

Checkliste Mietshaus kaufen

Was gilt es bei dem Kauf eines Mietshauses zu berücksichtigen und welche Faktoren spielen in die Auswahl hinein? Wir haben die wichtigsten Punkte für Sie zusammengefasst:

Gutachterausschuss nach der Anzahl der vorgefallenen Transaktionen in der gewünschten Region befragen.

Bietet die Region wirtschaftliche Stabilität?

Besteht ein Zuzug oder eine Abwanderung der Bevölkerung in der Region? Wie sind die Prognosen für die Zukunft?

Wie attraktiv ist die Lage? Beispielfragen:

- Wie gut ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr?
- Ist in der Nachbarschaft mit Baumaßnahmen zu rechnen und wie würden sich diese auf das Mietshaus auswirken (Lärm, Verschattung, Privatsphäre)?
- In Neubaugebieten: Was sieht der Bebauungsplan noch vor, deckt sich dies mit Ihren Vorstellungen von der Umgebung des Mietshauses?

Passen die Größen der Wohnungen zur Lage der Immobilie? In Innenstädten sind bspw. kleinere Wohnungen besser zu vermieten.



Wie attraktiv ist das Mietshaus für die Zielgruppe? Gibt es z.B. Aufzüge, Balkone, eigene Kellerabteile?

Nach Auswahl des Objekts Begehung mit Gutachter.

— Renovierungsbedürftigkeit prüfen. Was muss wann renoviert werden, welche Kosten werden dabei entstehen? Beispielfragen:

- Wie gut ist die Fassade gedämmt, muss sie optisch oder auch energetisch saniert werden?
- Liegt ein Energieausweis vor, deutet er auf hohen Verbrauch und erforderliche energetische Sanierungsmaßnahmen hin?
- In welchem Zustand ist die Elektrik, wie viele Sicherungen gibt es?
- Wurden schadstoffhaltige Materialien verbaut? Wenn ja, welche?
- Gab es im Haus Schimmel- oder Schwammbefall?
- Bei alten Gebäuden: Inwieweit müssen Denkmalschutzauflagen beachtet werden? Gilt Milieuschutz?

— Findet sich alternativ ein günstiges Objekt, welches noch renoviert werden muss? (Kaufpreis plus Renovierungskosten sollten unter dem Kaufpreis des frisch renovierten Alternativobjekts liegen.)

Kaufpreisfaktor sollte nicht über dem 30-Fachen der Jahresmiete liegen.



Wie gut ist das Mietshaus aktuell vermietet? Wie hoch war der Leerstand in der Vergangenheit?
Was waren Gründe für Leerstand?

Wie ist die Mieterstruktur? Gibt es Unstimmigkeiten/ Ärger unter den Mietern?

— Wann war die letzte Mieterhöhung? Wann und in welcher Höhe ist die nächste Erhöhung möglich?

— Bestehen seitens der Kommune Restriktionen in Bezug auf Mietanpassungen und höhere Miete bei Neuvermietung?

Wie erfolgt aktuell die Energie-, Heiz- und Wasserversorgung?

— Wie hoch waren die Nebenkosten der vergangenen Jahre? Unterlagen einholen.

Wie sieht es mit der Grundschuld und Lasten auf dem Grundstück aus? Grundbuchauszug ansehen.



Welche Versicherungen bestehen?

Wie sind Kauttionen angelegt?

Gibt es Stellplätze zum Mietshaus? Wie gut sind sie vermietet?

Anstellung eines Hausverwalters in Betracht ziehen. Welcher Hausverwalter käme für die Immobilie infrage? Nicht jede Verwaltung übernimmt auch kleinere Objekte.

Finanzierungsmöglichkeiten mit der Bank besprechen. Der Vollfinanzierung immer eine konservative Finanzierung gegenüberstellen. Der höhere Betrag für die steuerliche Abzugsfähigkeit der Zinsen bei Vollfinanzierung muss kein Vorteil sein.

