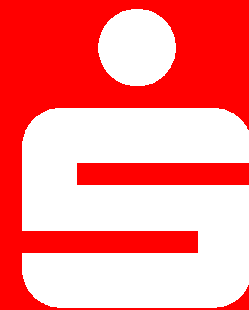




Aufbau von Immobilienportfolien- nur ein Thema für Großinvestoren?



Faktoren für die Kaufent- scheidung?

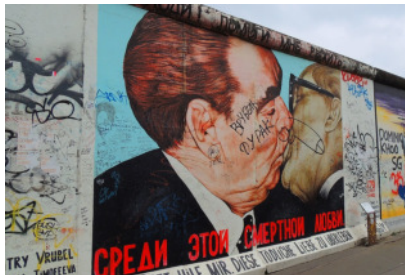
- Marktumfeld
- Objekt
- Rendite
- Zinsniveau
- Wirtschaftliche Möglichkeiten
- Persönliche Faktoren

Marktumfeld

- Hauptstadt
 - Europäische Metropole
 - Jährliches Wachstum von Einwohnern
 - Haushaltsgröße
 - Studentenstadt
- (Noch) geringere Kaufkraft als in vergleichbaren Großstädten
- Immobilienblase???

Marktumfeld

Wieso sollte sich die Nachfrage ändern?



- Neue Arbeitsplätze
- Studentenstadt
- Kultur
- Medizinische Versorgung

Objekt

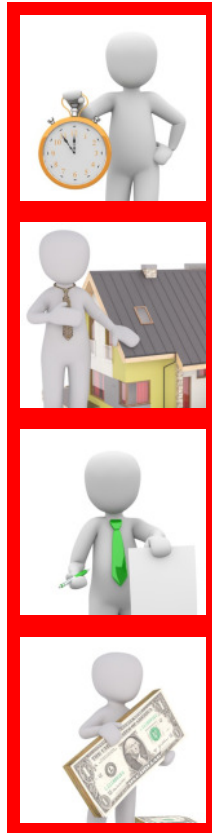


**Lage,
Lage,
Lage**

Objekt

- Objektzustand: Altbau / Neubau
- Nachhaltigkeit der Mieten
- Wohnungsgrößen
- Instandhaltungsrücklagen
- Eigentümergemeinschaft

Objekt



Welche Fehler gilt es zu vermeiden?

- Kauf unter Zeitdruck
- Kein Kauf ohne Besichtigung !!!
- Mangelnde Prüfung der Objektunterlagen / Mietverträge
- Kauf ohne gesicherte Finanzierung

Bei einem Kauf vom Bauträger auf Seriosität achten !!!

Rendite

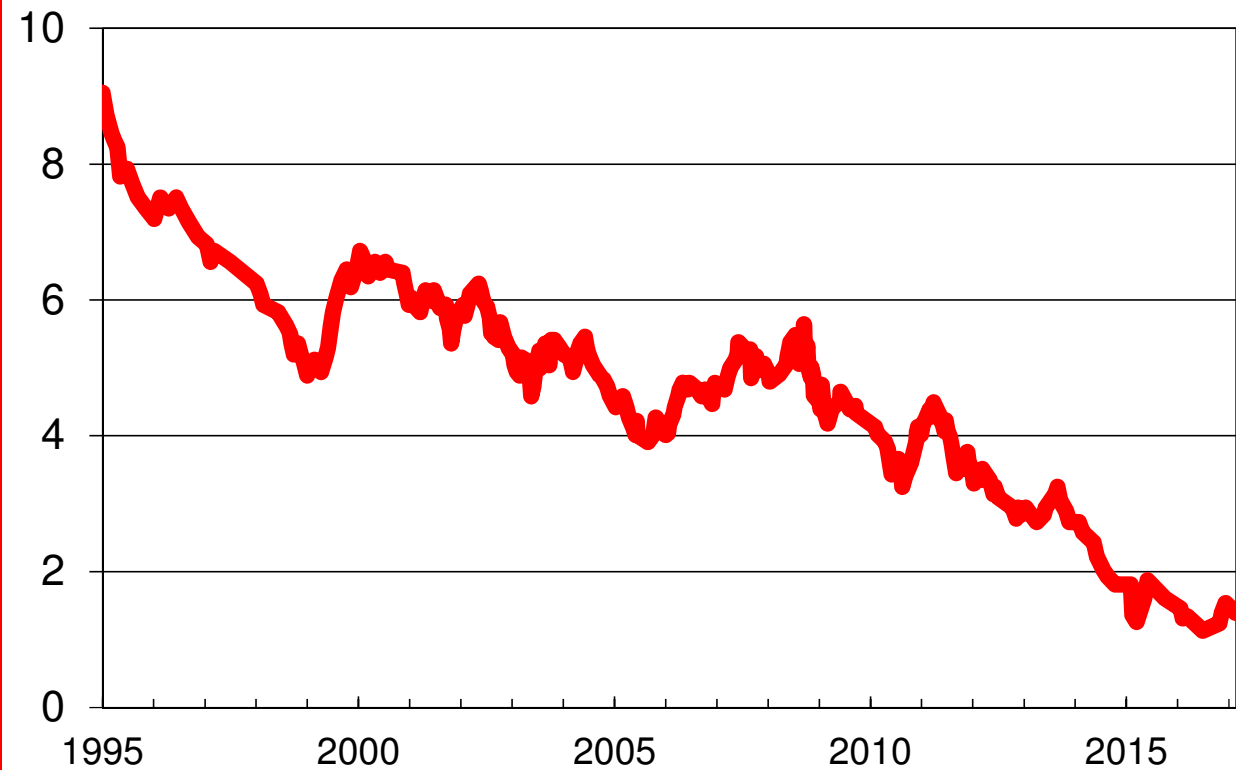
Nicht zwingend alleiniges Entscheidungskriterium für Ihren Kauf

- Nachhaltigkeit der zu erwartenden Nettokaltmiete
- Gute Innenstadtlage benötigt hohen Mietpreis
- Mietsteigerungspotential
- Mietpreisbremse

Obacht bei zu großen Renditeversprechen.

Zinsniveau

Effektivzinsentwicklung Hypothekenkredite (Berliner Sparkasse, 10 Jahre Festzins)



Sicherung des Zinsniveau

- Sicherung der Zinsen über die gesamte Laufzeit
- „Spießer“ – Klassisches Finanzierungsprodukt bzw. Zinssicherungsprodukt der Landesbausparkasse Nord (LBS)
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeit
- Auch steuerlich interessantes Finanzierungsmodell
- Oder Zinsfestschreibungen von bis zu 20 Jahren

Sicherung des Zinsniveau

Beispiel:

Kauf einer Eigentumswohnung.

Kaufpreis: 125.000,00 €

Darlehen: 100.000,00 €

Annuität: 308,33 €

(Sollzins: 1,70% p.a./1,74%eff., 2% Tilgung, 10 Jahre fest)

Restschuld: rd. 78.000,00 €

Ansparrate: rd. 267,00 €

Bausparrate: 390,00 €

(Sollzins: 2,35% p.a./2,68% eff., 12 Jahre Laufzeit)

Wirtschaftliche Möglichkeiten

Gesetzgeber gibt seit dem 21.03.2016 einen Rahmen für die Vergabe von Immobilienkrediten für Verbraucher vor.

Prüfung der Kapitaldienstfähigkeit über die gesamte Darlehenslaufzeit

Berücksichtigung der Lebensphasenplanung



Wirtschaftliche Möglichkeiten



Gerücht Nr. 1: „Das Darlehen muss bis zur Rente zurückgezahlt werden.“

Gerücht Nr. 2: „Junge Familien bekommen kein Darlehen!“

Wirtschaftliche Möglichkeiten

Unterlagen:

- Objekt- und Bonitätsunterlagen
- Unterlagen über bestehende Wohnungen
 - Darlehensvertrag
 - Jahreskontoauszug
- Mietverträge oder Grundvermögensaufstellung
- Ggf. Renteninformationen
- Ggf. Nachweise zu privaten Altersvorsorgen

Persönliche Faktoren

???

Vielen Dank

Anja Dressel

Telefonnummer: 030/869 746680

E-Mail-Adresse:
[anja.dressel@sparkasse-
sparkasse.de](mailto:anja.dressel@sparkasse-sparkasse.de)