

Dipl.-Betr. Regine Marsch

# Miete & Rendite

## Der Praxisleitfaden für Ihren Wohnungskauf



Leseprobe

Mit echten Fallbeispielen  
und interaktiven Online-Tools  
für Ihre persönliche Kalkulation

# Vorwort

Sie möchten Ihre erste Wohnung als Kapitalanlage kaufen oder typische Fehler beim zweiten Kauf vermeiden. Sie brauchen realistische Zahlen, solide Hilfe und keine heiße Luft.

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

Sie haben ein verlässliches Arbeitsbuch in der Hand – fundiert, sauber recherchiert, praxisnah. Wenn Sie dieses Buch gelesen haben wissen Sie genau, worauf Sie achten müssen, bevor Sie kaufen.

Im **1. Kapitel** geht es um die Frage: „Wie viel Immobilie kann ich mir leisten?“ Und wie beurteilt das die Bank? Hier erfahren Sie, worauf es bei Bonität, Eigenkapital und Kreditwürdigkeit ankommt. Dazu: die wichtigsten Kennzahlen zur Renditeberechnung, Online-Tools zur Selbsteinschätzung und praktische Tipps für die Gespräche mit der Bank.

In **Kapitel 2** erfahren Sie, dass nicht jede Wohnung, die hübsch aussieht, auch eine gute Investition ist. Sie lesen, worauf es bei Lage, Zustand und Ausstattung wirklich ankommt – vom ersten Eindruck bis zu versteckten Mängeln wie zum Beispiel Asbest. Mit Checkliste zur schnellen Einschätzung und konkreten Hinweisen für Ihre Besichtigung.

Von der ersten Kontaktaufnahme bis zur Unterschrift beim Notar:

**Kapitel Nummer 3** führt Sie Schritt für Schritt durch den Kaufprozess. Sie erfahren, welche Kosten entstehen, welche Auskünfte Sie erwarten dürfen – und was es mit Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch und Datenschutz auf sich hat.

**Kapitel 4:** Als Eigentümer sind Sie nie ganz allein. Dieses Kapitel erklärt, wie die Eigentümergemeinschaft funktioniert, wer das Sagen hat – und wie Hausverwalter, Beirat und Beschlüsse zusammenspielen. Ein Muss für alle, die wissen wollen, wie sich das „gemeinsame Eigentum“ im Alltag tatsächlich gestaltet.

Was kostet das Eigentum wirklich – über die eigene Wohnung hinaus? **In Kapitel 5** reden wir über das „Hausgeld“, Sonderumlagen, bauliche Veränderungen, Jahresabrechnungen und den angemessenen Beitrag zur Erhaltungsrücklage. Sie lernen die wichtigsten Dokumente kennen, erfahren, wie man sie liest – und worauf Sie bei Sanierungen und Kostenverteilungen achten sollten.

Eine Wohnung ist nur dann eine gute Kapitalanlage, wenn auch die Vermietung funktioniert. **Kapitel 6** beleuchtet die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte rund um den Mieter – von Mietverträgen und Kautions bis zu Mieterhöhungen, Betriebskosten und Mietausfällen. Inklusive Rechner zur Mietminderung und Checklisten für die Mieterauswahl.

**Im Kapitel 7** entführe ich Sie in den juristischen Schrebergarten, denn beim Wohnungskauf geht es nicht nur um vier Wände – sondern um Rechte, Pflichten und ein ganz eigenes Regelwerk. Sie erfahren die wichtigsten Begriffe rund um Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum, Sondernutzungsrechte, Teilungserklärung und Grundbuch. Ideal, um sich den juristischen Unterbau des Wohnungseigentums einmal verständlich und mit Humor anzusehen.

# So holen Sie das Beste aus diesem Buch heraus

Schön, dass Sie hier gelandet sind! Damit Sie nicht erst lange überlegen müssen, wie man dieses Buch „richtig“ liest: Es gibt kein richtig oder falsch.

## Lesen Sie, was Sie brauchen

Fühlen Sie sich frei, direkt zu dem Kapitel zu springen, das Sie gerade interessiert. Sie müssen sich nicht von vorn nach hinten durcharbeiten – jedes Kapitel steht für sich. Also: Querlesen ausdrücklich erlaubt!

Alle Fachbegriffe, die rund um das Thema Sondereigentum wichtig sind, finden Sie gesammelt im **7. Kapitel**. Da können Sie jederzeit nachschauen – wie in einem kleinen Wörterbuch am Ende.

## Online gibt's noch mehr

Damit Sie nicht alles selbst nachrechnen oder im Internet nach Beispielen suchen müssen, habe ich viele Rechenhilfen, Checklisten und Mustervorlagen für Sie vorbereitet. Sie können Ihre individuellen Zahlen, Daten und Fakten eingeben und erhalten ein auf Ihr Objekt passendes Ergebnis. Den Link gibt's am Ende des Buches, der Sie zur Seite [mieteundrendite.de](https://mieteundrendite.de) führt.

## Augen auf die Boxen

Im Text tauchen immer wieder farbige Kästchen auf. Die sind nicht nur hübsch anzusehen, sondern ziemlich praktisch:

-  **Praxisbeispiele & Praxistipp**
-  **Gut zu wissen**
-  **Wichtig**
-  **Mustervorlagen**

**Also:** Blättern Sie, stöbern Sie, probieren Sie die Online-Tools aus – und machen Sie das Buch zu Ihrem persönlichen Werkzeugkasten.

Viel Spaß beim Lesen und Ausprobieren! Und vor allem viel Erfolg beim Kauf Ihrer Eigentumswohnung!

Regine Marsch

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>KAPITEL 1: FINANZIERUNG UND WIRTSCHAFTLICHKEIT .....</b>      | <b>10</b> |
| <b>1. Sind Sie kreditwürdig? .....</b>                           | <b>10</b> |
| Eigenkapital .....                                               | 10        |
| Einkommen .....                                                  | 11        |
| Frei verfügbares Einkommen .....                                 | 11        |
| Wie viel Kredit bekommen Sie? .....                              | 12        |
| 1. Einkommen als Maßstab (Tragfähigkeit).....                    | 12        |
| 2. Immobilienwert als Maßstab (Sicherheiten) .....               | 12        |
| Zusammenspiel von Einkommen und Immobilienwert .....             | 12        |
| Die Schufa .....                                                 | 13        |
| Was benötigen Sie zur Selbsteinschätzung? .....                  | 14        |
| <b>Kalkulieren: Kreditrahmen-Rechner .....</b>                   | <b>14</b> |
| Auf den Punkt.....                                               | 14        |
| <b>2. Ist das Objekt kreditwürdig? .....</b>                     | <b>15</b> |
| 1) Sachwertverfahren .....                                       | 15        |
| 2) Ertragswertverfahren .....                                    | 16        |
| 3) Vergleichswertverfahren .....                                 | 17        |
| 4) Wertgutachten .....                                           | 17        |
| Die Beleihungsgrenze.....                                        | 18        |
| Was sind 1a und 1b Hypotheken?.....                              | 18        |
| Bewertungsverfahren im Überblick .....                           | 18        |
| Wer trägt die Kosten der Bewertung? .....                        | 19        |
| <b>Checkliste: Bewertung eines Sondereigentums .....</b>         | <b>20</b> |
| Auf den Punkt.....                                               | 20        |
| <b>3. Ist ihre Kalkulation kreditwürdig? .....</b>               | <b>21</b> |
| Die wichtigsten Kennzahlen kompakt erklärt .....                 | 21        |
| Preis-Miet-Verhältnis (PMV).....                                 | 21        |
| Bruttomietrendite .....                                          | 21        |
| Zielrendite .....                                                | 21        |
| <b>Kalkulieren: Die wichtigsten Kennzahlen .....</b>             | <b>22</b> |
| Nettomietrendite .....                                           | 22        |
| Cashflow .....                                                   | 22        |
| Kalkulatorische Kosten .....                                     | 22        |
| Kostendeckende Miete.....                                        | 23        |
| <b>Kalkulieren: Rentabilität .....</b>                           | <b>24</b> |
| Auf den Punkt.....                                               | 25        |
| <b>4. Rientiert sich Sondereigentum zur Kapitalanlage? .....</b> | <b>25</b> |
| Mietrenditen im Überblick .....                                  | 25        |
| Wie rechnet die Bank wirklich?.....                              | 26        |
| Zu hohe Preisvorstellungen?.....                                 | 26        |
| Hauptursachen für geringe Renditen im Überblick: .....           | 28        |
| Der Sorgfalts-Check.....                                         | 30        |
| <b>Checkliste: Sorgfalts-Check .....</b>                         | <b>32</b> |
| Auf den Punkt.....                                               | 33        |
| <b>5. Das Finanzamt .....</b>                                    | <b>33</b> |
| So rechnet das Finanzamt.....                                    | 34        |
| Typische Werbungskosten vor dem Kauf.....                        | 34        |
| Typische Werbungskosten während der Vermietung .....             | 35        |

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>6. Kreditarten .....</b>                       | <b>40</b> |
| Annuitätendarlehen .....                          | 40        |
| Darlehen mit befristeter Tilgungsaussetzung ..... | 41        |
| Versicherungsdarlehen (Lebensversicherung) .....  | 41        |
| Aktienfinanzierung .....                          | 41        |
| Bausparvertrag .....                              | 42        |
| Auf den Punkt .....                               | 42        |

## **KAPITEL 2: DIE IMMOBILIE PRÜFEN..... 43**

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Auf der Suche nach dem passenden Objekt.....</b>      | <b>43</b> |
| Die Makrolage.....                                          | 43        |
| Die Mikrolage.....                                          | 44        |
| Wo kann ich nach einer passenden Immobilie suchen? .....    | 44        |
| Zustand des Sondereigentums .....                           | 47        |
| Zustand des Gemeinschaftseigentums.....                     | 48        |
| Ob groß oder klein, das geht in der Vermietung immer! ..... | 50        |
| Die Lage des Objektes.....                                  | 51        |
| Auf den Punkt .....                                         | 51        |
| <b>2. Asbest im Sondereigentum?.....</b>                    | <b>52</b> |
| Wo kommt Asbest vor?.....                                   | 52        |
| Wer zahlt die Asbestsanierung?.....                         | 52        |
| Was kostet eine Asbestsanierung? .....                      | 53        |
| Als Käufer: besser Abstand nehmen? .....                    | 53        |
| <b>Checkliste Asbestverdacht bei der Besichtigung .....</b> | <b>54</b> |
| Auf den Punkt .....                                         | 54        |

## **KAPITEL 3: KAUFABWICKLUNG UND NEBENKOSTEN ..... 55**

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Der Makler .....</b>                              | <b>55</b> |
| Für was haftet der Makler? .....                        | 56        |
| Die Kosten des Maklers .....                            | 57        |
| Maklerprovision: Zahlungspflicht nur bei Nachweis ..... | 58        |
| Welche Unterlagen sollte der Makler bereithalten? ..... | 59        |
| Auf den Punkt .....                                     | 60        |
| <b>2. Informationen - Wer darf wem was sagen?.....</b>  | <b>61</b> |
| Vollmachten .....                                       | 61        |
| Welche Auskünfte muss der Verkäufer geben? .....        | 62        |
| Grenzen für die Verwaltung – auch mit Vollmacht .....   | 62        |
| Datenschutz in der WEG: Wer darf was wissen? .....      | 62        |
| Wer bekommt welche Auskunft? .....                      | 63        |
| Was darf nicht einfach weitergegeben werden? .....      | 63        |
| Hinweis für Verkäufer.....                              | 63        |
| <b>Musterschreiben.....</b>                             | <b>64</b> |
| Auf den Punkt .....                                     | 64        |
| <b>3. Grunderwerbsteuer .....</b>                       | <b>64</b> |
| Aktuelle Grunderwerbsteuersätze (2025) .....            | 65        |
| Wann muss die Grunderwerbsteuer bezahlt werden? .....   | 65        |
| Wie kann die Grunderwerbsteuer gesenkt werden?.....     | 65        |
| Wertgutachten, Architektenhonorare.....                 | 66        |
| Erschließungskosten .....                               | 67        |
| Auf den Punkt .....                                     | 67        |

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4. Der Notar .....</b>                               | <b>68</b> |
| Das muss vor der Unterschrift geklärt sein! .....       | 68        |
| Das Grundbuchamt - Unbedenklichkeitsbescheinigung ..... | 69        |
| Auflassungsvormerkung .....                             | 70        |
| Die Abwicklung der Kaufpreiszahlung .....               | 70        |
| Wer beauftragt und bezahlt den Notar? .....             | 70        |
| Auf den Punkt .....                                     | 71        |

## **KAPITEL 4: GEMEINSCHAFT UND VERWALTUNG .....**

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Die Eigentümergeinschaft .....</b>                  | <b>72</b> |
| Die Eigentümerversammlung .....                           | 72        |
| Die Beschlussfassung .....                                | 73        |
| Die Beschlussfähigkeit .....                              | 75        |
| Das Stimmrecht .....                                      | 76        |
| Majorisierung .....                                       | 78        |
| Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums .....     | 78        |
| Der Verwaltungsbeirat .....                               | 80        |
| Die Versicherungen der Wohnungseigentümergeinschaft ..... | 82        |
| Einsichtsrechte des Sondereigentümers .....               | 84        |
| Auf den Punkt .....                                       | 84        |
| <b>2. Die Versammlungsprotokolle .....</b>                | <b>85</b> |
| Die Beschluss-Sammlung .....                              | 85        |
| Danach sollten Sie in den Protokollen suchen! .....       | 87        |
| Und was ist aus der Beschluss-Sammlung geworden? .....    | 89        |
| Fazit für Verkäufer .....                                 | 89        |
| Fazit für Käufer .....                                    | 89        |
| Energieausweis .....                                      | 90        |
| Auf den Punkt .....                                       | 91        |

## **KAPITEL 5. DIE FINANZEN DER GEMEINSCHAFT .....**

|                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1. Vom Wirtschaftsplan zum „Hausgeld“ .....</b>          | <b>92</b>  |
| Die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums .....           | 94         |
| Die Grundsteuer .....                                       | 95         |
| Auf den Punkt .....                                         | 95         |
| <b>2. Die Erhaltungsrücklage .....</b>                      | <b>95</b>  |
| Wie viel Rücklage ist genug? .....                          | 96         |
| <b>3. Die Sonderumlage .....</b>                            | <b>98</b>  |
| <b>Kalkulieren: Kostenmiete- &amp; Rücklagencheck .....</b> | <b>99</b>  |
| Niedrige Rücklage kann den Preis drücken .....              | 99         |
| Auf den Punkt .....                                         | 100        |
| <b>4. Die Rechnungslegung .....</b>                         | <b>100</b> |
| Wie werden Hausgeldrückstände verbucht? .....               | 101        |
| Die Abrechnungsspitze .....                                 | 103        |
| Wer haftet für säumige Hausgeldzahlungen? .....             | 104        |
| Keine Zwischenabrechnung bei Verkauf .....                  | 104        |
| Keine Haftung gegenüber Dritten .....                       | 105        |
| Auf den Punkt .....                                         | 106        |
| <b>5. Der Vermögensbericht .....</b>                        | <b>106</b> |
| Bedeutung für die Eigentümergeinschaft .....                | 107        |
| <b>Checkliste: Bewertungsmatrix .....</b>                   | <b>108</b> |

|                                                            |            |
|------------------------------------------------------------|------------|
| <b>6. Die Kostenverteilung .....</b>                       | <b>109</b> |
| Abweichende Kostenverteilung.....                          | 109        |
| Erhaltungsmaßnahme oder bauliche Veränderung? .....        | 111        |
| Bauliche Veränderungen nach § 20 Abs. 1 WEG .....          | 112        |
| Typische Beispiele einer baulichen Veränderung.....        | 112        |
| Bauliche Veränderungen nach § 20 Abs. 2 WEG .....          | 112        |
| Wer trägt die Kosten? .....                                | 112        |
| Was lernen wir daraus? .....                               | 114        |
| Die Finanzierung einer baulichen Veränderung .....         | 114        |
| Kostenverteilung nach § 21 WEG .....                       | 115        |
| Kein Rückgriff auf die Rücklage für Sondereigentum .....   | 115        |
| <b>7. Die Modernisierungsmieterhöhungen .....</b>          | <b>116</b> |
| Rechenbeispiel: Kosten selbst tragen .....                 | 117        |
| Modernisierung im Sondereigentum .....                     | 118        |
| Steuerlicher Bonus .....                                   | 119        |
| <b>Kalkulieren: Die Modernisierungs-Mieterhöhung .....</b> | <b>121</b> |
| Auf den Punkt .....                                        | 121        |

## **KAPITEL 6: DER MIETER ALS RENDITEFAKTOR..... 122**

|                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1. Kauf bricht nicht Miete (§ 556 BGB!.....</b>          | <b>122</b> |
| Diese Mieterunterlagen sollten vorliegen.....               | 122        |
| Der Mietvertrag.....                                        | 123        |
| Wohnflächenabweichungen .....                               | 123        |
| BGH-Übersicht für Mieter und Vermieter .....                | 124        |
| Wurde eine Mietkaution gezahlt? .....                       | 125        |
| Zahlt der Mieter pünktlich und vollständig? .....           | 126        |
| Die Sache mit dem „Titel“ .....                             | 126        |
| Kaufpreisabschlag „Problem-Mieter“.....                     | 128        |
| <b>Kalkulieren: Mietausfall &amp; Gerichtskosten.....</b>   | <b>130</b> |
| <b>2. Warum Mietminderung? .....</b>                        | <b>130</b> |
| <b>Kalkulieren: Mietminderungsrechner .....</b>             | <b>131</b> |
| Auf den Punkt .....                                         | 131        |
| <b>3. Instandhaltungspflichten des Vermieters.....</b>      | <b>132</b> |
| Was gehört zum Sondereigentum? .....                        | 132        |
| Hierfür ist der Vermieter zuständig .....                   | 133        |
| Hierfür ist der Mieter zuständig .....                      | 133        |
| Mitgemietete Möbel .....                                    | 134        |
| Auf den Punkt.....                                          | 135        |
| <b>4. Was wurde zu den Betriebskosten vereinbart? .....</b> | <b>135</b> |
| Harmonisierung zwischen Miet- und WEG-Recht.....            | 137        |
| Altmietverträge.....                                        | 137        |
| Diese Kosten dürfen nicht auf Mieter umlegt werden.....     | 138        |
| Zwei Beispiele aus der Verwalterpraxis.....                 | 139        |
| Wer muss die Betriebskosten bei Verkauf abrechnen? .....    | 139        |
| <b>Kalkulieren: Betriebskosten-Abschlag.....</b>            | <b>141</b> |
| Sind alte Mietverträge ein Verhandlungsargument? .....      | 141        |
| Was sagt Ihnen der Barwert konkret? .....                   | 142        |
| Auf den Punkt .....                                         | 143        |
| <b>5. Wie sind Mieterhöhungen geregelt?.....</b>            | <b>144</b> |
| Staffelmiete (§ 557a BGB) .....                             | 144        |
| Indexmiete (§ 557b BGB) .....                               | 145        |
| Vergleichsmiete (§ 558 BGB).....                            | 145        |



|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| Mieterhöhungen trotz fehlender Regelung? .....                     | 146            |
| Keine marktübliche Miete - Kaufpreis mindern?.....                 | 147            |
| Wie viel Potenzial steckt in der Miete? .....                      | 147            |
| <b>Kalkulieren: Mietdifferenz- &amp; Aufholrechner .....</b>       | <b>149</b>     |
| Auf den Punkt.....                                                 | 149            |
| <b>6. Den richtigen Mieter für meine Wohnung finden .....</b>      | <b>150</b>     |
| Mietnomaden – Ein reales Risiko?.....                              | 150            |
| Vorsicht bei Diskriminierung! .....                                | 151            |
| Den Mieter im Blick.....                                           | 151            |
| Fünf Schritte zum Wunschmieter .....                               | 152            |
| Was zur Wohnungsbesichtigung bereitliegen sollte .....             | 152            |
| Zu viele Bewerber? So behalten Sie den Überblick.....              | 153            |
| Die Selbstauskunft.....                                            | 154            |
| Prüfen sie die Bonität des zukünftigen Mieters .....               | 155            |
| Auf den Punkt.....                                                 | 156            |
| <br><b>KAPITEL 7: WILLKOMMEN IM JURISTISCHEN SCHREBERGARTEN ..</b> | <br><b>157</b> |
| <b>Die zentralen Begriffe im Überblick .....</b>                   | <b>157</b>     |
| Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum .....                     | 157            |
| Das Sondernutzungsrecht .....                                      | 159            |
| Das Miteigentumsanteil .....                                       | 161            |
| Der Teilungsplan .....                                             | 163            |
| Die Abgeschlossenheitsbescheinigung .....                          | 164            |
| Die Teilungserklärung .....                                        | 164            |
| Die Gemeinschaftsordnung.....                                      | 164            |
| Teilungserklärung, Aufteilungsplan & Gemeinschaftsordnung.....     | 165            |
| Das Grundbuch – kurz und verständlich.....                         | 167            |
| Auf den Punkt! .....                                               | 170            |
| <br><b>Zum guten Schluss .....</b>                                 | <br><b>170</b> |
| <b>Über die Autorin .....</b>                                      | <b>171</b>     |

# Kapitel 1: Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

„Das passt schon irgendwie“ ist kein Finanzierungsplan. Nicht selten sind es die Banken, die am meisten an Ihrem Kauf verdienen – nicht Sie.

Sie haben eine Wohnung im Blick? Prima. Aber können Sie sich das Objekt auch leisten – auf Dauer?

Ob Sie kaufen können, hängt nicht nur von Ihrem Eigenkapital ab, sondern auch von dem, was die Bank daraus macht. In diesem Kapitel schauen wir gemeinsam auf das, was wirklich zählt: Ihr frei verfügbares Einkommen, Ihre Kreditwürdigkeit – und die Wirtschaftlichkeit des Objekts. Keine Angst: Es gibt Rechenbeispiele, Faustformeln und Online-Tools.

Nach diesem Kapitel wissen Sie, wie Sie Ihre Finanzierung solide planen – und sich unangenehme Überraschungen sparen.

## 1. Sind Sie kreditwürdig?

**Bonität:** Kreditwürdigkeit des Kunden, nachgewiesen durch Einkommens- und Vermögensverhältnisse und dem persönlichen Eindruck beim Gespräch.

### Eigenkapital

Jede Bank erwartet Eigenkapital. Eine 100-Prozent-Finanzierung ist die Ausnahme. Bevor Sie sich also auf die Suche begeben, steht ein Kassensturz an. Wie viel Eigenkapital können Sie auf die Beine stellen?

- + Bankguthaben
- + Sparguthaben
- + Wertpapiere
- + Renten- und Lebensversicherungsverträge
- + 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

## Wie viel Kredit bekommen Sie?

Bei der Immobilienfinanzierung spielen zwei Grenzen eine Rolle:

### 1. Einkommen als Maßstab (Tragfähigkeit)

Die Bank prüft, wie viel Kreditrate (Zins + Tilgung) Sie sich monatlich leisten können. Eine Faustformel lautet:

Maximaler Kreditrahmen = frei verfügbares Einkommen × 110 bis 130

Beispiel:

Eine Angestellte hat nach Abzug aller Fixkosten 1.500 € frei verfügbares Einkommen.

$1.500 \text{ €} \times 120 = 180.000 \text{ €}$  Kreditrahmen.

Mit Eigenkapital von 80.000 € ergibt das einen möglichen Immobilienkauf von rund 260.000 €.

Hier ist also das Einkommen die Grenze.

### 2. Immobilienwert als Maßstab (Sicherheiten)

Unabhängig vom Einkommen beleihen Banken eine Immobilie nur bis zu einem bestimmten Prozentsatz des **Beleihungswertes** (oft 60–80 %).

Beispiel:

Immobilienwert: 500.000 €

Beleihung zu 70 % → **350.000 € Kredit**

Rest (150.000 €) = Eigenkapital oder zusätzliche Sicherheiten.

Hier ist also **der Wert der Immobilie die Grenze**.

### Zusammenspiel von Einkommen und Immobilienwert

Beide Grenzen wirken **gleichzeitig**. Maßgeblich ist immer der niedrigere Wert:

| Einkommen erlaubt | Immobilienwert erlaubt | Tatsächlich möglicher Kredit                     |
|-------------------|------------------------|--------------------------------------------------|
| 180.000 €         | 350.000 €              | 180.000 € (Einkommen limitiert)                  |
| 400.000 €         | 350.000 €              | 350.000 € (Objektwert limitiert)                 |
| 300.000 €         | 500.000 €              | 300.000 € (Einkommen und Objekt passen zusammen) |

## Kalkulieren: Nettomietrendite, Cashflow, steuerliche Aspekte



Nutzen Sie das kostenfreie Tool um schnell und fundiert zu prüfen, wie rentabel Ihre Immobilie wirklich ist – inkl. steuerlicher Effekte. Dieses kostenfreie Tool liefert eine schnelle und fundierte Antwort.

- **Berechnet die Gesamtkosten pro Jahr**

Setzt sich zusammen aus Zinsen, Tilgung, Instandhaltung, nicht umlagefähigem Hausgeld, kalkulatorischer Eigenkapitalverzinsung und Mietausfallwagnis.

- **Ermittelt den jährlichen und monatlichen Cashflow vor Steuern**

Zeigt, ob die Immobilie aus den laufenden Mieteinnahmen wirtschaftlich tragfähig ist – oder monatlich draufgezahlt werden muss.

- **Berücksichtigt individuelle Objekt- und Finanzierungsdaten**

Inklusive Kaufpreis, Nebenkosten, Grund & Boden, AfA-Satz, Eigenkapital, Darlehenshöhe, Wohnfläche, Hausgeld und IST-Miete.

- **Ermöglicht eine differenzierte Kostenkalkulation**

Durch Eingabe von Zinssatz, Tilgung, Hausgeldanteil, Eigenkapitalverzinsung, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

- **Berechnet steuerliche Effekte auf den Cashflow**

Auf Wunsch wird der Steuervorteil durch Werbungskosten wie AfA, Zinsen, Hausgeld und Instandhaltung einbezogen – abhängig vom persönlichen Steuersatz.

- **Zeigt die jährliche AfA (Absetzung für Abnutzung)**

Grundlage für die steuerliche Abschreibung des Gebäudewerts – und Basis der Werbungskostenrechnung.

- **Ermittelt Werbungskosten und Steuerersparnis**

Automatische Berechnung auf Basis der Eingaben – ideal für Steueroptimierung und Renditevergleich.

- **Gibt den Cashflow nach Steuern aus – jährlich und monatlich**

Macht auf einen Blick sichtbar, wie viel am Ende wirklich übrigbleibt – nach Abzug aller Kosten und inkl. steuerlicher Vorteile.

**Praktisch:** Mit Druckfunktion für die PDF-Dokumentation oder die Beratungsunterlagen. Den Link finden Sie am Ende des Buches!

# Beispiel Online-Tool

## Nettomietrendite, Cashflow, steuerliche Aspekte

### Grunddaten

Kaufpreis ohne Nebenkosten (€)

Anschaffungskosten in %

Grund & Boden (€)

💡 Wenn Ihnen der exakte Bodenwert nicht bekannt ist: Üblich sind bei Eigentumswohnungen ca. 5–15 % des Kaufpreises. [Bodenwert vorschlagen](#)

 **Hinweis:** Nur der Gebäudewert ist steuerlich abschreibbar!

AfA in %

Eigenkapital (€)

Darlehen (€)

Jahresnettokaltmiete IST (€)

Hausgeld jährlich (€)

Wohnungsgröße (m<sup>2</sup>)

## Online-Tool - Fortsetzung

### Nettomietrendite, Cashflow, steuerliche Aspekte

#### Kalkulatorische Kosten

Zinsen Annuitätendarlehen (%)

Tilgung Annuitätendarlehen (%)

Nicht umlagefähiger Hausgeldanteil (%)

Verzinsung Eigenkapital (%)

Instandhaltungskosten (% v. Gebäudewert)

Mietausfallwagnis (%)

Wirtschaftlichkeit prüfen

#### Steuerlicher Aspekt

Persönlicher Steuersatz (%)

Steuervorteil anzeigen (inkl. Steuer)

Seite drucken / als PDF speichern

# Kapitel 5. Die Finanzen der Gemeinschaft

Frau H. wollte eine preiswerte Altbauwohnung, jetzt streitet sie sich jedes Jahr auf der Eigentümerversammlung mit den Eigentümern 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“, das zu zahlen ist. Im Wohnungseigentumsgesetz werden sie vergeblich nach diesem Begriff suchen, der Gesetzgeber spricht in § 28 Abs. 1 WEG von „Vorschüssen zur Kostentragung“ und in § 19 Abs. 2 Satz 4 WEG „von der Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage“, welche die Eigentümer aufgrund eines in der Eigentümerversammlung beschlossenen Wirtschaftsplans zu zahlen haben.

Synonym wird manchmal auch der Begriff Wohngeld verwendet, der hier jedoch etwas irreführend ist, da dieser Begriff zu Verwechslungen mit dem Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz führen kann.

Für jedes Wirtschaftsjahr wird für die Eigentümergemeinschaft – in der Regel von der Hausverwaltung in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat – ein Wirtschaftsplan erstellt, in dem die Einnahmen und Ausgaben des kommenden Jahres kalkuliert und eingestellt werden (§ 28 Absatz 1 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.

## Kalkulieren: Kostenmiete- & Rücklagencheck



Dieses Tool hilft Ihnen einzuschätzen, ob die Miete eines Sondereigentums ausreicht, um wirtschaftlich tragfähig zu sein – und ob die Rücklage der Gemeinschaft im Vergleich zur Bausubstanz auskömmlich ist.

Diese Rechenhilfe:

- ermittelt die monatliche Kostenmiete nach II. BV,
- bezieht Bodenwert, AfA, Bewirtschaftungskosten und Wohnfläche ein,
- prüft die Rücklagenhöhe nach der Peter'schen Formel,
- gibt eine visuelle Bewertung (Ampel + Balkendiagramm) und
- eignet sich zur Analyse von Kaufobjekten in Wohnungseigentümergeinschaften

**Praktisch:** Ergebnis ist druckbar oder als PDF speicherbar. Den Link finden Sie am Ende des Buches!

## Keine oder niedrige Rücklage – ein Argument zur Preisverhandlung?

Ja, Sie können das Tool gezielt als Grundlage in Kaufpreisverhandlungen einsetzen – insbesondere dann, wenn:

- die berechnete Kostenmiete deutlich unter der tatsächlichen Miete liegt (ein Hinweis auf Überbewertung),
- die Rücklage nach der Peter'schen Formel unterdeckt ist (es drohen möglicherweise Sonderumlagen),
- es sich um ein vermietetes oder sanierungsbedürftiges Wohn- oder Teileigentum handelt.

Sie können:

- auf nachvollziehbare Zahlen aus der II. BV und einer etablierten Rücklagenformel verweisen,
- sachlich und wirtschaftlich argumentieren, nicht emotional,
- ein professionell aufbereitetes Ergebnis vorlegen.

### ■ Praxistipp:

Beispielhafte Formulierung: „Laut Berechnung müsste die Wohnung mindestens 8,50 €/m<sup>2</sup> erwirtschaften, um kostendeckend zu sein – derzeit liegt die Miete bei 6,70 €. Zudem fehlen nach Rücklagenmodell rund 12.000 €. Ich bin grundsätzlich interessiert, würde diesen Unterschied aber gerne im Kaufpreis berücksichtigen.“



# Beispiel Online-Tool

## Kostenmiete- & Rücklagencheck

### Kostenmiete nach II. Berechnungsverordnung (II. BV)

Herstellungskosten / Kaufpreis der Wohnung (€)

z. B. 250000

Bodenwertanteil (€)

z. B. 60000

Zinssatz auf Bodenwert (%)

2,0

AfA-Satz (% p.a.)

2,0

Bewirtschaftungskosten jährlich (€)

z. B. 3000

Enthält laufende Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis.  
Typisch: ca. 10–15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr. Rücklagenbildung zählt nicht dazu.

Wohnfläche der Wohnung (m<sup>2</sup>)

z. B. 80

### Rücklagenprüfung nach Peter'scher Formel

Rücklage für diese Wohnung (€)

(Ihr Anteil an der Gesamtrücklage gemäß Miteigentumsanteil – z. B. aus Wirtschaftsplan oder Hausgeld-abrechnung)

z. B. 4800

Gebäudealter (Jahre)

z. B. 25

 Auswertung berechnen

 Seite drucken / PDF speichern

Gewünschter Zielpreis auf Basis der Abweichung (€) (optional – z. B. aktueller Angebotspreis minus Rücklagenlücke)

z. B. 235000

## Kalkulieren: Die Modernisierungs-Mieterhöhung



Dieses Tool hilft Ihnen, die mögliche Mieterhöhung nach einer Modernisierung Ihrer vermieteten Eigentumswohnung (§ 559 BGB) zu ermitteln.

Das Tool

- berechnet Ihren anteiligen Modernisierungsaufwand nach MEA in der WEG, bezieht die Wohnfläche der vermieteten Wohnung ein,
- prüft die gesetzlichen Obergrenzen. Auch wenn die Kosten aus der Rücklage gedeckt wurden (und die Umlage rechtlich umstritten ist), wird der mögliche Betrag zur Orientierung angezeigt,
- berechnet die zulässige Mieterhöhung nach einer Modernisierung (§ 559 BGB),
- berücksichtigt MEA, Wohnfläche, Gesamtmaßnahmekosten und aktuelle Miete,
- prüft automatisch die gesetzlichen Grenzen (2 €/m<sup>2</sup> oder 3 €/m<sup>2</sup>) und
- warnt bei Staffelmietverträgen oder Indexmieten vor unzulässiger Erhöhung.

**Praktisch:** Druckfunktion integriert – ideal für Dokumentation oder PDF-Export. Den Link finden Sie am Ende des Buches!

## Auf den Punkt

- ☒ Die Eigentümergemeinschaft kann die Kostenverteilung per Beschluss anpassen.
- ☒ Neue Regelungen können für Sie Vor- oder Nachteile bringen.
- ☒ Modernisierungen erhöhen die laufenden Kosten – prüfen Sie die Wirtschaftlichkeit.
- ☒ Höhere Kosten können über die Miete umgelegt werden, aber nur in bestimmtem Rahmen.
- ☒ Mit dem Modul kalkulieren Sie die Auswirkungen einer Modernisierung auf die Miete genau.

# Beispiel Online-Tool

## Modernisierungs-Mieterhöhung

### Modernisierungs-Mieterhöhung

Gesamtkosten der Maßnahme (€)

z. B. 150000

MEA Ihrer Einheit

z. B. 130

Gesamt-MEA der WEG

z. B. 10000

Wohnfläche der vermieteten Wohnung (m<sup>2</sup>)

z. B. 60

Aktuelle Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> (€)

z. B. 7

Wurde die Maßnahme aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt?

Nein



Angespannter Wohnungsmarkt?

Nein



Berechnen

Drucken / als PDF speichern

Neu berechnen

# Kapitel 6: Der Mieter als Renditefaktor

„Herr F. zahlt pünktlich!“, versicherte der Verkäufer. Aber warum nicht bei Ihnen? Hätten Sie mal besser vor dem Kauf die Mieteingänge überprüft.

Sie kaufen Wohnungs- oder Teileigentum inklusive Mieter? Dann kaufen Sie auch ein kleines Stück Realität.

In diesem Kapitel erfahren Sie, was bei der Übernahme bestehender Mietverhältnisse wichtig ist – von Mietverträgen über Kautionen bis zur Bonitätsprüfung. Ich zeige Ihnen, wie Sie Risiken erkennen, was eine Mietminderung für Ihre Kalkulation bedeutet – und wie Sie wirtschaftlich und rechtlich sicher mit der Situation umgehen. Denn: Der beste Plan rechnet sich nur, wenn der Mieter zahlt.

## 1. Kauf bricht nicht Miete (§ 556 BGB!)

Auch beim Kauf bleibt das Mietverhältnis bestehen. Sie treten an Stelle des bisherigen Vermieters in das Mietverhältnis ein, der Mietvertrag behält seine Gültigkeit. Als neuer Eigentümer können Sie nicht auf den Abschluss eines für Sie günstigeren Mietvertrages pochen.

◆ **Gut zu wissen:** Sie müssen vor dem Kauf die mietvertraglich Unterlagen einer genauen Prüfung unterziehen!

Den berühmten Schuhkarton haben wir bei Übergabe einer Mietverwaltung zwar noch nicht erhalten, aber uns wurden auch schon nur die „nackten“ Mietverträge übergeben. Kommt es dann zum Streit, haben Eigentümer oft das Nachsehen, weil wichtige Unterlagen fehlen.

### Diese Mieterunterlagen sollten vorliegen

- Mieterselbstauskunft
- Vorvermieterbescheinigung
- Gehaltsbescheinigungen
- Mietvertrag
- Kautionsnachweis
- Aktuelle Kontaktdaten
- Übergabeprotokoll
- Evtl. Mieterhöhungsverlangen inkl. Zustimmungserklärung
- Betriebskostenabrechnungen der letzten drei Jahre

### ■ Praxisbeispiel: Formulierung für Ihre Kaufpreisverhandlung:

„Da der Mieter bereits aufgrund eines bestehenden Mangels die Miete gemindert hat bzw. dazu berechtigt ist, ergibt sich für mich als Käufer ein wirtschaftlicher Nachteil. Ich bitte daher, diesen Umstand im Kaufpreis zu berücksichtigen. Andernfalls müsste ich die Risiken der Instandsetzung und des geringeren Ertrags allein tragen.“

## Kalkulieren: Mietminderungsrechner



Schnell einschätzen: Wie stark mindert ein Mangel den Immobilienwert?

Mit dem Mietminderungs-Rechner berechnen Sie den finanziellen Nachteil durch aktuelle Mietmängel – und nutzen das Ergebnis als Argument für Preisverhandlungen.

Das Tool

- berechnet die voraussichtliche Ertragsminderung durch Mietminderung,
- bezieht die Dauer des Mangels sowie die Minderungsquote mit ein,
- addiert realistische Instandsetzungskosten auf Wunsch mit ein,
- unterscheidet zwischen Schäden am Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum,
- berechnet Sonderumlagen auf Basis des tatsächlichen Miteigentumsanteils und
- liefert automatisch einen Vorschlag für einen Kaufpreisabschlag.

**Praktisch:** Das Ergebnis ist direkt ausdrückbar oder als PDF speicherbar.

Den Link finden Sie am Ende des Buches!

## Auf den Punkt

- ☒ Der Mieter ist entscheidend für die Wirtschaftlichkeit Ihrer Immobilie.
- ☒ Prüfen Sie vor dem Kauf, ob aktuell Mietminderungen bestehen.
- ☒ Mängel können die Miete mindern und Ihre Kalkulation belasten.
- ☒ Berücksichtigen Sie mögliche Risiken in Ihrer Renditeberechnung.
- ☒ Mit dem Tool kalkulieren Sie den Einfluss von Minderungen schnell und präzise.

# Beispiel Online-Tool

## Mietminderungsrechner

### Mietminderung & Instandsetzung

Bruttomiete monatlich (€)

z. B. 1.000

Minderungsquote (%)

z. B. 20

vor. Dauer der Mietminderung (Monate)

z. B. 6

Geschätzte Instandsetzungskosten (€)

z. B. 5.000

Wo liegt der Mangel?

Am Sondereigentum



Abschlag berechnen

Seite drucken / als PDF speichern

## Kalkulieren: Mietdifferenz- & Aufholrechner



Dieses Tool zeigt Ihnen, wie groß die Differenz zur ortsüblichen Miete ist – und wie lange es dauert, diese Lücke durch Mieterhöhungen zu schließen.

Ideal für Kaufpreisverhandlungen bei unterdurchschnittlich vermieteten Wohnungen.

Das kann der Mietdifferenz- & Aufholrechner:

- Mieteingaben vergleichen
- Steigerungsgrenze berücksichtigen (z. B. 15 % alle 2 Jahre)
- Automatisch Jahre hochzählen
- Kumulierten Mietverlust berechnen ( $\text{Monatsmiete} \times \text{Fläche} \times \text{Differenz} \times \text{Jahre}$ )
- Verlauf ausgeben inkl. gestiegener Miete und Ertragslücke pro Phase

**Praktisch:** Mit Druckfunktion für PDF-Dokumentation oder Beratungsunterlagen.

Den Link finden Sie am Ende des Buches!

## Auf den Punkt

- ☒ Mieterhöhungen unterliegen gesetzlichen Fristen und Grenzen.
- ☒ Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt den Rahmen für Anpassungen.
- ☒ Vor dem Kauf prüfen, ob die Miete unter dem Marktniveau liegt.
- ☒ Höhere Mieten sind oft nur schrittweise durchsetzbar.
- ☒ Mit dem Modul kalkulieren Sie Potenzial und Tempo der Mieterhöhung.

# Beispiel Online-Tool

## Mietdifferenz- & Aufholrechner

### Mietdifferenz- & Ertragsverlust-Rechner

Aktuelle Nettokaltmiete (€ pro m<sup>2</sup>)

Vergleichsmiete laut Mietspiegel (€ pro m<sup>2</sup>)

Wohnfläche in m<sup>2</sup>

Erlaubte Mieterhöhung in % (Standard: 15)

Berechnung starten

Seite drucken / als PDF speichern



# Kapitel 7: Willkommen im juristischen Schrebergarten

„Endlich meine eigene Wohnung!“ Das dachte sich Frau H., als sie unterschrieb. Nach einem Jahr merkte sie: nicht nur das Bad gehört ihr – sondern auch die Kosten für ein marodes Dach, der Streit mit dem Nachbarn und endlose Eigentümerversammlungen.

Beim Kauf von Wohnungs- oder Teileigentum geht es nicht nur um vier Wände – sondern um Rechte, Pflichten und ein ganz eigenes Regelwerk.

In diesem Kapitel erfahren Sie die Grundlagen, die Sie brauchen, um später keine bösen Überraschungen zu erleben.

## Die zentralen Begriffe im Überblick

Mit dem Kauf werden Sie automatisch Teil einer Gemeinschaft – der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (kurz GdWE). Und die hat eigene Regeln, Beschlüsse und manchmal sehr konkrete Vorstellungen, was im Haus passieren darf.

Denn Ihr Eigentum ist nur auf den ersten Blick privat. Tatsächlich ist es ein Kompromiss aus Eigentum und Gemeinschaft. Sie sind alleinige Eigentümerin Ihres Sondereigentums – und gleichzeitig anteilig mitverantwortlich für alles, was durch Treppenhaus, Dach oder Regenrinne läuft.

Begriffe wie Sondernutzungsrecht, Zweckbestimmung oder Miteigentumsanteil sind keine bürokratischen Randnotizen, sondern Stoff für gerichtliche Auseinandersetzungen – vom Klingelschild bis zum Whirlpool.

Dieses Kapitel ist ideal, um sich den juristischen Unterbau des Wohnungseigentumsrechts einmal verständlich und mit Humor anzusehen.

## Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum

Sondereigentum ist das Eigentum an bestimmten, abgeschlossenen Räumen innerhalb eines Gebäudes. Es kann sich dabei um eine Wohnung (**Wohnungseigentum**) oder um nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, wie z. B. ein Büro oder ein Ladengeschäft (**Teileigentum**), handeln.

Sondereigentum darf nur an "abgeschlossenen Einheiten" im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) begründet werden (§ 3 Abs. 2 WEG).

Es ist immer untrennbar mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum verbunden (§ 1 Abs. 2 WEG).



# Miete & Rendite

## Der Praxisleitfaden für Ihren Wohnungskauf

Für alle, die eine gute Kapitalanlage suchen  
und keine Lust auf Albträume haben!

## Über Dipl.-Betr. Regine Marsch

Als langjährige Inhaberin eines Hausverwaltungsunternehmens betreute Regine Marsch mit ihrem Team über viele Jahre hinweg zahlreiche Miet- und Wohnungseigentumsverwaltungen.

Sie weiß, wo der Schuh drückt und wie wichtig es ist, rechtliche und wirtschaftliche Zusammenhänge verständlich zu erklären.

Mit diesem Buch teilt Regine Marsch ihre Praxiserfahrung mit Ihnen, damit Sie genau wissen, worauf Sie beim Kauf einer Wohnung als Kapitalanlage achten müssen.  
Köln, Juli 2025



**Schritt für Schritt von der ersten Idee  
bis zur vermieteten  
Eigentumswohnung!**

- ✓ € 24,90 (inkl. 7% MwSt.)
- ✓ Kompakt, praxisnah und ohne Marketing-Blabla!
- ✓ mit echten Fallbeispielen, Checklisten und interaktiven Online-Tools für Ihre persönliche Kalkulation!

**Jetzt E-Book kaufen!**

**Hier geht's zur Printversion!**

