



In 5 klaren Schritten zur ersten Kapitalanlage **OHNE** Eigenkapital oder Vorwissen

Wie Janina mit einer einzigen Wohnung in
nur **3 Monaten** den Grundstein für **85.000€**
steuerfreies Vermögen gelegt hat.

Über den Autor „Erfolgsimmo“

Erfolgsimmo entstand mit der Idee Menschen den Zugang zu kostenlosem Immobilienwissen zu ermöglichen.

Mittlerweile sind wir eine der größten Immobilienwissensplattform auf Instagram, welche dir über Beiträge und Storys kostenlos spannendes Wissen, rund um Immobilien als Kapitalanlage vermittelt. Darüber hinaus teilen wir unser Wissen auf weiteren Social-Media Kanälen. Plattformübergreifend folgen uns 86.000 Menschen, die über 30 Millionen mal unsere Videos angesehen und 1,8 Millionen mal geliked haben.

Gründer von Erfolgsimmo sind Armin Trtovac und Felix Mik. Beide Gründer sind langjährige Immobilieninvestoren, besitzen ein Immobilienportfolio mit Bestandsimmobilien im Wert von mehreren Millionen und sind darüber hinaus erfolgreich als Bauträger und Projektentwickler im Rhein-Main-Gebiet aktiv.



Armin Trtovac und Felix Mik
GESCHÄFTSFÜHRER ERFOLGSIMMO GMBH

Das Konzept „Immobilien Kapitalanlage“

Immobilien sind eine der beliebtesten und bewährtesten Formen der Kapitalanlage – und das aus gutem Grund. Sie bieten nicht nur eine stabile Wertentwicklung, sondern ermöglichen einen effizienten Vermögensaufbau, oft mit wenig bis keinem Eigenkapitaleinsatz. Besonders Eigentumswohnungen eignen sich aufgrund des geringen Kapitalbedarfs und Möglichkeit zur Diversifizierung optimal zum Einstieg. Wir von ErfolgSimmo sind darauf spezialisiert unsere Kunden bei genau dieser Thematik zu unterstützen und 90% des Aufwands bei der Immobilien- Kapitalanlage zu übernehmen - kostenfrei. Mehr dazu im Verlauf des Reports.

Vermögensaufbau mit wenig Eigenkapital durch Fremdkapitalhebel

Ein großer Vorteil bei Immobilien ist die Möglichkeit, diese größtenteils fremdfinanziert zu erwerben. Banken sehen Immobilien als sichere Anlage und finanzieren häufig bis zu 100 % der Kaufsumme. Mieteinnahmen decken im Idealfall die monatlichen Kreditraten, während der Wert der Immobilie mit der Zeit steigt. Dieses Modell erlaubt es Anlegern, Vermögen aufzubauen, ohne große finanzielle Rücklagen zu benötigen.

Steuerliche Vorteile

Bei einem Immobilieninvestment profitiert man zudem von attraktiven Steuervorteilen. So können die Anschaffungskosten einer Wohnung über die Abschreibung steuerlich geltend gemacht werden. Zusätzlich lassen sich laufende Ausgaben wie Zinsen oder Verwaltungskosten von der Steuer absetzen. Damit senken Anleger nicht nur ihre Steuerlast, sondern steigern effektiv die Rentabilität ihrer Immobilie.

Stabilität durch Wohnungsknappheit

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in Städten, sorgt dafür, dass Immobilien eine sichere und wertstabile Anlage sind. Steigende Mieten und Kaufpreise bieten nicht nur eine attraktive Rendite, sondern auch langfristige Sicherheit für das investierte Kapital.

Der Ablauf im detaillierten Überblick

1. Immobiliensuche unter Berücksichtigung von Ankaufskriterien



Der Ablauf eines Immobilienkaufs zur Kapitalanlage beginnt mit der sorgfältigen Planung und Recherche. Zunächst wird eine Immobilie gesucht, die den Anforderungen an Lage, Zustand, Mietrendite und Wertsteigerungspotenzial entspricht. Dabei spielt auch die lokale Marktentwicklung eine wichtige Rolle, um die zukünftige Rentabilität sicherzustellen. Diesen Schritt übernehmen wir von Erfolgssimmo komplett für unsere Kunden, natürlich alles in transparenter Abstimmung inkl. detaillierten Rentabilitätsberechnungen.

2. Passende Finanzierung strukturieren



Nach der Auswahl der Immobilie erfolgt die Finanzierung. Hier prüft die Bank die Bonität des Käufers sowie die Werthaltigkeit der Immobilie. Durch Erfolgssimmo wird ein individuell zugeschnittenes Finanzierungsmodell erstellt, das häufig wenig Eigenkapital erfordert. Dies geschieht durch die Möglichkeit, bis zu 100 % der Kaufsumme zu finanzieren, wenn Mieteinnahmen und Objektwert überzeugen.

3. Beauftragung von Kaufvertrag und notarielle Beurkundung



Der nächste Schritt ist die Kaufvertragsunterzeichnung, die ausschließlich vor einem Notar erfolgen muss. Dieser erklärt den Vertrag rechtlich und sorgt dafür, dass alle Parteien abgesichert sind. Mit der notariellen Beurkundung wird der Kauf verbindlich. Daraufhin wird der Käufer als neuer Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Gleichzeitig werden alle erforderlichen Nebenkosten beglichen, darunter Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren. Nach dem Eigentumsübergang beginnt der Vermögensaufbau durch laufende Mieteinnahmen und die Immobilie wird zum Baustein für einen nachhaltigen Vermögensaufbau. Erfolgssimmo beauftragt und prüft hierbei die Kaufverträge. Alle Kunden werden persönlich zum Notartermin begleitet.

Mit minimalem Zeitaufwand zum maximalen Vermögensaufbau

Die passende Hausverwaltung

Eine professionelle Hausverwaltung ist der Schlüssel, um mit minimalem Zeitaufwand das Maximum aus einer Immobilienkapitalanlage herauszuholen. Sie übernimmt sämtliche Aufgaben, die sonst zeitintensiv wären: von der Suche nach passenden Mietern über die Mietvertragsgestaltung bis hin zur regelmäßigen Kommunikation mit den Mietern. Auch die Überwachung der pünktlichen Mietzahlungen sowie die Koordination von Reparaturen und Wartungsarbeiten liegen in ihrer Verantwortung. So können sich Investoren auf den Vermögensaufbau konzentrieren, während die Immobilie professionell betreut wird. Erfolgsimmo unterstützt jeden seiner Kunden bei der Auswahl einer professionellen Hausverwaltung. Darüber hinaus wird jeder Kunde bei ggf. aufkommenden Fragen oder Anliegen langfristig von Erfolgsimmo betreut.

Ein gutes Handwerkernetzwerk

Ein zuverlässiges Handwerkernetzwerk ist entscheidend, um bei einer Immobilienkapitalanlage mit minimalem Zeitaufwand das Beste herauszuholen. Dank eines eingespielten Netzwerks aus Fachleuten werden Reparaturen, Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen schnell und professionell umgesetzt – ohne dass man als Eigentümer selbst aktiv werden muss. Durch die Zusammenarbeit mit erfahrenen Handwerkern lassen sich nicht nur Zeit, sondern auch Kosten sparen, da Qualität und Effizienz Hand in Hand gehen. Ob kleine Reparaturen oder größere Renovierungen: Ein gutes Handwerkernetzwerk sorgt dafür, dass die Immobilie in bestem Zustand bleibt, was die Zufriedenheit der Mieter sichert und den Wert der Kapitalanlage langfristig erhält. Alle Kunden von Erfolgsimmo haben Zugriff auf ein deutschlandweites, professionelles Handwerker-Netzwerk, das sie mit dem Immobilienkauf bereit gestellt bekommen.

Erfolgskriterien 2025

Die Investition in Immobilien bleibt auch 2025 eine der stabilsten und lukrativsten Möglichkeiten, Vermögen aufzubauen. Doch der Erfolg hängt von einer klaren Strategie und der Berücksichtigung zentraler Kriterien ab, die sich an den aktuellen Marktbedingungen orientieren.

1. Lage bleibt entscheidend



Wie in den vergangenen Jahren ist die Lage das wichtigste Kriterium. Regionen mit wachsender Bevölkerung, guter Infrastruktur und wirtschaftlicher Dynamik bieten die besten Chancen auf Wertsteigerung und stabile Mieteinnahmen. 2025 stehen vor allem kleinere Städte mit gutem Anschluss an Metropolregionen im Fokus, da sie im Vergleich zu Großstädten noch attraktives Renditepotenzial bieten.

2. Energieeffizient und Nachhaltigkeit



Steigende Energiekosten und strengere gesetzliche Vorgaben machen energieeffiziente Immobilien zu einem Muss. Ob Neubau oder sanierte Bestandsimmobilie: Ein hoher Energiestandard ist nicht nur für Mieter attraktiver, sondern erhöht auch den langfristigen Wert der Immobilie. Förderprogramme und steuerliche Vorteile für zahlreiche energetische Maßnahmen bieten zusätzliche Anreize.

3. Mietrendite und Finanzierung



Eine gesunde Balance zwischen Kaufpreis und Mieteinnahmen bleibt entscheidend. Die Nettorendite sollte mindestens 3-4 % betragen, um ein Investment nachhaltig profitabel zu machen. Gleichzeitig bleiben Finanzierungsbedingungen ein kritischer Erfolgsfaktor. Während die Zinsen 2025 voraussichtlich moderat bleiben, wird die genaue Kalkulation der monatlichen Belastungen wichtiger denn je.

4. Professionelle Verwaltung und Flexibilität



2025 ist es wichtiger denn je, eine Immobilie als langfristige Investition zu betrachten. Marktbedingungen können sich ändern, und ein Puffer für unerwartete Ausgaben sollte stets eingeplant werden. Gleichzeitig profitieren flexible Strategien, wie der gezielte Ankauf von Immobilien mit Potenzial für Wertsteigerung von einer sich wandelnden Marktdynamik.

Erfolgsimmo beobachtet die Marktlage konstant, gibt jegliche Erkenntnisse transparent an seine Kunden weiter und handelt bei Strategie-Planungen für Kunden Marktlage-fokussiert für einen sicheren und planbaren Vermögensaufbau.

Solltest du an diesem Punkt grundsätzliches Interesse am Vermögensaufbau durch eine Immobilien-Kapitalanlage haben oder du möchtest dich einmal unverbindlich mit dem Erfolgsimmo-Team austauschen, besteht die Möglichkeit sich für ein kostenfreies Erstgespräch auf der Website einzutragen: www.erfolgsimmo.de

Erfolgsimmo Kundin „Janina“



Eckdaten:

Brutto Jahreseinkommen: **60.000€**

Gesamtinvestition: **290.000€**

Eingesetztes Eigenkapital: **0€**

Mieteinnahmen pro Jahr: **14.100€**

Steuerersparnisse pro Jahr: **2.376,36€**

Steuerfreier Vermögensaufbau
nach 10 Jahren: **≈ 87.000€**

Gekaufte Kapitalanlage-Immobilie:

Standort: **Marburg** Größe: **81 m²** Zustand: **saniert**

Verwaltung: **durch externe Hausverwaltung**



Erfolgsimmo Kunde „Luca“



Eckdaten:

Brutto Jahreseinkommen: **90.000€**

Gesamtinvestition: **245.000€**

Eingesetztes Eigenkapital: **0€**

Mieteinnahmen pro Jahr: **10.800€**

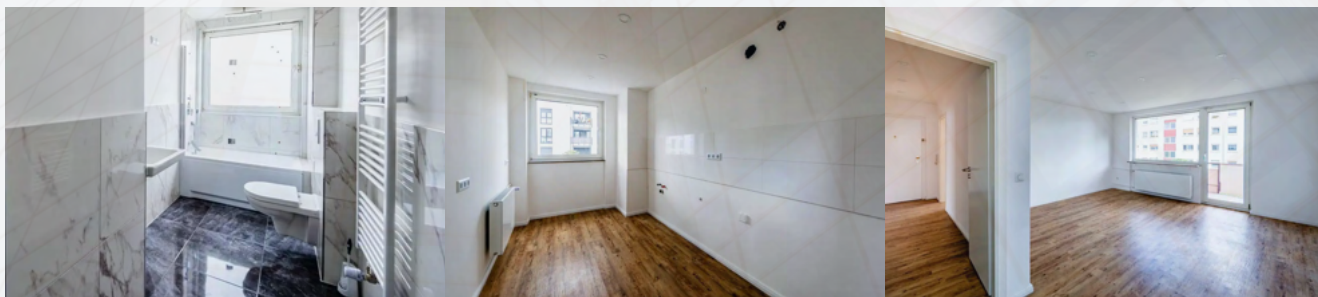
Steuerersparnisse pro Jahr: **2.688,24€**

Steuerfreier Vermögensaufbau
nach 10 Jahren: **≈ 61.000€**

Gekaufte Kapitalanlage-Immobilie:

Standort: **Frankenthal** Größe: **64 m²** Zustand: **saniert**

Verwaltung: **durch externe Hausverwaltung**



Erfolgsimmo Kunde „Ben“



Eckdaten:

Brutto Jahreseinkommen: **60.000€**

Gesamtinvestition: **180.000€**

Eingesetztes Eigenkapital: **0€**

Mieteinnahmen pro Jahr: **9.300€**

Steuerersparnisse pro Jahr: **1.945,44€**

Steuerfreier Vermögensaufbau
nach 10 Jahren: **≈ 44.000€**

Gekaufte Kapitalanlage-Immobilie:

Standort: **Bremen** Größe: **50 m²** Zustand: **saniert**

Verwaltung: **durch externe Hausverwaltung**



Schlusswort und nächste Schritte

Fazit: Dein Vermögen wächst mit jeder Wohnung

Wer beim Thema Immobilien strategisch vorgeht, schafft sich einen echten Vermögens-Booster. Schon mit einer einzigen Kapitalanlage-Immobilie kannst du – dank Hebeleffekt und Steuervorteilen – einen Vermögenszuwachs von 50.000€ bis 85.000€ erreichen. Und wenn du den Prozess wiederholst und in zwei oder mehr Wohnungen investierst, liegt dein aufgebautes Vermögen in nur 10 Jahren schnell bei über 100.000€.

Und das Beste: Du bist dabei nicht allein.

Erfolgsimmo begleitet dich von Anfang an – komplett kostenfrei. Wir helfen dir bei der Auswahl der passenden Immobilie, begleiten dich durch den gesamten Kaufprozess und stehen dir auch danach jederzeit persönlich mit Rat und Tat zur Seite.

Wenn du herausfinden möchtest, ob und wie auch du diesen Weg für dich gehen kannst, dann buch dir jetzt ein unverbindliches Erstgespräch auf www.erfolgsimmo.de.

So geht's weiter:

1. Eintragung unter www.erfolgsimmo.de
2. Kontaktaufnahme von Erfolgsimmo innerhalb 24 Stunden
3. Kennenlerngespräch inkl. Bedarfsanalyse
4. Objektvorstellungen von passenden Kapitalanlage-Immobilien
5. Investitionsentscheidung (Ja/Nein) und ggf. Einleitung nächster Schritte



Interesse geweckt?

Jetzt unverbindliches Gespräch vereinbaren

**Erfolgsimmo GmbH
Rheinstraße 4h
55116 Mainz
Deutschland**

**www.erfolgsimmo.de
info@erfolgsimmo.de
[@erfolgsimmo](https://www.instagram.com/erfolgsimmo)**