 % der Rate) davon Tilgung (72,16 % der Rate)	1.394,37 Euro 388,12 Euro 1.006,25 Euro
Sollzins p.a. Tilgung p.a. im ersten Jahr	1,35 % 3,50 %
Laufzeit d. Darlehens bis zur Volltilgung (Die Laufzeit des Darlehens wurde mit gleichbleibendem Sollzins ermittelt.)	24 Jahre, 2 Monate
Am Ende der Zinsbindung von 15 Jahren Mtl. Zinsen (11,65 % der Rate) Tilgung mtl. (88,35 % der Rate)	162,40 Euro 1.231,97 Euro
Restschuld Getilgter Betrag Zinszahlungen insgesamt Tilgungssatz p.a.	144.357,57 Euro 200.642,43 Euro 50.345,07 Euro 10,24 %
Am Ende des Darlehens (bei gleichbleibendem Sollzins) Getilgter Betrag	345.000,00 Euro
Zinszahlungen gesamt Letzte Darlehensrate	59.553,56 Euro 184,81 Euro

Fazit

Nach der Beispielrechnung zahlst du jeden Monat eine Rate von 1.394,37 Euro und hast nach 15 Jahren bereits einen Betrag von 200.642,43 Euro getilgt. Dieses Kapital steckt in deiner Immobilie.

Du hast also dein Eigentum als einen wirklichen Gegenwert dafür. Dem gegenüber stehen gezahlte Mietkosten von 216.000 Euro. Insgesamt ergibt sich daraus **ein finanzieller Vorteil in Höhe von 416.642,43 Euro für den Immobilienbesitzer.**

Welche Verpflichtungen habe ich als Immobilieneigentümer?

Wer eine Immobilie besitzt, der kann diese nach eigenem Gusto gestalten. Und das ist für viele der Grund für einen Immobilienkauf. Doch **Pflichten und Verantwortlichkeiten haben auch Immobilieneigentümer.**

Artikel 14 des Grundgesetzes besagt: „**Eigentum verpflichtet**“. Es liegt in deiner Verantwortung, dass du **potenzielle Gefahrenquellen an deiner Immobilie erkennst und beseitigst** bzw. vermeidest. Darum gibt es besondere Pflichten für Immobilienbesitzer, dazu zählen unter anderem:

Beispiele für Sicherungspflichten:

- **Garten:** Zustand der Bäume überprüfen, Hecken und Sträucher zurechtschneiden
- **Gehwege:** Im Winter von Schnee und Eis räumen
- **Keller:** Öltanks warten lassen, damit das Grundwasser nicht durch Leckage geschädigt werden kann
- **Dach und Fassade:** Regelmäßig auf lose Ziegel und Bauteile überprüfen, die durch Herunterfallen Passanten verletzen und Autos beschädigen könnten

Beispiele für finanzielle Verpflichtungen:

- **Erschließungskosten:** Hausanschlüsse legen, Wegerechte durchsetzen und gewähren
- **Grundsteuer:** Wird als Jahressteuer für alle Arten von Immobilien und Grundbesitz fällig
- **Instandhaltung/-setzung:** Immobilie pflegen und warten, Reparaturen umsetzen
- **Bei Wohnungen:** Beteiligung an den Kosten für das Gemeinschaftseigentum
- **Gemeinschaftseigentum:** Regelmäßige Rücklagen bilden



Lohnt es sich, eine Immobilie zur Selbstnutzung zu erwerben?

Wenn du dir diese Frage stellst, kann dir das Kaufpreis-Miete-Verhältnis weiterhelfen: Hiermit ermittelst du, in welcher Relation der Kaufpreis zum tatsächlichen Wert der Immobilie steht.



Faustregel: das Kaufpreis-Miete-Verhältnis

Mithilfe folgender Formel findest du heraus, ob der Kaufpreis für ein Haus oder eine Wohnung eher günstig oder doch zu teuer ist:

$$\text{Kaufpreis} \div \text{potenzielle Jahreskaltmiete der Immobilie} = \text{Kaufpreis-Miete-Verhältnis}$$

Die potenzielle Jahreskaltmiete bestimmst du anhand von vergleichbaren Objekten. Diese sollten deiner ausgewählten Immobilie in Bezug auf Wohnfläche, Lage, Alter und Ausstattung gleichen.

Das Ergebnis der Rechnung kannst du folgendermaßen beurteilen:

Verhältnis liegt bei ca. 20 = günstiger Kaufpreis
Verhältnis liegt bei 25 oder höher = zu teurer Kaufpreis

Beispiel:

Eine Wohnung mit 100 Quadratmetern steht für einen Preis von 300.000 Euro zum Verkauf. Ähnliche Wohnungen in der Region mit vergleichbarer Lage werden zu einem Quadratmeterpreis von 12 Euro vermietet. Dies wäre das Ergebnis der Rechnung:

Kaufpreis Immobilie	300.000 Euro
Jährliche Kaltmiete der Beispielwohnung	14.400 Euro
Kaufpreis-Miete-Verhältnis	Faktor 20,83

Selbsttest: Bist du Team „Mieter“ oder Team „Eigenheim“?

Beantworte die untenstehenden Fragen mit ja oder nein und erfahre, ob du eher der Typ „Mieter“ bist oder ob du bereit für ein Eigenheim bist. Die Auflösung des Tests* findest du am Ende dieses E-Papers.

		JA	NEIN
1	Kannst du dir vorstellen, langfristig am selben Ort zu wohnen?		
2	Bist du bereit, auch Schulden zu tragen, wenn sich deine Wohnsituation dadurch verbessert?		
3	Bist du bereit, für dein Traumhaus langfristig Verantwortung zu übernehmen?		
4	Bist du bereits beruflich angekommen und hast einen Job mit regelmäßigem Einkommen?		
5	Ist es dir wichtig, unabhängig (im Haus) zu sein?		
6	Wünschst du dir eine größere Wohnung?		
7	Hast du konkrete Vorstellungen, wie du wohnen möchtest?		
8	Ist dir ein eigener Garten wichtig?		
9	Bist du in der Lage, finanzielle Aufwendungen für unvorhergesehene Kosten zu tragen?		
10	Misst du einem Eigenheim eine große Bedeutung als Altersvorsorge zu?		

Wann ist der beste Zeitpunkt zum Kaufen?

Der beste Zeitpunkt für den Kauf einer Immobilie lässt sich nicht pauschal bestimmen. Die Entscheidung für Immobilieneigentum ist altersunabhängig. Eine Bau- oder Immobilienfinanzierung kann sich in Zeiten steigender Mieten und niedriger Zinsen für Menschen Mitte 20, Anfang 40 oder über 50 lohnen.

Nicht nur wirtschaftliche Beweggründe spielen eine Rolle. Der Kauf einer Immobilie ist eine **Entscheidung für einen Lebensstil** und somit für jeden ein sehr individuelles Anliegen. Ein Eigenheim zählt zu den **größten Veränderungen und finanziellen Verantwortlichkeiten** im Leben. Folgende Faktoren spielen beim Immobilienkauf eine Rolle:

- **Wohnort:** Wünschst du dir einen festen Lebensmittelpunkt?
- **Arbeit:** Hast du ein verlässliches Einkommen?
- **Wohnsituation:** Wie ist die Lebensqualität (Nachbarn, Garten, Platz etc.)?
- **Finanzen:** Hast du Eigenkapital, das du in eine Finanzierung einbinden möchtest?
- **Gehalt:** Bleibt nach Abzügen durch ein Darlehen noch genügend zum Leben übrig?
- **Verpflichtung:** Bist du bereit, die Verantwortung der Kreditrückzahlung über viele Jahre einzugehen?
- **Veränderung:** Rechnet sich der Verkauf oder die Vermietung der Immobilie, wenn sich deine persönliche Situation verändert?

Letztendlich ist **deine persönliche Situation entscheidend**, um den für dich „idealen“ Zeitpunkt für den Erwerb eines Eigenheims konkreter zu bestimmen.

Vermieter werden: Das Pro und Kontra

Als Vermieter hast du diese Vorteile und diese Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> • „passives“ Einkommen • Altersvorsorge • Wertsteigerung • massive Steuervorteile • steigende Nachfrage durch Bevölkerungswachstum • vertragliche Gestaltungsfreiheit 	<ul style="list-style-type: none"> • schwierige Mieter/Mietnomaden • rechtliche Regulierungen wie die Mietpreisbremse • zeitintensive Verpflichtung • Verantwortung gegenüber Mietern und Wohneigentümergeinschaft • das Eigenkapital ist gebunden

Immobilien als Kapitalanlage

Immobilien sind als Kapitalanlage beliebt, denn sie versprechen Wertsteigerungen und ein passives Einkommen durch Mieteinnahmen. Lohnt sich eine Immobilie für dich als Kapitalanlage? Folgendes solltest du bei der Entscheidung berücksichtigen:

1. Lage:

Wähle ein Objekt bestenfalls in einer Stadt mit mehr als 10.000 Einwohnern. Durch stabil hohe Bevölkerungszahlen erhöhen sich deine Chancen auf eine schnelle und dauerhafte Vermietung. Die Immobilie sollte gut an das Verkehrsnetz angebunden sein und Nähe zu Aktivitäten des täglichen Lebens, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken, Kitas und Schulen, vorweisen.



Bevölkerungsschwache Regionen meiden

Kaufe keine Immobilie in einer Gegend, die von Bevölkerungsschwund betroffen ist. Potenzielle Mieter sind dort rar und der Wert des Objekts kann im Laufe der Jahre sogar sinken, anstatt zu steigen.

2. Bausubstanz:

Prüfe genau, wie gut der bisherige Besitzer die Immobilie instandgehalten hat. Insbesondere bei Altbauten ist diese Prüfung besonders wichtig, um Planungssicherheit zu schaffen. Sieh dir bei Mehrfamilienhäusern die Protokolle der Eigentümerversammlungen an: In diesen wird festgehalten, welche Arbeiten durchgeführt wurden.

3. Abschreibungen:

Als Vermieter kannst du gemäß Einkommensteuergesetz u. a. Werbungs- und Anschaffungskosten für die Immobilie steuerlich geltend machen. Bei Denkmalimmobilien profitierst du zusätzlich, da der Fiskus eine Sonderabschreibung für Denkmäler vorsieht.

4. Energieeffizienz:

Eigentümer von Immobilien müssen laut Energieeinsparungsverordnung Regeln zur energetischen Sanierung von Objekten einhalten. Beim Kauf einer Altbauwohnung solltest du daher auf die Energieeffizienz achten.

5. Ausstattung:

Verfügt die Immobilie über zusätzliche Räume, Flächen, Garten, Waschküche, Fahrradkeller oder altersgerechte Vorkehrungen? Ob diese vorhanden sind oder nicht, hat Einfluss auf die Attraktivität der Immobilie.

6. Vermietung:

Prüfe aktuelle Mietverträge und Mietverhältnisse. Wie hoch ist die Miete? Wurde die Miete regelmäßig gezahlt? Gab es Mieterhöhungen? Sind Mietpreiserhöhungen möglich? Vergleiche die Höhe der Miete mit dem aktuellen Mietspiegel der Gegend.

7. Gemeinschaftseigentum:

Kaufst du eine Wohnung in einem Mehrparteienhaus, wirst du Teil einer Eigentümergemeinschaft und übernimmst Pflichten sowie Verantwortungen für das Gemeinschaftseigentum.

Dazu zählen:

- Fassade
- Dach
- Tiefgaragen
- Treppenhaus
- Flure
- Aufzüge
- Keller
- Außenanlagen
- Anschlüsse
- Heizungsanlage

8. Grundstück:

Gab es Bodenverseuchungen durch Öl oder Giftstoffe? Liegen Müll und Unrat auf dem Grundstück? Gibt es Ungeziefer? Alle Eigentümer verantworten gemeinschaftlich die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums, beschließen bauliche Veränderungen und beteiligen sich gleichermaßen an anfallenden Kosten. Alle Maßnahmen werden auf jährlich einberufenen Eigentümerversammlungen beschlossen. An diesen solltest du regelmäßig teilnehmen.

Die Eigentümer können die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums entweder selbst übernehmen oder an einen externen Dienstleister übertragen.



Welche Pflichten habe ich als Vermieter?

Ein Vermieter hat **soziale Verantwortung und Pflichten gegenüber seinen Mietern**. Hierzu zählen:

- **Instandhaltungspflicht:**
alle notwendigen Reparaturen an der Immobilie.
- **Beseitigung von Mängeln und Schäden:**
Schäden an dem Objekt, die durch normalen Gebrauch und Abnutzung entstehen.
- **Verkehrssicherungspflicht:**
die angemessene und funktionierende Beleuchtung von Treppen, Hausflur und Fahrstuhl sowie die Reinigung von Gehwegen und Zufahrten.
- **Nebenkosten:**
jährliche Abrechnung der Nebenkosten für die Mieter, deren Frist bis zum 31.12. des Folgejahres eingehalten werden muss.
- **Heizung:**
Möglichkeit zur Beheizung während der Heizperiode vom 1. Oktober bis 30. April funktioniert (für Wohnräume gilt eine Mindesttemperatur von 20 Grad, im Bad 22 Grad).
- **Hausordnung:**
Verhaltenskodex als rechtlicher Bestandteil des Mietvertrags.
- **Wohnungsgeberbestätigung:**
Seit dem 1. November 2015 muss den Mietern spätestens zwei Wochen nach Aus- oder Einzug eine Wohnungsgeberbestätigung ausgestellt werden.
- **Rechenschaftspflicht:**
Handeln nach dem Gebot der Wirtschaftlichkeit: umlegbare Betriebskosten für Mieter in einem vernünftigen und üblichen Rahmen halten.

Zu einem großen Teil kannst du die hier aufgelisteten Pflichten auch an einen Sondereigentumsverwalter übergeben. Dies ist ratsam, wenn du bei der Vermietung unerfahren bist.

Eigentum als Altersvorsorge: Die Rentabilität einer Immobilie

Wie rentabel eine Immobilie ist, hängt wesentlich von den Mieteinnahmen ab. Am einfachsten lässt sich die **Bruttomietrendite** berechnen. Sie setzt sich aus den **Mieteinnahmen eines Jahres und dem Marktwert der Immobilie** zusammen.



Beispiel für die Berechnung der Bruttomietrendite

Jährliche Mieteinnahmen 12.000 Euro
Marktwert 220.000 Euro

$$12.000 \text{ Euro} \times 100 \div 220.000 \text{ Euro} = 5,45 \%$$

In dieser Beispielrechnung würde die Bruttorendite 5,45 Prozent betragen.

Da die Bruttomietrendite jedoch nicht alle Posten berücksichtigt, wird zur **genaueren Renditeermittlung zusätzlich die Nettomietrendite** bestimmt. Bei dieser fließen die Kosten für folgende Posten mit ein:

- **Erwerbsaufwand**
(Kaufpreis, Notarkosten, Grundbuchgebühr, Grunderwerbssteuer, Maklerhonorar)
- **Netto-Mieterlös**

Berechnung des Netto-Mieterlöses

Jahreskaltmiete
– nicht umlagefähige Betriebskosten
– jährliche Rücklage
(für Reparaturen/Instandhaltung etc.)
= Netto-Mieterlös

- evtl. Prozentsatz von **Mietausfallquote**
- Kosten für **Zinsen**
- Kosten für **Tilgung** von Darlehen
- Steuervorteile durch **Vermietung**

Die Nettomietrendite berechnest du anschließend mit folgender Formel:

$$\text{Netto-Mieterlös} \div \text{Investitionskosten} \times 100 = \text{Nettomietrendite}$$

Der Netto-Mieterlös beträgt im Beispiel 10.000 Euro, die Investitionskosten (der Kaufpreis plus der Erwerbsaufwand) 250.000 Euro. Die Rechnung lautet folgendermaßen:

$$10.000 \div 250.000 \times 100 = 4 \%$$

Die Nettomietrendite der Beispielimmobilie würde in diesem Beispiel 4 Prozent betragen.

Eignet sich eine Vermietung für mich?

Du möchtest in eine Immobilie investieren und durch die Vermietung ein passives Einkommen generieren? Anhand der folgenden Punkte kannst du bestimmen, ob eine Vermietung für dich infrage kommt:

- **Einkommen:**
Kannst du ein ausreichend hohes Nettoeinkommen vorweisen? Als Richtwert gilt hier meist: die maximale Monatsrate für die Tilgung des Kredits sollte 35 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens nicht überschreiten.
- **Vermögensbilanz:**
Bei der Beantragung eines Darlehens rechnet die Bank dein Guthaben gegen Verbindlichkeiten und Schulden auf. Hierbei sollte möglichst ein positiver Wert herauskommen. Denn eine negative Vermögensbilanz ist bei der Bank ein K.O.-Kriterium (es sei denn, du kannst Betriebs- oder Immobilienvermögen vorweisen).



Tipp: Schufa-Auskunft!

Lass dir deine Schufa-Auskunft zukommen. Auf dieser ist aufgelistet, was die Bank als Verbindlichkeiten ansieht.

- **Verpflichtung:**
Unbefristete Mietverträge bedeuten die langfristige Bindung an einen oder mehrere Mieter. Eine Kündigung der Mietverhältnisse kann schwierig sein.
- **Aufwand:**
Hast du ausreichend Zeit, deinen Pflichten als Vermieter nachzukommen? Diese sind teilweise sehr aufwändig (Reparaturen, Renovierungen, Mieterwechsel, Mietersuche, mögliche Rechtsstreitigkeiten etc.). Du kannst sie aber auch an einen Verwalter übergeben.
- **Kosten:**
Kannst du dir die Kosten für die Instandhaltung, einen Sondereigentums- oder WEG-Verwalter leisten?

Selbsttest: Bist du Team „Vermieter“?

Beantworte die untenstehenden Fragen mit ja oder nein und erfahre, ob du bereit bist, in eine Immobilie als Kapitalanlage zu investieren und Vermieter zu sein. Die Auflösung* des Tests findest du am Ende dieses E-Papers.

		JA	NEIN
1	Kannst du mögliche Ausfälle bei Mietzahlungen finanziell wegstecken?		
2	Hast du ausreichend Zeit, dich um die Belange der Mieter zu kümmern?		
3	Investierst du lieber in sicherere Anlageformen?		
4	Betrachtest du Immobilien als sichere Anlagemöglichkeit?		
5	Bist du bereit, Teil einer Eigentümergemeinschaft zu sein (bei Wohnungen)?		
6	Ist dir bewusst, dass du als Vermieter Aufgaben wie Schneeräumen, Hausflur wischen oder die Müllentsorgung organisieren musst?		
7	Ist dir bewusst, dass du für ein gesundes Wohnen in deinen Mietwohnungen sorgen musst?		
8	Ist dir bewusst, dass du für eventuell nötige Modernisierungsarbeiten aufkommen musst?		
9	Findest du die Renditemöglichkeiten bei Immobilienanlagen attraktiv?		

Fazit: Soll ich eine Immobilie kaufen?

Wer ein Eigenheim kauft, kann von vielen Vorteilen profitieren:

Es schafft emotionalen Wert, ermöglicht Gestaltungsfreiheit und zusätzliche Lebensqualität. Immobilien gelten außerdem als stabile Wert- und Kapitalanlage, da der Immobilienmarkt auch in Zukunft stabil bleiben wird. Zusätzlich kannst du in Zeiten von Niedrigzinsen und günstigen Krediten beim Immobilienkauf profitieren.



* Wenn du beim Selbsttest „Bist du Team „Mieter“ oder Team „Eigenheim“?“ überwiegend oder sogar alle Fragen mit „ja“ beantwortet hast, gehörst du zum Team „Eigenheim“.

** Wenn du beim Selbsttest „Bist du Team „Vermieter“?“ überwiegend oder sogar alle Fragen mit „ja“ beantwortet hast, gehörst du zum Team „Vermieter“.

Für mehr Informationen lasse dich gern von unseren Experten unverbindlich beraten.



BAUFI 24

[baufi24.de](https://www.baufi24.de)