



IMMOBILIENKAUF

Die Top-Einsteiger-Tipps für Kapitalanleger

In Zeiten von unsicheren Finanzmärkten sind immer mehr Investoren der Überzeugung, dass eine Immobilie nicht nur die beste, sondern die sicherste Kapitalanlage ist. Dabei steht nicht die Rendite, sondern ganz besonders die Kapitalerhaltung im Vordergrund, so Felix Epple, Projektleiter bei der Pflugfelder-Unternehmensgruppe.

Hochinteressant ist, dass der internationale US-Immobiliendienstleister Zillow ein besonders innovatives Standort-Kriterium ausgearbeitet hat. Dabei handelt es sich um die Filialen des Kaffeebrühers Starbucks. Die Wohn- und Gewerbemieten sind dort besonders gestiegen, in denen das amerikanische Unternehmen ansässig ist.

Kaffeeduft als Standortfaktor

Übertragen lässt sich dies auch auf Deutschland, denn Starbucks hat nicht nur bei Kaffeebohnen einen guten Riecher, sondern auch dafür, wo in Zukunft mit Wertsteigerungen im Immobilienbereich zu rechnen ist. Aufgrund zahlreicher Standortanalysen werden Trends in den deutschen Regionen frühzeitig erkannt und gezielt dort Investitionen getätigt. Besonders attraktiv für Starbucks ist die Region Stuttgart, wo Filialen in Ludwigsburg (Breuningerland) und mehrere in der Landeshauptstadt betrieben werden.

Im Grunde genommen sollten die Käufer von Immobilien genauso vorgehen wie Starbucks, vor allem dann, wenn sie

sich erstmals für den Erwerb einer Immobilie entscheiden. Das bedeutendste Kaufkriterium ist immer die Lage, die Lage und nochmals die Lage. Daneben müssen sich die Kaufinteressenten die Frage stellen, wie zukunftssträftig die Investitionsregion ist. Ebenso wichtig sind die Infrastruktur, die Beschäftigungsquote und die Attraktivität der ansässigen Unternehmen. Besonders bei Familien kann die Anbindung an die Innenstadt und die öffentlichen Verkehrsmittel eine entscheidende Bedeutung haben. Absolut positiv bewertet sind im Landkreis Ludwigsburg natürlich die Kreisstadt selbst sowie Bietigheim, Kornwestheim und so gut wie alle S-Bahn-Gemeinden.

Die Suche nach dem perfekten Mieter

Ein waches Auge sollten Kapitalanleger auch auf die Bonität des Bauträgers haben. Diese ist genauso wichtig wie Architektur, Ausstattung, Preis und Wohnungsgröße. Ein bonitätsstarker Bauträger zeichnet sich dadurch aus, dass seine Immobilien schlüsselfertig, ohne Bankdarlehen, inklusive aller Bau- und Baunebenkosten, Erdaushub, sowie allen Architekten- und Fachingenieurleistungen erstellt werden. Im Kaufpreis enthalten sollten auch immer Genehmigungsgebühren sowie die Erschließungs- und Hausanschlusskosten sein.

Beim Kauf einer Kapitalanlagewohnung sollte man sich nicht ausschließlich vom persönlichen Geschmack leiten lassen. Vielmehr sollte die Ausstattung so gewählt werden, dass sie möglichst vielen Mietinteressenten gefällt. Unikate sind zwar interessant, jedoch ist für den Kapitalanleger ein praktischer und nutzbarer Grundriss entscheidender. Am bes-



Eine perfekte Kapitalanlage zeichnet sich immer durch eine exzellente Lage, eine sehr gute Bauqualität und eine erstklassige Bauträgerbonität aus.

Illustration: Pflugfelder

ten fährt man mit einer zeitlosen Wohnungsausstattung, die auch noch nach zehn Jahren und mehr als elegant und hochwertig von Interessenten eingestuft wird. Besonders wichtig sind hochwertige Bodenbeläge, schöne Sanitäreinrichtungsgegenstände und ein sonniger und gut nutzbarer Balkon bzw. Gartenanteil mit Terrasse.

Der Großteil der zurzeit verkauften Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage sind Singlewohnungen. Die Experten vom Immobilienverband Deutschland (IVD) gehen davon aus, dass sich dieser

Trend fortsetzt und durch Paare ohne Kinder in den kommenden 15 Jahren noch verstärkt wird. Der Vorteil von Drei- oder Vierzimmerwohnungen gegenüber Zweizimmerwohnungen zur Kapitalanlage liegt in der Mietdauer. Familien nutzen Wohnungen in der Regel doppelt so lang wie Singles oder Paare.

Bei Gebrauchtimmobilen zur Kapitalanlage greift die Mietpreislöscher. Sie gilt nicht bei Neubauimmobilien. Hier kann der Mietpreis zwischen Mieter und Vermieter frei vereinbart werden. Doch auch hier gilt, Mietwucher ist nicht zulässig.

Wie findet man den besten Mieter? Aufgrund unserer Erfahrung sollte man sich beim ersten Termin nicht von Sympathie oder Antipathie leiten lassen und das Bauchgefühl unterdrücken. Die Hauptfaktoren sind das zur Verfügung stehende Monatseinkommen im Verhältnis zur Miete und den Nebenkosten. Entscheiden sich dann mehrere Mieter von gleicher Bonität für die Wohnung, kommt das Bauchgefühl zum Einsatz. Wer wirkt sympathisch, wer wirkt zuverlässig. Pflugfelder prüft alle Mieter auf Herz und Nieren. Unter anderem ist das Unternehmen Mitglied der Vermieter-schutzkartei.

Das Rundum-Sorglos-Paket

Absolut auf Nummer sicher gehen die Kapitalanleger, die sich für das Pflugfelder-Vermieter-Sorglos-Paket entscheiden.

Dabei mietet die Unternehmensgruppe zehn Jahre lang die vorher verkaufte Wohnung zu einem vereinbarten Mietzins zurück und garantiert während der gesamten Laufzeit, unabhängig, ob die Wohnung vermietet ist oder nicht, den Mietzins. (red)

INFO: Wer Interesse an einer Neubauwohnung für Kapitalanleger oder an dem Vermieter-Sorglos-Paket hat, kann bei Pflugfelder-Geschäftsführer Ulrich Wunsch unter (0 71 41) 93 66 70 oder bei den Projektleitern Felix Epple unter (0 71 41) 93 66 35 und Arrigo Billia unter (0 71 41) 93 66 30 mehr erfahren. Sie informieren nicht nur umfassend über das gesamte Neubauangebot der Pflugfelder-Unternehmensgruppe, sondern auch über die Fördermöglichkeiten der Landeskreditbank und der Kreditanstalt für Wiederaufbau.