



HAUPTGUIDE

# Immobilien verstehen

Ein ehrlicher Einstieg für alle, die mit Immobilien  
Vermögen aufbauen wollen.

---

# Ein ehrlicher Einstieg für alle, die Immobilien als Kapitalanlage verstehen wollen.

Du hast schon mal darüber nachgedacht, in eine Immobilie zu investieren. Vielleicht beim Scrollen durch Instagram, vielleicht bei einem Gespräch mit jemandem, der es schon gemacht hat. Und dann kamen die Gedanken. Zu teuer. Zu kompliziert. Zu riskant. Zu viel, was schiefgehen kann. Und du hast das Thema wieder zurückgestellt, nicht weil es dich nicht interessiert, sondern weil es sich angefühlt hat wie ein Berg, auf den man nur mit Anzug und Kreditkarte klettern darf.

## Muss man nicht.

Was du in den nächsten Minuten lesen wirst, ist kein Verkaufsprospekt und kein Immobilienkurs. Es ist ein ehrlicher Überblick, warum Immobilien als Kapitalanlage funktionieren. Was das konkret bedeutet, welche Fehler du vermeiden solltest und wie du von "interessiert mich" zu "ich weiß, was ich tue" kommst.

### 78 %

der Deutschen besitzen keine Immobilie als Kapitalanlage

### 150 €

durchschnittlicher monatlicher Eigenanteil bei einer Kapitalanlage-Wohnung

### 10 min

reichen, um diesen Guide zu lesen und die Grundlagen zu verstehen

## Bereit? Dann los.



IMMOBILIEN



FINANZIERUNG



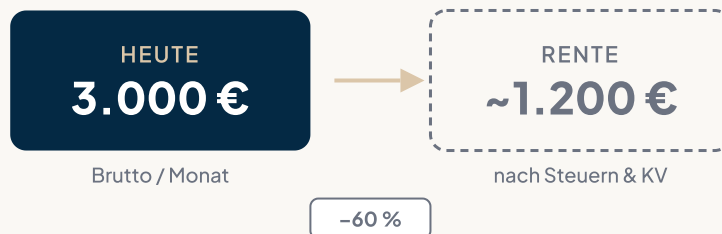
VERMÖGEN

Wir alle spüren, dass Geld auf dem Konto jedes Jahr ein Stück weniger wert wird. Die Miete steigt, der Einkauf wird teurer, und die Rente, die uns mal versprochen wurde, wird für die meisten nicht reichen. Wer heute 3.000 Euro brutto verdient, bekommt nach aktuellem Stand ungefähr 1.200 Euro gesetzliche Rente. Davon gehen noch Steuern und Krankenversicherung ab. Was übrig bleibt, reicht für Existenz. Nicht für deine Freiheit, nach einem Leben voller Arbeit.

Immobilien sind eine von mehreren Möglichkeiten, etwas dagegen zu tun. Nicht die einzige, aber eine, die seit Jahrhunderten funktioniert und die einen entscheidenden Vorteil hat: Jemand anderes zahlt einen großen Teil deiner Investition ab. Dein Mieter. Jeden Monat. Während du Vermögen aufbaust, das am Ende dir gehört.

Klingt zu einfach? Ist es nicht. Aber es ist auch nicht so kompliziert, wie es sich immer von außen anfühlt.

Immobilien funktionieren seit Jahrhunderten nach dem gleichen Prinzip: **Jemand anderes zahlt deine Investition ab**. Dein Mieter tilgt deinen Kredit, während du Vermögen aufbaust.



Quelle: Deutsche Rentenversicherung, 2024. Vereinfachte Darstellung.

Kein Fachchinesisch, kein Pitch. Du brauchst kein Vorwissen und kein Eigenkapital auf dem Konto, um diesen Guide zu lesen. Nur die nächsten zehn Minuten.

**Was dich in diesem Guide erwartet, siehst du auf der nächsten Seite.**



## Dein Weg durch diesen Guide

- 1 Warum Immobilien? Das Mindset hinter der Anlageklasse
- 2 Die größten Denkfehler bei Immobilien
- 3 Wie du mit Immobilien Geld verdienst: Das Geschäftsmodell
- 4 Welche Voraussetzungen du wirklich brauchst
- 5 Standort: Wo es sich lohnt
- 6 Objekt: Was eine gute Kapitalanlage ausmacht
- 7 Zahlen: Cashflow rechnen statt raten
- 8 Steuern: Der Hebel, den die meisten nicht kennen
- 9 Dein Fahrplan
- 10 Dein nächster Schritt

## Wer steckt dahinter?



**Pascal Blaß**  
Gründer & Finanzberater



**Tim Klos**  
Finanzberater



**Finn Klein**  
Finanzberater

Bevor wir tiefer einsteigen, solltest du wissen, wer dir das hier schreibt.

**Pascal Blaß, Tim Klos und Finn Klein** haben Gravitast Invest gegründet, weil sie gemerkt haben, dass die meisten jungen Leute entweder gar nicht beraten werden oder so beraten werden, dass am Ende vor allem der Berater profitiert. Ehrliche Finanzberatung auf Augenhöhe, ohne Verkaufsdruck und ohne Fachchinesisch, das war die Idee.

Aus drei Gründern ist mittlerweile ein über zehnköpfiges Team geworden. Gravitast betreut heute mehr als 350 Kunden, verwaltet über 20 Millionen Euro Anlagevermögen und hat eine Kundenzufriedenheit von 98 Prozent. Immobilien als Kapitalanlage sind einer ihrer Schwerpunkte, mit bundesweiten Objekten, über 480 Partnerbanken für die Finanzierung und einem eigenen Verwaltungsservice für alle, die sich nicht selbst um Mieter kümmern wollen.

Warum das wichtig ist? Weil Immobilien die eine Anlageklasse sind, bei der professionelle Begleitung den größten Unterschied macht. Einen ETF-Sparplan kannst du notfalls alleine einrichten. Aber die richtige Immobilie finden, die Zahlen durchrechnen, die beste Finanzierung aus hunderten Angeboten filtern und den Kaufprozess sicher abwickeln, das ist ein anderes Kaliber.



**480+**  
Partnerbanken



**Bundesweit**  
Objekte & Standorte



**Rundum**  
Verwaltungsservice

**400+**

Betreute Kunden

**20 Mio. €**

Verwaltetes Vermögen

**4.9** ★

Google-Bewertung

*Unser Anspruch: Finanzberatung, die man einem guten Freund empfehlen würde.*

## Was unsere Kunden sagen

★★★★★

„Pascal hat mich als Finanzberater auf allen Ebenen überzeugt. Seine Fachkenntnisse sind beeindruckend und er versteht es, komplexe finanzielle Aspekte für Laien wie mich verständlich zu erklären.“

Lisanne S. · Google

★★★★★

„Super Beratung von Pascal. Von der Altersvorsorge über Absicherung bis Investment haben wir zusammen ein tolles Konzept entwickelt. Kein unter Druck setzen.“

Giu Z. · Google

★★★★★

„Ich kann die Beratung bei Gravitas Invest und vor allem bei Tim Klos wärmstens weiter empfehlen. Hier wird wirklich auf den Kunden eingegangen und individuelle Strategien ausgearbeitet.“

Anna-Lena K. · Google

★★★★★

„Sehr seriöse und bodenständige Beratung. Augenhöhe und Wertschätzung, professionell und schnelle Lösungsfindung. Finn ist souverän, belesen und versucht auch nicht, jemandem etwas anzudrehen.“

Mark S. · Google

★★★★★

„Tim hat sich richtig Zeit genommen und alles verständlich erklärt. Kein Fachchinesisch, kein Druck. Fühle mich zum ersten Mal wirklich gut beraten.“

Julia M. · Google

★★★★★

„Habe mich lange nicht getraut, in Immobilien zu investieren. Nach der Bonitätsanalyse mit Pascal war klar, dass das auch mit meinem Budget funktioniert. Mega.“

Niklas W. · Google

★★★★★

„Finn hat mir bei der Finanzierung meiner ersten Kapitalanlage geholfen. Alles transparent, alles nachvollziehbar. Keine versteckten Kosten.“

David R. · Google

★★★★★

„Endlich mal jemand, der einem ehrlich sagt, was Sinn macht und was nicht. Bin mit meiner Kapitalanlage super zufrieden. Danke an das ganze Team!“

Sarah L. · Google

★★★★★

„Beratung auf Augenhöhe. Pascal nimmt sich Zeit und geht auf jeden Punkt ein. Habe innerhalb von drei Monaten meine erste Wohnung als Kapitalanlage gekauft.“

Max B. · Google

★★★★★

„Kann es jedem empfehlen, sich hier beraten zu lassen. Man merkt sofort, dass die Jungs wissen wovon sie reden und einem nichts verkaufen wollen, was man nicht braucht.“

Leon K. · Google

Google **4.9** ★★★★★ 130+ Bewertungen[Alle Bewertungen ansehen →](#)

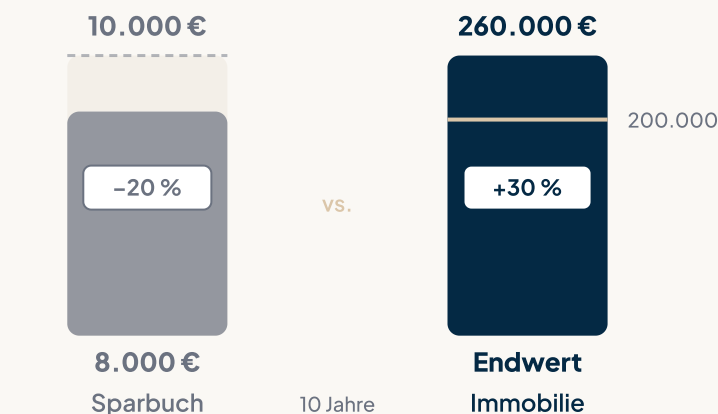
# Warum Immobilien? Das Mindset hinter der Anlageklasse.

Wer Land besitzt, hat Macht. Das war vor 500 Jahren so und es ist heute noch so. Grundbesitz war in jeder Epoche ein Zeichen von Wohlstand und Sicherheit. Nicht weil Immobilien magisch sind, sondern weil sie etwas abbilden, das Menschen immer brauchen werden. Wohnraum.

Aktien können auf null fallen. Unternehmen können pleite gehen. Kryptowährungen können über Nacht 60 Prozent verlieren. Eine Wohnung in einer Stadt, in der Menschen leben und arbeiten wollen, bleibt eine Wohnung. Sie wird bewohnt, sie erzeugt Mieteinnahmen, und sie steht auf einem Stück Boden, von dem es nicht mehr wird.

Und genau hier wird es spannend. Denn egal was du auf deinem Sparbuch liegen hast: Es wird jedes Jahr weniger wert. Die Zahl bleibt gleich, aber was du dir davon kaufen kannst, schrumpft. 10.000 Euro heute sind in zehn Jahren nur noch etwa 8.000 Euro wert. Eine Immobilie funktioniert genau andersrum. Wenn die Preise steigen, steigt dein Sachwert mit. Wenn die Mieten steigen, steigen deine Einnahmen. Dein Sparbuch verliert gegen die Inflation. Deine Immobilie läuft mit ihr.

**Dein Sparbuch verliert gegen die Inflation. Deine Immobilie läuft mit ihr.**



Vereinfachte Darstellung. Tatsächliche Entwicklung abhängig von Standort, Objekt und Marktbedingungen.

Dazu kommt: Bei fast keiner anderen Anlageklasse kannst du mit Fremdkapital arbeiten wie bei Immobilien. Du bringst einen Teil selbst mit, die Bank finanziert den Rest, und dein Mieter zahlt dir jeden Monat einen Großteil der Rate. Nach 25 oder 30 Jahren gehört dir eine abbezahlte Immobilie, für die du nur einen Bruchteil selbst getragen hast. Versuch das mal mit Aktien. Keine Bank gibt dir einen Kredit für einen Sparplan. Bei Immobilien schon.

Und dann die Steuern. Kurzes Beispiel: Du verdienst 45.000 Euro brutto. Davon geht ein ordentlicher Batzen ans Finanzamt. Wenn du eine Wohnung vermietest, darfst du bestimmte Kosten von deinem Einkommen abziehen. Kreditzinsen, Abnutzung der Wohnung, Reparaturen. Dein zu versteuerndes Einkommen sinkt, und weniger Einkommen auf dem Papier heißt weniger Steuern. Das Geld, das du sonst abgegeben hättest, bleibt bei dir.

**45.000 € brutto, Wohnung vermietet** – und plötzlich zahlst du weniger Steuern. Nicht weil du weniger verdienst, sondern weil das Finanzamt deine Investitionskosten anerkennt. Der Steuereffekt ist real, und er läuft jedes Jahr.

Immobilien sind kein schnelles Spiel. Sie sind langsam, planbar und verdammt effektiv, wenn man sie richtig angeht. Das Problem: Die meisten Menschen starten nie, weil ihnen vorher ein paar Denkfehler in die Quere kommen.

#### DIE 4 HEBEL EINER IMMOBILIE



##### Mieteinnahmen

Dein Mieter zahlt monatlich und tilgt deinen Kredit.



##### Wertsteigerung

Immobilien steigen langfristig im Wert – Inflation arbeitet für dich.



##### Steuervorteile

Kosten absetzen, weniger Steuern zahlen – jedes Jahr.



##### Fremdkapitalhebel

Die Bank finanziert, du kontrollierst das gesamte Asset.

# Die größten Denkfehler bei Immobilien

Wenn Immobilien so viel Sinn machen, warum fangen dann so wenige Leute damit an? Nicht weil ihnen das Geld fehlt und nicht weil der Markt zu schlecht ist, sondern weil ihr Kopf sie aufhält. Das menschliche Gehirn ist darauf programmiert, alles Unbekannte erstmal als Gefahr einzustufen, und weil die meisten noch nie eine Immobilie als Kapitalanlage gekauft haben, liefert der Kopf brav Gründe, warum das keine gute Idee ist.

Vier davon hören wir ständig in Beratungsgesprächen.

## 1 DENKFEHLER

### **„Schulden sind schlecht.“**

Das ist der häufigste Denkfehler, und er sitzt tief, weil er in vielen Situationen auch stimmt. Konsumschulden, Ratenkredite für den neuen Fernseher, Leasing für ein Auto, das man sich eigentlich nicht leisten kann, das sind tatsächlich schlechte Schulden. Aber ein Bankkredit für eine vermietete Immobilie funktioniert komplett anders. Hier zahlst nicht du die Schulden ab, sondern dein Mieter übernimmt jeden Monat einen Großteil der Rate. Investitionsschulden, die jemand anderes für dich abbezahlt, sind einer der stärksten Hebel im Vermögensaufbau.

## 2 DENKFEHLER

### **„Immobilien sind nur was für Reiche.“**

Waren sie vielleicht mal, aber heute brauchst du kein Vermögen, um zu starten. Mit einem soliden Einkommen, etwas Eigenkapital für die Nebenkosten und der richtigen Finanzierung ist der Einstieg realistischer als die meisten denken. Welche Voraussetzungen du konkret brauchst, schauen wir uns auf Seite 7 an.

## 3 DENKFEHLER

### **„Erst Eigenheim, dann Investment.“**

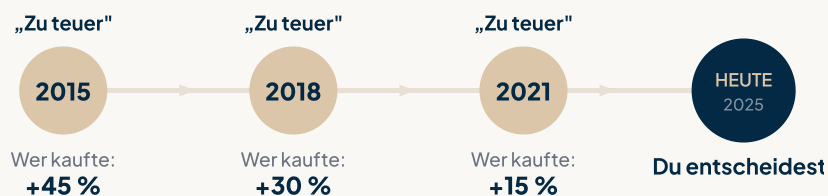
Klingt logisch, ist es aber oft nicht. Eine selbstbewohnte Immobilie kostet dich jeden Monat Geld, während eine Kapitalanlage dir jeden Monat Geld einbringt. Beides sind Immobilien, aber das Geschäftsmodell dahinter ist komplett verschieden. Wer zuerst in eine Kapitalanlage investiert, baut Vermögen auf, das ihm später beim Eigenheim sogar helfen kann.

**4 DENKFEHLER****„Der Markt ist zu teuer, ich hab den Zug verpasst.“**

Den Satz haben Leute 2015 gesagt, und 2018, und 2021. Wer damals trotzdem gekauft hat, ist heute froh darüber. Es wird immer Gründe geben, warum gerade kein guter Zeitpunkt ist, und wer auf den perfekten Moment wartet, wartet meistens für immer. Was zählt, ist nicht wann du kaufst, sondern ob die Zahlen bei einem konkreten Objekt stimmen.

Diese Denkfehler sind keine Dummheit, sie sind menschlich. Aber wer sie einmal erkannt hat, kann sich bewusst entscheiden, statt sich unbewusst ausbremsen zu lassen.

Beim letzten Punkt lohnt es sich, kurz innezuhalten. Wer 2015 eine Wohnung für 150.000 Euro gekauft hat, sitzt heute auf einem Objekt, das locker 220.000 Euro wert ist, und der Mieter hat in der Zwischenzeit den Großteil des Kredits abbezahlt. Zehn Jahre warten hätte exakt nichts gebracht außer zehn Jahre weniger Vermögensaufbau. Den perfekten Einstiegszeitpunkt gibt es nicht, und wer auf ihn wartet, gibt dem Kopf nur einen weiteren bequemen Grund, nichts zu tun.

**Was zählt: Stimmen die Zahlen bei einem konkreten Objekt?**

Das Interessante an allen vier Denkfehlern: Keiner basiert auf Fakten. Alle auf Gefühl. Wenn man sich die tatsächlichen Zahlen anschaut, also Mietrendite, Finanzierungskonditionen und Steuereffekte, sieht die Rechnung bei den meisten solide geprüften Objekten ziemlich eindeutig aus. Genau diese Rechnung schauen wir uns auf den nächsten Seiten an: wie das Geschäftsmodell hinter einer Kapitalanlage funktioniert, was du wirklich brauchst und wie du einen Deal sauber durchrechnest, bevor du auch nur einen Euro investierst.

# Wie du mit Immobilien Geld verdienst: Das Geschäftsmodell.

Die meisten Leute denken beim Immobilien-Investment an reiche Menschen, die ganze Häuserblocks kaufen. Die Realität sieht anders aus. Das typische Einstiegs-Investment ist eine einzelne Wohnung in einer Stadt mit guter Nachfrage, die du nicht selbst bewohnst, sondern vermietest. Und das Geniale daran ist, dass du dieses Investment nicht alleine trägst, sondern dir drei Partner die Last teilen.

## 1 PARTNER

### Dein Mieter

Er wohnt in deiner Wohnung und zahlt dir dafür jeden Monat Miete. Diese Miete fließt direkt in deine Kreditrate. Bei einem gut gerechneten Deal deckt die Miete einen Großteil deiner monatlichen Belastung, manchmal fast die komplette Rate. Dein Mieter baut also dein Vermögen auf, ohne es zu merken, während er einfach dort wohnt, wo er wohnen möchte.

## 2 PARTNER

### Das Finanzamt

Wie auf Seite 3 angerissen, kannst du als Vermieter eine ganze Reihe von Kosten steuerlich geltend machen. Kreditzinsen, Abschreibung der Wohnung, Verwaltungskosten, Reparaturen. Das senkt dein zu versteuerndes Einkommen, und je nach persönlicher Steuersituation bekommst du einen spürbaren Teil über die Steuererklärung zurück. Das Finanzamt beteiligt sich also indirekt an deinem Investment.

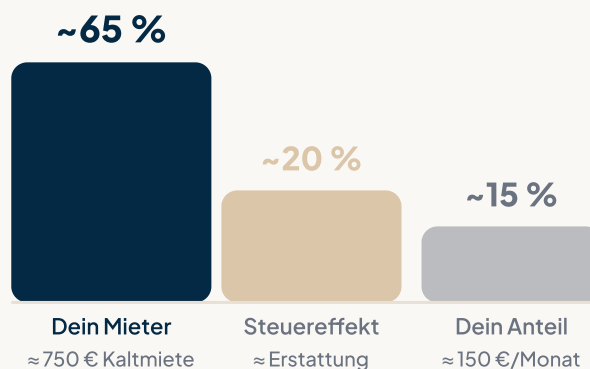
## 3 PARTNER

### Du

Was nach Miete und Steuereffekt übrig bleibt, ist dein tatsächlicher monatlicher Aufwand. Bei einem solide gerechneten Objekt reden wir hier oft von 100 bis 250 Euro im Monat, je nach Kaufpreis, Finanzierung und Mieteinnahmen. Für diesen Betrag baust du über 25 bis 30 Jahre ein Vermögen auf, das am Ende komplett dir gehört.

Mal konkret: Du kaufst eine vermietete Wohnung für 200.000 Euro. Du bringst 17.000 Euro Eigenkapital mit, hauptsächlich für die Kaufnebenkosten. Die Bank finanziert den Rest. Dein Mieter zahlt dir 750 Euro Kaltmiete pro Monat, davon geht der Großteil in die Kreditrate. Nach Steuereffekt bleiben bei dir vielleicht 150 Euro monatliche Belastung übrig. In 25 Jahren gehört dir eine schuldenfreie Wohnung im Wert von (konservativ gerechnet) 250.000 bis 300.000 Euro, die dir weiterhin jeden Monat Mieteinnahmen bringt.

**Für 150 Euro im Monat. Das ist weniger als viele für ihr Fitnessstudio und Netflix zusammen ausgeben.**



Vereinfachte Darstellung. Tatsächliche Aufteilung abhängig von Kaufpreis, Zinssatz, Mieteinnahmen und persönlicher Steuersituation.

Genau dieser Hebeleffekt macht Immobilien so besonders. Du kontrollierst ein Asset im Wert von 200.000 Euro, obwohl du nur einen Bruchteil davon selbst eingebracht hast. Und über die Jahre arbeiten Mieteinnahmen, Wertsteigerung und Steuervorteile gleichzeitig für dich, während deine Restschuld Monat für Monat kleiner wird.

Klingt nach einem guten Deal? Ist es auch, wenn die Voraussetzungen stimmen. Und genau darum geht es auf der nächsten Seite.

**Welche Voraussetzungen du wirklich brauchst, erfährst du auf der nächsten Seite.**



# Welche Voraussetzungen brauchst du wirklich?

Die größte Hürde im Kopf ist die Annahme, dass man für eine Immobilie als Kapitalanlage schon reich sein muss. Die Realität sieht anders aus, aber ein paar Dinge müssen stimmen.

Das Wichtigste ist ein stabiles Einkommen. Die Bank will sehen, dass du eine Finanzierung langfristig tragen kannst. Ein unbefristeter Arbeitsvertrag ist der Klassiker, aber auch Selbstständige können finanzieren, wenn die Zahlen passen. Entscheidend ist, dass dein Einkommen verlässlich reinkommt und du nicht schon am Limit lebst.

Dann das Eigenkapital. Den Kaufpreis selbst finanziert in vielen Fällen die Bank komplett. Was du meistens mitbringen musst, sind die Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, eventuell Makler. Je nach Bundesland grob 8 bis 12 Prozent des Kaufpreises, bei einer Wohnung für 200.000 Euro also zwischen 16.000 und 24.000 Euro.



Was viele unterschätzen ist die Bonität. Laufende Konsumkredite, Leasingverträge oder ein dauerhaft überzogenes Girokonto können deine Chance auf eine Finanzierung verschlechtern. Wer in Richtung Immobilien gehen will, sollte solche Altlasten vorher aufräumen.

Und ein Punkt, über den kaum jemand spricht: der Puffer danach. Du brauchst auch nach dem Kauf eine Rücklage für Reparaturen, Mietausfall oder unerwartete Kosten. Wer seine gesamten Ersparnisse in den Kauf steckt und danach auf null steht, hat kein Investment, sondern ein Problem.

Wenn du ein festes Einkommen hast, keine Konsumschulden mit dir rumschleppst und 15.000 bis 25.000 Euro zusammenbekommst, bist du näher am Einstieg als du wahrscheinlich denkst.

## QUICK-CHECK

- ✓ Stabiles Einkommen (unbefristet oder nachweisbar stabil)
- ✓ Keine laufenden Konsumkredite oder Leasing
- ✓ 15.000-25.000 € Eigenkapital für Kaufnebenkosten
- ✓ Rücklage nach dem Kauf für Reparaturen und Mietausfall

### GUT ZU WISSEN

Über 480 Partnerbanken bedeutet: Gravitas findet oft Finanzierungen, die deine Hausbank dir nicht anbieten würde. Manchmal reichen schon 10.000 € Eigenkapital.

## Standort: Wo es sich lohnt (und wo nicht)

Du kannst die schönste Wohnung der Welt kaufen, wenn sie am falschen Ort steht, wird sie kein gutes Investment. Standort ist bei Immobilien kein Nebenfaktor, er ist die Versicherung deines gesamten Investments.

Deshalb lohnt es sich, den Standort auf zwei Ebenen zu prüfen, bevor du dir überhaupt ein Objekt anschaust. Zuerst die Region: Gibt es einen gesunden Mix an Arbeitgebern oder hängt alles an einem einzigen Unternehmen? Wächst die Bevölkerung, gibt es eine Uni, ziehen junge Leute hin? Wie schnell sind vergleichbare Wohnungen auf dem Mietmarkt weg? Und passt der Kaufpreis zum lokalen Mietniveau, oder zahlst du einen Preis, den die Mieteinnahmen niemals rechtfertigen?

Dann das direkte Umfeld. Anbindung an ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen. Wie sieht der Block aus, gibt es Störfaktoren wie Lärm oder eine schwierige Nachbarschaft? Die ehrlichste Frage: Würde dein zukünftiger Mieter hier gerne wohnen?

Ein Trick, den kaum jemand nutzt: **Schalte ein Testinserat auf ImmoScout oder Immowelt** mit realistischem Mietpreis und den Eckdaten des Objekts. Wenn innerhalb von zwei bis drei Tagen zahlreiche Anfragen reinkommen, stimmt die Nachfrage. Wenn kaum Reaktion kommt, stimmt der Preis nicht, die Lage nicht oder das Objekt nicht.

Weil die Standortanalyse so entscheidend ist, haben wir eine ausführliche Checkliste erstellt, mit der du jeden Standort systematisch durchleuchten kannst.

### ✓ GUTE ZEICHEN

- Bevölkerung wächst
- Uni oder Hochschule vor Ort
- Diverse Arbeitgeber
- Mietmarkt: schnell vermietet
- ÖPNV, Infrastruktur intakt

### ✗ WARNSIGNALE

- Bevölkerung schrumpft
- Ein Großarbeitgeber dominiert
- Kaufpreis ≠ Mietniveau
- Leerstand in der Gegend
- Lärm, Problemviertel, Abwanderung

### NÜTZLICHE TOOLS

ImmoScout24 Preisatlas · Immowelt Preise · Homeday Preisatlas · BORIS-D Bodenrichtwerte · INKAR Regionaldaten

# Objekt: Was eine gute Kapitalanlage ausmacht

Der Standort stimmt, die Nachfrage ist da. Jetzt geht es um die Wohnung selbst. Und hier trennt sich bei vielen Anfängern die Spreu vom Weizen, weil sie ein Objekt nach Gefühl bewerten statt nach Substanz. Eine Kapitalanlage muss nicht schön sein, sie muss funktionieren.

Das Erste, worauf du schauen solltest, ist der Zustand des Gebäudes. Wann wurde das Dach zuletzt gemacht, wie alt sind Fenster und Fassade, was sagt der Energieausweis? Eine 20 Jahre alte Heizung ist kein Dealbreaker, aber du musst wissen, dass da in absehbarer Zeit eine fünfstellige Rechnung auf die Eigentümergemeinschaft zukommt. Bei einer Eigentumswohnung lohnt sich ein Blick in die WEG-Protokolle der letzten Jahre, denn dort steht drin, welche Sanierungen geplant sind und wie hoch die Instandhaltungsrücklage ist. Wenn die Rücklage niedrig ist und gleichzeitig große Maßnahmen anstehen, wirst du über eine Sonderumlage zur Kasse gebeten, und das kann den ganzen Deal kaputt rechnen.

**Wenn die Rücklage niedrig ist und große Maßnahmen anstehen, kann eine Sonderumlage den ganzen Deal kaputt rechnen.**

Feuchtigkeit, Schimmel, Risse in den Wänden, das sind keine Kleinigkeiten, die man beim Renovieren mitlöst. Das sind Warnsignale, die du ernst nehmen musst, auch wenn der Verkäufer dir erzählt, das sei alles harmlos. Ein Tipp, der dir tausende Euro sparen kann: Nimm einen Handwerker oder Bausachverständigen deines Vertrauens mit zur Besichtigung. Ein erfahrener Blick erkennt in zwanzig Minuten Dinge, die du als Laie komplett übersiehst, und du bekommst sofort eine realistische Einschätzung, was an Sanierung wirklich auf dich zukommt.

**Nimm einen Bausachverständigen mit zur Besichtigung.** Ein erfahrener Blick erkennt in zwanzig Minuten Dinge, die du als Laie komplett übersiehst. Das kann dir tausende Euro sparen.

Am Ende gilt eine einfache Regel: Jeder Euro, den du vor dem Kauf in Prüfung investierst, spart dir danach ein Vielfaches. Wer sich im Vorfeld die richtigen Unterlagen besorgt und das Objekt mit kühlem Kopf bewertet statt mit warmem Bauchgefühl, vermeidet die Fehler, die aus einem soliden Investment eine Geldgrube machen.

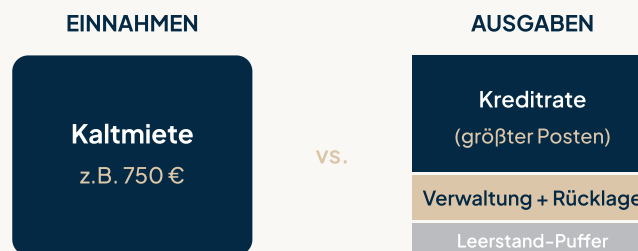
# Zahlen: Cashflow rechnen statt raten.

Jetzt kommt der Teil, den die meisten überspringen, weil er nicht sexy wirkt. Und genau deshalb ist er so wichtig, denn wer die Zahlen nicht sauber rechnet, merkt erst nach dem Kauf, dass der Deal nicht funktioniert.

Die zentrale Frage ist simpel: Was kommt rein, was geht raus, und was bleibt bei dir hängen?

Auf der Einnahmenseite steht die monatliche Kaltmiete deines Mieters. Wichtig ist, ob die aktuelle Miete dem entspricht, was der Markt wirklich hergibt. Es gibt Objekte, die unter Marktniveau vermietet sind, da steckt Potenzial. Aber es gibt auch Verkäufer, die mit einer Wunschmiete rechnen, die in der Realität nie erzielt wird.

Auf der Kostenseite stehen die Kreditrate an die Bank, nicht umlagefähige Kosten wie Verwaltung und Instandhaltungsrücklage, und ein Puffer für Leerstand, den du immer einrechnen solltest, auch wenn dir jemand erzählt, die Wohnung stehe nie leer.



Differenz = dein monatlicher Eigenanteil (oft 100–250 €)

Vereinfachte Darstellung. Tatsächliche Werte abhängig vom konkreten Objekt.

Bei den meisten Kapitalanlagen im Einstiegsbereich ist der monatliche Cashflow leicht negativ, du zahlst also einen kleinen Betrag dazu. Das ist normal und kein schlechtes Zeichen, solange du den Betrag entspannt tragen kannst. Dein Mieter tilgt gleichzeitig deinen Kredit, du baust jeden Monat Vermögen auf, und die steuerlichen Effekte reduzieren deine tatsächliche Belastung nochmal spürbar.

**Der entscheidende Test:** Was passiert bei einem Monat Leerstand oder einer Reparatur über 2.000 Euro? Wenn dich das in Stress bringt, ist das Objekt zu teuer oder dein Puffer zu dünn.

Damit du das nicht im Kopf oder auf dem Schmierzettel rechnen musst, haben wir einen kompletten Deal-Rechner als Excel gebaut. Cashflow, Vermögensaufbau, Renditekennzahlen, Steuereffekt, alles in einer Datei, die dir auf einen Blick zeigt, ob ein Deal funktioniert oder nicht.

## DEAL-RECHNER

Cashflow, Vermögensaufbau, Rendite und Steuereffekt auf einen Blick. Den Link findest du auf [gravitas-invest.de](https://gravitas-invest.de) oder in der kostenlosen Bonitätsprüfung.

# Steuern: Der Hebel, den die meisten nicht kennen.

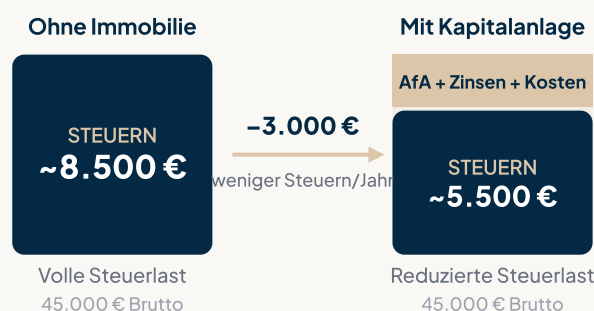
Steuern sind kein Grund, eine schlechte Immobilie zu kaufen. Aber sie sind ein Grund, eine gute Immobilie deutlich smarter zu halten. Und trotzdem ist es das Thema, das die meisten Einsteiger komplett ignorieren, weil es nach Steuerberater und Papierkram klingt. Dabei steckt hier einer der größten Hebel im gesamten Immobilien-Investment.

Das Prinzip ist einfach. Als Vermieter erzielst du Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Gleichzeitig hast du Kosten, die mit dieser Vermietung zusammenhängen, und diese Kosten darfst du von deinen Einkünften abziehen. Je mehr absetzbare Kosten du hast, desto weniger Steuern zahlst du auf dein gesamtes Einkommen.

Der größte Posten dabei ist die Abschreibung, im Fachjargon AfA genannt. Die Idee dahinter: Eine Immobilie nutzt sich über die Jahre ab, und diesen Wertverlust darfst du steuerlich geltend machen, auch wenn die Wohnung in Wirklichkeit eher im Wert steigt. Bei Gebäuden, die nach 1925 gebaut wurden, sind das standardmäßig 2 Prozent des Gebäudewerts pro Jahr, über 50 Jahre lang. Bei einem Gebäudewert von 160.000 Euro sind das 3.200 Euro im Jahr, die dein zu versteuerndes Einkommen senken, ohne dass du einen einzigen Euro tatsächlich aus gibst. Es wird nur in den Büchern ein "Verlust" geschrieben, obwohl dieser gar nicht real ist.

**160.000 € Gebäudewert × 2 % AfA = 3.200 € weniger zu versteuerndes Einkommen pro Jahr** — ohne einen Euro tatsächlich auszugeben.

## SO WIRKT DER STEUEREFFEKT BEI 45.000 € BRUTTO



Vereinfachtes Beispiel. Tatsächliche Steuerersparnis abhängig von persönlicher Situation.  
Steuerberater empfohlen.

Dazu kommen die Kreditzinsen, die du an die Bank zahlst, Verwaltungskosten, Fahrtkosten zu deiner Immobilie, Reparaturen und Instandhaltung. All das mindert dein zu versteuerndes Einkommen. In der Praxis bedeutet das, dass viele Kapitalanleger in den ersten Jahren steuerlich sogar einen Verlust aus Vermietung ausweisen, der mit dem regulären Gehalt verrechnet wird. Die Steuerlast sinkt, und der monatliche Eigenanteil an deiner Immobilie wird dadurch nochmal deutlich kleiner als er auf dem Papier aussieht.

Es gibt darüber hinaus Fälle, in denen eine verkürzte Nutzungsdauer für die Abschreibung möglich ist. Das ist kein Standard und muss im Einzelfall sauber begründet und geprüft werden, kann aber den steuerlichen Effekt nochmal erheblich verstärken. Das ist definitiv ein Thema, bei dem du einen Steuerberater oder Experten an deiner Seite haben solltest.

Steuern sind kein Zaubertrick. Aber wer sie versteht und sauber nutzt, reduziert seine tatsächliche Belastung bei einer Kapitalanlage massiv. Und wer sie ignoriert, verschenkt bares Geld.

#### WAS DU STEUERLICH ABSETZEN KANNST

| Position                  | Was das bedeutet              | Typischer Betrag           |
|---------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| <b>Abschreibung (AfA)</b> | 2 % des Gebäudewerts pro Jahr | <b>~3.200 €/Jahr</b>       |
| <b>Kreditzinsen</b>       | Zinsen an die Bank            | <b>~3.000–5.000 €/Jahr</b> |
| <b>Verwaltungskosten</b>  | Hausverwaltung, WEG           | <b>~300–600 €/Jahr</b>     |
| <b>Instandhaltung</b>     | Reparaturen, Wartung          | <b>~500–2.000 €/Jahr</b>   |
| <b>Fahrtkosten</b>        | Fahrten zur Immobilie         | <b>0,30 €/km</b>           |
| <b>Grundsteuer</b>        | Jährliche Abgabe              | <b>~200–500 €/Jahr</b>     |
| <b>Versicherungen</b>     | Gebäudeversicherung etc.      | <b>~150–400 €/Jahr</b>     |
| <b>Maklerkosten</b>       | Bei Kauf (anteilig absetzbar) | <b>Einmalig</b>            |
| <b>Notarkosten</b>        | Bei Kauf (anteilig absetzbar) | <b>Einmalig</b>            |

Steuerliche Angaben ohne Gewähr. Bei Steuerfragen empfehlen wir einen Steuerberater.

# Dein Fahrplan: Vom Lesen zum Handeln.

Du hast jetzt ein solides Verständnis davon, warum Immobilien als Kapitalanlage funktionieren, wie das Geschäftsmodell aufgebaut ist, worauf du bei Standort und Objekt achten musst und wie die Zahlen zusammenspielen. Das ist mehr als 90 Prozent der Leute in deinem Alter über das Thema wissen.

Aber Wissen allein kauft keine Wohnung. Und genau hier scheitern die meisten, nicht weil sie zu wenig verstanden haben, sondern weil der Schritt vom Verstehen ins Handeln sich plötzlich riesig anfühlt.

Der Weg zur ersten Kapitalanlage folgt im Grunde einer klaren Reihenfolge. Du klärst zuerst deine persönliche Ausgangslage, also Einkommen, Eigenkapital, Bonität, finanzieller Puffer. Dann definierst du deine Kriterien: In welcher Region willst du investieren, welche Objektart kommt in Frage, welches Budget ist realistisch? Du lässt dir eine Finanzierungszusage geben, damit du weißt, in welchem Rahmen du dich bewegst. Dann prüfst du konkrete Objekte mit dem Wissen aus diesem Guide und einem sauberen Rechenmodell. Und wenn ein Objekt alle Checks besteht, gehst du in die Besichtigung, holst dir eine professionelle Einschätzung zum Zustand und verhandelst den Preis.

Das klingt nach einem logischen Ablauf, weil es einer ist. Jeder einzelne Schritt ist machbar. Die Herausforderung liegt weniger im einzelnen Schritt als darin, dass am Ende alles zusammenpassen muss: Finanzierung, Objekt, Standort, Steueroptimierung, Verwaltung. Wer das zum ersten Mal macht, merkt schnell, wie viele Stellschrauben hier ineinandergreifen.

- 1** Ausgangslage klären: Einkommen, Eigenkapital, Bonität
- 2** Kriterien definieren: Region, Objektart, Budget
- 3** Finanzierungszusage holen
- 4** Objekte prüfen: Standort, Substanz, Zahlen
- 5** Besichtigen, prüfen lassen, verhandeln, kaufen

## Dein nächster Schritt.

Wenn du bis hierhin gelesen hast, weißt du mehr über Immobilien als Kapitalanlage als die meisten Menschen in deinem Umfeld. Du verstehst, warum die Anlageklasse funktioniert, wie das Geschäftsmodell aufgebaut ist, worauf es bei Standort und Objekt ankommt und wie du einen Deal sauber durchrechnest.

Das ist nicht wenig. Aber zwischen Verstehen und Umsetzen liegt ein Unterschied, und den kennst du aus anderen Bereichen auch.

Was jetzt kommt, ist deine Entscheidung. Du kannst das Wissen aus diesem Guide nehmen und dich auf eigene Faust an die Umsetzung machen. Oder du holst dir jemanden an die Seite, der diesen Prozess nicht zum ersten Mal durchläuft.

Bei Gravitas begleiten wir den gesamten Weg, von der persönlichen Strategie über die Finanzierung bis zum unterschriebenen Kaufvertrag und darüber hinaus. In einer kostenlosen Bonitätsprüfung klären wir deine Ausgangslage – Einkommen, Bonität, Eigenkapital – und ob eine Immobilie als Kapitalanlage für deine Situation realistisch ist.

**Jetzt kostenlose Bonitätsprüfung sichern →**

Direkt schreiben  
[@gravitasinvest](mailto:@gravitasinvest)

Anrufen  
**0681 8838 3588**

Website  
[gravitas-invest.de](https://gravitas-invest.de)

Und falls dich auch die Themen Investment und Altersvorsorge interessieren: Wir haben für beides eigene Guides geschrieben, die auf dem gleichen Niveau aufgebaut sind wie dieser hier. Du findest sie auf unserer Website.

**Pascal, Tim & Finn**

Gravitas Invest



## Immobilien verstehen

Diese Darstellung dient der allgemeinen Information und stellt keine Immobilienberatung oder Kaufempfehlung dar. Berechnungen basieren auf vereinfachten Annahmen. Tatsächliche Ergebnisse hängen von der individuellen Situation ab. Steuerliche Angaben ohne Gewähr — bei Steuerfragen empfehlen wir einen Steuerberater.

Gravitas Invest ist als Finanzberater gemäß §34d / §34f GewO tätig. Die in diesem Guide genannten Zahlen, Renditen und Beispiele dienen der Veranschaulichung und stellen keine Prognose oder Garantie dar.

© Gravitas Invest GmbH, Mainzer Straße 183, 66121 Saarbrücken

---