



Eigentumswohnung vs Mehrfamilienhaus



Ist es besser in eine Eigentumswohnung oder lieber in ein Mehrfamilienhaus mit beispielsweise sechs Parteien zu investieren?

Ich rate natürlich immer. „Klein anfangen.“

Erst recht als Junginvestor ist es am einfachsten in eine kleine Eigentumswohnung zu investieren, um erst mal mit dem Thema Immobilie zu wachsen und sich weiterzubilden.

Vorteil ETW:

- Das gesamte Objekt wird von der WEG (Wohneigentümergeinschaft) gemanagt.
- Es sind mehrere Eigentümer an der Instandsetzung der gesamten Wohnanlage interessiert und auch beteiligt.
- Sollte es mal zu einer Fehlinvestition kommen, haben Sie nur in eine ETW Lehrgeld bezahlt, bei einem ganzen Mehrfamilienhaus wird das Ganze schon sehr übel aussehen.



Nachteil:

- Bei Eigentumswohnungen sind meist die Quadratmeterpreise höher.
- Bei der Eigentumswohnung begeben Sie sich in die Hände der Eigentümergemeinschaft, gelegentlich kommt es auch vor, dass die Eigentümergemeinschaft nicht ganz Ihrer Meinung ist, Sie müssen sich mit allen abstimmen.
- Es gibt da noch das Klumpenrisiko, denn Sie haben nur einen Mieter, wenn die Mietzahlung hier ausfällt, sieht es oft sehr schlecht aus. Hier ist die Insolvenzgefahr am größten.

Vorteil MFH:

- Bei einem Mehrfamilienhaus ist natürlich das Risiko gestreut, gibt es doch einmal einen Mietausfall, tragen immer noch 5 weitere Wohnungen Ihren Kredit.
- Mehrfamilienhäuser haben meist eine höhere Rendite, aber eine höhere Rendite heißt auch höheres Risiko.
- Die Verantwortung bei einem Mehrfamilienhaus ist natürlich viel höher. Denn sie müssen selbst Rücklagen bilden, für den Fall, dass zum Beispiel die Heizung ausfällt oder das Dach oder die Elektrik kaputtgehen.
- Sie können natürlich viel mehr mit einem Mehrfamilienhaus anstellen.
- Sie können es selber optimieren um den Wert zu steigern, ohne dass sich eine WEG dazwischen stellt.
- Die Wohnungen aufteilen und mit mehr Gewinn einzeln verkaufen – Aufteilergeschäft.
- Als Eigentümer eines Mehrfamilienhauses bestimmen Sie wann und in welchem - umfang die Renovierungen/Sanierungen am Gebäude umgesetzt werden sollen. Sie sind der Boss.



Nachteil MFH:

- Ohne einen Verwalter müssen sich um alles selber kümmern, Mieter betreuen, Reparaturen und Sanierungen durchführen lassen, Mieteingänge prüfen und so weiter, das kann auch zu einem Fulltime-Job führen.

Fazit

Um gute Renditen zu erzielen, muss man erst einmal die richtige Immobilienform, Strategie und den richtigen geeigneten Immobilien-Standort finden. Gehen Sie mit Ihrer Renditeerwartung auf die Immobiliensuche.

In diesem Sinne, auf gute Investments.

Chris Wurzer

