

Immobilien für Privatanleger 2025

Der Buy-and-Chill-Guide für Einsteiger

Warum Kapitalanlageimmobilien nicht nur
für Reiche sind – sondern für Angestellte
gemacht wurden, die klug investieren
wollen, statt nur zu sparen.



Willkommen

Du hast wahrscheinlich schon öfter gehört, dass Immobilien eine gute Geldanlage sind – und das stimmt auch.

Doch irgendwie fühlt es sich immer an, als wäre dieser Weg nur für andere gedacht: Für Reiche. Für Leute mit Beziehungen. Für Profis.

Aber genau das ist ein Irrtum.

**Kapitalanlageimmobilien sind nicht für Reiche gemacht.
Reiche brauchen keine monatlichen Rückflüsse.**

Immobilien sind für Dich gemacht – für Angestellte mit sicherem Einkommen, die endlich mehr aus ihrem Geld machen wollen.

- ✓ Du brauchst kein Insiderwissen.
- ✓ Du brauchst kein riesiges Startkapital.
- ✓ Und Du musst auch nicht Dein Leben umkrempeln.

Was Du brauchst, ist ein klarer Plan – **Schritt für Schritt.**
Genau das bekommst Du in diesem Guide.





Was Dich erwartet:

In diesem Guide findest Du einen klaren Fahrplan – ohne Fachchinesisch und ohne Hürden. Er zeigt Dir Schritt für Schritt, wie Du mit Immobilien ein stabiles Vermögen aufbauen kannst – auch ohne Vorwissen oder großes Startkapital.

Das bekommst Du:

1

Die 3 größten Irrtümer
über Immobilieninvestments

2

Eine klare Strategie:
Buy & Chill statt „Fix & Flip“

3

Ein 4-Schritte-Plan
wie Du Deine erste Immobilie findest – ohne Stress

4

Rechenbeispiele,
echte Objekte und Dein nächster logischer Schritt



Für wen ist dieser Guide?

Für alle, die sagen:

“

Ich will nicht nur sparen. Ich will, dass mein Geld für mich arbeitet.
Ich will was aufbauen – aber mit System, nicht mit Spekulation.

”

Warum investieren so viele nicht – obwohl sie könnten?

Jeder zweite Angestellte in Deutschland sagt:

„ Ich weiß, dass Immobilien eine sichere Geldanlage sind. “

Und trotzdem investieren die wenigsten. Nicht, weil sie es nicht wollen – sondern weil sie glauben, sie dürften es nicht. Oder schlimmer: sie könnten es nicht.

1

Hier sind die drei häufigsten Denkfehler, die Menschen davon abhalten, den ersten Schritt zu gehen:

Denkfehler #1

„ Ich brauche mindestens 100.000 €, sonst lohnt sich das nicht. “

Viele glauben, sie müssten erst jahrelang sparen, um irgendwann mal mit Immobilien anzufangen.

Die Wahrheit:



Du kannst mit 5.000 bis 30.000 € Eigenkapital und einem festen Einkommen schon heute einsteigen – und dabei sogar staatlich gefördert werden.

Die Bank will keine Million. Sie will Verlässlichkeit. Und die bringst Du mit – als angestellte Person mit regelmäßigem Gehalt.

Denkfehler #2

„ Ich kenne mich nicht aus – das ist mir zu riskant. “

Immobilien wirken kompliziert. Rechtliches, steuerliches, Finanzierung, Mietrecht, Verwaltung ...

Aber:



Du musst kein Profi sein – Du brauchst Profis an Deiner Seite.

Mit der richtigen Struktur kannst Du Dich auf das konzentrieren, was Du gut kannst – und lässt den Rest abgeben. Genau dafür gibt es die „Buy & Chill“-Strategie.

Denkfehler #3

„ Ich warte noch, bis ... (Zinsen sinken, Markt sich beruhigt etc.) “

Der Wunsch nach dem perfekten Zeitpunkt ist verständlich – aber er ist auch gefährlich.

Denn:



**Der beste Zeitpunkt zu starten war gestern.
Der zweitbeste ist heute.**

Jede Immobilie, die Du nicht kaufst, kauft ein anderer.
Und während Du wartest, steigen Preise, steigen Mieten – und sinkt Dein Handlungsspielraum.

Was Du aus diesem Modul mitnehmen solltest:

- ✓ Du musst **nicht reich sein**, um zu investieren – Du musst nur wissen, wie man anfängt.
- ✓ Du brauchst keine Ausbildung, keine Beziehung, kein Vermögen. Nur den Wunsch, **Dein Geld nicht nur zu sparen – sondern arbeiten zu lassen.**
- ✓ Und: Du bist **nicht allein**. Dieser Guide ist Dein Einstieg – strukturiert, sicher und ehrlich.

Was bedeutet **Kapitalanlage- Immobilie** wirklich? – Und warum sie für Einsteiger so sinnvoll ist.

Viele stellen sich unter einer Immobilie als Kapitalanlage etwas Kompliziertes vor: Altbau, Sanierungsstau, Mieterchaos, jahrelange Schulden, juristische Fallstricke ... Aber das ist ein Zerrbild – und es entsteht oft nur, weil die meisten nie eine echte Kapitalanlage von innen gesehen haben.

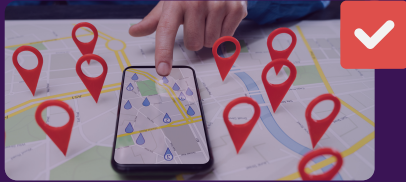
Was sie **NICHT** ist:

- A** Kein Abenteuerprojekt, bei dem Du alles selbst managen musst
- B** Kein schnelles Flip-Geschäft, bei dem Du auf Glück hoffst
- C** Kein Luxuspenthouse mit 50 Risiken

Eine gute Kapitalanlage ist: solide, systematisch und planbar.

Checkliste:

Wann ist eine Immobilie als Kapitalanlage sinnvoll?



Gefragte Lage

Hohe Nachfrage = stabile Mieten



Neubau oder modernisiert

Geringer Sanierungsbedarf, planbare Kosten



Vermietet oder leicht vermietbar

Sofortige Einnahmen oder kurze Leerstandsdauer



Gute Finanzierung

Hebelwirkung: geringes Eigenkapital, große Wirkung



Verwaltet von Profis

Kein Stress mit Mietern oder Reparaturen

Wenn all das passt, kannst Du dich auf das konzentrieren, was zählt:
Dein Geld arbeitet für Dich – nicht Du für die Immobilie.

Die Buy & Chill-Strategie:

2



**Wie Du investierst,
ohne Dein Leben
umzukrempeln**

Die meisten Menschen glauben, Immobilieninvestment wäre anstrengend:

Exposés lesen, Notartermine, Handwerker koordinieren, Mieter suchen, Nebenkosten abrechnen ...

Kurz: ein zweiter Job neben dem eigentlichen Job.

Aber genau das musst Du nicht tun, wenn Du es richtig angehst.

Buy & Chill bedeutet:
Du **investierst einmal**
strategisch – und lässt
danach **alles für Dich arbeiten.**



Das Prinzip:

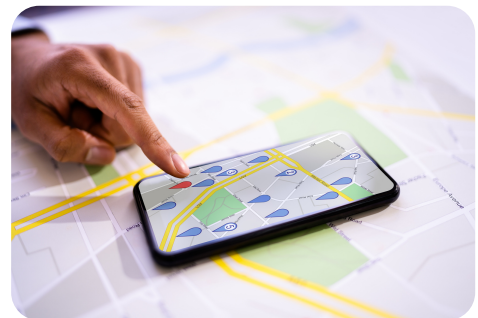
Kaufen – Finanzieren – Chillen

Dein einziger Job: Ab und zu aufs Konto schauen.

1

Kaufen

Du wählst eine geprüfte, wertstabile Immobilie in einer guten Lage.
Kein Bieterkampf, keine Maklerei – sondern gezielte Auswahl mit Beratern, die wissen, was sie tun.



2

Finanzieren

Die Immobilie wird über die Bank finanziert – mit Deinem Eigenkapital als Hebel.
Meist reichen 5.000 – 30.000 €, und Du brauchst keine „Top-Einkommen“, sondern Stabilität.



3

Chillen

Nach dem Kauf wird die Immobilie vollständig verwaltet:
Die Mieterkommunikation läuft über Profis
Die Nebenkostenabrechnung wird für dich gemacht
Instandhaltung wird organisiert
Du bekommst jeden Monat Deine Rückflüsse



Deine Rolle – und wer den Rest übernimmt:



Immobilienauswahl

Berater mit Marktkennntnis



**Finanzierung &
Bankverhandlung**

Finanzierungspartner



Objektverwaltung

Externe Verwaltung
(z. B. DFK Home)



Mieterkommunikation

Komplett ausgelagert



**Entwicklung &
Wertsteigerung**

Markt + strategische
Projektentwicklung

Dein einziger Job?

Die Entscheidung treffen. Und loslassen.

Diese Strategie ist nicht für Leute gedacht, die Immobilien „lieben“.

Sie ist für Menschen gedacht, die ihr Geld **strategisch, sicher und langfristig** anlegen wollen – **ohne sich ein zweites Leben ans Bein zu binden**.

Im nächsten Schritt zeige ich dir, **was Du wirklich brauchst, um zu starten** – und warum es oft viel weniger ist, als Du denkst.

Was Du wirklich brauchst, um zu starten – Spoiler: weniger als Du denkst

Viele glauben, sie müssten jahrelang sparen, bevor sie überhaupt über Immobilien nachdenken dürfen. Oder sie denken, es bräuchte ein Vermögen und fünf Gespräche mit der Hausbank.

Aber das ist veraltet.

Du brauchst keine riesigen Rücklagen. Du brauchst kein Insiderwissen. Du brauchst nur ein paar klare Voraussetzungen – und einen Plan.

Was Du mitbringen solltest:

1 Eigenkapital (oft reichen 5.000 – 30.000 €)

Die Bank will nicht, dass Du reich bist. Sie will, dass Du **verlässlich bist**. Und sie erwartet, dass Du einen Teil der Investition selbst trägst – aber nicht alles.

Mit 5.000 – 30.000 € kannst Du in vielen Fällen bereits eine Immobilie finanzieren, bei der die Miete Deine Raten mitträgt oder sogar übersteigt. Hier solltest Du allerdings entscheiden, was dir wichtiger ist Zeit oder die höchste Rendite.

2 Ein unbefristetes, stabiles Einkommen

Angestellte mit regelmäßigem Gehalt sind die **Lieblinge der Banken**. Denn: Planbarkeit schlägt Flexibilität.

Wenn Du mindestens 2.500–3.000 € netto verdienst und keine Schulden mit Dir rumschleppst, stehst Du oft besser da, als Du denkst.

3 Klarheit über Dein Ziel

Willst Du langfristig Vermögen aufbauen?
Später mietfrei wohnen?
Deinen Kindern etwas mitgeben?

Je klarer Du weißt, **wofür Du investierst**, desto besser kannst Du den Weg dorthin gestalten.

4 Kein Vorwissen – nur Offenheit

Du musst kein Immobilienexperte sein.
Du brauchst keine Marktanalysen oder BWL-Know-how.

Alles, was Du brauchst, ist die Bereitschaft, einen einfachen Prozess zu gehen – mit Menschen, die dich begleiten.

Was Du aus diesem Modul mitnehmen solltest:

- ✓ Immobilieninvestment ist keine Frage des Vermögens, sondern der **Struktur**.
- ✓ Wenn Du angestellt bist, etwas Eigenkapital mitbringst und ein Ziel hast, bist Du **besser vorbereitet als 90 % der Bevölkerung**.
- ✓ Der Einstieg ist viel näher, als Du glaubst – Du brauchst nur den Mut zum ersten Schritt.

Im nächsten Abschnitt erfährst Du, **wie der Einstieg in 5 klaren und übersichtlichen Schritten ablaufen kann.**



Umsetzung & Anleitung – So kommst Du vom Wunsch zur Immobilie. Bist du bereit?

3

Schritt 1 Deine Ist-Situation klären

Bevor Du losläufst, musst Du wissen, wo Du stehst.

Das bedeutet:

- Wie viel kannst Du monatlich sparen oder investieren?
- Wie sieht Dein Einkommen aus – sicher, konstant, planbar?
- Hast Du bereits Rücklagen oder Vermögen, das Du einsetzen willst?
- Gibt es bestehende Kredite oder Verpflichtungen?

Bonus-Tipp:

Viele unterschätzen sich. Sprich mit einem Berater, bevor Du Dich selbst disqualifizierst.

Schritt 2 Kapital & Kreditwürdigkeit prüfen lassen

Jetzt geht es um Deinen „finanziellen Spielraum“.

Nicht jeder braucht denselben Betrag – aber jeder braucht Klarheit.

Ein Finanzierungspartner kann dir genau sagen:

- Wie viel Du dir leisten kannst?
- Wie viel Eigenkapital wirklich notwendig ist?
- Welche Finanzierungsbedingungen für dich realistisch sind?

Wichtig: Du brauchst keine perfekte Bonität – nur verlässliche Voraussetzungen.

Schritt 3 Passende Immobilie auswählen

Jetzt beginnt der spannende Teil: die **Immobilie finden, die zu dir passt**. Aber Achtung: Hier geht's nicht um Träume – sondern um Strategie.

Die wichtigsten Fragen:

- Welche Lage ist stark vermietbar?
- Wie sieht die Mietrendite aus?
- Ist das Objekt vollverwaltet?
- Welche laufenden Kosten entstehen?

Mit einem **erfahrenen Partner** bekommst Du geprüfte Objekte, die bereits durchgerechnet wurden – kein Glücksspiel.

Schritt 4 Finanzierung & Kauf abwickeln

Der Kaufprozess wirkt von außen wie ein Mysterium – aber er folgt festen Schritten:

- Finanzierungszusage sichern
- Notartermin durchführen
- Kaufvertrag unterzeichnen
- Zahlungsplan starten

Der Großteil dieser Schritte wird **begleitet und organisiert** – Du musst sie nur einmal verstehen, nicht selbst managen.

Schritt 5 Verwaltung übergeben & zurücklehnen

Nach dem Kauf beginnt Dein **Buy & Chill-Moment**:

- Die Mieteinnahmen kommen
- Die Verwaltung kümmert sich
- Du bekommst regelmäßige Rückflüsse

Dein Investment **arbeitet** jetzt monatsweise für dich – während Du Dich auf Dein Leben konzentrieren kannst.

Was Du aus diesem Modul mitnehmen solltest:

- ✓ Investieren ist kein großes Projekt – sondern ein strukturierter Prozess.
- ✓ Wenn Du die 5 Schritte kennst, kannst Du mit klarem Kopf entscheiden.
- ✓ Du musst nichts allein machen – Du brauchst **nur einmal den Mut**, den Prozess zu starten.

Die häufigsten Stolperfallen – und wie Du sie vermeidest.
Weiter mit: Typische Fallstricke – und wie Du sie vermeidest

Typische Fallstricke – und wie Du sie vermeidest

Selbst wer motiviert ist und alles richtig machen will, kann sich beim Investieren leicht verzetteln. Nicht, weil Immobilien schwer wären – sondern weil viele aus Angst oder Unwissen in die falsche Richtung laufen.

Hier sind die drei häufigsten Stolperfallen – und wie Du sie systematisch vermeiden kannst.



Fallstrick #1 Der „Zinsangst“-Mythos

Viele denken:

„ Jetzt lohnt sich das doch gar nicht mehr – die Zinsen sind gestiegen. “

Was dabei oft vergessen wird:

- Auch bei höheren Zinsen kannst Du **solide Cashflows erzeugen**, wenn das Objekt passt.
- Immobilien sind **langfristige Investments** – Du profitierst von Wertsteigerung, Mieteinnahmen & Steueroptimierung.
- Die Zinsen kannst Du **festschreiben** – Du planst über Jahre hinweg mit stabilen Raten.

Lösung: Rechne nicht aus dem Bauch – sondern mit einem Experten und einem Modell, das zur aktuellen Lage passt.

Fallstrick #2 Perfektionismus statt Momentum

„ Ich will erst noch ein bisschen mehr verstehen, recherchieren, vergleichen ... “

Verständlich. Aber gefährlich. Denn während Du Dich im Kreis drehst, steigen:



Kaufpreise



Baukosten



Mieten

(was gut für Eigentümer ist
– schlecht für Zögernde)

Lösung: Du brauchst nicht 100 % Wissen –
Du brauchst 80 % Klarheit und eine gute
Begleitung. Momentum schlägt Perfektion.

Fallstrick #3 Alles selbst machen wollen

„ Ich lese mich da ein, rede mal mit
einem Makler, frag bei meiner Hausbank ... “

Was passiert? → Wochenlang passiert gar nichts. → Du verzettelst dich mit Halbwissen. → Du bekommst kein klares Bild – sondern 100 widersprüchliche Meinungen.

Lösung: Geh einen geführten Weg.

Hol dir eine Struktur, ein Netzwerk, einen erfahrenen Partner – **und mach's dir einfach.**

Was Du aus diesem Modul mitnehmen solltest:

- ✓ Zinsen, Timing oder Unsicherheit sind ****keine echten Hürden**** – nur mentale Blockaden.
- ✓ Wer zu lange wartet, verliert nicht nur Zeit – sondern oft die besten Objekte.
- ✓ Immobilien sind keine Heldentat – sondern ein Prozess. Und den gehst Du am besten **nicht allein.**

Im nächsten Teil bekommst Du jetzt **harte Zahlen und echte Beispiele**.
Kein Blabla, sondern:

Was bringt so eine Immobilie wirklich?
Und wie sieht ein reales Investment aus?

Einblicke & Beweise – echte Objekte, echte Rückflüsse, echte Menschen

4

Sehr schön – dann gehen wir jetzt in **Teil 4: Einblicke & Beweise**.
Hier wird's konkret. Wir liefern Zahlen, greifbare Szenarien und echte
Menschen, die bereits umgesetzt haben. Perfekt, um letzte Zweifel
aufzulösen.

Beispielrechnungen & reale Investments

Wenn Du zum ersten Mal über Immobilien als Investment nachdenkst,
fragst Du dich vermutlich:

„ Und was springt da eigentlich wirklich für mich raus? “

Hier sind drei echte Beispiele aus der Praxis – bewusst unterschiedlich
in Größe, Einsatz und Rendite. Damit Du siehst:

Du brauchst keinen 6-stelligen Betrag, um Wirkung zu erzeugen.

Beispiel 1:

Der Einstiegs-Investor



1-Zimmer-Penthouse

Bad Schwalbach

Neubau

30,87 m²

Kaufpreis

127.000 €

Eigenkapital

ca. 10.160 €

Monatliche Rate

(inkl. Verwaltung etc.)

ca. 655 €

Mieteinnahme

ca. 370 €

Rückfluss pro Monat

ca. +67 €

Plus:

Steuervorteile

& langfristige Wertsteigerung



Wer investiert eigentlich alles? – echte Menschen, echte Stories

Vielleicht denkst Du noch: „ Ich bin kein Investor.
Ich bin kein Zahlenmensch.
Ich hab keine Zeit für sowas. “

Aber was, wenn wir dir sagen:

„ Die meisten, die mit ImmoCafé starten, dachten genauso. “

Hier sind ein paar Beispiele von Menschen, die genau dort standen, wo Du jetzt
stehst – und heute ihre erste Immobilie besitzen:





David (34)

Industriemechatroniker
aus Kiel

Ich habe gedacht, ich müsste erst eine Familie gründen und dann ein Haus kaufen, bevor ich über sowas nachdenken darf. Aber als mir ein Freund das ImmoCafé empfohlen hat, habe ich gemerkt: **Ich kann jetzt schon anfangen. Ohne Stress. Ohne Umweg.** “

Status:

Eigentümer seit 2022

Investiert in:

**2-Zimmer-Wohnung
in Peine**

Rückfluss:

**+90 €/Monat nach
Steuern**



Timo (29)

YouTuber & Freelancer

Ich hatte immer Angst vor Papierkram und Verbindlichkeiten. Aber ehrlich: Mit dem richtigen Setup ist das fast wie ein Abo-Modell. Ich bekomme Miete – und **muss mich um nichts kümmern.** “

Status:

Eigentümer seit 2023

Investiert in:

**Apartment bei Erlenbach
am Main**

Wichtigster Punkt:

**Verwaltung übernimmt
alles**



Sarah (41)

Lehrer aus Hamburg

Ich wollte keine Spekulation, sondern eine Strategie. Ich will meiner Tochter mal etwas mitgeben. Jetzt zahlt sich das Investment jeden Monat selbst ab – und in 15 Jahren gehört es uns. “

Status:

Eigentümer seit 2021

Investiert in:

**3-Zimmer-Wohnung in
Norderstedt**

Langfristziel:

**zusätzliche
Altersvorsorge**

Nächste Schritte & Einladung – Vom Wissen ins Handeln kommen

Du hast jetzt gesehen, **wie Immobilieninvestment auch für Dich funktionieren kann**. Du hast verstanden, worauf es wirklich ankommt. Und Du hast gemerkt: Es ist kein Hexenwerk. Es ist ein klarer, machbarer Weg.

Die Frage ist nicht mehr: „ Kann ich das? “

Sondern: „ Wann fange ich an? “

Dein nächster konkreter Schritt

Lass Deine persönliche Situation kostenlos analysieren.
Kein Haken, kein Druck – nur Klarheit.

- ✓ Finde heraus, wie viel Immobilie Du dir leisten kannst
- ✓ Erhalte passende Objekte, die zu Deinem Einkommen und Ziel passen
- ✓ Lerne, wie Buy & Chill individuell für Dich funktionieren kann

Für Deinen **unverbindlichen Erstcheck**: QR-Code scannen oder hier klicken.



Kundenstimmen

Tom

Strategischer Investor

„ Ich wollte früh unabhängig werden – und habe mit 35 Jahren 17 Immobilien. Die DFK war mein erster Kontakt zur Praxis. Heute bekomme ich Rückflüsse, sichere mir steuerliche Vorteile und bin froh, dass ich nicht gewartet habe.

Status: **Eigentümer von 17 Objekten**

Start: **Erstinvest mit Mitte 20**

Motiv: **Rendite, Wachstum und frühzeitige Freiheit**



Andreas

Unternehmer mit Verantwortung

„ Ich hatte ein gutes Einkommen, aber keine klare Strategie. Die Zusammenarbeit mit der DFK hat mir Struktur gegeben – ich wusste endlich, wie ich richtig investiere. Heute habe ich ein Portfolio, das arbeitet, während ich mich auf mein Unternehmen konzentriere.

Status: **Eigentümer von 17 Objekten**

Start: **Erstinvest mit Mitte 20**

Motiv: **Rendite, Wachstum und frühzeitige Freiheit**



Laura

Berufstätige mit wenig Zeit

„ Ich arbeite viel, wollte aber endlich etwas mit meinem Geld machen – ohne dafür ein zweites Leben zu führen. Mit der DFK habe ich eine Neubauwohnung gekauft, alles wurde organisiert, sogar die Vermietung. Ich muss mich um nichts kümmern – und bekomme jeden Monat meine Rückflüsse. Genau so habe ich mir das vorgestellt.



Status: **Eigentümerin seit 2021**

Besonderheit: **Buy & Chill komplett ausgelagert**

Motiv: **Sicherheit und Entlastung im Alltag**

Familie Kierszka

Angestellte mit langfristigem Ziel

„ Wir wollten für später vorsorgen – aber ohne Stress im Alltag. Mit ImmoCafé haben wir eine moderne Wohnung in Hamburg gekauft. Die Verwaltung übernimmt alles, wir investieren 219 € im Monat – und der Rest läuft einfach.



Status: **Eigentümer einer 2-Zimmer-Penthouse-Wohnung**

Beruf: **Angestelltenhaushalt**

Motiv: **Vermögensaufbau & finanzielle Entlastung**

