Florian Klatt

— *Der Kapitalanlage-Report 2026*

DEIN ERSTER *Schritt.*



Was kostet dich eine Wohnung als Kapitalanlage *wirklich?*

Wie Angestellte, Selbstständige und Unternehmer Kapitalanlage-Immobilien für den Vermögensaufbau nutzen. Ehrlich gerechnet.

Florian Klatt · Kapitalanlage-Immobilien · Stand: November 2026

— Dein Überblick

Was du auf den nächsten Seiten *lernst.*

In diesem Report zeige ich dir, wie eine Kapitalanlage-Immobilie wirklich funktioniert. Von der Lage über die Zahlen bis zur Steuer. Klar erklärt, ehrlich gerechnet, ohne Fachchinesisch und ohne leere Versprechen.

1 **Standort**
Warum die Lage über den Erfolg entscheidet und nicht die Stadt.

2 **Prinzip**
Wie Miete, Finanzierung, Steuern und dein Eigenanteil zusammenspielen.

3 **Rechnung**
Was ein realistisches 250.000-€-Beispiel dich monatlich kostet. Mit 4,6 % Zins.

4 **Prüfung**
Welche Unterlagen und Risiken vor dem Kauf auf den Tisch müssen.

5 **Umsetzung**
Wie ich dich von der Analyse bis zum Notartermin begleite.

Du brauchst keine perfekte Immobilie.

Du brauchst eine, bei der Lage, Zahlen und Finanzierung zusammenpassen. Nach 10 Minuten weißt du, ob Immobilien für dich Sinn ergeben.

Der richtige Standort

Nicht die Stadt entscheidet. Die *Lage.*

Ein guter Standort ist keine Schlagzeile und kein Bundesland. Er entsteht dort, wo Nachfrage, Erreichbarkeit, Angebot und Preis zusammenpassen.

MAKROLAGE

Die Region trägt die Nachfrage

Wirtschaftskraft, Arbeitsplätze und eine stabile oder wachsende Bevölkerung sorgen dafür, dass auch in zehn Jahren jemand mieten will. Das ist die Basis jeder Vermietbarkeit.

MIKROLAGE

Die Nachbarschaft entscheidet im Detail

Kurze Wege, Nahversorgung, Anbindung und eine stabile Nachbarschaft bestimmen, wie schnell und zu welchem Preis du vermietest. Straßenzug für Straßenzug.

Die richtige Frage lautet nicht: Welche Stadt steigt?

Sondern: Wo treffen tragfähige Nachfrage, bezahlbarer Einstieg, gute Vermietbarkeit und eine robuste Exit-Option zusammen?

1. **Nachfrage**
   Wer mietet hier und warum auch in zehn Jahren?
2. **Anbindung**
   Wie schnell sind Arbeit, Einkauf und ÖPNV erreichbar?
3. **Angebot**
   Wie viel vergleichbarer Wohnraum kommt tatsächlich nach?
4. **Preis**
   Passt der Kaufpreis zur nachhaltig erzielbaren Miete?

Die Objektlogik

Die richtige Immobilie gewinnt auf *sechs Ebenen.*

01
Mikrolage
Kurze Wege, stabile Nachbarschaft, echte Zielgruppe.

02
Mietnachfrage
Realistische Vergleichsmiete, Leerstandsrisiko und Vermietbarkeit.

03
Preis-Miete-Verhältnis
Kaufpreis und laufende Einnahmen müssen zusammenpassen.

04
Gebäude und WEG
Substanz, Rücklagen, Protokolle, Hausgeld und anstehende Maßnahmen.

05
Finanzierung
Rate, Zinsbindung, Tilgung und Liquiditätsreserve als Gesamtsystem.

06
Exit
Wer könnte das Objekt später kaufen? Eigennutzer oder Kapitalanleger?

Der Fußboden ist Geschmack.

Hausgeld, Instandhaltung, Mietniveau und Wiederverkauf sind Zahlen. Genau dort beginnt die Prüfung.



„Vom ersten Gespräch bis zum Notartermin lief alles klar und strukturiert. Heute gehört mir meine erste Kapitalanlage-Immobilie und das Finanzamt zahlt mit.“

Marcel, 29 · beim Notartermin in Frankfurt am Main

Das Prinzip

Deine Immobilie hat *vier Zahler.*

Ein gutes Investment verteilt die Finanzierung. Es nimmt dir aber weder Verantwortung noch Risiko ab.

1 **Der Mieter**
Die Kaltmiete ist die laufende Einnahmebasis. Sie ist nicht garantiert und muss konservativ angesetzt werden.

2 **Die Bank**
Sie stellt Fremdkapital bereit, wenn Einkommen, Bonität, Objekt und Struktur zusammenpassen. Unter bestimmten Voraussetzungen geht es auch ohne Eigenkapital.

3 **Das Finanzamt**
Abschreibung (AfA) und abziehbare Werbungskosten können deine persönliche Steuerlast senken.

4 **Du**
Du trägst Kaufnebenkosten, Differenzen, Rücklagen und das unternehmerische Risiko.

Was eine saubere Struktur erreichen soll

1. Die Monatsbelastung bleibt auch bei Reparaturen oder Leerstand tragbar.
2. Die Tilgung baut Vermögen auf, ohne die laufende Liquidität zu überfordern.
3. Steuervorteile sind ein Zusatzhebel, nicht die Rettung einer schlechten Immobilie.

4 Zahler teilen sich die Wohnung. Wie viel davon am Ende bei dir bleibt, zeigt die Rechnung auf der nächsten Seite.

Die Modellrechnung

Was kostet dich das im *Monat?*

Vereinfachte Beispielrechnung für eine 250.000-€-Wohnung im ersten Jahr. Kaufnebenkosten mitfinanziert, aktueller Zins, bewusst ohne Mietsteigerung und ohne Wertsteigerung.

Monatlicher Zahlungsstrom

Kaufpreis	250.000 €
Kaufnebenkosten (Modell 8 %)	20.000 €
Darlehen inkl. Nebenkosten	270.000 €
Zins / anfängliche Tilgung	4,6 % / 1,5 %
Monatliche Bankrate	- 1.372 €
Kaltmiete	+ 950 €
Nicht umlagefähige Kosten	- 130 €

CASHFLOW VOR STEUER **– 552 €**

Steuerliche Seite pro Jahr

Mieteinnahmen	+ 11.400 €
Zinsen	- 12.420 €
AfA 5,55 % auf 200.000 €	- 11.100 €
Nicht umlagefähige Kosten	- 1.560 €
Steuerliches Ergebnis	- 13.680 €

Bei 35 % persönlichem Grenzsteuersatz

+ 399 € / Monat

DEIN EIGENANTEIL NACH STEUER

rund 154 €

pro Monat im ersten Jahr

VERMÖGENSAUFBAU DURCH TILGUNG

338 €

anfängliche monatliche Tilgung

So kommt die AfA zustande: Gebäudeanteil 80 % = 200.000 €. Bei einer gutachterlich nachgewiesenen Restnutzungsdauer von 18 Jahren ergeben sich 5,55 % pro Jahr. Ohne Gutachten gilt meist der gesetzliche Satz von 2 %.

Wichtig: Das ist keine individuelle Berechnung. Zins, Miete, Gebäudeanteil, Kosten und Steuerwirkung können deutlich abweichen. Die Kaufnebenkosten von 20.000 € sind in diesem Modell mitfinanziert. Ob das möglich ist, hängt von Bonität und Bank ab. Rücklagen müssen separat geprüft werden.

Der Zehn-Jahres-Blick

Tilgung ist planbar. Der Marktwert ist *variabel.*

Drei Szenarien auf Basis derselben Finanzierung (270.000 € Darlehen, 4,6 % Zins, 1,5 % Tilgung). Das ist keine Prognose.

250.000 €
Startwert der Immobilie

218.699 €
modellierte Restschuld nach 10 Jahren

51.301 €
bis dahin getilgt

Brutto-Eigenkapital nach 10 Jahren

Marktwert minus Restschuld, vor Verkaufs-, Steuer- und Transaktionskosten



Was die Grafik zeigt und was nicht

Selbst ohne Wertsteigerung senkt die Tilgung die Restschuld. Weil die Nebenkosten mitfinanziert sind, liegt das Darlehen am Anfang über dem Kaufpreis. Die höheren Balken entstehen nur durch angenommene Marktwertentwicklung. Nicht enthalten sind Mietänderungen, Instandhaltung, Anschlussfinanzierung, Leerstand, Verkaufs- und Steuerfolgen sowie dein laufender Eigenanteil. Brutto-Eigenkapital ist deshalb nicht gleich Gewinn.

Die Steuerwirkung

Steuern sind ein Hebel, nie die *Kaufentscheidung.*

1	**Gebäude-AfA**	Abgeschrieben wird nur der Gebäudeanteil, nicht Grund und Boden. Je nach Baujahr gelten unterschiedliche gesetzliche Sätze.
2	**Darlehenszinsen**	Zinsen sind bei vermieteten Objekten Werbungskosten, soweit das Darlehen der Vermietung zugeordnet ist. Die Tilgung ist nicht abziehbar.
3	**Laufende Kosten**	Zum Beispiel Verwaltung, bestimmte Fahrt- oder Beratungskosten und Erhaltungsaufwand, jeweils nur, soweit steuerlich anerkannt.
4	**Kürzere Restnutzungsdauer**	Eine höhere AfA ist möglich, wenn ein Gutachten eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer belastbar nachweist. Bei 18 Jahren sind das 5,55 % pro Jahr, wie in unserem Beispiel. Das Finanzamt prüft den Einzelfall.
5	**Sanierung einordnen**	Sofortabzug, Herstellungskosten und anschaffungsnahe Herstellungskosten folgen unterschiedlichen Regeln. Timing allein ersetzt keine Prüfung.

DIE WICHTIGSTE REGEL

Eine Immobilie muss sich aus ihren eigenen Fundamentaldaten rechnen. Lage, Miete, Substanz und Finanzierung müssen zusammenpassen. Ein kleiner monatlicher Eigenanteil ist im aktuellen Zinsumfeld normal. Der steuerliche Effekt senkt ihn zusätzlich, ist aber nie der Grund für den Kauf.

Verbindliche Einordnung immer durch Steuerberater oder Finanzamt.

Vor dem Notar

Die fünf Fehler, die gute Deals *zerstören.*

1	**Portalpreis mit Marktwert verwechseln**	Ein Angebotspreis ist noch kein belastbarer Vergleichswert.
2	**Miete zu optimistisch ansetzen**	Recht, Zustand, Zielgruppe und lokale Vergleichsmieten begrenzen die Kalkulation.
3	**WEG und Substanz ignorieren**	Sonderumlagen und Sanierungen können jeden Monatscashflow überholen.
4	**Finanzierung nur am Zins messen**	Tilgung, Zinsbindung, Beleihung und Reserve bestimmen die echte Stabilität.
5	**Steuervorteil versprechen lassen**	Ohne individuelle Prüfung ist jede konkrete Ersparnis nur eine Modellannahme.

DIE UNTERLAGEN-CHECKLISTE

- ☐ Mietvertrag, Mietkonto und letzte Nebenkostenabrechnung
- ☐ Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen
- ☐ Energieausweis, bekannte Schäden und geplante Maßnahmen
- ☐ Wirtschaftsplan, Hausgeld und Stand der Erhaltungsrücklage
- ☐ Teilungserklärung, Grundbuch und Baulasten
- ☐ Vergleichsmieten, Vermietungsdauer und Mikrostandort

Wer dahinter steht

Ich bin Florian. Seit 2019 in der *Finanzwelt.*



Seit 2019 arbeite ich im Finanzbereich. Heute begleite ich Angestellte, Selbstständige und Unternehmer beim Vermögensaufbau mit Kapitalanlage-Immobilien. Von der ersten Analyse über die Finanzierung bis zum Notartermin.

Mir ist wichtig, dass Beratung fair läuft. Ehrlich, transparent und auf Augenhöhe. Du sollst jede Zahl verstehen und jede Entscheidung selbst treffen. Deshalb rechne ich lieber konservativ, als dir etwas schönzurechnen.

Lieber ehrlich gerechnet als schön gerechnet.

Florian Klatt

60+	35 Mio. €	2019	4,6 ★
Wohnungen vermittelt	Transaktionsvolumen	im Finanzwesen	78 Bewertungen

Dein nächster Schritt

Lass uns deine Zahlen *gemeinsam* anschauen.

Kostenloses Analysegespräch. Unverbindlich und ohne Verkaufsdruck. Du bekommst eine klare Einschätzung, ob eine Kapitalanlage zu deiner Situation passt.

Jetzt Termin buchen →

QR-Code scannen

Quellen und Hinweise

Transparenz gehört zur *Kalkulation.*

Quellenstand: November 2026

01 Florian Klatt: Positionierung, Leistungsdaten und Prozess

02 Statistisches Bundesamt: Baupreise und Immobilienpreisindex

03 Deutsche Bundesbank: Wohnimmobilienpreise in Deutschland

04 vdp: Immobilienpreisindex

05 Pestel-Institut: Wohnungsbedarf in Deutschland

06 Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln): Wohnungsmarkt

07 § 7 EStG: Absetzung für Abnutzung

08 § 9 EStG: Werbungskosten

09 BMF: Kürzere tatsächliche Nutzungsdauer von Gebäuden

10 Bauzinsen: aktuelles Marktniveau, Stand November 2026

WICHTIGER HINWEIS

Dieser Report ist eine allgemeine, unverbindliche Erstinformation und ersetzt keine individuelle Steuer-, Rechts-, Anlage- oder Finanzierungsberatung. Alle Modellrechnungen sind vereinfacht. Zinsen, Mieten, Kaufnebenkosten, Gebäudeanteil, AfA, laufende Kosten, Steuersatz, Bonität, Marktwert und Ergebnis können im Einzelfall deutlich abweichen. Eine erhöhte AfA setzt ein anerkanntes Gutachten zur Restnutzungsdauer voraus. Immobilien unterliegen unter anderem Markt-, Zins-, Liquiditäts-, Instandhaltungs-, Mietausfall- und Finanzierungsrisiken. Eine konkrete Steuerwirkung ist mit einem Steuerberater, die Finanzierung mit einem Finanzierungsspezialisten und die rechtliche Prüfung mit geeigneten Fachleuten abzustimmen.

Florian Klatt

Kapitalanlage-Immobilien · Standort Frankfurt am Main

florianklatt.de