

Mit *wertvollen*
Tipps von
Johannes Kirchner,
Geschäftsführer
Terfehr
Projektentwicklung
GmbH

WOHNUNG KAUFEN – VERMIETER WERDEN

DEIN LEITFADEN
ZUM IMMOBILIENINVEST



Günter Terfehr
Projektentwicklung

INHALT

1. DIE RICHTIGE WOHNUNG FINDEN

- Standortanalyse
- Zustand der Immobilie

4

4

2. FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Eigenkapital und Darlehen
- Fördermöglichkeiten und Zuschüsse

5

5

3. VERMIETUNG UND MANAGEMENT

- Mietverträge rechtssicher gestalten
- Mietersuche und Auswahl

6

6

4. VERWALTUNG DER IMMOBILIE

- Instandhaltung und Reparaturen

6

5. STEUERLICHE ASPEKTE UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- Steuerliche Vorteile
- Rechtliche Rahmenbedingungen

7

7



Der Immobilienmarkt bietet nach wie vor viele Chancen für den *Vermögensaufbau*, besonders wenn du darüber nachdenkst, in *Mietwohnungen als Kapitalanlage* zu investieren.

Selbst zum Vermieter zu werden, ist nicht nur persönlich eine *spannende Herausforderung*, sondern für viele auch der *Einstieg in die Immobilienbranche*.



JOHANNES KIRCHNER

In diesem Leitfaden möchte ich dir persönliche Tipps zum Immobilienkauf und zur Vermietung geben. Als Geschäftsführer der Terfehr Projektentwicklung teile ich meine Erfahrungen, um dir den Einstieg in die Immobilienwelt zu erleichtern. Diese Ratschläge sollen dir helfen, sicher und erfolgreich deine Entscheidungen zu treffen.

1. DIE RICHTIGE WOHNUNG FINDEN

STANDORTANALYSE

Der Standort ist das wichtigste Kriterium beim Kauf einer Wohnung. Achte auf folgende Punkte:

- **Demografische Daten:** Schau dir die Altersstruktur, das Einkommensniveau und das Wachstum der Bevölkerung in der Region an. Eine wachsende Bevölkerung wirkt sich positiv auf den Vermietermarkt aus – und natürlich auch auf den Wiederverkaufswert der Immobilie in 10, 20 oder 30 Jahren.
- **Wirtschaftliche Entwicklung:** Informiere dich über lokale Unternehmen, Arbeitslosenquoten und wirtschaftliche Trends. Ein florierender Arbeitsmarkt zieht Mieter an.
- **Attraktivität der Lage:** Wie gut ist die Anbindung ans öffentliche Leben? Gibt es Nahversorger, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Restaurants, Sportvereine oder Parks in der Nähe? Gibt es Glasfaseranschluss? Gibt es Freizeitmöglichkeiten und eine attraktive Umgebung? Alles Punkte, die die Lage attraktiv machen und die Vermietbarkeit erhöhen.

ZUSTAND DER IMMOBILIE

Eine gründliche Inspektion der Immobilie vor dem Kauf ist unerlässlich:

Bei Bestandswohnungen / Altbau:

- **Bautechnische Überprüfung:** Ziehe einen Gutachter hinzu, um die Bausubstanz des Gebäudes (Dach, Rohre, Heizung) sowie die Elektrik und die Sanitäranlagen in der zum Verkauf stehenden Wohnung zu prüfen.
- **Renovierungsbedarf der Wohnung:** Erstelle eine Liste aller notwendigen Reparaturen und lasse dir die Kosten kalkulieren.

UNSER EXPERTE GIBT TIPPS



Beim Kauf einer Bestandswohnung:

Lass dir die Berichte der Eigentümersammlung der letzten drei bis fünf Jahre zukommen. Hier findest du Hinweise, wenn z.B. eine Immobilie größere Mängel aufweist (z.B. mangelhafte Rohrleitungen, feuchte Keller) oder ggf. Rechtsstreitigkeiten bestehen.



Beim Kauf einer Neubauwohnung:

Achte bei der Grundriss-Planung darauf, dass die Räume ausreichend belichtet sind und dass z.B. das eingezeichnete Bett eine ausreichende Größe (z.B. 180 x 200) hat.

• **Investitionen bei Eigentümergemeinschaften:** Sind in Zukunft größere Investitionen geplant, z.B. der Bau eines Fahrstuhls, Sanierung der Balkone oder Keller? Werden dazu größere Rücklagen benötigt?

• **Energieeffizienz:** Achte auf den Energieausweis der Immobilie. Eine gute Energieeffizienz senkt die Betriebskosten und erhöht die Attraktivität für zukünftige Mieter.

Bei im Bau befindlichen Neubauwohnungen:

• **Was genau bekommst du für dein Geld:** Studiere die Baubeschreibung des Bauträgers genau, lass dir alles erklären. Gemeinsam mit den Bauplänen bildet die Baubeschreibung die Grundlage für die Wohnung. Welche Arbeiten und Ausstattungsdetails sind inklusive (Sanitäranlagen, Steckdosen, Einbauten, Küche, Jalousien etc.). Erstelle eine Liste mit noch bauseits, das sind durch den Bauherren zu erledigende Aufgaben wie z.B. Malerarbeiten und kalkuliere die Kosten dazu ein.

2. FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN

EIGENKAPITAL UND DARLEHEN

Die Finanzierung ist ein entscheidender Schritt:

• **Eigenkapital:** Versuche, rund 20% des Kaufpreises als Eigenkapital aufzubringen oder wenn möglich auch andere Sicherheiten einzubringen (z.B. bereits abgezahlte Immobilie). Das verbessert deine Kreditkonditionen.

• **Zinsarten:** Vergleiche verschiedene Zinsarten (fest und variabel) und entscheide, welche für dich am besten geeignet ist.

• **Tilgungspläne:** Wähle einen Tilgungsplan, der zu deiner finanziellen Situation passt. Eine höhere Tilgung führt zu einer schnelleren Schuldenfreiheit, während eine niedrigere Tilgung anfänglich mehr Spielraum lässt.

FÖRDERMÖGLICHKEITEN UND ZUSCHÜSSE

Nutze staatliche Programme zur Unterstützung:

• **KfW-Förderung:** Informiere dich über Kredite und Zuschüsse der KfW-Bank für energieeffiziente Sanierungen oder den Kauf von Immobilien. Auf der Homepage der KfW-Bank (www.kfw.de) findest du übersichtliche Darstellungen und Erklärungen zu den verschiedenen KfW-Programmen.

• **Regionale Förderprogramme:** Viele Bundesländer bieten spezielle Förderungen für Personen, die Wohnraum schaffen oder erhalten möchten. In Niedersachsen wäre das die NBank. Auch die Homepage der NBank ist übersichtlich gestaltet (www.nbank.de).



Achte auf eine ausreichende Bonität des Bauträgers.

Im Unternehmensregister findet man häufig die Bilanzen der vergangenen Geschäftsjahre. Hieraus kann man Rückschlüsse auf die Stabilität des Bauträgers ziehen. Recherchiere die Seriosität des Bauträgers.



Steuerliche Anreize

Bei der Vermietung von neu gebauten Mietwohnraum gibt es steuerliche Anreize durch verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten. Details kann dir dein Steuerberater erklären.

3. VERMIETUNG UND MANAGEMENT

MIETVERTRÄGE RECHTSSICHER GESTALTEN

Ein rechtssicherer Mietvertrag schützt dich und deine Mieter:

- **Mietpreisgestaltung:** Recherchiere die ortsüblichen Mietpreise, um einen fairen, aber rentablen Mietpreis festzulegen. Hier bietet sich eine Recherche in den Immobilienportalen wie z.B. Immonet u. Immobilienscout an. Viele Vermietungsanzeigen findet man auch auf Kleinanzeigen.
- **Klauseln:** Achte darauf, Klauseln zu Nebenkosten, Schönheitsreparaturen und Regelungen zur Mietminderung klar zu definieren.
- **Rechtsberatung:** Ziehe einen Anwalt hinzu, um sicherzustellen, dass dein Mietvertrag alle gesetzlichen Anforderungen erfüllt.

Tipp: Du kannst dir einen geprüften Mietvertrag von Haus&Grund herunterladen. Dieser ist für wenige Euro verfügbar. Haus und Grund ist eine bundesweit tätige Interessenvertretung privater Immobilieneigentümer in Deutschland. Hier gibt es auch zahlreiche Ortsvereine (www.haus-und-grund-niedersachsen.de).

MIETERSUCHE UND AUSWAHL

Die Auswahl der richtigen Mieter ist entscheidend für deinen langfristigen Erfolg:

- **Bewerbungsunterlagen:** Fordere Lebenslauf, Gehaltsnachweise und Schufa-Auskunft an, um die Bonität der Interessenten zu überprüfen.
- Tipp: Lade dir die Mieterselbstauskunft kostenlos bei Haus & Grund herunter: [hug-mieterselbstauskunft.pdf](#)*
- **Persönliche Gespräche:** Führe Interviews mit potenziellen Mietern, um deren Seriosität und Zuverlässigkeit besser einschätzen zu können.
- **Mietpreisanpassung:** Plane regelmäßige Mieterhöhungen gemäß den gesetzlichen Rahmenbedingungen ein. Ein Staffelmietvertrag ist in vielen Fällen für beide Seiten die beste Lösung, da Mieterhöhungen sowohl zeitlich als auch in der Höhe planbar sind.

4. VERWALTUNG DER IMMOBILIE

INSTANDHALTUNG UND REPARATUREN

Eine gut verwaltete Immobilie hat einen höheren Wert:

- **Wartungspläne:** Erstelle einen Wartungsplan für regelmäßige Inspektionen und Reparaturen.



Unser persönlicher Tipp:

Im „Handbuch Eigentumswohnung“ von der Stiftung Warentest findest du viele wichtige Informationen zum Thema.



Besuche andere, bereits bestehende Gebäude vom Bauträger.

Sehen die Gebäude live auch so aus wie in der 3D Animation?

- **Notfallmaßnahmen:** Lege fest, wie du auf Notfälle reagieren möchtest (z.B. Rohrbruch, Heizungsprobleme) und informiere deine Mieter über die Vorgehensweise (wer kontaktiert wen). Bau dir ein Netzwerk aus zuverlässigen Handwerkern auf, die deine Immobilie kennen.

- **Renovierungen:** Plane Renovierungen strategisch, um die Attraktivität der Wohnung zu steigern und die Miete zu erhöhen.

- **Verwaltung:** Mehrparteienhäuser mit Eigentumswohnungen werden üblicherweise von einer professionellen Hausverwaltung betreut, die alle Nebenkosten auf die Parteien aufteilt und Investitionspläne (z.B. für Dach, Heizungsanlage, Fassade) erstellt, sowie die Wartung, Reinigung und Pflege der Immobilie managt.

5. STEUERLICHE ASPEKTE UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

STEUERLICHE VORTEILE

Die Vermietung von Immobilien kann dir steuerliche Vorteile bieten:

- **Abschreibungen:** Nutze die Möglichkeit, Abschreibungen auf die Anschaffungs- und Renovierungskosten geltend zu machen.

Tipp: Für z.B. denkmalgeschützte Immobilien und Neubauimmobilien kannst du ggf. höhere Abschreibungssätze anwenden und somit Steuern sparen. Hier bedarf es aber immer einer Prüfung des Einzelfalls. Ziehe hier einen Steuerberater hinzu.

- **Betriebskosten:** Informiere dich über abzugsfähige Betriebskosten, die du von der Steuer absetzen kannst.

- **Steuerberatung:** Ziehe einen Steuerberater hinzu, um alle steuerlichen Aspekte optimal zu nutzen.

5.2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Bleibe über aktuelle Gesetze und Vorschriften informiert:

- **Mietrecht:** Mach dich mit den wichtigsten Regelungen des Mietrechts vertraut, um Konflikte zu vermeiden und immer korrekt zu kommunizieren. Wie sind Renovierungsarbeiten beim Auszug geregelt? Wie hoch ist die Selbstbeteiligung bei kleineren Schäden? Eine gutes Verhältnis zu deinen Mietern ist eine wichtige Basis.

- **Wohngeld & Sozialwohnungen:** Informiere dich über Fördermöglichkeiten für einkommensschwache Mieter und die entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen.



Es ist sinnvoll bereits im Kaufvertrag den Gebäude- und Grundstückswert getrennt auszuweisen.

Hintergrund ist, dass der Grundstückswert bei der Abschreibung nicht angesetzt werden darf.



Ist die Wohnung, die du kaufen möchtest, bereits vermietet?

Dann kaufst du den „Mietvertrag“ mit – und der Preis kann günstiger sein als bei einer sogenannten „freien“ Wohnung.

Für weitere *Informationen*
oder *Unterstützung* bei
deinem Projekt stehen wir dir
gerne zur Verfügung.

Lass uns *gemeinsam*
die besten Lösungen für
deine Immobilien-
investitionen finden!

Johannes Kirchner

johannes.kirchner@terfehr.de

04964 604200



Günter Terfehr
Bauunternehmen · Planungsbüro