

# Case Study Eigentumswohnung in Deutschland

Untersuchungszeitraum 1994-2010

Autor: Anonymus

Einige harte Fakten aus eigener Erfahrung, schonungslos & offen, leicht neutralisiert.

## Immobilientyp

Ballungsgebiet in Deutschland, mittlere Lage,  
Sicher vermietbar, guter Schnitt, hell,  
2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon, Kellerraum, Garage, Wohnanlage,  
etwas runtergekommen gekauft,  
Alte Holzfenster, Baujahr Mitte 1970er,  
wurde außen vor Verkauf renoviert, incl. Flachdach

## Investment-Idee

Praktisch kein EK einbringen, Steuern sparen,  
Verlust sollte netto anfangs 100-150 DM/Monat sein,  
sich mit der Inflation dann nach ca. 5 Jahren drehen.

## Zahlungsflüsse

[in 1.000 €]

1994 Kauf, Vollfinanzierung, incl. Kauf NK	-96
Provision Vermittler	-2
1995-2010 Mietausfälle (1996-2010, drei Fälle)	-6
Sonderumlagen (Fenster etc.)	-3
Umlage wg. Insolvenz eines Eigentümers	-1
"Normale" Betriebs-Verluste, kumuliert	-22 (nach Steuern)
2010 Verkaufserlös brutto	59
Makler	-4
Renovierung	-6
<b>Summe</b>	<b>-81</b>

## Vermietungserfahrungen (nicht in realer Reihenfolge)

1 langjähriger Mieter ohne Probleme  
(alleinstehender berufstätiger Mann)

1 Mieterin, alleinerziehend: meldete Privatinsolvenz  
an und hatte Mitte 90er ein Handy, fuhr mit neuem  
Mittelklasse-Kfz weg, Wohnung war  
sanierungsbedürftig.

1 Mieter: Von SW-Europa, zahlte extrem  
unregelmäßig, führte aber fachgerecht  
Renovierungen durch, Gerichtsvollzieherin weigerte  
sich die rechtskräftige Forderung zuzustellen,  
forderte aber Geld für ihre "Leistungen"

1 Mieterin, alleinerziehend:  
kleinerer Ausfall, gütliche Einigung

## Vermietungs-Statistik

	Monate	Anteile
Besitzdauer	208	100%
Renovierung vor Verkauf	2	1%
Leerstand vor Verkauf	6	3%
Leerstand zwischen Mietverhältnissen	5	2%
Vermietet	195	94%
Mieteingang wie vereinbart	165	79%
Miete etwas verspätet (5-30 Tage)	12	6%
Miete verspätet (30-90 Tage)	6	3%
Mietausfall	12	6%

## Mieterbeschwerden

- 2 x Probleme mit Wasserarmatur (komplett selbst gewechselt)
- 5 x Probleme mit Nebenkostenabrechnung (erklärt)
- 1 x Beschwerde über zu hohe Helligkeit (ignoriert)
- 1 x Behauptung, daß Dach undicht sei (traf nicht zu)
- 2 x Probleme mit Heißwasser und/oder Heizung (Hausverwaltung)

## Verwaltung

- Wechsel der Verwaltungsgesellschaft
- Die erste Verwaltungsgesellschaft gehörte dem Verkäufer
- Finanzen wurden ungeordnet übergeben
- Kosten ca. 1 Monatsmiete pro Jahr

## Persönlicher Zeitaufwand zwischen Erwerb und Verkauf

NK-Abrechnung prüfen, erstellen	85 Stunden
Mieteingang prüfen	3 Stunden
Probleme mit Zahlungsverzug	80 Stunden
Mahnverfahren (2 Verfahren)	24 Stunden
Steuererklärung	34 Stunden
Hypothekenoptimierung	60 Stunden
Korrespondenz	51 Stunden
Teilnahme an Eigentümer-Versammlungen (4 mal)	16 Stunden
Mietersuche etc.	96 Stunden
Renovierungen (Organisation)	80 Stunden
Verkauf	40 Stunden
<b>Summe</b>	<b>569</b>
	<b>35,6 Stunden/Jahr</b>

## Erkennbare Risiken

- Entwicklung der Nebenkosten, Hausgeld
- Mieter
- Systematische Entwertung durch Energieverordnungen
- Flachdach
- Grundsteuer
- Kanalanschluß
- Heizungsanlage

## Inflations-Schutz

	1994	2010	Pro Jahr
Nebenkosten	39 €	200 €	10,0%
Miete	383 €	360 €	-0,4%
Wohngeld	77 €	283 €	8,0%

<b>Netto-Verlust (linear auf die Besitzdauer gerechnet)</b>	<b>389 € pro Monat</b>
Kostendeckende Kalt-Miete wäre ca.	749 € pro Monat
bei 15 €/h für eigenen Aufwand	794 € pro Monat
Kostendeckende Warmmiete	1.077 € pro Monat
Erhaltene Bruttomiete (marktüblich)	560 € pro Monat

### Zusammenfassung

Kostet viel, bringt potentiell viel Ärger, Steuervorteile vollkommen irrelevant

**Kalkulatorischer Verlust** 517 € pro Monat

**In Summe also** 107.510 €

Angemessene Verzinsung des eigenen Kapitals (z.B. Inflationsrate + 1%) nicht berücksichtigt.

Kostet permanent unverhältnismäßig viel Aufmerksamkeit

Besser Leerstand als an den falschen Mieter vermieten.

Eine einzelne Eigentumswohnung sollte man selbst verwalten

Der Verwaltungs-Aufwand für 1 Wohnung ist halb so groß wie für 1 Haus mit 6 Wohnungen.

Extremes Risiko bei Hausgeld, wenn fremder Verwalter agiert

Man sollte in Sicht-/Gehentfernung selbst dort wohnen,

dann erkennt man wenn die Dinge aus dem Ruder gehen.

Der monatliche Verlust bei linearer Betrachtung war höher als die Brutto-Mieteinnahme

Keine Inflationsversicherung

Idealer Mieter: Handwerker, männlich, alleinstehend, Nichtraucher, Hund egal, solvent

Eine einzelne vermietete und/oder unrenovierte ETW ist schwer verkäuflich.

Eine leer stehende Wohnung, die auf Optik renoviert wurde, trifft auf Nachfrage

Bei einer Räumung der Wohnung sollte man unbedingt einen Plan B haben,

da man keinerlei Unterstützung seitens des Staates bekommt, jeder

hält die Hand auf.

Dokumentation: 5 Ordner komplett, jetzt 98 % entsorgt

### Fazit

Viel gelernt, sehr froh diese Prüfung erfolgreich abgeschlossen zu haben.