

KOSTENLOSE BROSCHÜRE

Kapitalanlageimmobilie

Die wichtigsten Fragen vor dem Kauf

Chancen, Finanzierung, Eigenkapital und Risiken
verständlich erklärt.

VERMÖGENSAUFBAU

ALTERSVORSORGE

Eine vermietete Immobilie kann Vermögensaufbau, Altersvorsorge und laufende Einnahmen auf besondere Weise verbinden. Mit einer passenden Auswahl und Finanzierung wird sie zu einem starken Baustein Ihrer Gesamtstrategie.

Kapitalanlage prüfen lassen

calendly.com/peterklima/30

Peter Klima

Unabhängige Finanzberatung
finanzberatungpeterklima.de



Ein Sachwert mit mehreren Vermögensmotoren

Eine vermietete Immobilie verbindet mehrere starke Elemente: Finanzierung, Mieteinnahmen, Tilgung und langfristigen Vermögensaufbau. Gerade dieses Zusammenspiel macht sie als Ergänzung zu anderen Anlageformen spannend.



1. Fremdkapital

Ein großer Teil des Kaufpreises kann finanziert werden. So arbeitet ein Vermögenswert für Sie, der deutlich größer sein kann als das eingesetzte Eigenkapital.

2. Mieteinnahmen

Laufende Mieteinnahmen unterstützen Finanzierung und Bewirtschaftung. Mit jeder Tilgung sinkt die Restschuld und Ihr Eigenkapitalanteil wächst.

3. Steuerliche Effekte

Zinsen, Abschreibung und bestimmte laufende Aufwendungen können bei Vermietung steuerlich relevant sein und die Gesamtrechnung verbessern.

4. Langfristige Substanz

Die Immobilie ist ein realer Sachwert. Über viele Jahre kann daraus zusätzliches Vermögen und später ein Einkommensbaustein entstehen.

Eine gute Kapitalanlage muss nicht spektakulär sein.
Sie überzeugt durch Lage, Zahlen und eine Finanzierung, die langfristig zu Ihnen passt.

Immobilie und ETF: zwei Bausteine, die sich ergänzen

Ein Depot und eine vermietete Immobilie erfüllen unterschiedliche Aufgaben. Richtig kombiniert können beide Ihre Vermögensstruktur breiter und flexibler aufstellen.

ETF / Wertpapierdepot

STÄRKEN

Breite Streuung, hohe Liquidität, Sparraten in vielen Größenordnungen und einfache Anpassung.

ROLLE IM VERMÖGEN

Flexibler, liquider Baustein für langfristigen Kapitalmarktaufbau und verfügbare Reserven.

Kapitalanlageimmobilie

STÄRKEN

Direkter Sachwert, Fremdfinanzierung möglich, laufende Mieteinnahmen, Tilgung und steuerliche Effekte.

ROLLE IM VERMÖGEN

Langfristiger Baustein mit eigener Finanzierungslogik und Potenzial für spätere laufende Einnahmen.

Die Kombination kann besonders spannend sein

Das Depot sorgt für Liquidität und Streuung. Die Immobilie ergänzt einen fremdfinanzierten Sachwert mit eigener Ertragslogik. So können unterschiedliche Vermögensbausteine gezielt zusammenarbeiten.

Entscheidend ist das Zusammenspiel

Für eine gute Strategie zählt nicht, welches Produkt gerade am lautesten beworben wird. Wichtiger ist, wie Ziele, Liquidität, Risiko, Zeithorizont und vorhandene Vermögenswerte zusammenspielen.

Eigenkapital gezielt einsetzen

Der Fremdkapitalhebel ist einer der besonderen Vorteile von Immobilien. Richtig geplant kann er den Vermögensaufbau beschleunigen - während ausreichend Liquidität und eine tragfähige Rate erhalten bleiben.



Die zentrale Frage lautet:

Wie viel Eigenkapital ist für dieses Objekt und meine gesamte Vermögenssituation sinnvoll?

Liquidität bewahren

Nach dem Kauf sollte ein komfortabler Puffer für Rücklagen, Lebenshaltung und ungeplante Ausgaben bestehen.

Rate mit Puffer planen

Die monatliche Belastung sollte auch bei schwankenden Kosten oder vorübergehend geringeren Mieteinnahmen gut tragbar bleiben.

Zinsbindung vorausdenken

Restschuld und Anschlussfinanzierung gehören von Anfang an in die Planung - nicht erst kurz vor Ablauf der Zinsbindung.

Der Hebel in einem Satz

Mit einem begrenzten Eigenkapitaleinsatz kann ein deutlich größerer Immobilienwert erworben werden. Auch hohe Finanzierungsquoten können im passenden Einzelfall sinnvoll sein - entscheidend ist, dass Liquidität, Rate und langfristige Planung zusammenpassen.

Standort, Objekt und Zielgruppe

Eine gute Kapitalanlage entsteht aus dem Zusammenspiel von Nachfrage, Kaufpreis, Finanzierung, Qualität und langfristiger Vermietbarkeit. Nicht der persönliche Geschmack entscheidet, sondern die Qualität als Investment.

1

Nachfrage

Wie stabil ist die Mieternachfrage heute und perspektivisch?

2

Preis

Stehen Kaufpreis, Miete und laufende Kosten in einem nachvollziehbaren Verhältnis?

3

Finanzierung

Passt die Finanzierung zur Immobilie und zu Ihrer Liquidität?

4

Qualität

Wie sind Bauzustand, Ausstattung und absehbarer Instandhaltungsbedarf?

5

Infrastruktur

Wie gut sind Verkehr, Einkauf, Ärzte, Schulen und Freizeit angebunden?

6

Perspektive

Wie attraktiv bleibt der Standort für Vermietung und einen späteren Verkauf?

Nicht nur vor der Haustür suchen

Die Nähe zum eigenen Wohnort ist bequem, aber kein wirtschaftliches Kriterium. Mit guter Verwaltung kann auch ein weiter entferntes Objekt sinnvoll sein. Entscheidend sind die Zahlen, die Qualität und die Perspektive des Standorts.

Miete, Cashflow und laufende Kosten

Eine gute Kapitalanlage wird über Jahre beurteilt - nicht an einem einzelnen Monatswert. Entscheidend ist, wie Miete, Finanzierung, Tilgung, Kosten, Rücklagen und Steuern gemeinsam wirken.



Die monatliche Rechnung besteht aus mehreren Bausteinen



Mieteinnahmen

laufende Einnahmen



Zins + Tilgung

Finanzierung und
Vermögensaufbau



Hausgeld / Kosten

umlagefähig und nicht
umlagefähig



Rücklagen

Puffer für Instandhaltung



Steuer

individuelle Wirkung

Solide Basis: klassische Vermietung

Klassische Vermietung ist für viele Anleger eine robuste Grundlage. Sondermodelle wie möblierte Vermietung, WG oder Kurzzeitkonzepte können zusätzliche Chancen bieten, sollten aber bewusst und standortgerecht gewählt werden.

Kapitalanlage prüfen lassen

calendly.com/peterklima/30

Sie investieren auch in die WEG

Bei einer Eigentumswohnung erwerben Sie nicht nur Ihre Wohnung, sondern auch einen Anteil am Gemeinschaftseigentum. Eine gut aufgestellte Eigentümergemeinschaft schafft Planbarkeit und schützt die Substanz.

Sondereigentum

Ihre Wohnung selbst: Ausstattung, Teile der Leitungen, Innenausbau und weitere Bereiche, die rechtlich dem Sondereigentum zugeordnet sind.

Gemeinschaftseigentum

Zum Beispiel Dach, Fassade, Treppenhaus, tragende Bauteile und gemeinschaftliche Anlagen. Kosten werden nach den Regeln der WEG verteilt.

Vor dem Kauf besonders prüfen

1

Erhaltungsrücklage

Wie gut ist die Gemeinschaft für künftige Maßnahmen finanziell aufgestellt?

2

WEG-Protokolle

Welche Sanierungen wurden diskutiert oder bereits beschlossen?

3

Wirtschaftsplan

Welche laufenden Kosten und Vorschüsse sind vorgesehen?

4

Vermögensbericht

Wie hoch sind Rücklagen und wesentliche Gemeinschaftsvermögen?

5

Gebäudezustand

Dach, Fassade, Heizung, Fenster, Leitungen und Energiezustand im Blick behalten.

Gut vorbereitete WEG-Unterlagen schaffen Klarheit. Rücklagen, Beschlüsse und Gebäudezustand helfen dabei, laufende Kosten und mögliche künftige Maßnahmen realistisch einzuordnen.

Steuerliche Effekte sinnvoll nutzen

Eine vermietete Immobilie kann steuerliche Vorteile mit sich bringen. Sie sind ein zusätzlicher Baustein der Gesamtrechnung - die Grundlage bleibt immer ein wirtschaftlich überzeugendes Objekt.

Finanzierungszinsen

Schuldzinsen können als Werbungskosten abzugsfähig sein, soweit sie wirtschaftlich mit den Vermietungseinkünften zusammenhängen.

Gebäude-AfA

Je nach Fertigstellungsjahr gelten gesetzliche AfA-Sätze. Bei nachgewiesener kürzerer tatsächlicher Nutzungsdauer kann im Einzelfall eine andere AfA möglich sein.

Laufende Kosten

Bestimmte Versicherungen, Verwaltung und Erhaltungsaufwendungen können steuerlich relevant sein. Die Einordnung hängt vom Einzelfall ab.

Die 10-Jahres-Regel erweitert Handlungsoptionen

Bei privat gehaltenen Grundstücken und Eigentumswohnungen erfasst § 23 EStG Veräußerungen grundsätzlich dann als privates Veräußerungsgeschäft, wenn zwischen Anschaffung und Verkauf nicht mehr als zehn Jahre liegen. Die konkrete steuerliche Behandlung hängt von den gesetzlichen Voraussetzungen und dem Einzelfall ab.

Steuern gezielt einordnen - nicht isoliert betrachten

AfA, Zinsen und laufende Kosten können die Rendite beeinflussen. Welche Effekte konkret entstehen, hängt von Ihrer persönlichen Situation ab. Bei steuerlichen Gestaltungen sollte ein Steuerberater eingebunden werden.

Rechtsgrundlagen u.a.: EStG §§ 7, 9, 21, 23. Informationsstand: 03.09.2026.

Risiken gut steuern - Chancen langfristig nutzen

Immobilien bringen laufende Aufgaben und finanzielle Verpflichtungen mit sich. Mit guter Auswahl, ausreichenden Reserven und professioneller Organisation lassen sich viele Risiken von Anfang an planbar machen.

Leerstand / Mieterwechsel

Gute Lage, marktgerechte Miete und professionelle Neuvermietung erhöhen die Stabilität.

Mietausfall

Bonitätsprüfung, Kautionsrücklagen und geordnete Prozesse helfen, Ausfälle abzufedern.

Instandhaltung

WEG-Rücklage, eigene Reserve und Unterlagenprüfung schaffen Sicherheit für künftige Maßnahmen.

Zinsänderung

Restschuld, Zinsbindung und Anschlussfinanzierung schon beim Kauf mitdenken.

Konzentration

Eine Immobilie sollte bewusst in die gesamte Vermögensstruktur eingebettet werden.

Organisation

Haus- und Sondereigentumsverwaltung können einen großen Teil der operativen Arbeit übernehmen.

Planbarkeit ist der Schlüssel.

Der entscheidende Unterschied liegt nicht zwischen „Risiko“ und „kein Risiko“, sondern zwischen ungeplantem Risiko und bewusst kalkulierter Entscheidung.

Halten, refinanzieren oder verkaufen?

Eine Kapitalanlage endet nicht beim Notartermin. Schon beim Kauf lohnt es sich, verschiedene Möglichkeiten für die kommenden Jahre mitzudenken - so bleibt Ihre Strategie flexibel.



Halten

Mieten weiterentwickeln, Restschuld reduzieren und den Vermögenswert langfristig behalten. So kann über die Jahre ein stabiler Einkommens- und Vermögensbaustein entstehen.

Neu finanzieren

Anschlussfinanzierung oder Refinanzierung können je nach Zinsniveau, Restschuld und Strategie neue Spielräume eröffnen.

Verkaufen

Wenn Markt, Lebenssituation und Vermögensstrategie dafür sprechen, kann ein Verkauf sinnvoll sein und Kapital für neue Ziele freisetzen.

Immobilie als Ruhestandsbaustein

Eine vermietete Immobilie kann im Berufsleben Vermögen aufbauen und später laufende Einnahmen liefern. Sie ersetzt Depot, gesetzliche Rente oder andere Vorsorge nicht automatisch - sie kann diese Bausteine sinnvoll ergänzen.

Die 10-Jahres-Marke ist kein Verkaufszwang. Sie erweitert unter bestimmten steuerlichen Voraussetzungen lediglich die Handlungsoptionen.

10 Fragen für einen guten Immobilienkauf

Wer die richtigen Fragen beantwortet, kann fundierter entscheiden und schneller erkennen, ob eine Immobilie wirklich zur eigenen Vermögensstrategie passt.

1

Was ist mein Ziel?

Vermögensaufbau, Altersvorsorge, zusätzliche Einnahmen oder ein Mix daraus?

6

Passt der Kaufpreis?

Stehen Kaufpreis, Miete und laufende Kosten in einem nachvollziehbaren Verhältnis?

2

Wie viel Eigenkapital?

Wie viel ist sinnvoll - und wie viel Liquidität soll verfügbar bleiben?

7

Wie ist der Gebäudezustand?

WEG, Rücklagen, Protokolle und absehbare Maßnahmen geprüft?

3

Welche Monatsbelastung?

Welche Zuzahlung kann ich dauerhaft komfortabel tragen?

8

Wie wird vermietet?

Ist klassische Vermietung tragfähig und die Zielgruppe klar?

4

Wie groß ist mein Puffer?

Welche Reserve bleibt für Instandhaltung, Leerstand und private Ausgaben?

9

Welche Steuern spielen mit?

AfA, Zinsen und Kosten individuell einordnen.

5

Wie gut ist der Standort?

Nachfrage, Arbeitsmarkt, Infrastruktur und Entwicklung statt bloßer Bekanntheit.

10

Passt es zum Gesamtvermögen?

Wie ergänzt die Immobilie Depot, Vorsorge, Liquidität und andere Verpflichtungen?

Wenn mehrere Punkte noch offen sind, ist das völlig in Ordnung. Genau dafür ist ein strukturiertes Erstgespräch da: Ziele sortieren, Möglichkeiten einordnen und den nächsten sinnvollen Schritt festlegen.

Kapitalanlage prüfen lassen

Im ersten Gespräch ordnen wir Ihre finanzielle Ausgangslage, Ihre Ziele und die Rolle einer Immobilie in Ihrer Vermögensstrategie ein. So entsteht ein klarer, sinnvoller nächster Schritt.



1

Ausgangslage verstehen

Einkommen, Liquidität, bestehendes Vermögen, Verpflichtungen und Ziele gemeinsam einordnen.

2

Passende Chancen erkennen

Wenn eine Kapitalanlage grundsätzlich passt, folgt die konkrete Objektauswahl, Wirtschaftlichkeitsprüfung und Finanzierung mit einem spezialisierten Immobilienpartner.

3

Umsetzung begleiten

Begleitung durch Finanzierung, Kauf und Notartermin - eingebettet in Ihre langfristige Vermögensstrategie.

Kapitalanlage prüfen lassen

calendly.com/peterklima/30

Peter Klima

Unabhängige Finanzberatung

finanzberatungpeterklima.de