

# INHALTSVERZEICHNIS

---

## VOM NUTZEN EINER EIGENTUMSWOHNUNG

### 13 Wie entstand das Wohnungseigentum?

- 14 Die Probleme der Aristokraten
- 15 Ein Blick zurück
- 16 Vorläufer: Das Stockwerkseigentum
- 18 Lösung: Das Wohnungseigentumsgesetz
- 19 In der DDR

### 20 Wohneigentum als Altersvorsorge

- 20 Selbstnutzer oder Kapitalanleger
- 20 Förderung des Wohneigentums
- 21 Wohneigentum als Schonvermögen in Notlagen
- 22 Eingriffe in Wohneigentum bei Sonderfällen
- 23 Höhere Steuern und mehr Bürokratie

### 24 Vom Mieter zum Selbstnutzer

- 24 Selbstgenutzte Eigenheime
- 24 Eigentumsförderung
- 25 Wohn-Riester-Rente löst Eigenheimzulage ab
- 26 Gründe für den Erwerb eines Eigenheims
- 27 Eigentumswohnung statt Einfamilienhaus
- 28 Hände weg vom Miet- oder Optionskauf

### 29 Die vermietete Eigentumswohnung

- 29 Mietobjekte
- 29 Kapitalanlage in eine vermietete Eigentumswohnung
- 30 Anlageziele
- 31 Rahmenbedingungen
- 32 Schrottimmobilien und geschlossene Immobilienfonds

### 33 Wechselnde Nutzungsphasen

- 33 Erst Selbstnutzung, dann Vermietung
- 33 Erst Vermietung, dann Selbstnutzung
- 34 Vorübergehende Vermietung oder Selbstnutzung

## SUCHEN UND KAUFEN: DER FAHRPLAN

### 37 Der Wohnungsmarkt in Deutschland

### 40 Gebrauchte Wohnung oder Neubau?

### 49 Besichtigung und Prüfung

- 49 Der Musterfahrplan
- 51 Alles allein?
- 51 Das Käufer- oder Bauherrenprofil
- 52 Das eigene Raumprogramm
- 54 Gewerbe in den eigenen Räumen?
- 54 Das Gebäude
- 55 Konstruktion und Material
- 56 Bauepochen
- 58 Der Standort
- 58 Allgemeine Faktoren
- 59 In die Zukunft denken

### 60 Die eigene Vermögensanalyse

- 60 Kassensturz
- 60 Wie viel Zeit haben Sie?
- 61 Der Preis ist nicht alles
- 63 Strategische Analyse

### 64 Von der Entscheidung zum Vertrag

- 64 Eine Wohnung bauen
- 66 Eine Wohnung kaufen
- 67 Der Weg zum Vertrag
- 70 Was steht im Grundbuch?
- 72 Rangfragen
- 72 Was steht nicht im Grundbuch?

- 72 Notartermin
- 73 Auflassungsvormerkung (Eigentums-  
vormerkung)

#### **74 Die Finanzierung richtig planen**

- 74 Magisches Dreieck der Finanzierungs-  
ziele
- 75 Niedriger Zinsaufwand
- 76 Aktuelle Zinskonditionen
- 77 Die beste Zinsbindung wählen
- 77 Hohe Zinsaufschläge vermeiden
- 79 Planmäßige Entschuldung
- 82 Die tragbare Belastung
- 82 Eckdaten für Ihre Finanzierung
- 83 Darlehensanfrage und -angebot
- 85 Die Kreditverhandlung
- 86 Bonitätsprüfung und Schufa-Auskunft
- 86 Kreditgespräch auf gleicher Augenhöhe
- 87 Beleihungsprüfung der Bank
- 87 Der Darlehensvertrag
- 88 Bestellung und Eintragung der Grund-  
schulden
- 88 Grundschild statt Hypothek
- 89 Persönliche Haftung
- 89 Eventuelle Zusatzsicherheiten
- 90 Auszahlung des Darlehens

- 102 Wohn-Riester
- 107 Nachgelagerte Besteuerung der Wohn-  
Riester-Rente

#### **108 Finanzielle und steuerliche Hilfen**

- 108 Steuervergütung für haushaltsnahe  
Dienstleistungen und Handwerker-  
leistungen
- 109 Steuerersparnis für häusliches Arbeits-  
zimmer
- 109 Denkmal-Abschreibung
- 110 Bausparförderung
- 110 Lastenzuschuss für bedürftige Selbst-  
nutzer
- 110 Bafa-Zuschuss für neue Ökoheizung
- 111 Mittel von Ländern, Kommunen und  
Kirchen

#### **112 Belastung aus Bewirtschaftung**

- 112 Betriebskosten
- 114 Verwaltungskosten
- 114 Instandhaltungskosten und -rücklagen
- 115 Belastung aus Bewirtschaftungskosten
- 115 Gesamtbelastung aus Bewirtschaftung  
und Kapitaldienst
- 116 Sinkende Belastung durch Sonder-  
tilgungen

### **EIGENTUMSWOHNUNG FÜR SELBSTNUTZER**

#### **92 Vergleich „Eigentum statt Miete“**

#### **95 Finanzierung für Selbstnutzer**

- 95 Hohe Eigenkapitalquote
- 97 Eigenkapitalersatzmittel
- 97 KfW-Mittel für Selbstnutzer
- 100 Finanzierungs-Mix für Selbstnutzer
- 100 KfW-Mittel für Sanierung und Energie-  
ersparnis

### **VERMIETETE WOHNUNG ALS KAPITALANLAGE**

#### **118 Von der Miete zur Rendite**

#### **120 Mietrenditen brutto und netto**

#### **122 Vermietete Wohnung richtig finanzieren**

- 122 Niedrige Eigenkapitalquote
- 123 Niedriger Tilgungssatz
- 124 Zinsbindungsdauer 10 Jahre
- 125 Belastung aus Kapitaldienst

## **126 Steuern sparen als Vermieter**

- 126 Steuerersparnisse durch Verluste aus Vermietung
- 126 Steuern sparen mit Verlusten
- 131 Steuerpflichtige Mieteinnahmen inklusive Umlagen
- 132 Steuerlicher Schuldzinsenabzug
- 132 Steuerlich abzugsfähige Bewirtschaftungskosten
- 133 Steuerlich abzugsfähige Abschreibungen (inklusive Denkmalschutz-AfA)
- 134 Steuerfreier Veräußerungsgewinn bei Verkauf

## **136 Vermietung und Bewirtschaftung**

- 136 Objektauswahl
- 136 Mietersuche und -auswahl
- 138 Mietpreiskalkulation
- 140 Mietvertrag
- 142 Betriebskostenabrechnung und Mietverwaltung
- 144 Kündigung wegen Eigenbedarfs des Vermieters
- 145 Vorgehen bei Mietrückständen

## **VERWALTUNG VON EIGENTUMSWOHNUNGEN**

### **149 Grundlagen für die Verwaltung**

- 149 Der Aufteilungsplan
- 150 Die Teilungserklärung
- 151 Die Gemeinschaftsordnung

### **154 Das Gemeinschaftseigentum verwalten**

- 154 Rechtliche Grundlagen
- 154 Neue Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft
- 155 Die Organe der Verwaltung

- 155 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer
- 159 Bauliche Veränderungen und Kostentragungspflichten
- 161 Verwaltung durch den Wohnungseigentumsverwalter
- 167 Gesetzlich unabdingbare Aufgaben
- 170 Vermögensbericht
- 171 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters
- 174 Verwaltungsmaßnahmen von untergeordneter Bedeutung
- 175 Bestellung und Verwaltervertrag
- 177 Verwaltung in Eigenverantwortung oder durch den Profi?
- 178 Verwaltung durch den Verwaltungsbeirat

## **182 Verwaltung des Sondereigentums**

## **WAS IST MEINE WOHNUNG WERT?**

### **184 Überschlag oder Gutachten?**

### **186 Wie wird der Wert bestimmt?**

- 186 Das Vergleichswertverfahren
- 189 Das Ertragswertverfahren
- 190 Das Sachwertverfahren

### **192 Wertmindernde Faktoren**

### **195 Wertsteigernde Maßnahmen**

- 195 Die Aufwertung der Wohnung: Planung
- 196 Bestandspläne beschaffen
- 196 Bestandspläne prüfen
- 196 Neue Bestandspläne erstellen
- 196 Bestandsplan, Entwurfsplan, Genehmigungsplanung

197	Fachleute – Sachverständige – Experten
197	Die Maßnahmen- und Leistungs- beschreibung
197	Ausführungsplanung
198	Ausschreibung und Einholen der Angebote
198	Das Bauvertragsrecht
<b>199</b>	<b>Die Vergabe der Arbeiten</b>
199	Bauleitung und Qualitätskontrolle
199	Der Bauzeitenplan
199	Das Bautagebuch
199	Bauleitung
200	Qualitätssicherung
201	Abnahme und Dokumentation
202	Dokumentation – mehr als eine Formalie
<b>204</b>	<b>Energieeffizient im Bestand</b>
204	Neuralgischer Punkt: Die Fenster
206	Kontrollierte Wohnraumlüftung
207	Fassadendämmung oder Innen- dämmung
208	Energieausweis im Bestand
208	Nachrüstpflichten
<b>211</b>	<b>In guten und in schlechten Zeiten</b>
213	Was geschieht im finanziellen Härtefall?

## SERVICE

<b>216</b>	<b>Glossar</b>
<b>235</b>	<b>Literatur</b>
<b>236</b>	<b>Register</b>

# WOHNEIGENTUM ALS ALTERSVORSORGE

Die letzte Volks- und Wohnungszählung im Jahr 2011 – die nächste ist für 2021 geplant – hat ergeben: Man zählte 9,3 Millionen Eigentumswohnungen. Das sind rund 43 Prozent mehr als zuvor angenommen. Jede vierte von Eigentümern oder Mietern genutzte Wohnung ist eine **Eigentumswohnung**. Die Anzahl der Eigentumswohnungen in privater Hand ist mehr als doppelt so hoch wie die Zahl der Genossenschafts- und Gemeindewohnungen.

Die in den 1990er-Jahren bereits totgesagte Eigentumswohnung lebt wieder auf. Vor allem in Großstädten stellt sie für viele Kaufinteressenten schon aus Kostengründen oft die einzige Alternative zu einem Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus dar.

## Selbstnutzer oder Kapitalanleger

Rund 5,8 Millionen Eigentumswohnungen werden von den Eigentümern selbstbewohnt. Das ist mehr als die Hälfte aller Eigentumswohnungen. Rund 4,3 Millionen Eigentumswohnungen sind vermietet.

Zu den **Selbstnutzern** als der einen Hälfte von Nutzern gesellt sich also die andere Hälfte der **Kapitalanleger**, die ihre Eigentumswohnung vermieten. Auch wenn Selbstnutzer und Kapitalanleger im Einzelnen unterschiedliche Interessen haben, eint sie doch das gemeinsame Interesse an einer kostengünstigen Bewirtschaftung und einer guten Verwaltung ihrer Eigentumswohnanlage. Darüber hinaus bilden sowohl Selbstnutzer als auch Kapitalanleger Wohneigentum und damit Grundvermögen, das zum Geldvermögen hinzukommt.

Unter dem Gesichtspunkt der privaten Altersvorsorge stellt die selbstgenutzte oder vermietete Eigentumswohnung zunächst **Altersvermögen** dar, das zum Beginn des Ruhestands möglichst schuldenfrei sein sollte. Eine schuldenfreie Eigentumswohnung bietet beiden – Selbstnutzern und Kapitalanlegern – im Alter unterschiedliche Vorteile. Der Selbstnutzer genießt das **miet- und schuldenfreie Wohnen**. Außer der Mietersparnis kommt ihm zugute, dass er seine Hypothekendarlehen vollständig abgetragen hat und weder Zinsen noch Tilgung an seine Bank zahlen muss.

Der Kapitalanleger und Vermieter profitiert mit einer schuldenfreien Eigentumswohnung im Alter vom **Mietertrag**. Die Mieteinnahmen verschaffen ihm nach Abzug der laufenden Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten eine willkommene Zusatzrente.

## Förderung des Wohneigentums

Bund, Länder, Kommunen und Kirchen haben sich insbesondere die finanzielle Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums auf ihre Fahnen geschrieben. Die **Wohn-Riester-Rente** für Selbstnutzer hat die frühere Eigenheimzulage abgelöst und bietet eine günstige Möglichkeit zur schnelleren Entschuldung.

Bundesländer und Kommunen vergeben **zinsgünstige Fördermittel** in erster Linie an einkommensschwächere Familien mit Kindern, die ihr Einfamilienhaus oder ihre Eigentumswohnung selbst nutzen.

Einige Länder wie Nordrhein-Westfalen bieten Familien, die bereits Mittel aus dem Wohnungsförderungsgesetz erhalten haben, in



Unter dem Gesichtspunkt der privaten Altersvorsorge stellt die selbstgenutzte oder vermietete Eigentumswohnung zunächst Altersvermögen dar, das zum Beginn des Ruhestands möglichst schuldenfrei sein sollte.

finanziellen Notlagen zusätzlich auch eine spezielle Wohneigentumssicherungshilfe an. Sie soll helfen, das Wohneigentum der Betroffenen zu erhalten und einer Zwangsversteigerung vorzubeugen.

Auf den wenig bekannten Lastenzuschuss haben Selbstnutzer einen Rechtsanspruch, falls ihre monatliche Belastung für Kapitaldienst und Bewirtschaftung im Verhältnis zu ihrem Einkommen bestimmte Grenzen überschreitet. Der Lastenzuschuss für bedürftige Wohnungseigentümer ist quasi das Gegenstück zum Mietzuschuss für bedürftige Mieter. Beides wird im Wohngeldgesetz geregelt. Vor allem Selbstnutzer von Eigentumswohnungen, die Einkommenseinbußen durch Arbeitslosigkeit, eine länger andauernde Erkrankung oder Berufsunfähigkeit erleiden, sollten den Weg zum örtlichen Wohnungsamt nicht scheuen. Dort ist auch die Wohngeldfibel erhältlich, der alle weiteren Details für den Erhalt eines monatlichen Lastenzuschusses zur selbstgenutzten Eigentumswohnung zu entnehmen sind.

Die finanziellen Hilfen durch die staatliche KfW Bankengruppe (KfW) gibt es nicht nur für selbstbewohntes, sondern auch für vermietetes Wohneigentum. Unabhängig vom Einkommen hat darauf jeder Wohneigentümer Anspruch, sofern er die Voraussetzungen für die Kreditprogramme erfüllt.

## Wohneigentum als Schonvermögen in Notlagen

Langzeitarbeitslose mit Anspruch auf Arbeitslosengeld II (üblicherweise als Hartz IV bezeichnet) müssen ihre selbstgenutzte Eigentumswohnung nicht verkaufen, sofern diese angemessen ist und eine von der Bewohnerzahl abhängige Wohnfläche (zum Beispiel 80 Quadratmeter für ein bis zwei Personen, 100 Quadratmeter für drei Personen plus 20 Quadratmeter für jede weitere Person) nicht überschreitet. Dies hat das Bundessozialgericht bereits Ende 2008 entschieden.

Selbstgenutztes und zugleich schuldenfreies Wohneigentum gilt, sofern es angemessen ist, somit als Schonvermögen. Hartz-IV-Bezieher mit einer selbstgenutzten Eigentumswohnung erhalten infolge der Mietersparnis allerdings nur den Regelsatz von monatlich 439 Euro ab 2021 sowie die Erstattung der angemessenen Bewirtschaftungskosten, sofern ihre Eigentumswohnung bereits schuldenfrei ist. Gleiches gilt für Personen, die eine Grundsicherung wegen Alters oder wegen einer dauernden Erwerbsminderung beziehen.

Eine selbstgenutzte Eigentumswohnung bleibt nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs (Az. XII ZB 269/12) beim Elternunterhalt vor dem Zugriff des Sozialamts geschützt, wenn

# DER WOHNUNGSMARKT IN DEUTSCHLAND

Die Wohneigentumsquote (Haushalte in Wohnungseigentum) liegt in Deutschland bei rund 52 Prozent. Das ist im Vergleich mit der gesamten Europäischen Union unterdurchschnittlich. Allerdings weist Deutschland eindrucksvolle Steigerungsraten auf: Seit 1968 ist die Quote von 36 Prozent auf heute 52 Prozent gestiegen. Besonders schnell und steil verlief der Anstieg in den neuen Bundesländern: In den letzten 20 Jahren stieg die Quote von 26 auf 34 Prozent.

Die Wohneigentumsquote kann unterschiedlich gemessen werden; daraus ergeben sich auch unterschiedliche Werte. Misst man den Anteil des Wohneigentums im Verhältnis zur Bevölkerungszahl, ergibt sich meist ein höherer Wert, als wenn man die Quote mit Bezug auf die Zahl der Haushalte bzw. Wohnungen bemisst. Die Erklärung dafür ist einfach: Eigentümerhaushalte sind im Durchschnitt größer als Mieterhaushalte. Bezieht man die Wohneigentumsquote auf die Bevölkerungszahl, dann lebt in 27 EU-Staaten die Mehrzahl der Menschen in den eigenen vier Wänden. Deutschland ist noch mit dabei, wenn auch mit 52 Prozent ziemlich am Ende der Rangliste.

## Wohneigentum in ausgewählten Ländern Europas 2019

Die hier genannte Wohneigentumsquote bildet das Verhältnis der Anzahl der Haushalte, die Wohneigentum gebildet haben, zur Anzahl der betrachteten Gesamthaushalte ab.

Quelle: Statista 2019 (\* = 2018)

Die auch heute noch oft (zum Beispiel auch in der Wikipedia-Enzyklopädie) wiedergegebene Rangliste der Wüstenrot Stiftung basiert auf statistischem Material, das kurz nach der Jahrtausendwende erhoben wurde; darin sind die Staaten Ost- und Südosteuropas nicht erfasst.

Die Rangliste der Wohneigentumsquoten ausgewählter europäischer Staaten basiert auf offiziellen europäischen Statistiken und bezieht sich auf das Verhältnis von Wohneigentum zur Bevölkerungszahl. Sie berücksichtigt die ost- und südosteuropäischen Staaten, deren Werte die frühere Dominanz der west- und nordeuropäischen Staaten durcheinanderwirbeln. In vielen Staaten, die bis 1989/90 östlich des Eisernen Vorhangs lagen, haben die marktwirt-





Neben der dauerhaften Vermietung kommen auch alternative Nutzungen in Betracht, beispielsweise als Ferienwohnung.

schaftlichen Reformen zu einer sehr schnellen Wohneigentumsbildung beigetragen. Staatliche und kommunale Wohnungsbestände wurden dort in großem Umfang privatisiert – teilweise zu sehr geringen Preisen, sodass es auch weniger wohlhabenden Bevölkerungsschichten möglich war, Wohneigentum zu erwerben. Über Qualität, Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnungen ist damit natürlich keine Aussage getroffen.

Diese Form der massenhaften Übertragung von Wohnungsbeständen an die früheren Mieter hat es in der Vergangenheit in Westeuropa – mit Ausnahme Großbritanniens – aber nicht gegeben. In Südeuropa ist das Eigentum an Wohnimmobilien – nicht nur in Form des eigenen Hauses, sondern auch als Eigentumswohnung traditionell stark vertreten.

Auch innerhalb Deutschlands ist das selbstgenutzte Wohneigentum (sowohl Eigenheime als auch Eigentumswohnungen) ungleichmäßig verteilt. Das Saarland (64,7 Prozent) und

Rheinland-Pfalz (58,0 Prozent) haben die höchsten Wohneigentumsquoten in Deutschland. Die neuen Bundesländer haben in den letzten zweieinhalb Jahrzehnten gegenüber dem Altbundesgebiet deutlich aufgeholt. Auffällig sind die sehr geringen Wohneigentumsquoten in den Stadtstaaten Hamburg (23,9 Prozent) und Berlin (17,4 Prozent). Nach Erhebungen des Statistischen Bundesamts ergab sich mit Blick auf die Bundesländer 2018 folgende Situation:

#### Bundesland und Wohneigentumsquote

Saarland:	64,7%
Rheinland-Pfalz:	58,0%
Niedersachsen:	54,2%
Schleswig-Holstein:	53,3%
Baden-Württemberg:	52,6%
Bayern:	51,4%
Brandenburg:	47,8%



# FINANZIERUNG FÜR SELBSTNUTZER

Für Selbstnutzer einer Eigentumswohnung muss die optimale Finanzierung der eigenen vier Wände kein Wunschtraum bleiben. Sofern das Eigenkapital ausreicht und die monatliche Belastung für Zins und Tilgung aus dem laufenden Nettoeinkommen tragbar ist, steht einer sicheren Finanzierung nichts im Wege.

Hinzu kommen vor allem die ausschließlich für Selbstnutzer gedachten Fördermöglichkeiten durch KfW-Mittel bis zu 100 000 Euro für das Wohneigentum und der Wohn-Riester. Diese beiden Förderarten bleiben Vermietern verwehrt.

Wer KfW-Mittel in Höhe von 100 000 Euro mit einem zinsgünstigen Riester-Darlehen der Bank kombiniert, macht alles richtig. Gleiches gilt für einen zinsgünstigen Riester-Kombikredit der Bausparkasse.

## Hohe Eigenkapitalquote

Ohne eigene Geldmittel geht auch beim Erwerb einer Eigentumswohnung zur Selbstnutzung nichts. Banken als Kreditgeber erwarten typischerweise, dass Sie ein Eigenkapital von mindestens 20 bis 30 Prozent der gesamten Anschaffungskosten in die Finanzierung einbringen. Andernfalls wird der Kredit deutlich teurer ausfallen.

Zu den **Anschaffungskosten** zählen außer dem Kaufpreis noch die einmaligen Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer (5 Prozent in den meisten Bundesländern), Notar- und Grundbuchgebühren für die Eigentumsumschreibung (circa 1,5 Prozent) sowie eine eventuelle Maklerprovision (maximal 3,57 Prozent des Kaufpreises). Im Beispielfall „Eigentum statt Miete“ ab Seite 92 lagen der Kaufpreis

bei 200 000 Euro und die Kaufnebenkosten bei 20 000 Euro, zusammen also bei 220 000 Euro.

Eine **Eigenkapitalquote** von 20 bis 30 Prozent der Gesamtkosten von 220 000 Euro würde demnach eigene Geldmittel von 44 000 bis 66 000 Euro erfordern. Im Beispielfall waren es sogar 70 000 Euro Eigenkapital, sodass ein Darlehen von 150 000 Euro die Lücke zwischen Anschaffungskosten und Eigenkapital schließen konnte.

Für eine selbstgenutzte Eigentumswohnung gilt wie für jedes vom Eigentümer bewohnte Eigenheim die Regel „So viel Eigenkapital wie möglich, so viel Fremdkapital wie nötig“. Je höher die Eigenkapitalquote, desto geringer sind daher Ihre finanziellen Risiken. Eigenmittel in Höhe von über 30 Prozent der Gesamtkosten sind sicherlich eine ausreichende Quote. 15 Prozent der Gesamtkosten sollten die absolute Untergrenze bilden. Schließlich müssen auch die Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren und eventuell Maklerprovision komplett aus Eigenmitteln bestritten werden.

Auf keinen Fall sollten Sie als Selbstnutzer eine „Finanzierung ohne Eigenkapital“ anstreben, auch wenn Ihnen das zuweilen immer noch von einigen ausländischen Banken oder windigen Vermittlern angeboten wird. Eine Voll- oder gar Überfinanzierung Ihrer Eigentumswohnung wird für Sie wegen des deutlich höheren Zinssatzes nicht nur sehr teuer, sondern auch höchst riskant.

Nur in ganz seltenen Ausnahmefällen sollte eine Finanzierung ohne jegliches Eigenkapital in Betracht kommen wie zum Beispiel bei langfristig angelegtem Vermögen, das nicht kurzfristig oder nur mit Verlusten zu Geld ge-

# MIETRENDITEN BRUTTO UND NETTO

„Eine vermietete Immobilie muss sich rechnen lassen“, lautet der gängige Spruch von Investoren. Ihr Ziel sollte eine Rendite von 4 Prozent und mehr nach Steuern sein, um die Renditen für Zinsanlagen zu übertreffen. Als Kapitalanleger sollten Sie das Motto „Von der Miete zur Rendite“ beherzigen.

Rendite ist zwar nicht alles, aber ohne Rendite ist alles nichts. Leider rechnen Anbieter, Vermittler und Anleger die mit vermieteten Eigentumswohnungen erzielbaren und erzielten Renditen nicht einheitlich und oft auch falsch aus.

Am gebräuchlichsten ist es, die **Objekt- oder Mietrendite** aus dem Vielfachen der Jahresnettokaltmiete abzuleiten. Beträgt der Kaufpreis beispielsweise das 25-Fache der Jahresnettokaltmiete, liegt die Mietrendite bei 4 Prozent ( $= 100 : 25$ ). Das ist sicherlich kein Schnäppchen im Vergleich zum nur 20-Fachen und einer entsprechenden Mietrendite von 5,0 Prozent ( $= 100 : 20$ ). Es gilt also die einfache Regel: Je geringer das Vielfache der Jahresnettokaltmiete, desto höher die Mietrendite.

Allerdings enthält diese Rechnung nur die halbe Wahrheit. Bei der vermieteten Eigentumswohnung müssen Sie als Kapitalanleger die nicht umlagefähigen Verwaltungs- und Instandhaltungskosten selbst tragen. Üblicherweise machen diese nicht auf den Mieter umlegbaren Kosten 15 bis 25 Prozent der Jahresnettokaltmiete aus. Außerdem fallen beim Kauf noch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchgebühren in Höhe von bis zu 8 Prozent des Kaufpreises und eventuelle Maklerprovisionen an. Durch diese Zusatzkosten rutschen die oben errechneten

## Brutto- und Netto-Mietrendite

**Brutto-Mietrendite:** Objektrendite vor Berücksichtigung von einmaligen Kaufnebenkosten und nicht umlagefähigen laufenden Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

Berechnung: Jahresnettokaltmiete (ohne Bewirtschaftungskosten) in Prozent des reinen Kaufpreises (ohne einmalige Kaufnebenkosten).

Berechnungsbeispiel: Kaufpreis 200 000 Euro, Jahresnettokaltmiete 8 640 Euro, Brutto-Mietrendite = 4,3 Prozent ( $8 640 \times 100 : 200 000$ )

**Netto-Mietrendite:** Objektrendite nach Berücksichtigung von einmaligen Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren, eventuell Maklerprovision) und nicht umlagefähigen Verwaltungs- und Instandhaltungskosten

Berechnung: Jahresreinertrag (als Jahresnettokaltmiete minus Verwaltungs- und Instandhaltungskosten) in Prozent der Anschaffungskosten (als Kaufpreis plus Kaufnebenkosten)

Berechnungsbeispiel: Anschaffungskosten 220 000 Euro (Kaufpreis 200 000 Euro plus 20 000 Euro für Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren sowie Maklerprovision), Jahresreinertrag = 6 912 Euro (Jahresnettokaltmiete 8 640 Euro minus Verwaltungskosten 300 Euro und minus Instandhaltungskosten 1 428 Euro), Netto-Mietrendite = 3,14 Prozent ( $6 912 \times 100 : 220 000$  Euro)



Da Mieteinnahmen zu versteuern sind, sollten Sie Ihre Netto-Mietrendite nach Abführung der Steuern und vor Finanzierung kennen.

Mietrenditen auf rund 3 Prozent im ersten Fall (20-fache Jahresmiete).

Es ist daher sinnvoll, streng zwischen **Brutto-Mietrendite** (ohne Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, ohne Kaufnebenkosten, also Jahresnettokaltmiete in Prozent des Kaufpreises) und **Netto-Mietrendite** (nach Berücksichtigung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Kaufnebenkosten, also Jahresreinertrag in Prozent der Anschaffungskosten) zu unterscheiden.

Letztlich kommt es für den Vermieter auf die Netto-Mietrendite an: auf das, was unter dem Strich für ihn übrig bleibt.

Da Mieteinnahmen zu versteuern sind, sollten Sie auch Ihre **Netto-Mietrendite nach Steuern** und vor Finanzierung kennen. Bei einem steuerpflichtigen Mietreinertrag und einer steuerlich abzugsfähigen Abschreibung von 2 Prozent der anteiligen Gebäudekosten bzw. rund 1,6 Prozent der gesamten Anschaffungskosten und einem persönlichen Steuersatz von 30 Prozent bleibt im ersten Fall (25-fache Jahresmiete) nur noch eine Nachsteuer-Mietrendite von 2,7 Prozent. Bei einem momentanen Höchststeuersatz von 44,31 Prozent sind es sogar nur noch 2,9 Prozent (1. Fall) bzw. 3,7 Prozent (2. Fall).

Trotz dieser auf den ersten Blick niedrigen Netto-Mietrenditen nach Steuern gibt es für Sie als Vermieter doppelten Trost. Erstens können Sie Ihre Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital steigern, wenn Sie Hypothekenschulden aufnehmen und der zurzeit sehr niedrige Hypothekenzins nach Steuern unter diesen Nachsteuer-Mietrenditen liegt. Man spricht von der **Hebelwirkung des Fremdkapitals**. Je höher der Fremdkapitalanteil im Vergleich zum Eigenkapital ausfällt und damit der Verschuldungsgrad, desto höher ist auch die Hebelwirkung. Allerdings gehen ein hoher Verschuldungsgrad und demzufolge eine hohe Hebelwirkung einher mit einem größeren Risiko.

Das zweite Trostpflaster ist risikoloser und bedeutend angenehmer. Steigen die erzielten Mieten während der Vermietungsphase, heben sie auch die anfänglich meist niedrige Mietrendite an. Sofern außerdem die Immobilienpreise steigen (der Wert Ihrer vermieteten Eigentumswohnung), winken im Falle des Verkaufs noch zusätzliche Veräußerungsgewinne (als Differenz zwischen Verkaufspreis und Anschaffungskosten). Diese Gewinne sind sogar steuerfrei, wenn zwischen Kauf und Verkauf der Mietimmobilie mehr als zehn Jahre vergangen sind. Ausdauer wird hier belohnt.

# VERMIETETE WOHNUNG RICHTIG FINANZIEREN

An einer Kreditaufnahme führt bei der Kapitalanlage in eine vermietete Eigentumswohnung selten ein Weg vorbei. Hohe sechsstellige Investitionssummen können nur in ganz seltenen Fällen komplett aus Eigenmitteln aufgebracht werden. Das wäre in einer Niedrigzinsphase auch gar nicht so sinnvoll.

Da Vermieter im Gegensatz zu Selbstnutzern die Schuldzinsen für die vermietete Eigentumswohnung steuerlich von ihren Mieteinnahmen abziehen können, wird auch das Finanzierungskonzept anders aussehen. Schließlich drückt die Zinslast bei einem Sollzins von beispielsweise 1 Prozent nicht mehr so stark, wenn dieser bereits bei einem Grenzsteuersatz von 30 Prozent auf 0,7 Prozent nach Steuern absinkt.

## Niedrige Eigenkapitalquote

Am Anfang steht auch beim Vermieter einer Eigentumswohnung die Frage nach der Höhe der Darlehenssumme. Die für selbstgenutzte Eigentumswohnungen typische Regel „So viel Eigenkapital wie möglich, so wenig Fremdkapital wie nötig“ muss für ihn aber nicht gelten.

Die auf die Spitze getriebene völlig gegenläufige Empfehlung „So viel Fremdkapital wie möglich, so viel Eigenkapital wie nötig“ für die Finanzierung einer vermieteten Eigentumswohnung sollte aber nicht als Aufforderung zur Voll- oder gar Überfinanzierung missverstanden werden.

Meist empfiehlt es sich, nur die Kaufnebenkosten und darüber hinaus einen geringen Teil des Kaufpreises aus Eigenmitteln zu bestreiten. Mit einer **relativ niedrigen Eigenkapitalquote**

von beispielsweise 15 bis 20 Prozent der Anschaffungskosten fahren Sie meist am besten. Allerdings müssen Sie in Kauf nehmen, dass die Bank wegen der relativ hohen Fremdfinanzierung und Beleihung einen Zinsaufschlag berechnet.

Eine Darlehenssumme in Höhe von 90 Prozent des Kaufpreises entspricht beispielsweise dem von der Bank angesetzten Beleihungswert. Der Sollzins von 1 Prozent bei einem Darlehen bis zu 60 Prozent des Beleihungswerts wird sich beispielsweise bei einer 20-jährigen Zinsbindung auf rund 2,0 Prozent bei einem Darlehen zu 100 Prozent des Beleihungswerts erhöhen.

**Beispiel:** Wer eine Eigentumswohnung zwecks Vermietung ersteigern will, muss am Versteigerungstermin eine Sicherheitsleistung von 10 Prozent des vom Gutachter ermittelten Verkehrswerts erbringen. Wenn diese Sicherheitsleistung aus eigenen Mitteln erfolgt und darüber hinaus auch die zusätzlichen Kosten für Grunderwerbsteuer, Zuschlag und Eigentumsumschreibung aus Eigenkapital aufgebracht werden, kann der Ersteigerungspreis nach Abzug von 10 Prozent des Verkehrswerts komplett von Banken finanziert werden.

Bei hohem Einkommen des Darlehensnehmers und zusätzlich vorhandenen Sicherheiten ist die finanzierende Bank sogar bereit, die gesamten Investitionskosten zu finanzieren, also den Kauf- oder Ersteigerungspreis plus sämtliche Erwerbsnebenkosten. Eine solche „Überfinanzierung“ sollte aber auch bei einer vermieteten Eigentumswohnung die große Ausnahme sein. Schließlich sind die Erwerbsnebenkosten nicht werthaltig, sondern müssen erst durch eine zu erwartende Wertsteigerung

# WIE WIRD DER WERT BESTIMMT?

Es ist nicht Ziel dieses Abschnitts, Sie zum Gutachter auszubilden. Sie sollen aber nach Möglichkeit besser verstehen können, was der Gutachter tut, warum er es tut und worauf sich sein Tun sachlich gründet.

Grundsätzlich kann ein Grundstückssachverständiger das Schätzverfahren frei wählen. Es haben sich aber drei allgemein anerkannte Verfahren herausgebildet, die in der überwiegenden Zahl der Gutachten angewendet werden:

- das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV),
- das **Ertragswertverfahren** (§§ 17–20 ImmoWertV),
- das **Sachwertverfahren** (§§ 21–23 ImmoWertV).

Die **Wahl des Wertermittlungsverfahrens** liegt aber nicht in der Willkür des Gutachters. Dazu sagt der Ordnungsgeber: „Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“ Kurz gefasst für die Praxis: Gewählt werden soll, was üblich, möglich und angemessen ist.

Auch die wesentlichen **Bewertungsmaßstäbe** gibt der Ordnungsgeber vor: Zunächst müssen „die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)“ gewürdigt werden, danach erst „die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks“.

Der Ordnungsgeber schreibt allerdings nicht vor, unter welchen Umständen welches Verfahren zwingend anzuwenden ist. Hierüber wird gelegentlich vor Gerichten durch den gesamten Instanzenweg gestritten.

Auch eine Kombination aus mehreren Verfahren lässt der Ordnungsgeber ausdrücklich zu. Ein Urteil des Bundesgerichtshofs zum Thema ist von grundlegender Bedeutung, auch wenn die darin erwähnte frühere Wertermittlungsverordnung inzwischen durch mehrere neue Verordnungen und Richtlinien abgelöst worden ist.

Der Bundesgerichtshof stellte ausdrücklich fest: „Die von der Wertermittlungsverordnung aufgegriffenen Ermittlungsmethoden sind nach der Wertung des Ordnungsgebers gleichrangig ... Sie können unter Beachtung der Grundsätze eines ordentlichen Ermittlungsverfahrens (§§ 1 ff. WertV 88) bei fachgerechter Erhebung der erforderlichen Daten (§§ 8 ff. WertV 88) einzeln oder kombiniert angewandt werden (§ 7 Abs. 1 WertV 88). Keine der Schätzmethoden verdrängt bei bestimmten Bewertungsgegenständen, etwa bei Renditeobjekten die Ertragswertmethode, von vornherein die anderen Ermittlungsverfahren“ (Az. V ZR 213/03).

## Das Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert des betreffenden Grundstücks aus den Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleitet. Entsprechendes gilt bei Eigentumswohnungen für den Miteigentumsanteil an einem Grundstück und das damit verbundene Sondereigentum. Dieses Verfahren kann sowohl für unbebaute wie für bebaute Grund-

stücke angewandt werden. Für bebaute Grundstücke können bei diesem Verfahren Vergleichsfaktoren herangezogen werden, die es bei unbebauten Grundstücken nicht gibt: zum Beispiel das Baujahr der darauf errichteten Gebäude.

Beim Vergleichsverfahren werden tatsächlich erzielte Verkaufspreise zugrunde gelegt. Das sichert dem Verfahren eine besondere Marktnähe. Herangezogen werden Immobilien, die hinsichtlich Lage, Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Nutzung und sonstiger Beschaffenheit hinreichend mit dem Grundstück übereinstimmen, mit dem es verglichen werden soll.

Die Vergleichspreise sollen regelmäßig den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Institution der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurde erstmals 1960 mit dem damals verabschiedeten Baugesetz der Bundesrepublik Deutschland gebildet. „Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet“, heißt es in § 192 des Baugesetzbuchs. Ziel war und ist, die Transparenz der Marktverhältnisse auf dem Immobilienmarkt sicherzustellen. Dazu werden die real erzielten Kaufpreise möglichst vollständig gesammelt und dokumentiert. Was alles erfasst werden soll, regelt § 195 des Baugesetzbuchs:

- Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen;
- Angebot und Annahme eines solchen Vertrags, wenn sie getrennt beurkundet werden;
- Die Einigung vor einer Enteignungsbehörde sowie den Enteignungsbeschluss
- Der Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, der Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplans, der Beschluss über eine vereinfachte Umlegung;
- Der Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

Gutachterausschüsse sind in der Regel Einrichtungen des Bundeslands. Sie werden gebildet für einen definierten Zuständigkeitsbereich, beispielsweise für einen Landkreis, eine kreisfreie Stadt oder für einander benachbarte Gebietskörperschaften. Ihre Geschäftsstellen sind in der Regel bei den Kataster- oder Vermessungsämtern der Landkreise oder der kreisfreien Städte eingerichtet worden. Gutachterausschüsse erfüllen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung;
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten;
- Beobachtungen und Analysen des Grundstücksmarkts und Erarbeitung des jährlichen Grundstücksmarktberichts;
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung über Bodenrichtwerte und über vereinbarte Nutzungsentgelte;
- Erstellung von Gutachten.

Für den Immobilieninteressenten ist besonders der letzte Punkt relevant. Auf Antrag von Behörden oder von Privatpersonen werden Gutachten zu unbebauten oder bebauten Grundstücken erarbeitet. Antragsberechtigt sind Eigentümer (beziehungsweise ihnen Gleichgestellte wie Erbbauberechtigte), Inhaber anderer Rechte am Grundstück und pflichtteilsberechtigter Erben.

Die Kosten für ein Gutachten durch den Gutachterausschuss setzen sich zusammen aus einer Grundgebühr und einem Promilleanteil vom ermittelten Verkehrswert. Da die Honorartafeln der Honorarordnung für Architekten und

### Kosten für ein Gutachten gemäß Gutachterausschuss im Kreis Euskirchen (Nordrhein-Westfalen)

Verkehrswert	Bis 1 Mio €	1 bis 10 Mio €	10 bis 100 Mio €
Grundgebühr	1 250 €	2 250 €	7 250 €
Anteil am Verkehrswert	2 Promille	1 Promille	0,5 Promille