
Werner Siepe

Der große Immobilienratgeber

Vom Erwerben und Finanzieren bis zum Verkaufen
und Vererben



Wolters Kluwer | Steuertipps

Der große Immobilienratgeber

**Vom Erwerben und Finanzieren
bis zum Verkaufen und Vererben**

Werner Siepe

© 2026 Wolters Kluwer Steuertipps GmbH

Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
Telefax 0621/8626263
www.steuertipps.de

1. Auflage

Stand: Mai 2026

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

Redaktion: Dr. Torsten Hahn, Benedikt Naglik, Gerald Eckel

Geschäftsführer: Christoph Schmidt, Stefan Wahle

Layout und Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden

Bildquelle: ©Tierney - stock.adobe.com

Printed in Poland

ISBN 978-3-96533-507-3

Steuertipps auf Social Media:



Vorwort

Mit Immobilien hat jeder zu tun – sei es als Selbstnutzer, Mieter oder Vermieter. Für Mieter gibt es viele Ratgeber bis hin zum Mieterlexikon von A bis Z des Deutschen Mieterbundes. Meist geht es darin um mietrechtliche Fragen. Vermieter können sich Fachbegriffe in einem Vermieter- oder Immobilienlexikon von A wie Abschreibungen bis Z wie Zwangsverwaltung erklären lassen.

In diesem Ratgeber stehen die Fragen und Antworten rund um das Thema Immobilieneigentum im Mittelpunkt – sowohl für Selbstnutzer von Eigenheimen als auch für Vermieter von Eigentumswohnungen oder Mietshäusern. Darüber hinaus enthält das Buch zahlreiche Hinweise und Praxistipps für Einsteiger in die Immobilienwelt, etwa beim Kauf eines Eigenheims oder Renditeobjekts, ebenso wie für Aussteiger, die ihre Immobilie verkaufen, verschenken oder vererben möchten.

Nicht nur Selbstnutzer, die ihr Eigenheim mit ihrer Familie bewohnen, sondern auch Kapitalanleger in vermieteten Immobilien werden angesprochen. Und zwar unabhängig davon, ob sie schon Eigentümer sind oder noch werden wollen. Ob Selbstnutzer oder Kapitalanleger: Jeder Immobilieneigentümer durchläuft mehrere Phasen – vom Erwerb über die laufende Nutzung bis zum Verkauf, Verschenken oder Vererben der Immobilie. Darüber hinaus werden die Themen Finanzierung, Bewirtschaftung und Bewertung von selbst genutzten oder vermieteten Immobilien eingehend behandelt.

Es handelt sich somit um alle Phasen »Rund um die Immobilie«, mehr scherzhaft auch als »Rudi-Prinzip« bezeichnet. Sieben Phasen sind dabei im Zeitablauf zu unterscheiden, der dem Lebenszyklus einer Immobilie entspricht:

1. Immobilienerwerb (Bauen, Kaufen, Ersteigern oder Erben)
2. Immobilienfinanzierung (Eigenheim- oder Miethausfinanzierung)
3. Immobilienbewirtschaftung (laufende Betriebs- und sonstige Kosten)
4. Immobilienvermietung (einschließlich Verwaltung)
5. Immobilienbewertung (Verkehrswert von Immobilien)
6. Immobilienverkauf (klassischer Verkauf oder Sonderformen)
7. Immobilien verschenken und vererben (einschließlich Besteuerung).

Für Immobilien-Einsteiger sind die ersten drei Kapitel gedacht. Wer bereits mit dem Ausstieg liebäugelt, kann sich gleich in die letzten drei Kapitel über Bewertung, Verkauf, Verschenken und Vererben von Immobilien einlesen. Das vierte Kapitel dürfte speziell jetzige oder künftige Vermieter von Wohnimmobilien interessieren.

Steuerfragen im Zusammenhang mit Immobilien treten gleich in mehreren Immobilienphasen auf. Beim Erwerb geht es um die Grunderwerbsteuer. In der Nutzungs- und Bewirtschaftungsphase spielt die Höhe der laufenden Grundsteuer, die seit 2025 nach neuen Grundlagen erhoben wird, eine Rolle. Vermieter haben es mit den steuerlichen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu tun, die zusammen mit anderen Einkünften Gegenstand bei der Einkommensteuer sind. Und schließlich kann beim Verschenken oder Vererben von Immobilien in vielen Fällen Erbschaftsteuer oder Schenkungsteuer anfallen.

Kein Immobilieneigentümer wird in allen Bereichen Experte sein. Er müsste Architekt, Ingenieur, Banker, Gutachter, Hausverwalter, Makler, Rechtsanwalt und Steuerberater in einer Person zugleich sein, also ein Experte für alles. Dies ist unmöglich und auch gar nicht erforderlich. Gute Ratgeber wie zum Beispiel Architekten, Hausverwalter und Rechtsanwälte können auf Fragen zur Gebäudesubstanz, Verwaltung von Eigentumswohnanlagen und Vermietung kompetente Antworten geben, sofern sich der Haus- oder Wohnungseigentümer in diesen Fragen nicht im Detail auskennt.

Andere Immobilieneigentümer, die Antworten in finanziellen und steuerlichen Fragen benötigen, werden sich an Banker oder Steuerberater wenden. Wer Haus oder Wohnung nicht direkt vom derzeitigen Eigentümer kaufen oder von privat an privat an einen Dritten verkaufen will, wird einen Immobilienmakler einschalten. Und schließlich ist es erforderlich, Häuser oder Wohnungen bei bestimmten Anlässen zu bewerten, was Gutachter als professionelle Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden erledigen.

Wer sich wie der Autor dieses Ratgebers intensiv mit Immobilien beschäftigt und umfangreiche Praxiserfahrungen gesammelt hat, wird dem aktiven Investment beim Direkterwerb von Eigenheimen oder Mietobjekten den Vorzug geben. Für Mietobjekte gilt: Rendite ist zwar nicht alles, aber ohne Rendite ist alles nichts. »Von der Miete zur Rendite« sollte der Leitsatz sein. Neben der Rendite ist auf die Kriterien Sicherheit, Liquidierbarkeit und Steuerersparnis zu achten. So kommen Sie zum »magischen Viereck« der Ziele eines Kapitalanlegers in Immobilien. Zusätzlich sollten noch die Ziele Wertzuwachs, Inflationsschutz und Nachhaltigkeit eine Rolle spielen, sodass insgesamt sogar von sieben Zielen ausgegangen werden kann.

Kein gestandener Immobilieneigentümer wird bestreiten wollen, dass der Umgang mit Immobilien sehr komplex sein kann und es in der Praxis auch tatsächlich ist. Sieben Phasen vom Erwerb bis zum Vererben – viel mehr ist kaum denkbar. Wer es einfacher haben will, kann ein passives Investment in die engere Wahl ziehen. Aber auch

bei offenen oder geschlossenen Immobilienfonds, Immobilienaktien, Immobilien-ETFs, REITs oder beim Immobilien-Crowdfunding muss man sich intensiv mit den angebotenen Kapitalanlagen beschäftigen.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg und Freude bei Ihren Immobilienprojekten – sei es als Selbstnutzer in den eigenen vier Wänden oder als Kapitalanleger, der sein Portfolio mit Sachwerten absichert.

Ihr

Werner Siepe

Inhalt

VORWORT	3
1 IMMOBILIENERWERB: BAUEN, KAUFEN, ERSTEIGERN ODER ERBEN	13
1.1 Haus oder Wohnung	14
1.1.1 Der Markt für Wohnimmobilien	16
1.1.2 Das Einfamilienhaus	18
1.1.3 Die Eigentumswohnung	21
1.1.4 Zwei- und Mehrfamilienhaus	22
1.1.5 Haus und Wohnung im Vergleich	23
1.2 Baujahr: Neubau oder Bestandsimmobilie	25
1.2.1 Bauvorhaben und fertiggestellte Neubauten	25
1.2.2 Ältere sanierte oder unsanierte Häuser	26
1.3 Nutzungsart: Selbstnutzung oder Vermietung	29
1.3.1 Wohnen im Eigentum als Selbstnutzer	29
1.3.2 Vermieten von Haus oder Wohnung als Kapitalanleger ..	30
1.3.3 Zweifamilienhaus mit gemischter Nutzung	30
1.4 Erwerbsart: Bauen, Kaufen, Ersteigern oder Erben	31
1.4.1 Bauen auf eigenem Grundstück	32
1.4.2 Neubaukauf vom Bauträger	33
1.4.3 Kauf einer Gebrauchtimmoblie aus zweiter Hand	35
1.4.4 Ersteigern beim Amtsgericht	36
1.4.5 Erben von Immobilien	38
1.5 Steuern beim Immobilienerwerb	39
1.5.1 Die Grunderwerbsteuer	40
1.5.2 Steuerlich abzugsfähiger anschaffungsnaher Aufwand ..	42
1.6 Kollektive Kapitalanlagen in Immobilien	44
1.6.1 Geschlossene alternative Investmentfonds Immobilien ..	45
1.6.2 Offene Immobilienfonds	48
1.6.3 Immobilienaktien	50
1.6.4 REITs und Immobilien-ETFs	51
1.6.5 Geldanlage in Immobilien-ETFs (Exchange Traded Funds mit Immobilienbezug)	54
1.6.6 Crowdfunding in Immobilien	56

2	IMMOBILIENFINANZIERUNG: BELASTUNG AUS ZINS UND TILGUNG	59
2.1	Eigenkapital und Eigenkapitalersatz beim Eigenheim	59
2.1.1	Reines Eigenkapital	61
2.1.2	Eigenkapitalersatzmittel	62
2.2	Annuitätendarlehen als klassische Bankenlösung	64
2.2.1	Darlehenshöhe, Zins- und Tilgungssatz sowie Tilgungsdauer	64
2.2.2	Finanzierungskonzepte	68
2.3	Eigenheim- oder Miethausfinanzierung	69
2.3.1	Eigenheimfinanzierung: Viel Eigenkapital, lange Zinsbindung und hohe Tilgung	70
2.3.2	Volltilgerdarlehen beim Eigenheim	75
2.3.3	KfW-Darlehen für das Eigenheim	79
2.3.4	Miethausfinanzierung: Wenig Eigenkapital, zehn Jahre Zinsbindung und geringe Tilgung	81
2.4	Spezielle Zins- und Tilgungsstrategien	85
2.4.1	Darlehens- und Zinsbindungssplitting	85
2.4.2	Flexible Tilgung	85
2.4.3	Variabel verzinsliche Darlehen	87
2.4.4	Das Forward-Darlehen	88
2.5	Suche und Auswahl von Finanzierungsinstituten	89
2.5.1	Banken, Sparkassen, Bausparkassen und Lebensversicherer	89
2.5.2	Baugelddiscounter	91
2.6	Kreditverhandlung mit der Bank	93
3	IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG: LAUFENDE KOSTEN	95
3.1	Betriebskosten	95
3.1.1	Grundsteuer, Müllabfuhr, Kalt- und Abwasserkosten	100
3.1.2	Die Wohngebäudeversicherung	102
3.1.3	Hausreinigung, Hausmeister und Gartenpflege	103
3.1.4	Heiz- und Warmwasserkosten	103
3.1.5	Stromkosten	103
3.2	Verwaltungskosten	104
3.2.1	Kosten der Hausverwaltung	104
3.3	Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	105
3.3.1	Laufende Instandhaltung	106
3.3.2	Reparatur- und Renovierungskosten	107
3.3.3	Instandsetzungskosten	108

3.4	Modernisierungskosten	109
3.4.1	Bad- oder Küchenmodernisierung	109
3.4.2	Modernisierung bei Wohnräumen und Gemein- schaftseigentum	110
3.5	Altersgerechter Umbau von Haus oder Wohnung	112
3.5.1	Barrierereduzierende und einbruchhemmende Maßnahmen	113
3.5.2	KfW-Kredite für altersgerechten Umbau	116
3.6	Kosten für die energetische Sanierung	119
3.6.1	Sanierungsmaßnahmen	121
3.6.2	Heizungstausch	126
3.6.3	Photovoltaikanlage	127
3.7	Steuerersparnisse bei Bewirtschaftungskosten	129
3.7.1	Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen und Kosten der energetischen Sanierung beim Eigenheim ..	130
3.7.2	Steuerlich abzugsfähige Bewirtschaftungskosten bei Mietobjekten	133
4	IMMOBILIENVERMIETUNG: VON DER MIETE ZUR RENDITE	135
4.1	Mietersuche: Ihr Mietangebot von privat an privat	136
4.1.1	Mietangebot und Exposé	137
4.1.2	Mietannonce über Immobilienportale im Internet	140
4.1.3	Kontaktieren von Mietern und Miteigentümern bei Eigentumswohnungen	141
4.2	Mieterauswahl: Mieterfragebogen und Bonitätsprüfung	142
4.2.1	Haus- und Wohnungsbesichtigung mit Miet- interessenten	142
4.2.2	Mieterfragebogen für ernsthafte Mietinteressenten	143
4.2.3	Schufa-Selbstauskunft des Mietinteressenten	149
4.2.4	Gehaltsbescheinigung des Arbeitgebers und Bescheinigung des Vorvermieters	149
4.3	Mietpreiskalkulation	150
4.3.1	Ortsübliche Vergleichsmiete	151
4.3.2	Mietpreisbremse und Kappungsgrenze	153
4.3.3	Mietrendite brutto und netto	156
4.4	Mietvertrag: Der rechtssichere Abschluss	156
4.4.1	Einzugstermin und Mietdauer	158
4.4.2	Nettokaltmiete und Mietkaution	158
4.4.3	Betriebskostenvereinbarung	159

4.5 Vorgehen bei Mietrückständen 161
4.6 Steuern sparen als Vermieter 163

5 IMMOBILIENBEWERTUNG: WAS IST MEIN HAUS HEUTE WERT? ... 167

5.1 Maßstäbe zur Immobilienbewertung 168
5.1.1 Der Verkehrswert 168
5.1.2 Der Vergleichswert 170
5.1.3 Der Ertragswert 172
5.1.4 Der Sachwert 173
5.2 Bewertungsanlässe 173
5.2.1 Kauf oder Verkauf: Verkehrswert 174
5.2.2 Zwangsversteigerung: angepasster Verkehrswert 176
5.2.3 Finanzierung: Beleihungswert 177
5.2.4 Wohngebäudeversicherung: Versicherungswert 178
5.2.5 Steuern: Gebäude-, Boden- und Vergleichswert 179
5.2.6 Scheidung oder Erbengemeinschaft:
Auseinandersetzungswert 181
5.2.7 Wohnungsrecht oder Nießbrauch:
Kapitalwert bei vorweggenommener Erbfolge 182
5.3 Vergleichspreise aus Veröffentlichungen und
offiziellen Quellen 184
5.3.1 Immobilien-Preisspiegel 184
5.3.2 Bodenrichtwerte, Kaufpreissammlungen und
Internetportal Boris in NRW 187
5.4 Verkehrswertgutachten 188
5.4.1 Gutachten über den örtlichen Gutachterausschuss 189
5.4.2 Gutachten bei Zwangsversteigerungen laut Internet-
portal zvg-portal.de 189
5.4.3 Gutachten von anderen öffentlich bestellten und
vereidigten Gutachtern 190
5.4.4 Beispiele für Verkehrswertgutachten 192

6 IMMOBILIENVERKAUF: VON PRIVAT ODER ÜBER MAKLER 195

6.1 Vier-Punkte-Plan für den Privatverkauf 198
6.1.1 Vorbereitung und Preisfindung 199
6.1.2 Kaufangebot und Werbung 204
6.1.3 Besichtigung und Preisverhandlung 207
6.1.4 Notarieller Kaufvertrag und Abwicklung 211

6.2	Immobilienverkauf über Makler	216
6.2.1	Suche und Auswahl von Immobilienmaklern	217
6.2.2	Maklervertrag	219
6.2.3	Maklerprovision	222
6.3	Rechtliche und steuerliche Strategien	224
6.3.1	Rechtliche Voraussetzungen für den Verkauf schaffen ..	225
6.3.2	Besteuerung des Veräußerungsgewinns vermeiden	230
6.4	Alternativen zum klassischen Verkauf	233
6.4.1	Vermietung statt Verkauf	233
6.4.2	Verschenken an Angehörige statt Verkauf	234
6.4.3	Verkaufen an Unternehmen und weiter wohnen bleiben im Eigenheim	234
7	IMMOBILIENVERWERTUNG: VERSCHENKEN UND VERERBEN	241
7.1	Vor dem Verschenken oder Vererben: Vermögensbilanz über Immobilien	241
7.1.1	Das Eigenheim	244
7.1.2	Vermietete Immobilien	245
7.1.3	Anteile an Immobilienfonds und Immobilienaktien	246
7.2	Vorweggenommene Erbfolge	248
7.2.1	Steuerfreie Zuwendung des Eigenheims an den Ehepartner	249
7.2.2	Reine Schenkung	251
7.2.3	Gemischte Schenkung	252
7.2.4	Schenkungen mit Auflagen	253
7.3	Strategisch richtig Steuern sparen	266
7.3.1	Höhe der Erbschaft- und Schenkungsteuer	267
7.3.2	Schenkungssteuer sparen im Zehn-Jahres-Zyklus	271
7.3.3	Erbschaftsteuer sparen mit hohen Freibeträgen	272
7.4	Nachlassplanung	275
7.4.1	Erbfolge laut Gesetz, Testament oder Erbvertrag	275
7.4.2	Güterstand: Zugewinnngemeinschaft oder Gütertrennung	281
7.4.3	Immobilien vererben	283
INDEX	289	

1 Immobilienenerwerb: Bauen, Kaufen, Ersteigern oder Erben

Viele Wege führen zum **privaten Haus- oder Wohnungseigentum**. Wer erstmals ein Eigenheim erwirbt, um es selbst zu bewohnen, sucht und findet den Weg zu einer geeigneten Wohnimmobilie über das Bauen, den Kauf oder das Ersteigern. Doch auch ein unentgeltlicher Erwerb von Haus oder Wohnung über Erbschaft oder Schenkung ist möglich.

Grundsätzlich gilt: **Eigentümer** ist, wem die Immobilie gehört und wer im Grundbuch steht. Dabei ist es dem Eigentümer überlassen, wie er Haus oder Wohnung nutzt. Er kann seine Immobilie selbst nutzen und wohnt dann allein oder mit seiner Familie im Eigenheim. Oder er vermietet sie an Dritte und wird dann zum Kapitalanleger.

Besitzer ist hingegen, wer eine Immobilie tatsächlich bewohnt. Insofern sind Eigentümer, die ihr Einfamilienhaus selbst bewohnen, auch gleichzeitig Einfamilienhausbesitzer. Private Wohnungsvermieter sind zwar fast immer auch gleichzeitig Eigentümer, aber nicht Besitzer. Genau umgekehrt ist es bei Mietern, die immer nur Besitzer einer Wohnung sind, aber nie Eigentümer.

Immobilien sind aus ökonomischer Sicht unbewegliche wirtschaftliche Güter. Juristen sprechen von **unbebauten oder bebauten Grundstücken**, wobei ein Grundstück als ein »abgegrenzter Teil der Erdoberfläche« definiert ist. Privatleute denken meist an Häuser und Wohnungen, die von Eigentümern oder Mietern genutzt werden.

Die persönliche Nutzung von Immobilien kann hinsichtlich Nutzungszweck und Nutzersubjekt unterschieden werden. Der Nutzungszweck kann wohnlicher oder geschäftlicher Natur sein. Wohnimmobilien, also Häuser und Wohnungen mit wohnlicher Nutzung, werden vom Eigentümer selbst genutzt oder an Dritte vermietet.

Bei den **Nutzern von Wohnimmobilien** sind sogar vier Gruppen denkbar:

- **Mieter als Fremdnutzer,**
- **Selbstnutzer eines Eigenheims** (Eigentümer ist gleichzeitig Nutzer),
- **Kapitalanleger in vermietete Immobilien** (Eigentümer ist nicht selbst Nutzer, sondern Vermieter oder Anteilseigner),
- **Mischnutzer einer Wohnimmobilie** (Eigentümer ist sowohl Selbstnutzer für den einen Teil als auch Vermieter für den anderen Teil des Objekts).

Der »Eigenheimer« als Selbstnutzer (oder Eigennutzer) unterscheidet sich vom Mieter also nicht durch das Objekt, in dem er wohnt, sondern durch seine Eigentums- und Nutzerposition. Der Mieter eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung ist jedoch lediglich Fremdnutzer, da ihm die Immobilie nicht gehört.

In diesem Ratgeber geht es nur um **Wohnimmobilien**, also um Häuser oder Wohnungen als Hauptwohnsitze für private Haushalte in Deutschland. Auf **Sonderformen** wie Pflege-, Ferien-, Auslands-, Gewerbe- und Denkmalschutzimmobilien sowie Erbbaurechte wird nicht weiter eingegangen. Zu diesen Sonderformen von Immobilien und zum Erbbaurecht gibt es spezielle Ratgeber.

1.1 Haus oder Wohnung

Haus oder Wohnung? Vor dieser Entscheidung stehen **Mieter**, die ihren Traum vom Eigenheim erfüllen wollen. Nur zwei von fünf Bundesbürgern wohnen im Eigenheim, aber vier von fünf träumen davon. Die Mehrheit wohnt zur **Miete**.

Die **Wohneigentumsquote** von zurzeit 44 % in Deutschland, also der Anteil der von den Eigentümern selbst genutzten Häusern oder Wohnungen, ist im Vergleich zu fast allen Nachbarländern recht

niedrig. In der Europäischen Union liegt sie bei fast 70 %. Deutschland ist in dieser Statistik Tabellenletzter und somit ein klassisches Mieterland. Nur in der neutralen Schweiz liegt die Wohneigentumsquote noch unter 44 %.

Auch **innerhalb Deutschlands** gibt es markante Unterschiede. In Sachsen wohnt nur jeder Dritte im Eigenheim. In Baden-Württemberg, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und im Saarland ist es mehr als jeder zweite. Mit nur 25 % ist die Wohneigentumsquote in Großstädten auf einem Tiefstand (in Berlin sind es nur 16 %), während sie in ländlichen Räumen wie beispielsweise in der Südwestpfalz oder in St. Wendel im Nordosten des Saarlandes sogar über 70 % ausmacht.

Dabei ist unter **Eigenheim** nicht nur das klassische Einfamilienhaus (frei stehend, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) zu verstehen. Im weiteren Sinne zählt auch die selbst genutzte Eigentumswohnung oder die selbst genutzte Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus dazu. In diesem Sinne wurde der Eigenheimbegriff auch in dem von 1995 bis 2005 geltenden **Eigenheimzulagengesetz** verwendet.

Zu den **Wohnimmobilien** zählen selbstverständlich auch vermietete Häuser und Wohnungen. Beispiele dafür sind die vermietete Wohnung im Zwei- oder Mehrfamilienhaus oder die vermietete Eigentumswohnung.

In Ausnahmefällen wird auch das **Einfamilienhaus** vermietet. Und gar nicht so selten kauft der ehemalige Mieter seine zuvor angemietete Wohnimmobilie und steigt quasi vom Mieter zum Eigentümer auf. Umgekehrt kann es sein, dass der ehemalige Eigentümer seine zunächst selbst bewohnte Immobilie später vermietet und somit vom Selbstnutzer zum Vermieter wird.

1.1.1 Der Markt für Wohnimmobilien

Das gesamte Immobilienvermögen aus unbebauten Grundstücken, Wohnbauten und Nicht-Wohnbauten ist riesig und macht laut Branchenverband **Zentraler Immobilien-Ausschuss** (ZIA) rund 20 Billionen Euro in Deutschland aus. Im Vergleich hierzu lag das Geldvermögen privater Haushalte, laut **Deutscher Bundesbank** Ende 2025 bei rund 10 Billionen Euro. Gemeint ist immer das Bruttovermögen vor Abzug von Schulden.

Bei den Wohnimmobilien steht das **Eigenheim im Vordergrund**, also das selbst bewohnte Einfamilienhaus oder die selbst genutzte Eigentumswohnung. Kapitalanleger können in vermietete Wohnimmobilien wie beispielsweise Mietwohnhäuser oder **vermietete Eigentumswohnungen** investieren.

In den Boomjahren 2010 bis 2022 sind die Preise für Einfamilienhäuser um das Doppelte gestiegen. Eigentumswohnungen wurden laut einer Analyse des **Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung** (DIW) sogar um 117 % teurer. Danach fielen die **Kaufpreise für Wohnimmobilien** bis Ende 2024, und zwar bei Einfamilienhäusern immerhin um gut 8 %. Im Jahr 2025 sind sie wieder leicht um rund 2 % gestiegen.

Die **Wohnungsmieten** stiegen im Jahr 2024 hingegen kräftig um 4 % sowohl bei Neubauten als auch im Bestand. Seit 2010 sind die Nettokaltmieten laut DIW um insgesamt 64 % geklettert. Ein weiterer Anstieg der Wohnungsmieten ist absehbar, da im Jahr 2024 nur rund 260.000 neue Wohnungen erstellt wurden und die Zahl der Neubauten im Jahr 2025 sogar weiter sinkt. Hohe Baukosten und eine Fülle von Bauvorschriften sind die Hauptursachen dafür, dass in Deutschland zu wenig gebaut wird. Das Jahresziel von 400.000 Wohnungen der ehemaligen Ampelkoalition rückt damit in weite Ferne. Und das von Politikern unisono verkündete Ziel des bezahlbaren Wohnens ist auf die Schnelle auch nicht zu verwirklichen.



Wer als potenzieller Käufer ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung sucht und unter den Angeboten im Internet auswählen will, kann sich in Immobilienportalen wie ImmoScout24, Immowelt oder ohne-makler.net umsehen. Am besten geben Sie dort Ihre eigene Adresse und eine Entfernung von beispielsweise 5 km ein, sofern Sie ein Haus oder eine Wohnung in der näheren Umgebung kaufen wollen. Kaufinteressenten klicken auf »Kauf« und fügen dann ihre Wünsche wie beispielsweise »Haus«, »4 bis 6 Zimmer«, »Wohnfläche von 120 bis 180 m²« und »Preis von 300.000,- € bis 600.000,- €« ein.



Singles klicken eher auf »Eigentumswohnung«, »2 bis 3 Zimmer«, »Wohnfläche von 50 bis 70 m²« und »Preis von 100.000,- € bis 200.000,- €«, wenn sie selbst einziehen oder vermieten wollen. Bei Mietern in Deutschland sind laut ImmoScout24 insbesondere Zweizimmerwohnungen mit 64 m² Wohnfläche und 556,- € monatlicher Nettokaltmiete (also knapp 8,70 €/m² Wohnfläche) gefragt.

Wer als künftiger Vermieter solche Mieterwünsche bei seiner Kaufentscheidung berücksichtigt, wird auf dem richtigen Weg sein. Wenn dann auch noch Lage, Zustand der Eigentumswohnanlage, Ausstattung der Wohnung und Kaufpreis stimmen, sind das gute Vorzeichen. Der Kaufpreis sollte die 25-fache **Jahresnettokaltmiete** (im Beispielfall mit 556,- € monatlicher Nettokaltmiete wären das rund 167.000,- €) aber nicht überschreiten.

Ein Kaufpreis von 128.000,- € (also 2.000,- €/m² bzw. in Höhe der 19-fachen Jahresnettokaltmiete) wäre fast schon ein Schnäppchen. Hingegen läge ein Kaufpreis von 256.000,- € und damit 4.000,- €/m² eindeutig zu hoch, da die anfängliche Mietrendite nur 2,6 % ausmachen würde und dies vor Berücksichtigung der einmaligen und laufenden Nebenkosten.

1.1.2 Das Einfamilienhaus

Das Eigenheim ist die einzige **Altersvorsorge**, in der man schon heute leben kann. Dieser von den Bausparkassen erdachte Spruch ist im Kern wahr. Tatsächlich wohnen zuweilen auch junge Familien schon in den eigenen vier Wänden, sofern sie den Bau oder Kauf ihres Einfamilienhauses mit eigenen und fremden Geldmitteln finanzieren können. Leider scheitern die meisten Eigenheimwünsche, weil der Preis für das ersehnte Haus zu hoch ist oder das nötige Geld dazu fehlt.



Der Traum vom Eigenheim wird vor allem dann zum Albtraum, wenn Haus oder Wohnung aus finanziellen Gründen verkauft werden müssen und dies zu wirtschaftlichen Verlusten führt. Das passiert vor allem dann, wenn eine Finanzierung trotz zu geringer eigener Geldmittel und hoher monatlicher Belastung für Zins und Tilgung auf Biegen oder Brechen in Kauf genommen wird.

Damit das **Eigenheim als Königsweg zur Altersvorsorge** auserkoren werden kann, müssen mehrere Voraussetzungen erfüllt werden. Getreu dem Motto »Eigentum statt Miete« sollte Bauen oder Kaufen gegenüber dem Mieten gerade auch aus finanzieller Sicht überlegen sein. Dies trifft bei den hohen Immobilienpreisen in den **Top Sieben der Immobilienstädte** (München, Stuttgart, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, Hamburg und Berlin) zurzeit nur noch ganz selten zu. Dort wird es oft heißen »Der Laie baut oder kauft, der Fachmann wohnt zur Miete«.

Am **Ballungsrand und in ländlichen Regionen** sieht dies jedoch meist noch anders aus. Dort kann auch heute noch Kaufen günstiger als Mieten sein, was insbesondere bei relativ niedrigen Hypothekenzinsen von unter 4 % durchaus möglich ist.

== Eigentum statt Miete

Die **Motive für den Bau oder Kauf eines Eigenheims** (z.B. Einfamilien-Reihenhaus) sind primär von sozio-emotionalen Faktoren geprägt. Dazu zählen:

- Unabhängigkeit von Vermietern und Wunsch nach »etwas Eigenem«
- Erfüllung persönlicher Bedürfnisse und Wohnwünsche, insbesondere bei Familien.

Das Anlagemotiv **Zukunfts- und Altersvorsorge** mit dem Ziel des miet- und schuldenfreien Wohnens im Alter leitet schon über zu den wirtschaftlichen Faktoren. Lohnt sich ein Eigenheim aus finanzieller Sicht?

Für viele ist das Eigenheim die größte »Investition« in ihrem Leben. Von einer Investition im betriebswirtschaftlichen Sinne kann dennoch keine Rede sein, da ja keine laufende Erzielung von Erträgen erfolgt.

Die frühere steuerliche Förderung des selbst genutzten Wohneigentums stufte das Eigenheim bereits seit 1987 als Konsumgut ein. Diese **Konsumgütlösung** im steuerlichen Sinne wurde besonders deutlich bei der im Jahr 1995 eingeführten und im Jahr 2005 wieder abgeschafften **Eigenheimzulage**, die als direkte Steuervergütung unabhängig von der Einkommensteuererklärung und der persönlichen Steuerprogression ausgezahlt wurde. Auch die Förderung des Eigenheims durch das **Baukindergeld** von Anfang 2018 bis Ende März 2021 ging von der Konsumgütlösung aus.

Von einer Investitionsgütlösung im steuerlichen Sinne könnte erst gesprochen werden, wenn bei der Einkommensteuer ein voller Abzug der Abschreibungen und Schuldzinsen bei gleichzeitigem Ansatz von **fiktiven Mieteinnahmen** möglich wäre. Dies hat es in Deutschland noch nie gegeben und wird es wohl auch in Zukunft nicht geben. Die fiktiven Mieteinnahmen beim Eigenheim (auch als

Mietwert oder kalkulatorische Miete bezeichnet) verdeutlichen aber zumindest den entscheidenden Vorteil des Eigenheims gegenüber der gemieteten Wohnung, nämlich die **Mietersparnis**. Nach vollständiger Rückzahlung der Hypothekendarlehen wohnen die Selbstnutzer eines Einfamilienhauses sogar miet- und schuldenfrei.

Am Anfang steht aber die **Suche und Auswahl** unter den am Markt angebotenen **Einfamilienhäusern**. Es empfiehlt sich, dabei strategisch nach bestimmten Kriterien vorzugehen.

10 Auswahlkriterien für den Kauf eines Einfamilienhauses

1. **Objektart** (frei stehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reiheneckhaus, Reihenmittelhaus).
2. **Makrolage** (Bundesland, Groß- oder Kleinstadt, stadtnahe Umgebung auf dem Land).
3. **Mikrolage** (Stadt- bzw. Ortsteil, Wohnlage, Nachbarschaft, Verkehrslage, Nähe zu Kindergärten, Schulen und Behörden, Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten, Sport- und Gaststätten, Ärzte und Apotheken).
4. **Größe** (Grundstücksfläche, Wohnfläche und zusätzliche Nutzfläche in Quadratmetern, umbauter Raum in Kubikmetern).
5. **Baujahr und Zustand des Hauses** (Außenhaut mit Dach und Fassade, evtl. Baumängel oder -schäden, Jahr der letzten Modernisierung).
6. **Raumaufteilung und Ausstattung des Hauses** (Grundrissgestaltung, Anzahl und Größe der Zimmer, Fenster und Türen, Elektro- und Sanitärinstallation).
7. **Energieausweis mit Energieeffizienzklasse** (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis, Energieeffizienzklasse von A+ bis H).
8. **Heizungsart und Stand der energetischen Sanierung** (Öl- oder Gasheizung, Fernwärme oder Wärmepumpe, evtl. Solar- oder Photovoltaikanlage).

9. **Höhe der laufenden Bewirtschaftungskosten** (Grundsteuer, Müllabfuhr-, Kalt- und Abwassergebühren, Heiz- und Warmwasserkosten, Stromkosten, Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungskosten in den letzten fünf Jahren).
 10. **Höhe des Kaufpreises** (für Einfamilienhaus plus Garage und evtl. Außenstellplatz).
-

Möglicherweise wundern Sie sich, warum der **Kaufpreis** als das wichtigste Kriterium in dieser Auflistung erst an letzter Stelle genannt wird. Dies hat aber einen ganz einfachen Grund: Der Kaufpreis hängt von den zuvor genannten Kriterien ab. Je größer und besser gelegen zum Beispiel ein Einfamilienhaus ist, desto höher wird auch der Preis sein. Und bei älteren und unsanierten Einfamilienhäusern aus den 1960er-Jahren wird der Kaufpreis deutlich geringer sein. Zudem ist es auch taktisch besser, erst alle anstehenden Fragen vorher zu klären, bevor man bei der späteren Besichtigung vor Ort die Höhe des geforderten Kaufpreises anspricht.

1.1.3 Die Eigentumswohnung

Rund fünf Millionen Eigentumswohnungen und damit mehr als die Hälfte aller Eigentumswohnungen in Deutschland werden von den Eigentümern selbst genutzt. Etwas weniger als die Hälfte der Eigentumswohnungen wird von Kapitalanlegern vermietet. Zu den Selbstnutzern als der einen Hälfte gesellt sich also die andere Hälfte der Kapitalanleger, die ihre Eigentumswohnung vermieten.

Auch wenn Selbstnutzer und Kapitalanleger von Eigentumswohnungen unterschiedliche Interessen haben, so bilden sie dennoch zusammen die **Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)**. In einer Eigentumswohnanlage gelten die Wohnungen zwar als Sonder Eigentum, das nur den jeweiligen Eigentümern gehört. Darüber hinaus gibt es aber Gemeinschaftseigentum wie Treppenhaus, Aufzug, Dach und Keller, was allen gehört. Um die **Verwaltung des Gemeinschaftseigentums** kümmert sich der Hausverwalter.

- ! Anders als beim Einfamilienhaus gibt es jährliche Eigentümerversammlungen, die vom Hausverwalter einberufen werden.
- Wer eine Eigentumswohnung erwerben will, sollte sich die Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen vom Hausverwalter besorgen. Wichtige Unterlagen sind darüber hinaus Aufteilungsplan, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung. Es empfiehlt sich, vor dem Kauf einer Eigentumswohnung auch mit dem einen oder anderen Bewohner (Eigentümer oder Mieter) sowie mit dem Verwaltungsbeirat Kontakt aufzunehmen, um sich über die Eigentumswohnanlage näher zu informieren.

Die **Auswahlkriterien beim Kauf einer Eigentumswohnung** ähneln den genannten Kriterien beim Kauf eines Einfamilienhauses. Zusätzlich muss außer dem Sondereigentum Wohnung aber auch das Gemeinschaftseigentum unter die Lupe genommen werden. Die Höhe der **Bewirtschaftungskosten** ist dem monatlich zu zahlenden Hausgeld und der Jahresabrechnung des Hausverwalters zu entnehmen.

1.1.4 Zwei- und Mehrfamilienhaus

Das typische **Zweifamilienhaus** besteht aus zwei Wohnungen. Die meist größere Wohnung wird vom Eigentümer und seiner Familie selbst genutzt, während die kleinere Wohnung an Dritte (z.B. ältere Verwandte) vermietet wird. Auch das früher meist aus steuerlichen Gründen errichtete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, die an Dritte vermietet wird, zählt rechtlich zum Zweifamilienhaus. Wenn die Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von beispielsweise nur 25 m² sehr klein ist, wird sie augenzwinkernd auch als »**Einliegerwohnung**« bezeichnet.

In **Mehrfamilienhäusern** gibt es mindestens drei Wohnungen. Sie gehören beispielsweise Privatleuten, Wohnungsgenossenschaften oder Wohnimmobilienkonzernen wie Vonovia oder LEG. In der Regel werden diese Mehrfamilienhäuser ausschließlich von Mietern bewohnt. Daher nennt man sie auch Mietwohnhäuser oder Geschossbauten.

Wohnungen können sich auch in einem **Wohn- und Geschäftshaus** befinden, die meist in den oberen Stockwerken über dem Geschäft im Erdgeschoss liegen. Es handelt sich somit um eine gemischte Nutzung, also zum einen Teil private Wohnnutzung und zum anderen Teil gewerbliche Nutzung. Wer ein Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus erwerben will, wird in den Immobilienportalen meist nicht fündig. Der Kontakt sollte daher über einen Immobilienmakler erfolgen, der sich auf die Vermittlung solcher Immobilienobjekte konzentriert hat.

1.1.5 Haus und Wohnung im Vergleich

Der **Erwerb eines Einfamilienhauses** (frei stehend oder Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus) ist geradezu typisch für Selbstnutzer und insbesondere für Familien. Oft spricht man daher auch vom **Familienheim**.

Ganz anders sieht dies bei **Eigentumswohnungen** aus, die nur von der Hälfte der Eigentümer selbst genutzt werden. Darunter sind Familien, Paare oder auch Singles.



Wer als derzeitiger Mieter und künftiger Selbstnutzer vor der Wahl »Haus oder Wohnung« steht, wird sich entweder für ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung entscheiden. In beiden Fällen erwirbt er ein Eigenheim und steigt quasi vom Mieter zum Eigentümer auf. Ob »Eigentum statt Miete« auch unter finanziellen Aspekten die richtige Entscheidung ist, hängt von jeweiligen Einzelfall ab.

Wer sich den **Traum vom Eigenheim** erfüllen will, denkt meist an ein Einfamilienhaus. Der eine will endlich »sein eigener Herr sein« und den Wunsch nach mehr persönlicher Unabhängigkeit und Freiheit verwirklichen. Der andere sucht ein »eigenes Zuhause« für sich und seine Familie als Quelle von Sicherheit, Zufriedenheit und Glück. Das Häuschen im Grünen soll alle Wohnträume erfüllen.

Die Verwirklichung dieses Traums im selbst bewohnten Einfamilienhaus scheitert aber häufig an **finanziellen Grenzen**. Andererseits kann ein großes Einfamilienhaus mit Garten im Alter auch eine Last werden, sofern man Hausreinigung und Gartenpflege nicht mehr selbst schafft oder ein altersgerechter Umbau dringend erforderlich ist. Es gibt also auch Gründe, die gegen den Erwerb eines Einfamilienhauses sprechen.

- ! Die selbst genutzte Eigentumswohnung kann sehr wohl eine Alternative zum Einfamilienhaus und damit eine »kleine Lösung« sein. Es handelt sich dabei um ein »Eigenheim auf der Etage«. Nur in der eigenen Wohnung, die als Sondereigentum bezeichnet wird, ist man »sein eigener Herr«. Für das Gemeinschaftseigentum ist die Eigentümergemeinschaft verantwortlich.

Dies bringt **Vor- und Nachteile** mit sich. Die Verwaltung der Eigentumswohnanlage erledigt der Hausverwalter. Arbeiten wie Treppenhausreinigung und Gartenpflege werden von Dritten erledigt. Die anteiligen Verwaltungskosten und zusätzlichen Betriebskosten muss der Sondereigentümer selbstverständlich bezahlen.

- ! Streit in der Eigentümergemeinschaft oder zwischen einzelnen Miteigentümern kann das Wohnen in der Eigentumswohnung erschweren. Als Wohnungsnachbarn hat man nicht nur Miteigentümer, sondern auch Mieter. Dies kann in Konfliktfällen zu Reibereien führen.

Im Folgenden werden die **Vor- und Nachteile einer Eigentumswohnung (ETW) im Vergleich zu einem Einfamilienhaus (EFH)** einmal gegenübergestellt.

Vorteile	Nachteile
relativ niedrige Anschaffungskosten bei kleinen bis mittleren Wohnungen und damit geringerer Kreditbedarf	Wohngefühl unterscheidet sich kaum von dem in einer Mietwohnung
meist zentrale Wohnlage bringt kurze Wege und Kostenersparnisse (z.B. Verzicht auf einen Zweitwagen) mit sich	geringere persönliche Freiheit , da Rücksichtnahme auf Wohnungsnachbarn und Eigentümergemeinschaft erforderlich
weitaus größere Auswahl vor allem in Großstädten und Innenstadtbereichen	kompliziertes Wohnungseigentumsrecht (Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und jährliche Wohnungseigentümersammlung)
mehr Bequemlichkeit , da viele Arbeiten (Treppenhausreinigung, Gartenpflege, Hausinstandhaltung und Hausverwaltung) von Dritten übernommen werden	mögliche Streitigkeiten unter den Wohnungseigentümern
mehr Flexibilität , da Vermietung oder Verkauf bei späterem Umstieg auf ein Einfamilienhaus leichter möglich sind	zusätzliche laufende Kosten für Hausmeister, Hausverwalter, Treppenhausreinigung und Gartenpflege

1.2 Baujahr: Neubau oder Bestandsimmobilie

Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen oder Mehrfamilienhäuser sind entweder Neubauten oder Bestandsimmobilien. Schon das Baujahr verrät, ob es sich um einen Neubau oder eine bereits vor Jahren erstellte Immobilie handelt.

1.2.1 Bauvorhaben und fertiggestellte Neubauten

Um Bauvorhaben zu verwirklichen, benötigen Sie als Bauherr zunächst eine **Baugenehmigung** von der Gemeinde oder Stadt, in der Sie die Immobilie errichten wollen. Eine ausführliche **Baubeschreibung** legt dann alle Arbeiten rund um den Roh- und Ausbau fest. Typischerweise schalten Sie einen Architekten ein, falls Sie nicht vom Baufach sind. Die Bauarbeiten selbst lassen Sie von einem **Generalunternehmen** ausführen, das seinerseits spezialisierte Handwerksunternehmen einsetzt.

! Ein Bauträger nimmt Ihnen das ganze Vertragswerk ab. Den Bauträger-Vertrag sollten Sie sehr genau selbst prüfen oder von einem Juristen prüfen lassen. Lassen Sie sich Referenzen vom Bauträger geben und/oder holen Sie diese bei einer Handlungsauskunft ein. Oft werden Neubauten von Reihenhäusern oder Doppelhaushälften durch Bauträger erstellt. Bereits zu Beginn oder während der Bauphase können Sie sich für den Kauf Ihres Eigenheims über den Bauträger entscheiden. Gleiches gilt für Neubau-Eigentumswohnungen vom Bauträger. Wegen der zahlreichen Bauvorschriften und stark steigenden Baukosten sind Neubau-Wohnimmobilien in den letzten Jahren immer teurer und unerschwinglich für die meisten Interessenten geworden.

1.2.2 Ältere sanierte oder unsanierte Häuser

Bestandsimmobilien wurden schon vor Jahren gebaut. Je länger das Baujahr zurückliegt und je mehr Jahre das Wohngebäude auf dem Buckel hat, desto mehr ist auf den technischen Zustand und die Ausstattung zu achten. Ältere Häuser können bereits saniert sein, aber auch komplett unsaniert. Unsanierte Häuser aus der Zeit vor Inkrafttreten der ersten **Wärmeschutzverordnung** im Jahr 1977 erfordern nach dem Kauf einen hohen Sanierungsaufwand, der durchaus sechsstellige Beträge ausmachen kann.

! Sanieren ist mehr als Renovieren und anders als Modernisieren. Beim Renovieren geht es um Kleinreparaturen und Malerarbeiten, also um die laufende Instandhaltung des Gebäudes. **Modernisieren** bezweckt die Verbesserung zum Beispiel im Bad- und Küchenbereich. Das eine schließt das andere nicht aus. Insofern kann man auch von »SanReMo« sprechen, wenn man Sanieren, Renovieren und Modernisieren im Blick hat. Nur rein zufällig erinnert dieses Wortspiel an die italienische Stadt San Remo.

Bei der **energetischen Sanierung** geht es jedoch um die Verringerung des Energieverbrauchs und damit der Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom. Typische **Maßnahmen zur energetischen Sanierung** sind:

- Außenwanddämmung,
- Dämmung der Keller-Außenwände oder Keller-Decken,
- Dämmung der Obergeschosdecke,
- Fenstersanierung,
- Türsanierung,
- Heizungsaustausch (z.B. Wärmepumpe statt Gas- oder Ölkessel),
- Solarthermie zur Warmwasser- und/oder Heizungsunterstützung,
- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und
- Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung.

Ein **Wohngebäude** sollte bei einer **energetischen Sanierung** immer als Ganzes betrachtet werden, um Bauschäden zu vermeiden und um zu erkennen, welche Maßnahmen am besten zur Senkung des Energieverbrauchs beitragen. Der seit 2008 für die meisten Gebäudetypen bei Verkauf und Neuvermietung vorgeschriebene **Energieausweis** deutet eventuell auf eine bereits erfolgte energetische Sanierung hin.



Energieausweise als Verbrauchs- oder Bedarfsausweise geben den Endenergieverbrauch in Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr für Wohngebäude an und teilen diese dann in Energieeffizienzklassen von A+ bis H abhängig vom energetischen Zustand des Gebäudes und vom individuellen Heizverhalten der Bewohner ein. Je weiter hinter im Alphabet, desto schlechter ist die Energieeffizienzklasse und damit der energetische Zustand des Wohngebäudes.

F, G und H sind daher »**schlechte**« **Energieeffizienzklassen** mit einem Endenergieverbrauch von 160 kWh/m² bis über 250 kWh/m² im Jahr und jährlichen Energie- bzw. Heizkosten von 37,- €/m² bis über 60,- €/m² im Jahr. Bei einem Einfamilienhaus mit 120 m² Wohnfläche ist daher mit jährlichen Energiekosten von 4.440,- € bis über 7.200,- € zu rechnen.

Mehr als die Hälfte der im Internet zum Kauf angebotenen Einfamilienhäuser fallen laut dem Portal **Immowelt** in diese drei schlechten Effizienzklassen. Immerhin 58 % aller Wohngebäude haben die »schlechte« Effizienzklasse F, G oder H (15 % in F, 13 % in G und 30 % in H) laut Wuppertal Institut. Sie werden im Energieausweis rot markiert.

Damit liegt knapp ein Viertel der Häuser in der schlechtesten Energieeffizienzklasse H, die auch als »Worst Performing Building« bezeichnet wird. Es handelt sich dabei um unsanierte Gebäude mit Baujahr vor 1970.



Kaufinteressenten sollten bei solchen Häusern besonders sorgfältig prüfen, ob sich ein Kauf überhaupt lohnt und wie hoch die Modernisierungs- und Sanierungskosten ausfallen werden.

C, D und E sind »**mittlere**« **Energieeffizienzklassen** mit einem Endenergieverbrauch von 75 kWh/m² bis unter 160 kWh/m² im Jahr und jährlichen Energiekosten von 18,- €/m² bis 30,- €/m², also 2.160,- € bis 3.600,- € im Jahr für ein 120 m² großes Einfamilienhaus. Sie sind typisch für Wohngebäude der Baujahre 1977 bis 1995 mit Einhaltung der Wärmeschutzverordnungen von 1977, 1984 bzw. 1995. 41 % der Gebäude haben diese Energieeffizienzklasse C, D und E (12 % in C, 15 % in D und 14 % in E) laut Wuppertal Institut und werden im Energieausweis gelb markiert.

A+, A und B sind »**gute**« **Energieeffizienzklassen** mit einem Endenergieverbrauch von weniger als 30 kWh/m² bis weniger als 75 kWh/m² im Jahr und jährlichen Energiekosten von 3,- €/m² bis 13,- €/m², also nur 360,- € bis 1.560,- € für ein 120 m² großes Einfa-

Index

100-Prozent-Finanzierung 60

A

Abgeschlossenheitsbescheinigung 31

Abschnittsfinanzierung 67

Abschreibungen 164

Absetzung für Abnutzung 164

AfA 164

Alleineigentümer 225

Alleinerbe 38

Allgemeines Ertragswertverfahren 190

Altenteil 261

Altersgerechter Umbau 112

Altersvorsorge 18

Amtsgericht 36

Annuitätendarlehen 64

Anschaffungskosten des Gebäudes 43

Anschaffungsnahe Aufwand 43

Anschlusskredit 88

Anschlussmieter 138

Auflassungs- oder Eigentums-
vormerkung 227

Auseinandersetzungswert 181

Außenanlagen 32

B

Baubeschreibung 25

Baugelddiscounter 91

Baugenehmigung 25

Baugesetzbuch 168

Baukindergeld 19

Baukosten 32

Baunebenkosten 32

Baupreisindex 178

Bauträger 33

Bauträgervertrag 33

Bauvorhaben 25

Belastungskonzept 68

Belastungsquote 61

Beleihungswert 62, 73, 177

Bergfürst 57

Beschenkte 39

Besichtigung 207

Besitzer 13

Besitzübergabe 210

Bestandsimmobilien 26

Betriebskosten 95

Betriebskostenspiegel 97

Betriebskostenverordnung 95

Bewertung der Immobilien 243

Bewertungsgesetz 173, 180

Bewirtschaftungskosten 22, 133

Bietrausch 36

Blutsverwandtschaft 276

Bodenrichtwerte 187

Bodenwert 172

Bonität 73

Bonitätsprüfung 142

Brandversicherungswert 178

Bronzene Finanzierungsregel 70

Bruchteilsgemeinschaft 225

B-Standard 112

Bundesanstalt für Finanzdienstleis-
tungsaufsicht 47, 57, 239

C

Check24 192

Crowdfunding 56

Crowdfunding in Immobilien 248, 285

D

Darlehenssplitting 31, 85
Dauerschuldverhältnisse 226
Deutscher Mieterbund 97
Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung 16
Deutsche Teilkaufl 238
Dr. Klein 89, 91

E

Eigenheim 15, 59, 244, 283
Eigenheimfinanzierung 70
Eigenheimzulage 19
Eigenheimzulagengesetz 15
Eigenkapital 59
Eigenkapitalersatz 59
Eigenkapitalersatzmittel 62
Eigenkapitalquote 60
Eigenleistung 32
Eigentümer 13
Eigentum statt Miete 19
Eigentumswohnung 21, 24, 141
Einbruchhemmende Maßnahmen 113
Einfacher Makler-Alleinauftrag 220
Einfamilienhaus 18, 24
Einkünfte aus Kapitalvermögen 51
Energetische Sanierung 27, 130
Energieausweis 27, 122
Energieeffizienz 185
Energieeffizienzklassen 28, 122
Energieeinsparverordnung 28
Engel & Völkers Liquid Home 238
Erben erster Ordnung 276
Erbengemeinschaft 38, 181, 225
Erben von Immobilien 38
Erben zweiter Ordnung 276
Erbfolge 275

Erbschaftsteuer 272
Erbschaft- und Schenkungsteuer 267
Erbschaft- und Schenkungsteuer-
gesetz 249
Erbvertrag 275, 277
Erfüllung des Kaufvertrags 214
Erhaltungsaufwand 42
Erhaltungsrücklage 106
Erneuerbare Energien 122
Ertragswert 172, 243
Erweiterungen 43
Europace 89, 91
Exporo 57
Exposé 204

F

Familienheim 23
Fertighaus 32
Festzinsdarlehen 64
Feuerversicherungspolice 102, 178
Finanzkrise 48
Forward-Darlehen 88
Freigiebige Zuwendung 248

G

Gebäudeenergiegesetz 28, 124
Gebäudeertragswert 172
Gebrauchtimmoblie 35
Gehaltsbescheinigung 149
Geldvermögen privater Haushalte 16
Gemischte Schenkung 252
Generalunternehmen 25
Gerichtliches Mahnverfahren 162
Gesamtverkauf gegen Wohnrecht und
Zeitrente 234
Geschlossene alternative Investment-
fonds Immobilien 45

Geschlossene Immobilienfonds 45, 247, 284
 Gewährleistungsansprüche 228
 GNIW (Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft mbH) 236
 Goldene Finanzierungsregel 70
 Grunderwerbsteuer 40
 Grunderwerbsteuerbescheid 40
 Grunderwerbsteuersatz 40
 Grundsteuer 100, 179
 Grundsteuerwert 179
 Grundstück 13, 32
 Gutachterausschuss 189
 Güterstand 281
 Güterstandsschaukel 282
 Gütertrennung 281

H

Handwerkerleistungen 108, 130
 Haus 14
 Hausgeld 100
 Hausrundgang 207
 Hausverwaltung 104
 Heimkapital 238
 Heizungsanlagenverordnung 119
 Heizungsgesetz 119, 124
 Heizungstausch 122, 126
 Homeday 175, 192
 Homestaging 204

I

Immobilienaktien 50, 247, 284
 Immobilienbewertung 167, 168
 Immobilienbewirtschaftung 95
 Immobilienerwerb 13
 Immobilien-ETFs 51, 54, 247
 Immobilienfinanzierung 59
 Immobilienfonds 284

Immobilienmakler 137, 216, 217
 Immobilienpreisspiegel 187
 Immobilienverband Deutschland 218
 Immobilienverkauf 195, 198
 Immobilienvermietung 135
 Immobilienverwertung 241
 Immobilienwertermittlungsverordnung 169
 ImmoScout24 17, 140, 175
 Immowelt 17, 28, 140, 175
 Instandhaltungskosten 106
 Instandhaltungsrücklage 106
 Instandhaltungsrückstellung 106
 Instandsetzungskosten 108
 Institut empirica 242
 Institut für Demoskopie Allensbach 244
 Interhyp 89, 91
 Investmentsteuerreformgesetz 49

J

Jahresnettokaltmiete 17
 Jährliche Erhaltungsarbeiten 43

K

Kalt- und Abwasserkosten 100
 Kapitalanlagen in Immobilien 44
 Kapitalkonzept 68
 Kappungsgrenze 153
 Kaufnebenkosten 62
 KfW-Darlehen 79
 KfW-Kredite 116
 Kirchensteuer 51
 Kombidarlehen 85
 Kreditanstalt für Wiederaufbau 79
 Kreditprüfung 72
 Kreditverhandlung 93
 Kreditwürdigkeit 72

L

Lebenslanges Wohnrecht 239
Leer stehende Immobilie 204
LEG Immobilien 50

M

Mahnbescheid 162
Makler 216
Makler-Alleinauftrag 219
Maklerprovision 216, 222
Makler- und Bauträgerverordnung 34
Maklervertrag 219
Makrolage 184
Marktwert 168
Mehrfamilienhaus 22
Mietaufhebungsvertrag 161
Miete 14
Mieteinnahmen 84
Mieter 14
Mieterauswahl 142
Mieterexposé 137
Mieterfragebogen 142
Mietermärkte 135
Mietersuche 136
Miethausfinanzierung 69, 81
Mietpreisbremse 136, 153
Mietpreiskalkulation 150
Mietpreis- und Belegungsbindungen 227
Mietrichtwertkarte 152
Mietschuldenfreiheitsbescheinigung 150
Mietspiegel 99, 151
Mietverwaltung 105
Mikrolage 184
Mindestausschüttungsquote 53

Mindesteigenkapitalquote 53
Mindestimmobilienquote 53
Miteigentümer 225
Modernisierung 110
Modernisierungskosten 109
Modifizierte Zugewinngemeinschaft 282
Müllabfuhr 100
Muskelhypothek 32

N

Nachlassplanung 275
Nachrangdarlehen 57
Nachversteuerungsrisiko 183
Nebenkostenranking 101
Neubauten 25
Nichteheliche Lebensgemeinschaften 277
Niedrigzinsphasen 68, 85
Nießbrauchrecht 256
Notarieller Kaufvertrag 211
Nutzungsdauer 43

O

Offene Immobilienfonds 48, 246, 284
ohne-makler.net 17
Ölpreisschock 119
Ortsübliche Vergleichsmiete 151

P

Pflichtteil 285
Pflichtteilsergänzungsanspruch 287
Photovoltaikanlage 127
Policendarlehen 63
Preisverhandlung 207, 208
Privatverkauf 198
Prospektpflicht 57

Q

- Qualifizierter Makler-Alleinauftrag 220
- Qualifizierter Mietspiegel 151
- Qualifizierter Rangrücktritt 58

R

- Real Estate Investment Trust 51
- Reine Schenkung 251
- REITs 51, 247
- Renovierungsarbeiten 107
- R-Standard 113
- Rückmietverkauf 234, 235
- Rücktrittsvorbehalt 277

S

- Sachwert 243
- Sachwertverfahren 173, 181, 191
- Sale-and-lease-back 235
- Sanierungskosten 132
- Scheidung 181
- Schenkung 39
- Schenkung mit Auflagen 253
- Schenkung mit Erb- und Pflichtteilsverzicht 265
- Schenkung mit Nießbrauch 255
- Schenkung mit Pflegeverpflichtungen 265
- Schenkungsteuer 271
- Schenkung von Immobilien 251
- Schönheitsreparaturen 107
- Schufa-Selbstauskunft 149
- Schwarmfinanzierung 56
- Selbstbauhaus 32
- Silberne Finanzierungsregel 70
- Solidaritätszuschlag 51
- Sondertilgung 86
- Sondertilgungsrechte 69
- Sozialwohnungen 151

- Sparerfreibetrag 56
- Sparer-Pauschbetrag 51
- Staffelmieta 155
- Steuerermäßigungen für Handwerksleistungen 42
- Steuerklassen 267
- Steuern 39, 266
- Steuerpflichtige Veräußerungsgewinne 232
- SteuerSparErklärung 164
- Steuertipps 164
- Stiftung Warentest 239

T

- TAG Immobilien 50
- Teilungserklärung 31
- Teilverkauf 234
- Testament 275
- Tilgungsanteil 65
- Tilgungsdauer 66
- Tilgungskonzept 68

U

- Überfinanzierung 83
- Überschusserzielungsabsicht 166
- Überzogene Preisvorstellungen 203
- Umlagefähige Kosten 97
- Unbedenklichkeitsbescheinigung 40
- Unentgeltlicher Erwerb 251
- Unterlagenmappe 201

V

- Veräußerungsgewinn 230
- Veräußerungskosten 232
- Veräußerungsleibrente 262
- Vereinbarte Beschaffenheit 228
- Vereinfachtes Ertragswertverfahren 191
- Vererben 241

Vergleichswert 170, 180
Vergleichswertverfahren 170, 243
verkaufen aber bleiben GmbH 238
Verkaufskonzept 200
Verkehrswert 167, 168, 174, 180
Verkehrswertgutachten 169, 175, 188, 192
Verkehrswert selbst genutzter Wohnimmobilien 244
Vermächtnis 285
Vermächtnisnehmer 285
Vermieterbescheinigung 150
Vermietermarkt 135
Vermietete Immobilien 245, 284
Vermietungsverluste 166
Vermögensanlagengesetz 56
Vermögensbilanz 241, 245
Vermögensübertragung unter Lebenden 248
Verschenken 241
Verschenken gegen Nießbrauch 234
Verschonungsabschlag 181
Versicherungswert 178
Versorgungsfreibetrag 266, 270, 273
Verwaltervergütung 104
vobahome 238
Vollfinanzierung 60
Volltilgerdarlehen 67, 71, 75, 78
Vonovia 50, 247
Vorbehalt Nießbrauch 255, 257
Vorfalligkeitsentschädigung 68, 197, 232
Vorläufige Darlehenszusage 93
Vormiete 153
Vorweggenommene Erbfolge 39, 248

W

Wärmedämmung 122
Wärmeschutzverordnung 26, 119
Werbungskosten 42, 133
Wertfaktor 238
Wirtschaftswoche 186
Wohnberechtigungsschein 151
Wohneigentumsquote 14
Wohngebäudeversicherung 102
Wohnimmobilien 14, 16
Wohnimmobilienkreditrichtlinie 72
Wohnraummietrecht 150
Wohnrecht 239
Wohn- und Geschäftshaus 23
Wohnung 14
Wohnungseigentümergeinschaft 21
Wohnungsmieten 16

Z

Zeitrente 239
Zentraler Immobilien-Ausschuss 16
Zinsanteil 65
Zinsbindungsdauer 68
Zinsbindungssplitting 85
Zinskonzept 68
Zugewinnngemeinschaft 281
Zuwendungsnießbrauch 259
Zwangsvorsteigerung 37, 176, 189
Zwangsvollstreckung 162
Zweite Berechnungsverordnung 104
Zweite Miete 98

Steuertipps

Melde dich für unsere **kostenlosen Newsletter** an.

Mit Themen rund um Steuertipps, Geldtipps und Tipps für Selbstständige.

Kompakt. Verständlich. Nützlich.

Einfach **QR-Code** scannen



oder folgenden Link eingeben:

www.steuertipps.de/service/newsletter

