

Die kleine Wohnung als Geldanlage: Warum das Zwei-Zimmer-Objekt oft die klügere erste Immobilie ist

Stand: Juni 2026 · Lesezeit: rund 11 Minuten

Das Wichtigste in Kürze

- Das Reihenhaus ist das Statussymbol, die kleine Wohnung oft das bessere Investment: günstiger im Einstieg, breiter vermietbar und im Notfall schneller verkäuflich.
- Kleine Einheiten erzielen je Quadratmeter häufig die höhere Miete und sprechen die breiteste Mieterschicht an — Singles, Paare, Pendler, Studierende. Das senkt das Leerstandsrisiko.
- Wer über ein größeres Vermögen verfügt und einen ersten direkten Mietobjekt-Schritt mit überschaubarem Risiko gehen will, findet in einer Zwei-Zimmer-Wohnung oft den ausgewogeneren Weg als im großen Wurf.
- Wahrheit vor Höflichkeit: Der Vorteil hat eine Kehrseite. Kleine Wohnungen kosten je Quadratmeter auch im Einkauf mehr, bringen mehr Mieterwechsel mit sich und binden Sie an eine Eigentümergemeinschaft.

Fun-Fact 1: Küche und Bad kosten fast unabhängig von der Wohnungsgröße. Weil sich diese Fixkosten auf wenige Quadratmeter verteilen, ist der Quadratmeterpreis kleiner Wohnungen höher — bei Miete wie bei Kauf.

Fun-Fact 2: Die Kaufnebenkosten werden oft unterschätzt: Grunderwerbsteuer, Notar und gegebenenfalls Makler summieren sich je nach Bundesland auf rund 10 bis 15 Prozent des Kaufpreises — der zweite Preis jeder Immobilie. [7]

Berg Finance — unsere Sicht

Wer zum ersten Mal direkt in eine Mietimmobilie investiert, greift emotional oft zum Größten, das die Finanzierung hergibt — dem Haus, der großen Wohnung, dem sichtbaren Erfolg. Wir bei Berg Finance sehen darin häufig einen Fehler der Reihenfolge. Nicht die Größe eines Objekts entscheidet über seine Qualität als Kapitalanlage, sondern das Verhältnis von Rendite, Risiko und Handelbarkeit. Und in diesem Verhältnis schlägt die kleine, breit nachgefragte Einheit den großen Wurf überraschend oft.

Unsere Haltung in drei Sätzen.

Erstens: Eine kleine Wohnung in guter Lage verbindet überschaubaren Kapitaleinsatz mit der breitesten Mieterschicht — das senkt das Leerstandsrisiko und macht das erste Mietobjekt beherrschbar.

Zweitens: Ihre bessere Verkäuflichkeit ist ein unterschätzter Vorteil, denn im Ernstfall zählt, wie schnell aus Stein wieder Liquidität wird.

Drittens: Trotzdem ist die kleine Wohnung kein Selbstläufer — sie kostet je Quadratmeter mehr, macht mehr Verwaltungsarbeit und bindet Sie an Entscheidungen einer Eigentümergemeinschaft.

Was wir bewusst nicht tun: Ihnen ein bestimmtes Objekt empfehlen oder eine Rendite versprechen. Diese Seite ersetzt weder die Steuerberatung noch das individuelle Gespräch und keine Immobilienbewertung. Sie ordnet die Frage seriös ein, damit Sie aus Ihren eigenen Erfahrungen den passenden ersten Schritt ins Vermieten ableiten — mit klarem Blick für Chance und Kehrseite.

Stand: Juni 2026

Warum die Größe über das Risiko entscheidet

Der Reiz des Reihenhauses ist emotional, das Risiko der kleinen Wohnung ist ökonomisch niedriger. Drei Mechanismen erklären das.

Erstens der Kapitaleinsatz: Eine Zwei-Zimmer-Wohnung ist absolut günstiger, sodass ein Fehlgriff weniger wiegt und weniger Vermögen in einem einzigen Objekt gebunden wird.

Zweitens die Nachfrage: Kleine Einheiten sprechen die breiteste Mieterschicht an — Singles, Paare, Pendler, Studierende und Menschen in Übergangsphasen. Wo viele potenzielle Mieter konkurrieren, ist der Leerstand kurz.

Drittens die Handelbarkeit. Ein Objekt für rund 230.000 Euro findet im Ernstfall schneller einen Käufer als ein Haus für 700.000 Euro, weil die Käuferschicht breiter ist: Kapitalanleger und Selbstnutzer, Singles und Paare kommen gleichermaßen infrage. Diese Liquidität ist der stille Vorteil der kleinen Wohnung.

Immobilien gelten ohnehin als schwer handelbar; je kleiner und breiter nachgefragt das Objekt, desto eher lässt sich diese Schwäche mildern. Wer mit überschaubarem Risiko erste Erfahrungen im Vermieten sammeln möchte, findet hier den beherrschbareren Rahmen.

Der Mietrendite-Vorteil kleiner Einheiten

Kleine Wohnungen erzielen je Quadratmeter oft die höhere Miete. Der Grund ist ein Fixkosteneffekt: Eine Wohnung braucht immer eine Küche und ein Bad, deren Kosten sich bei wenig Fläche auf wenige Quadratmeter verteilen. Gemessen am Quadratmeter zahlt der Mieter einer kleinen Wohnung deshalb meist mehr als der einer großen — was die Bruttomietrendite kleiner Einheiten tendenziell hebt. Dieser Effekt ist ein wesentlicher Grund, warum kompakte Objekte als Kapitalanlage beliebt sind.

Entscheidend ist aber die Unterscheidung zwischen brutto und netto. Die Bruttomietrendite setzt die Jahresnettokaltmiete ins Verhältnis zum Kaufpreis; sie ignoriert Kaufnebenkosten und laufende Bewirtschaftung. Realistisch bleibt nach nicht umlagefähigen Kosten, Instandhaltungsrücklage, Verwaltung und einem Puffer für Mietausfall oft nur ein deutlich niedrigerer Nettowert übrig. Wer eine kleine Wohnung als Anlage prüft, sollte deshalb nie die Bruttozahl aus dem Exposé glauben, sondern die Nettomietrendite selbst durchrechnen — sie ist die ehrlichere Kennzahl.

Wahrheit vor Höflichkeit: die Kehrseite kleiner Wohnungen

So klar die Vorteile sind, so ehrlich gehört die andere Seite benannt.

Erstens: Der Quadratmeter-Vorteil bei der Miete hat einen Preis — kleine Wohnungen kosten auch im Einkauf je Quadratmeter mehr. Sie zahlen den Aufschlag also auf beiden Seiten und erwerben Fläche teurer, als es das Reihenhaus täte.

Zweitens: mehr Bewegung. Die breite, mobile Mieterschicht bedeutet häufigere Mieterwechsel, und jeder Wechsel kostet Zeit, Renovierung und potenziell Leerstand zwischen zwei Mietern.

Drittens die Eigentümergemeinschaft. Wer eine Wohnung kauft, erwirbt Teil eines Ganzen: Über Dach, Fassade und Heizung entscheidet die Gemeinschaft, nicht der einzelne Eigentümer. Hausgeld, Instandhaltungsrücklage und mögliche Sonderumlagen sind einzukalkulieren, und energetische Sanierungen des Gesamtgebäudes liegen außerhalb Ihrer alleinigen Kontrolle.

Viertens: das Klumpenrisiko der ersten Immobilie. Ein einzelnes Objekt ist naturgemäß nicht gestreut — Lage, Mieter und Gebäude konzentrieren das Risiko auf einen Punkt.

Diese Kehrseiten entwerten die kleine Wohnung nicht, aber sie gehören in jede seriöse Rechnung.

Objekttypen im Vergleich

Die folgende Übersicht ordnet gängige Objekttypen nach den für den ersten Schritt entscheidenden Kriterien — qualitativ und ohne Anspruch auf exakte Marktwerte.

Stand Juni 2026

Objekttyp	Einstiegspreis	Nachfrage / Leerstand	Verwaltung	Verkäuflichkeit
Single-Apartment	niedrig	sehr breit / gering	höher (Wechsel)	sehr gut
Zwei-Zimmer-Wohnung	moderat	breit / gering	moderat	sehr gut
Große Wohnung (3–4 Zi.)	höher	enger / mittel	moderat	gut
Reihenhaus	hoch	enger / mittel	geringer (Alleineigentum)	eingeschränkter

Drei praktische Rechenbeispiele

Annahme 1 — der Quadratmeter-Effekt

Eine kompakte 30-Quadratmeter-Wohnung erzielt bei angenommenen 15 Euro je Quadratmeter rund 450 Euro Kaltmiete im Monat. Eine große 100-Quadratmeter-Wohnung erzielt bei angenommenen 11 Euro je Quadratmeter zwar mehr absolute Miete, aber je Quadratmeter deutlich weniger. Auf den Kaufpreis bezogen, der bei kleinen Einheiten ebenfalls je Quadratmeter höher liegt, ergibt sich häufig dennoch eine bessere Bruttomietrendite für das kleine Objekt (Annahme zur Veranschaulichung, keine Marktzusage).

Annahme 2 — brutto ist nicht netto (230.000-Euro-Objekt)

Eine Zwei-Zimmer-Wohnung kostet 230.000 Euro; mit rund 12 Prozent Kaufnebenkosten sind rund 258.000 Euro gebunden [7]. Bei einer Jahresnettokaltmiete von angenommen 8.400 Euro ergibt sich eine Bruttomietrendite von rund 3,7 Prozent auf den Kaufpreis, aber nur rund 3,3 Prozent auf die Gesamtinvestition. Nach nicht umlagefähigen Kosten, Rücklage, Verwaltung und einem Mietausfallpuffer bleibt real oft eine Nettomietrendite im Bereich von rund 2 bis 2,5 Prozent (die ehrliche Zahl ist die kleinere. Annahme, keine Renditezusage).

Annahme 3 — der Liquiditätsvorteil im Ernstfall

Muss Kapital kurzfristig frei werden, zeigt sich der stille Vorteil. Ein 230.000-Euro-Objekt spricht eine breite Käuferschicht an — Kapitalanleger wie Selbstnutzer, Singles wie Paare — und findet daher meist schneller einen Abnehmer als ein 700.000-Euro-Haus, für das nur eine schmale, kaufkräftige Gruppe infrage kommt. Diese schnellere Handelbarkeit ist zwar keine Garantie, mildert aber die grundsätzliche Illiquidität von Immobilien spürbar (Annahme zur Veranschaulichung).

Praktische Umsetzung: das erste Objekt richtig wählen

Aus den Mechanismen folgen konkrete Prüfschritte.

Erstens die Lage: Nur nachhaltige Nachfrage sichert niedrigen Leerstand — Universitätsstädte, wachsende Arbeitsmärkte und gute Anbindung sind belastbarer als kurzfristige Moden.

Zweitens die ehrliche Renditerechnung: Nicht die Bruttozahl aus dem Exposé zählt, sondern die Nettomietrendite nach Kaufnebenkosten, nicht umlagefähigen Kosten, Rücklage, Verwaltung und Mietausfallpuffer. Wer hier ehrlich rechnet, schützt sich vor teuren Enttäuschungen.

Drittens die Eigentümergemeinschaft: Ein Blick in Protokolle, Instandhaltungsrücklage und anstehende Sanierungen offenbart, welche Kosten und Entscheidungen auf Sie zukommen, die Sie nicht allein steuern.

Viertens die Finanzierung und Steuer: Zinsbindung, Tilgung und der Anteil an Eigenkapital bestimmen die Tragfähigkeit, die steuerliche Behandlung der Vermietung die Nachsteuerrendite.

Welche Struktur zu Ihrem Vermögen, Ihrem Zeithorizont und Ihrer Steuerlage passt, ist der Punkt, an dem ein seriöses Gespräch beginnt — die kleine Wohnung ist ein Werkzeug, kein Selbstzweck.

Steuer und ESG — der nüchterne Rahmen

Steuer.

Bei vermieteten Wohnungen zählen die Mieteinnahmen zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und werden mit dem persönlichen Steuersatz belegt; im Gegenzug sind Werbungskosten wie Finanzierungszinsen, Verwaltung und Instandhaltung abziehbar. Hinzu kommt die lineare Gebäude-Abschreibung (AfA) auf den Gebäudeanteil, in der Regel 2 Prozent jährlich bei Bestandsimmobilien, bei Neubauten unter bestimmten Voraussetzungen mehr [8]. Beim Verkauf ist die zehnjährige Spekulationsfrist nach § 23 EStG zu beachten: Nach Ablauf von zehn Jahren ist der private Veräußerungsgewinn in der Regel steuerfrei [9]. Dies ist eine allgemeine Einordnung und ersetzt keine Steuerberatung.

ESG.

Auch bei der kleinen Wohnung ist die Energiebilanz zur Wertfrage geworden. Die Energieklasse aus dem verpflichtenden Energieausweis beeinflusst Miethöhe, Vermietbarkeit und Wiederverkaufswert zunehmend. Bei Eigentumswohnungen liegt die energetische Sanierung des Gesamtgebäudes allerdings bei der Eigentümergemeinschaft — ein Aspekt, den man vor dem Kauf prüfen sollte. Wer Nachhaltigkeit ernst nimmt, achtet daher nicht nur auf die eigene Wohnung, sondern auf den energetischen Zustand und die Rücklagen des ganzen Hauses.

Wann passt die kleine Wohnung zu Ihnen — und wann nicht?

Wenn Sie zum ersten Mal direkt in eine Mietimmobilie investieren und dabei überschaubares Risiko mit breiter Vermietbarkeit verbinden möchten, dann ist die kleine Wohnung in guter Lage oft der beherrschbarere Weg. Der geringere Kapitaleinsatz und die schnellere Verkäuflichkeit geben Ihnen Spielraum, erste Erfahrungen zu sammeln, ohne Ihr Vermögen auf einen einzigen großen Klotz zu setzen.

Wenn Sie dagegen wenig Zeit für Verwaltung haben und häufige Mieterwechsel scheuen, dann kann eine etwas größere Wohnung mit stabilerer Mieterschaft oder ein pflegeleichteres Objekt besser passen. Und wenn Sie ohnehin schon mehrere Immobilien halten, dann zählt weniger die Objektgröße als die Frage, ob ein weiteres Objekt Ihr Klumpenrisiko erhöht oder Ihre Streuung verbessert.

Wenn Sie Kapital anlegen möchten, das Sie kurzfristig brauchen könnten, dann ist eine Immobilie generell der falsche Ort — trotz der besseren Handelbarkeit kleiner Wohnungen

bleibt sie eine illiquide Anlage. Eine seriöse Antwort trennt das langfristig gebundene Vermögen vom kurzfristigen Bedarf, statt beides in Stein zu binden.

Fazit

Das Reihenhaus ist das Statussymbol, die kleine Wohnung häufig das klügere erste Investment. Günstiger im Einstieg, breiter vermietbar, schneller verkäuflich und je Quadratmeter mietstark, verbindet sie überschaubares Risiko mit realer Rendite — sofern man netto statt brutto rechnet und die Kehrseite kennt: den Aufschlag beim Kauf, die häufigeren Mieterwechsel und die Abhängigkeit von der Eigentümergemeinschaft. Aus unseren Erfahrungen gewinnt beim ersten Objekt nicht, wer am größten kauft, sondern wer am nüchternsten rechnet und trittsicher die Einheit wählt, die zu Zielen, Zeit und Risikotragfähigkeit passt. Der kleinere erste Schritt ist oft nicht der bescheidenere, sondern der klügere.

Wissenswertes — vier Fun-Facts

Klein zahlt je Quadratmeter mehr Miete.

Küche und Bad kosten fast unabhängig von der Fläche. Weil sich diese Fixkosten auf wenige Quadratmeter verteilen, liegt die Miete je Quadratmeter bei kleinen Wohnungen höher — der Kern ihres Rendite-Reizes.

Die breiteste Mieterschicht senkt den Leerstand.

Singles, Paare, Pendler, Studierende und Menschen in Übergangsphasen kommen alle infrage. Wo viele potenzielle Mieter konkurrieren, bleibt eine kleine Wohnung selten lange leer.

Der Aufschlag gilt auf beiden Seiten.

Der höhere Quadratmeterpreis der Miete spiegelt sich im höheren Quadratmeterpreis des Kaufs. Man kauft Fläche teurer — ein Grund, immer netto und nicht brutto zu rechnen.

Die kleine Wohnung ist die liquidere Immobilie.

Ein Objekt für rund 230.000 Euro spricht Kapitalanleger und Selbstnutzer zugleich an und findet schneller einen Käufer als ein teures Haus. Handelbarkeit ist der stille Vorteil kompakter Einheiten.

In 15 Minuten zur Klarheit — Schritt für Schritt

Schritt	Aktion	Zeit
1	Lage prüfen: Gibt es dauerhafte Nachfrage (Universität, Arbeitsmarkt, Anbindung)?	3 Min
2	Netto statt brutto rechnen: Kaufnebenkosten (~12 %), Rücklage, Verwaltung, Mietausfall abziehen. [7]	3 Min
3	Eigentümergemeinschaft sichten: Protokolle, Rücklage, anstehende Sanierungen prüfen.	3 Min
4	Energie prüfen: Energieklasse und energetischer Zustand des Gesamtgebäudes.	3 Min
5	Streuung bedenken: Erhöht das Objekt mein Klumpenrisiko oder verbessert es meine Streuung?	3 Min

Häufige Fragen (FAQ)

Welche Wohnung eignet sich am besten als Geldanlage?

Für den ersten direkten Schritt ins Vermieten gilt eine kleine, breit nachgefragte Einheit in guter Lage oft als beherrschbarer Weg: Single-Apartment oder Zwei-Zimmer-Wohnung. Sie verbinden überschaubaren Kapitaleinsatz mit breiter Vermietbarkeit und guter Verkäuflichkeit. Entscheidend bleiben Lage und eine ehrliche Nettorechnung.

Warum ist eine kleine Wohnung als Kapitalanlage interessant?

Weil sie je Quadratmeter oft die höhere Miete erzielt, die breiteste Mieterschicht anspricht und im Ernstfall schneller verkäuflich ist. Der geringere Kapitaleinsatz senkt zudem das Risiko des ersten Objekts. Dem stehen ein höherer Quadratmeter-Kaufpreis und mehr Verwaltungsaufwand gegenüber.

Wie hoch ist die Rendite einer Zwei-Zimmer-Wohnung?

Das hängt stark von Lage und Kaufpreis ab. Wichtiger als die Bruttomietrendite aus dem Exposé ist die Nettomietrendite nach Kaufnebenkosten, nicht umlagefähigen Kosten, Rücklage, Verwaltung und Mietausfallpuffer — sie liegt spürbar unter dem Bruttowert und ist die ehrlichere Kennzahl.

Kleine Wohnung oder Reihenhaus — was ist besser?

Als Kapitalanlage hat die kleine Wohnung oft die Nase vorn: günstiger im Einstieg, breiter vermietbar, schneller verkäuflich. Das Reihenhaus punktet mit Alleineigentum und weniger Verwaltung. Welche Variante passt, hängt von Zielen, Zeitbudget und Risikotragfähigkeit ab.

Welche Nachteile hat die kleine Wohnung als Investment?

Sie kostet je Quadratmeter auch im Einkauf mehr, bringt häufigere Mieterwechsel mit sich und bindet Sie an eine Eigentümergemeinschaft, die über Sanierungen des Gesamtgebäudes entscheidet. Ein einzelnes Objekt trägt zudem ein Klumpenrisiko, weil es nicht gestreut ist.

Wie werden Mieteinnahmen aus einer Wohnung versteuert?

Mieteinnahmen zählen zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und werden mit dem persönlichen Steuersatz belegt; Werbungskosten und die Gebäude-AfA mindern die Bemessungsgrundlage. Beim Verkauf ist der Gewinn nach zehn Jahren Haltefrist in der Regel steuerfrei (§ 23 EStG). ^{[8][9]}

Kostenloser Kurz-Check / Erstgespräch

Wenn Sie Ihren ersten Schritt ins Vermieten einmal nüchtern durchrechnen möchten — von der Lage über die Nettomietrendite bis zur Frage, wie das Objekt in Ihr Gesamtvermögen passt: Kostenloser Kurz-Check / Erstgespräch bei Berg Finance. Kein Produktverkauf, keine Übertreibung, sondern eine seriöse Einordnung auf Augenhöhe.

Wichtiger Hinweis: Dieser Artikel dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung und keine Immobilienbewertung dar. Er ersetzt nicht das individuelle Beratungsgespräch und enthält keine Empfehlung zum Kauf, Verkauf oder Halten bestimmter Objekte. Renditeangaben und Beispielrechnungen sind als Annahme gekennzeichnet; tatsächliche Ergebnisse hängen von Lage, Kaufpreis, Finanzierung und Marktentwicklung ab und können abweichen. Immobilien sind illiquide Anlagen und können zu Verlusten führen.

Stand: Juni 2026. © Berg Finance

Über den Autor

Berg Finance Redaktion — Fachredaktion Vermögensstruktur, Immobilien, Steuern und Vorsorge. Dieser Beitrag entstand in Abstimmung mit den Beraterinnen und Beratern von Berg Finance, die Privatkundinnen und Privatkunden mit größeren Vermögen und Immobilienbeständen begleiten. Für steuerliche und rechtliche Einzelfragen arbeiten wir mit steuerberatenden und rechtsberatenden Berufen zusammen.

Redaktion: marketing@bergfinance.de

Quellenverzeichnis

Stand der Abrufe: 14. Juni 2026. (P) = Primärquelle.

- [1] (P) **Statistisches Bundesamt (Destatis)** — Baupreis- und Immobilienpreisindizes, Mietenentwicklung; Verbraucherpreisindex, Mai 2026: +2,6 %. <https://www.destatis.de>
- [2] (P) **Deutsche Bundesbank** — Indikatoren zum Wohnimmobilienmarkt und zur Bewertung. <https://www.bundesbank.de>
- [3] **BaFin** — Verbraucherinformationen zu Immobilienfinanzierung, Risiko und Liquidität. <https://www.bafin.de>
- [4] **Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)** — Immobilienpreisindex für Wohn- und Gewerbeimmobilien. <https://www.pfandbrief.de>
- [5] **Immobilienverband Deutschland (IVD)** — Wohn-Preisspiegel und Marktdaten zu Miet- und Kaufpreisen. <https://www.ivd.net>
- [6] **Verbraucherzentrale** — Wohnung als Kapitalanlage: Mietrendite, Kaufnebenkosten und Fallstricke. <https://www.verbraucherzentrale.de>
- [7] (P) **Gesetze im Internet / Länder** — Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG); Grunderwerbsteuersätze der Länder 3,5–6,5 %. https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/
- [8] (P) **Gesetze im Internet** — Einkommensteuergesetz (EStG), §§ 21 und 7 (Vermietungseinkünfte, Gebäude-AfA). https://www.gesetze-im-internet.de/estg/_21.html
- [9] (P) **Gesetze im Internet** — Einkommensteuergesetz (EStG), § 23 (private Veräußerungsgeschäfte, Zehn-Jahres-Frist). https://www.gesetze-im-internet.de/estg/_23.html
- [10] (P) **Bundesministerium der Finanzen (BMF)** — Informationen zur steuerlichen Behandlung von Vermietung und Verpachtung. <https://www.bundesfinanzministerium.de>
- [11] **Stiftung Warentest / Finanztest** — Eigentumswohnung als Kapitalanlage: Renditerechnung und Objektauswahl. <https://www.test.de>
- [12] **Deutsche Energie-Agentur (dena)** — Energieausweis und energetischer Zustand von Wohngebäuden. <https://www.dena.de>
- [13] (P) **Statistisches Bundesamt (Destatis)** — Haushaltsstruktur und Nachfrage nach kleinen Wohnungen (Single- und Paarhaushalte). <https://www.destatis.de>
- [14] **Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)** — Wohnungsmärkte, Nachfrageentwicklung und regionale Unterschiede. <https://www.bbsr.bund.de>