Miete & Rendite

Eigentumswohnungen kaufen, prüfen

und richtig kalkulieren

Regine Marsch

Impressum

Autorin: Dipl.-Betr. Regine Marsch

Rodderstraße 22

50354 Hürth

www.deutschesmietrecht.de | www.fibucom.com

Dieses Buch dient der allgemeinen Information und ersetzt keine individuelle Rechts- oder Steuerberatung. Rechtliche und steuerliche Fragen hängen von den Umständen des Einzelfalls ab. Die Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt; trotz aller Sorgfalt können Fehler oder spätere Rechtsänderungen nicht ausgeschlossen werden.

© 2026 Regine Marsch. Alle Rechte vorbehalten.

Vorwort

Sie möchten Ihre erste Eigentumswohnung als Kapitalanlage kaufen oder typische Fehler beim nächsten Kauf vermeiden? Sie brauchen realistische Zahlen, solide Informationen und keine heiße Luft.

„Dieses Buch richtet sich an Menschen, die eine gute Kapitalanlage suchen und keine Lust auf Albträume mit der Eigentümergemeinschaft haben."

Der Kauf einer Eigentumswohnung ist mehr als eine Frage des Kaufpreises und der möglichen Mieteinnahmen. Mit dem Kauf werden Sie Mitglied einer Eigentümergemeinschaft, übernehmen finanzielle Verpflichtungen und müssen sich mit Themen beschäftigen, von denen Sie vorher vielleicht noch nie gehört haben.

Als ehemalige Hausverwalterin habe ich viele Eigentümer erlebt, die sich vor dem Kauf ausführlich mit ihrer Finanzierung beschäftigt hatten, aber kaum etwas über die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft

wussten. Und manchmal waren es gerade die übersehenen Kleinigkeiten, die später teuer wurden.

Dieses Buch soll Ihnen helfen, solche Überraschungen möglichst zu vermeiden. Es verbindet rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen mit Erfahrungen aus der Verwaltungspraxis, Rechenbeispielen und Arbeitshilfen für Ihre eigenen Kaufüberlegungen.

Was Sie in diesem Buch erwartet

Kapitel 1: Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Wie viel Immobilie können Sie sich leisten? Und wie beurteilt die Bank Ihre Kreditwürdigkeit und das Kaufobjekt? Sie lernen die wichtigsten Kennzahlen kennen, berechnen Rendite und Cashflow und erfahren, warum eine vermeintlich günstige Wohnung wirtschaftlich trotzdem ein schlechtes Geschäft sein kann.

Kapitel 2: Die Immobilie prüfen

Nicht jede schöne Wohnung ist auch eine gute Investition. Wir beschäftigen uns mit der Suche nach geeigneten Objekten, Lage und Ausstattung sowie dem Zustand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums. Auch mögliche Schadstoffe wie Asbest gehören dazu. Und Sie erfahren, warum bei der Immobiliensuche manchmal ein Gespräch mit dem Handwerker mehr bringt als der tägliche Blick auf Immobilienportale.

Kapitel 3: Kaufabwicklung und Nebenkosten

Vom ersten Kontakt mit dem Makler bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch: Welche Unterlagen sollten Sie vor dem Kauf einsehen? Welche Auskünfte dürfen Sie erwarten? Was kosten Makler, Notar und Grunderwerbsteuer? Und warum sollten vor der Unterschrift möglichst alle offenen Fragen geklärt sein?

Kapitel 4: Gemeinschaft und Verwaltung

Willkommen in der kleinsten Demokratie der Welt! Als Wohnungseigentümer entscheiden Sie vieles gemeinsam mit anderen. Sie erfahren, wie Eigentümerversammlungen funktionieren, welche Aufgaben die Hausverwaltung übernimmt und warum Beschlüsse und Versammlungsprotokolle vor dem Kauf besonders interessant sind.

Kapitel 5: Die Finanzen der Gemeinschaft

Hausgeld, Erhaltungsrücklage, Sonderumlagen und Jahresabrechnungen: Hier geht es um das Geld der Eigentümergemeinschaft – und damit auch um Ihr Geld. Sie lernen, welche Risiken in einer Wohnanlage stecken, wie Kosten verteilt werden und welche Auswirkungen Sanierungen auf Ihre Rendite haben. Auch die Modernisierungsmieterhöhung und ihre steuerliche Behandlung werden erläutert.

Kapitel 6: Der Mieter als Renditefaktor

Eine gute Wohnung ist noch keine gute Kapitalanlage, wenn die Vermietung nicht funktioniert. Wir beschäftigen uns mit Mietverträgen, Kautionen, Betriebskosten, Mietausfällen und Mieterhöhungen. Sie erfahren außerdem, worauf Sie bei der Auswahl eines Mieters achten sollten und welche Fehler sich vermeiden lassen.

Kapitel 7: Im juristischen Schrebergarten

Zum Schluss geht es in den juristischen Schrebergarten des Wohnungseigentums. Was gehört zum Sondereigentum, was zum Gemeinschaftseigentum? Was bedeuten Sondernutzungsrechte, Miteigentumsanteile und Teilungserklärung? Hier finden Sie die wichtigsten Begriffe verständlich erklärt und können bei Bedarf nachschlagen.

So holen Sie das Beste aus diesem Buch heraus

Lesen Sie, was Sie gerade brauchen

Sie müssen dieses Buch nicht von vorne bis hinten durcharbeiten. Vielleicht beschäftigen Sie sich bereits mit einer konkreten Wohnung und interessieren sich vor allem für die Jahresabrechnung der Eigentümergemeinschaft. Oder Sie stehen ganz am Anfang und möchten zunächst wissen, wie viel Immobilie Sie sich leisten können.

Springen Sie ruhig direkt zum passenden Kapitel. Querlesen ist ausdrücklich erlaubt!

Online gibt es noch mehr

Damit Sie nicht sämtliche Berechnungen selbst durchführen müssen, habe ich browserbasierte Rechenhilfen, Checklisten und Mustervorlagen vorbereitet. Sie können beispielsweise Ihren Finanzierungsrahmen abschätzen, die Wirtschaftlichkeit einer Wohnung berechnen oder prüfen, wie sich eine zu niedrige Bestandsmiete auf Ihre Kalkulation auswirkt.

Die Rechentools funktionieren direkt im Browser. Sie benötigen keine zusätzliche Software. Den Zugang zu den Arbeitshilfen finden Sie am Ende des Buches auf https://fibucom.com.

Achten Sie auf die Symbole

Drei farbige Symbole begleiten Sie durch das Buch:

■ Praxisbeispiel & Praxistipp – Erfahrungen, konkrete Fälle und Hinweise für die Praxis.

◆ Gut zu wissen – ergänzende Informationen und Zusammenhänge.

● Wichtig – Hinweise auf rechtliche Besonderheiten, finanzielle Risiken und Stolperfallen.

Ein kleines grünes Rechnersymbol weist zusätzlich auf die passenden Online-Rechenhilfen hin.

Kapitel 1: Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

„Das passt schon irgendwie" ist kein Finanzierungsplan. Sie haben eine Wohnung im Blick? Prima. Aber können Sie sie sich dauerhaft leisten?

In diesem Kapitel geht es um Ihr Eigenkapital, Ihre monatliche Belastbarkeit, die Bewertung der Immobilie und vor allem um eine Frage: Bleibt nach Hausgeld, Finanzierung und anderen Kosten noch etwas von der Miete übrig?

Mit Rechenbeispielen und Online-Arbeitshilfen prüfen Sie die Zahlen, bevor Sie unterschreiben.

1. Sind Sie kreditwürdig?

Bonität bedeutet: Die Bank prüft, ob Sie Ihre Kreditraten voraussichtlich zuverlässig bezahlen können. Dafür zählen Einkommen, Ausgaben, Vermögen und bestehende Verpflichtungen.

Eigenkapital

Bevor Sie nach einer Eigentumswohnung suchen, machen Sie einen Kassensturz. Eigenkapital senkt den Darlehensbedarf und kann die Konditionen verbessern. Eine Finanzierung des gesamten Kaufpreises ohne Eigenkapital ist in Einzelfällen möglich, aber risikoreicher und häufig teurer. Die Kaufnebenkosten müssen dann ebenfalls finanziert oder anderweitig gedeckt werden. Halten Sie außerdem eine Reserve für unerwartete Ausgaben zurück.

Wie viel Eigenkapital können Sie auf die Beine stellen?

+ Bankguthaben
+ Sparguthaben
+ Wertpapiere
+ Rückkaufswerte von Renten- und Lebensversicherungsverträgen (soweit tatsächlich verfügbar)
+ Schenkungen (Großeltern, Eltern)
+ Sachwerte (z. B. Verkauf des Zweit-PKW)
= Eigenkapital

Das interessiert die Bank:

- Kontoauszüge
- Auszüge von Sparkonten und Sparbriefen
- Auszüge von Depots und anderen Aktien- und Anleiheanlagen

Gut zu wissen

Eine starre Eigenkapitalquote gibt es nicht. Sinnvoll ist es, mindestens die Kaufnebenkosten aus eigenen Mitteln zahlen zu können und weitere Rücklagen zu behalten. Mehr Eigenkapital kann die Finanzierung günstiger machen.

Einkommen

Die Bank prüft, wie verlässlich Ihre Einnahmen sind. Arbeitnehmer legen meist aktuelle Gehaltsabrechnungen und gegebenenfalls den Arbeitsvertrag vor. Bei Selbständigen werden regelmäßig Steuerbescheide, Gewinnermittlungen und weitere Unterlagen verlangt. Welche Belege nötig sind, hängt von der Bank ab.

Frei verfügbares Einkommen

Prüfen Sie Ihre Einnahmen und Ausgaben möglichst über zwölf Monate. Berücksichtigen Sie auch unregelmäßige Zahlungen, Versicherungen, Reparaturen und private Rücklagen. Ein Haushaltsbuch oder Ihre Kontoauszüge zeigen, welche Rate auf Dauer tragbar ist.

Monatliches regelmäßiges Nettoeinkommen (bei mehreren Personen: zusammen)

+ sonstige regelmäßige Einkünfte

+ Kindergeld
- Haushaltsausgaben (Lebensmittel, Kleidung etc.)
- laufende Wohnkosten (bei Kauf zur Kapitalanlage bleibt die eigene Miete ggf. bestehen)

- Strom, Gas, Wasser, Telefon, Internet etc.
- Versicherungsbeiträge
- PKW-Kosten
- laufende Kredite
- Ausgaben für Hobbys und Unterhaltung

= frei verfügbares Einkommen vor der neuen Kreditrate und den zusätzlichen Objektkosten

Wie viel Kredit bekommen Sie?

Bei der Immobilienfinanzierung spielen zwei Grenzen eine Rolle:

1. Einkommen als Maßstab (Tragfähigkeit)

Entscheidend ist die Monatsrate, die Sie dauerhaft tragen können – nach Abzug der übrigen Lebenshaltungskosten und einer Reserve für die vermietete Wohnung. Für ein Annuitätendarlehen lässt sich der erste Kreditrahmen überschlägig aus der verfügbaren Jahresrate und der Summe aus Sollzins und anfänglicher Tilgung berechnen.

Beispiel: 1.500 € monatlich stehen für Zins und Tilgung zur Verfügung. Bei 4 % Sollzins und 2 % anfänglicher Tilgung ergibt sich ein rechnerischer Darlehensrahmen von 1.500 € × 12 ÷ 0,06 = 300.000 €. Das ist ein reines Rechenbeispiel für die anfängliche Rate, keine Finanzierungszusage. Die 300.000 € wären nur tragbar, wenn die vollen 1.500 € tatsächlich für diesen Kredit zur Verfügung stünden. Weitere Objektkosten, Rücklagen und eventuelle Belastungen aus der eigenen Wohnsituation sind vorher abzuziehen. Kaufnebenkosten sind darin nicht berücksichtigt.

Prüfen Sie die monatliche Belastung zusätzlich bei höheren Zinsen und möglichen Mietausfällen. Eine Kapitalanlage muss auch dann tragbar bleiben, wenn nicht alles nach Plan läuft.

Kapitel 2: Die Immobilie prüfen

Eine Wohnung kann auf den ersten Blick überzeugen – und sich trotzdem als schlechte Kapitalanlage erweisen. Ein schöner Grundriss hilft wenig, wenn das Dach undicht ist oder hohe Sanierungskosten drohen. Prüfen Sie deshalb Lage, Vermietbarkeit und Zustand des gesamten Gebäudes, bevor Sie sich für den Kauf entscheiden.

1. Auf der Suche nach dem passenden Objekt

Ein attraktiver Angebotspreis ist noch kein gutes Geschäft. Entscheidend sind die nachhaltig erzielbare Miete und die Kosten, die nach dem Kauf auf Sie zukommen. Eine niedrige Bruttomietrendite bedeutet nicht automatisch einen laufenden Verlust; sie lässt aber wenig Spielraum für Hausgeld, Instandhaltung, Leerstand und Finanzierung.

Die Makrolage

Die Makrolage beschreibt die Region, Stadt und Gemeinde. Prüfen Sie Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsmarkt, Wirtschaftskraft, Verkehrsanbindung und die Nachfrage nach Mietwohnungen. Eine günstige Wohnung nützt wenig, wenn potenzielle Mieter fehlen.

Als Informationsquellen eignen sich beispielsweise das Demografie-Portal der Bundesregierung (demografie-portal.de), kommunale Daten, örtliche Mietspiegel und Marktberichte. Angebotspreise auf Immobilienportalen sind Anhaltspunkte, aber keine tatsächlich erzielten Kaufpreise.

Die Mikrolage

Die Mikrolage betrifft das konkrete Viertel und die Straße. Wie weit sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel entfernt? Gibt es Lärm, Leerstand oder erkennbare Nachteile im Umfeld? Die Qualität einer

Wohnlage hängt von den Anforderungen der jeweiligen Mieterzielgruppe ab.

Der alte Maklerspruch hat seinen Kern behalten: An der Ausstattung lässt sich etwas ändern, an der Lage nicht. Besuchen Sie die Straße möglichst zu unterschiedlichen Tageszeiten. Ein Spaziergang durch das Viertel ist oft aufschlussreicher als ein Exposé.

Wo kann ich nach einer Immobilie suchen?

Immobilienportale

ImmoScout24, immowelt und weitere Immobilienportale sind gute Ausgangspunkte. Richten Sie Suchaufträge ein und vergleichen Sie nicht nur Angebotspreise, sondern auch Lage, Hausgeld und erzielbare Miete. Manche Angebote werden über mehrere Portale gleichzeitig veröffentlicht – die Zahl der Anzeigen sagt daher wenig über die tatsächliche Auswahl aus.

Nicht jedes interessante Objekt landet allerdings im Internet. Gerade persönliche Kontakte können die entscheidende Tür öffnen.

Zwangsversteigerungen

Manche Käufer schwören darauf. Sie brauchen jedoch Geduld und sollten die Unterlagen besonders sorgfältig prüfen. Versteigerungstermine können kurzfristig aufgehoben werden, etwa wenn sich Gläubiger und Eigentümer einigen. Ein vermeintliches Schnäppchen kann zudem erhebliche Sanierungskosten mit sich bringen.

Handwerker

Sie kennen Maler, Installateure oder Dachdecker? Eine Goldgrube! Handwerker kommen herum und erfahren manchmal frühzeitig, wenn ein Eigentümer verkaufen möchte. Fragen kostet nichts.

Kapitel 5: Die Finanzen der Gemeinschaft

Frau H. wollte eine preiswerte Altbauwohnung, jetzt streitet sie sich jedes Jahr auf der Eigentümerversammlung mit den Miteigentümern und der Hausverwaltung über die Höhe der Erhaltungsrücklage. Die wird regelmäßig angehoben.

- **Wichtig**

Die schönste Wohnung nützt wenig, wenn die Gemeinschaft pleite ist!

Hausgeld, Erhaltungsrücklage, Sonderumlagen – das klingt nach Buchhaltung, ist aber Ihr Frühwarnsystem. In diesem Kapitel erfahren Sie, wie Sie die finanzielle Lage einer Eigentümergemeinschaft realistisch einschätzen.

Sie lesen, was wichtig im Wirtschaftsplan ist,– und wie Sie berechnen können, ob eine Sanierung ansteht, die Sie (noch) nicht einkalkuliert haben.

1. Vom Wirtschaftsplan zum „Hausgeld"

Landläufig spricht man vom „Hausgeld". Im Wohnungseigentumsgesetz steht dieser Begriff allerdings nicht. § 28 Abs. 1 WEG spricht von Vorschüssen zur Kostentragung und zu den Rücklagen. Für Sie als Eigentümer bleibt die Alltagssprache einfacher: Jeden Monat geht Hausgeld vom Konto ab – ganz gleich, wie der Gesetzgeber es nennt.

Für das kommende Kalenderjahr stellt der Verwalter einen Wirtschaftsplan auf. Darin stehen die erwarteten Einnahmen, Ausgaben und die daraus abgeleiteten Vorschüsse der einzelnen Wohnungen. Der Verwaltungsbeirat soll den Plan vor der Beschlussfassung prüfen (§§ 28, 29 WEG).

Welchen Zeitraum umfasst der Wirtschaftsplan?

Der Wirtschaftsplan einer Eigentümergemeinschaft umfasst in der Regel ein **Kalenderjahr**. Das bedeutet, dass der Plan die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember abdeckt.

Anders als früher wird seit der WEG-Reform rechtlich über die Vorschüsse beschlossen, nicht über den Wirtschaftsplan als solchen. Der Plan bleibt die rechnerische Grundlage. Für Käufer ist interessant, ob die Vorschüsse zum tatsächlichen Finanzbedarf passen – oder ob die Gemeinschaft seit Jahren zu knapp kalkuliert.

Ohne wirksamen Beschluss über Vorschüsse fehlt grundsätzlich eine neue Zahlungsgrundlage. Prüfen Sie aber, ob ein früherer Beschluss ausdrücklich vorsieht, dass die Vorschüsse bis zu einer Neufestsetzung weitergelten.

Ein praktischer Fall: Die Eigentümerversammlung findet erst im Sommer statt. Hat die Gemeinschaft die Weitergeltung der bisherigen Vorschüsse beschlossen, laufen die monatlichen Zahlungen zunächst weiter. So bleibt die Kasse nicht bis zur Versammlung leer.

Entscheidend ist deshalb nicht allein, welches Kalenderjahr auf dem Wirtschaftsplan steht, sondern was die Eigentümer tatsächlich beschlossen haben.

◆ Gut zu wissen

Lassen Sie sich beim Kauf neben dem Wirtschaftsplan auch den Beschluss über die Höhe und Fälligkeit der Vorschüsse zeigen.



Miete & Rendite

Der vollständige Praxisleitfaden
mit Online-Rechenhilfen

Eigentumswohnungen kaufen,
prüfen und richtig kalkulieren.

Die Rechenhilfen funktionieren
direkt im Browser auf fibucom.com.

Jetzt das vollständige PDF-E-Book kaufen

www.checkout-ds24.com/product/770323

Mehr Informationen:
deutschesmietrecht.de/landingpage-miete-und-rendite.html

Leseprobe | © 2026 Regine Marsch