

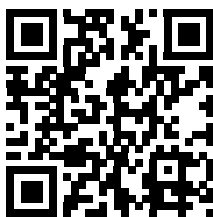
Immobilien als Kapitalanlage

7 Entscheidungen, die über den Erfolg Ihrer Investition bestimmen

Ein klarer Leitfaden für Menschen, die mit Immobilien langfristig Vermögen aufbauen möchten – fundiert, verständlich und ohne unrealistische Renditeversprechen.

MIT WEITBLICK INVESTIEREN

Standort · Rendite · Finanzierung · Rücklagen · Risiken · Strategie · Kaufprüfung



Mehr erfahren & persönlich beraten lassen
Scannen Sie den QR-Code und besuchen Sie Immobilien
BeamtenService.

Was ist Ihr Anlageziel?

Eine Immobilie sollte zuerst zu Ihrem Lebensplan passen – nicht umgekehrt.

- ◆ Vermögen langfristig aufbauen oder laufende Überschüsse erzielen?
- ◆ Wie lange kann Ihr Kapital gebunden bleiben?
- ◆ Wie viel Zeit möchten Sie in Vermietung und Verwaltung investieren?

PRAXISTIPP

Formulieren Sie Ihr Anlageziel in einem Satz. Nutzen Sie diesen Satz als Maßstab für jedes Angebot.

Mehr Orientierung und persönliche Begleitung: [immobilien-beamtenservice.com](https://www.immobilien-beamtenservice.com)

Wie tragfähig ist der Standort?

Lage ist mehr als eine attraktive Adresse. Entscheidend sind Nachfrage und Perspektiven.

- ◆ Arbeitsmarkt, Bevölkerungsentwicklung und Infrastruktur betrachten.
- ◆ Mietniveau und Leerstand möglichst kleinräumig vergleichen.
- ◆ Mikrolage prüfen: Verkehr, Lärm, Umfeld und Erreichbarkeit.

PRAXISTIPP

Vergleichen Sie mehrere ähnliche Wohnungen in derselben Umgebung – nicht nur Inseratspreise.

Mehr Orientierung und persönliche Begleitung: [immobilien-beamtenservice.com](https://www.immobilien-beamtenservice.com)

Stimmt die Rendite nach Kosten?

Die Bruttomietrendite ist ein erster Filter. Entscheidend ist, was nach allen Kosten bleibt.

- ◆ Jahresnettokaltmiete ins Verhältnis zum gesamten Kaufaufwand setzen.
- ◆ Kaufnebenkosten, nicht umlagefähiges Hausgeld, Verwaltung und Instandhaltung berücksichtigen.
- ◆ Mietausfall, Sonderumlagen und Modernisierungsbedarf einplanen.

PRAXISTIPP

Rechnen Sie konservativ und unterscheiden Sie Rendite, Liquidität und steuerliches Ergebnis.

Ein vereinfachtes Rechenbeispiel

Kaufpreis	220.000 €
Kaufnebenkosten (angenommen 10 %)	22.000 €
Gesamter Kaufaufwand	242.000 €
Monatliche Nettokaltmiete	850 €
Jahresnettokaltmiete	10.200 €
Bruttomietrendite auf Kaufaufwand	ca. 4,21 %

Keine Nettorendite: Finanzierung, nicht umlagefähige Kosten, Rücklagen, Steuern und Leerstand sind nicht abgezogen. Kaufnebenkosten sind eine Modellannahme.

Mehr Orientierung und persönliche Begleitung: [immobilien-beamtenservice.com](https://www.immobilien-beamtenservice.com)

Ist die Finanzierung belastbar?

Eine niedrige Monatsrate macht eine Finanzierung noch nicht sicher.

- ◆ Eigenkapital, Kaufnebenkosten und frei verfügbare Reserven getrennt betrachten.
- ◆ Zinsbindung, Tilgung, Anschlusszinsrisiko und Sondertilgungen prüfen.
- ◆ Eine Belastungsprobe mit höheren Zinsen, Reparaturen und Mietausfall rechnen.

PRAXISTIPP

Entscheidend ist nicht die maximal mögliche Kreditsumme, sondern eine dauerhaft tragbare Belastung.

Mehr Orientierung und persönliche Begleitung: [immobilien-beamtenservice.com](https://www.immobilien-beamtenservice.com)

Welche laufenden Kosten entstehen?

Auch eine vermietete Immobilie verursacht regelmäßige und unregelmäßige Ausgaben.

- ◆ Nicht umlagefähige Betriebskosten und Verwalterhonorar berücksichtigen.
- ◆ Instandhaltungsrücklage und mögliche Sonderumlagen prüfen.
- ◆ Sanierungsbedarf, Energieeffizienz und Modernisierungspflichten bewerten.

PRAXISTIPP

Fordern Sie bei Eigentumswohnungen Wirtschaftspläne und Eigentümerversammlungsprotokolle an.

Mehr Orientierung und persönliche Begleitung: [immobilien-beamtenservice.com](https://www.immobilien-beamtenservice.com)

Welche Risiken können Sie tragen?

Eine gute Investition berücksichtigt nicht nur den Idealfall.

- ◆ Leerstand, Mietrückstände und unerwartete Reparaturen einkalkulieren.
- ◆ Zinsänderungen und schwankende Marktwerte einplanen.
- ◆ Verkaufskosten und eingeschränkte kurzfristige Verfügbarkeit bedenken.

PRAXISTIPP

Berechnen Sie ein Stressszenario: Was passiert bei drei Monaten Mietausfall und einer größeren Reparatur?

Mehr Orientierung und persönliche Begleitung: [immobilien-beamtenservice.com](https://www.immobilien-beamtenservice.com)

Passt die Immobilie zu Ihrer Strategie?

Die beste Immobilie ist nicht zwingend die mit der höchsten ausgewiesenen Rendite.

- ◆ Objekt, Finanzierung und Anlagehorizont aufeinander abstimmen.
- ◆ Unterlagen, baulichen Zustand und rechtliche Rahmenbedingungen prüfen.
- ◆ Entscheidungen erst nach einer vollständigen Kosten- und Risikoanalyse treffen.

PRAXISTIPP

Lassen Sie sich Zeit. Eine sorgfältig abgelehnte Investition kann genauso wertvoll sein wie eine gute Zusage.

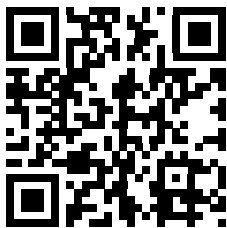
Mehr Orientierung und persönliche Begleitung: [immobilien-beamtenservice.com](https://www.immobilien-beamtenservice.com)

Vor der Unterschrift prüfen

- ☐ Anlageziel und Budget sind schriftlich festgelegt.
- ☐ Lage, Mietnachfrage und Vergleichsangebote wurden geprüft.
- ☐ Kaufpreis und sämtliche Nebenkosten sind vollständig erfasst.
- ☐ Finanzierung wurde mit konservativen Annahmen kalkuliert.
- ☐ Unterlagen zu Zustand, Energieeffizienz und Instandhaltung liegen vor.
- ☐ Mietvertrag, Teilungserklärung und WEG-Unterlagen wurden geprüft (falls relevant).
- ☐ Liquiditätsreserve und mögliche Sonderkosten sind eingeplant.
- ☐ Offene steuerliche und rechtliche Fragen sind fachlich geklärt.

Sie möchten Ihre nächsten Schritte besprechen?

Wir unterstützen Sie dabei, Chancen und Risiken einer Immobilien-Kapitalanlage strukturiert einzuordnen.



Jetzt Website besuchen

www.immobilien-beamtenservice.com

QR-Code scannen und Kontakt aufnehmen.

Hinweis: Dieser Ratgeber bietet allgemeine Informationen und ersetzt keine individuelle Steuer-, Rechts-, Finanzierungs- oder Anlageberatung. Immobilieninvestitionen sind mit Risiken verbunden.