



Die 10 häufigsten Fehler bei einer Immobilieninvestition

Wie Sie Risiken beim Immobilienverkauf identifizieren, Fehler vermeiden und Ihre Immobilie zur perfekten Kapitalanlage machen können

Inhaltsverzeichnis

Der Immobilienmarkt für Kapitalanlagen im Jahr 2025	1
✘ Fehler 1: Die Lage nicht berücksichtigen	3
✘ Fehler 2: Keine realistische Finanzierungsplanung	4
✘ Fehler 3: Unterschätzung der Nebenkosten	5
✘ Fehler 4: Emotional statt rational entscheiden	6
✘ Fehler 5: Fehlende Renditeberechnung	7
✘ Fehler 6: Unterschätzung von Instandhaltungs- und Sanierungskosten	8
✘ Fehler 7: Fehlende Mietstrategien	9
✘ Fehler 8: Steuerliche Aspekte vernachlässigen	10
✘ Fehler 9: Den Grundbuchauszug nicht prüfen	11
✘ Fehler 10: Sich nicht professionell beraten lassen	12
Checkliste	13
Fazit	14

Der Immobilienmarkt für Kapitalanlagen im Jahr 2025

Immobilien sind eine der stabilsten und rentabelsten Formen der Kapitalanlage. Ob als langfristige Wertanlage, Schutz vor Inflation, zur Erzielung passiver Mieteinnahmen oder zur Altersvorsorge – die Gründe für eine Investition in Immobilien sind vielfältig. Der Immobilienmarkt ist dynamisch und unterliegt ständigen Veränderungen durch Angebot, Nachfrage und wirtschaftliche Rahmenbedingungen.

Die folgenden Daten geben einen Einblick in die aktuellen Entwicklungen des deutschen Immobilienmarkts und die damit verbundenen Chancen und Herausforderungen für Investierende:



- Im Jahr 2024 erreichte der deutsche Immobilieninvestmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 34,3 Milliarden Euro (+21% zum Vorjahr).¹
- Der Wohnimmobilienmarkt verzeichnete 2024 ein Transaktionsvolumen von 8,7 Milliarden Euro bei knapp 60.000 gehandelten Wohneinheiten.²
- Im Juni 2025 lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen bei 3.181€ und bei Häusern bei 2.773€. Natürlich können die Preise regional stark nach oben oder unten abweichen.³
- Für das Jahr 2025 rechnen Experten mit etwa 230.000 fertiggestellten Wohnungen.⁴
- In Deutschland werden bis zum Jahr 2030 etwa 320.000 neue Wohnungen jährlich benötigt.⁵



Quellen:

- ¹ <https://news.cbre.de/immobilieninvestmentmarkt-deutschland-zeigt-deutliche-erholung-zum-jahresschluss>
- ² <https://news.cbre.de/wohnmobilientransaktionsmarkt-deutschland-legte-2024-deutlich-zu/>
- ³ <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/deutschland>
- ⁴ <https://zia-deutschland.de/project/zahlen-daten-fakten-wohnmobilien>
- ⁵ <https://www.reuters.com/markets/europe/germany-must-build-320000-apartments-yearly-meet-housing-demand-study-shows-2025-03-20>



- Seit Ende 2021 sind die Zinsen für Baufinanzierungen deutlich angestiegen, ausgehend von einem historisch niedrigen Niveau. Trotz des Anstiegs liegen die aktuellen Bauzinsen noch unterhalb ihres langjährigen Durchschnitts.⁶
- Experten erwarten, dass sich die Bauzinsen im ersten Halbjahr 2025 in einem Korridor von 3 bis 3,5% für 10-jährige Darlehen bewegen werden.⁷
- Studien prognostizieren, dass das Volumen des investierten Immobilienbestands in Deutschland aufgrund der wachsenden Nachfrage von institutionellen Anlegern von 600 Milliarden Euro im Jahr 2020 auf 1,15 Billionen Euro im Jahr 2030 und auf 1,8 Billionen Euro im Jahr 2040 ansteigen wird.⁸

Fehler können beim Kauf einer Immobilie als Kapitalanlage schnell teuer werden. Eine falsche Entscheidung kann nicht nur zu erheblichen finanziellen Verlusten führen, sondern auch die Rentabilität und den langfristigen Vermögensaufbau gefährden. Gerade Neulinge auf dem Immobilienmarkt begehen oft typische Fehler, die sich durch fundierte Beratung und das nötige Know-how einfach vermeiden lassen.

Doch auch erfahrene Investoren laufen Gefahr, sich von Markttrends oder Fehleinschätzungen verleiten zu lassen und kostspielige Fehlinvestitionen zu tätigen. Damit Ihnen das nicht passiert, zeigt dieses Whitepaper die zehn häufigsten Fehler bei Immobilieninvestitionen auf, analysiert deren Auswirkungen auf die Kapitalrendite und gibt praxisnahe Tipps, um Risiken zu minimieren und die Wirtschaftlichkeit Ihrer Investition zu maximieren.

Quellen:

⁶ <https://www.hypochart.de/zinsentwicklung/bauzinsen-entwicklung>

⁷ <https://www.drklein.de/zinsentwicklung-prognose.html>

⁸ https://www.private-banking-magazin.de/institutionelle-nachfrage-hebt-deutschen-immobilienmarkt-auf-18/?utm_source=chatgpt.com

Wir sind für Sie da!

Kontaktieren Sie uns kostenlos
und unverbindlich.



✘ Fehler 01

Die Lage nicht berücksichtigen

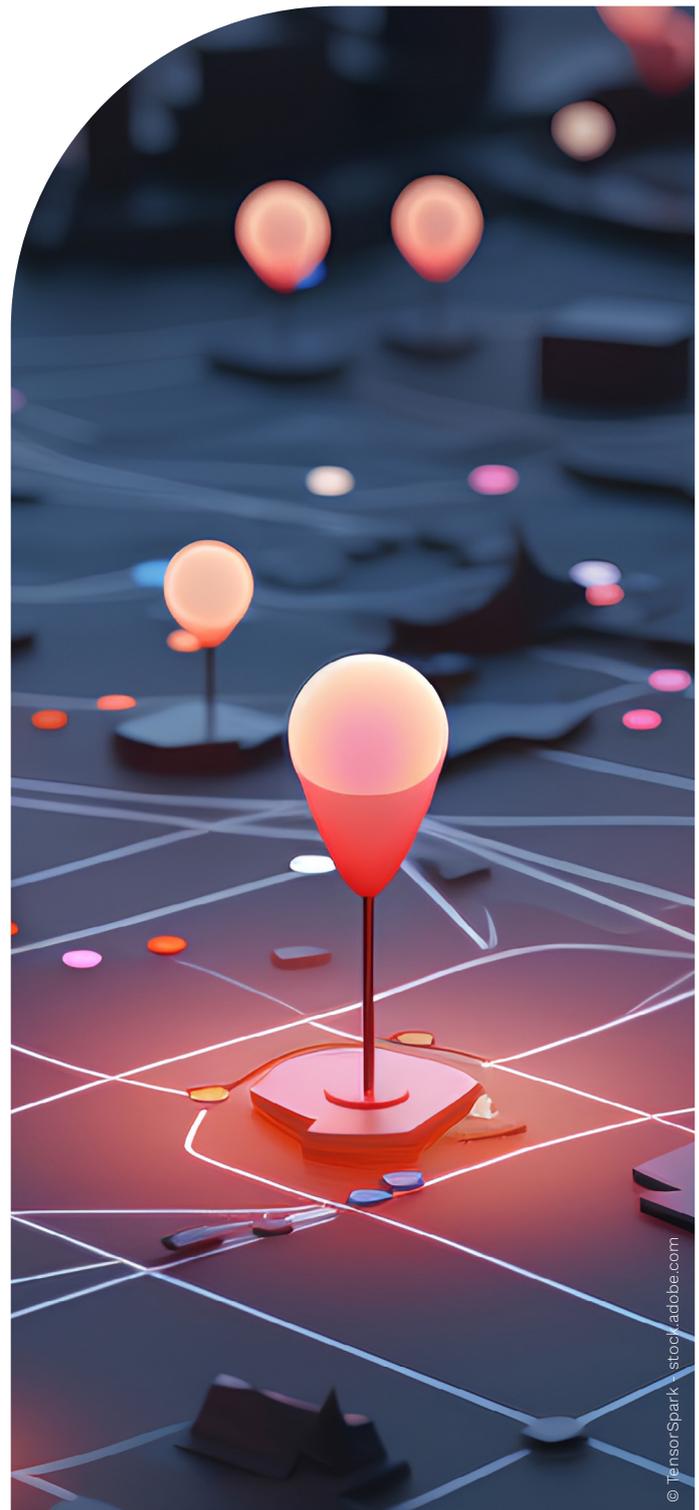
Wer sich auf dem Immobilienmarkt auskennt, weiß, dass die Lage einer der wichtigsten Faktoren beim Immobilienkauf und ein entscheidender Faktor für die langfristige Wertentwicklung ist. Das gilt besonders bei Immobilien zur Kapitalanlage, die sich über die Mietrendite amortisieren müssen. Nicht umsonst lautet das Credo vieler Immobilienmakler daher „Lage, Lage, Lage“.

Wer jedoch aus blinder Kauflaune heraus eine Immobilie kauft – etwa weil die Zinsen gerade niedrig sind –, ohne sich über die genaue Lage, die Infrastruktur, die Umgebung oder die Nachfrageentwicklung zu informieren, begeht möglicherweise eine kostspielige Fehlinvestition. Eine Immobilie in einer strukturschwachen Region mag zwar auf den ersten Blick als Schnäppchen erscheinen. Komplex wird es jedoch, wenn sich herausstellt, dass die Mieten stagnieren oder ein Wiederverkauf schwierig erscheint.



Tipp

Vor dem Kauf auf jeden Fall eine Standortanalyse durchführen und dabei auch die Bevölkerungsentwicklung, die Infrastruktur und die Wirtschaftsfaktoren am Standort berücksichtigen. Gerade wenn Sie den Standort nicht persönlich kennen, sollten Sie sich von Experten beraten lassen oder auf offizielle Marktdaten zurückgreifen.



✘ Fehler 02

Keine realistische Finanzierungsplanung

Viele Immobilienkäufer unterschätzen die Kosten einer Immobilienfinanzierung oder setzen auf zu knappe Kalkulationen. Wer zum Beispiel einen Kredit mit einer variablen Verzinsung abschließt, kann im Falle von steigenden Zinsen schnell in die Bredouille kommen. Schwankungen am Finanzmarkt lassen sich nicht vorhersehen und steigende Zinsen müssen immer in die Finanzplanung einbezogen werden. Schließlich lie-

gen die derzeitigen Kreditzinsen immer noch deutlich unter dem Niveau des langjährigen Mittels. Dass die Zinsen steigen, ist daher nicht auszuschließen.

Aus den letzten Jahren wissen wir, wie volatil der internationale Kapitalmarkt geworden ist. Aufgrund der geopolitischen Lage wird diese Volatilität voraussichtlich noch anhalten.

Manche Immobilienkäufer überschätzen zudem das Eigenkapital, das sie für die Finanzierung einbringen können. Hierbei gilt: Je höher die Eigenkapitalquote ist, desto besser sind die Kreditkonditionen.

Experten empfehlen, mindestens

20–30%

Eigenkapital einzubringen.



Tipp aus der Praxis

Lassen Sie sich für die Finanzierung mehrere Angebote machen. Oft ist es dann gerade nicht die eigene Hausbank, die mit den besten Konditionen aufwartet. Berücksichtigen Sie dabei auch die Nebenkosten und die Option zur vorzeitigen Rückzahlung des Kredits.



© SHHO - Lummi.ai - KI-generierter Inhalt

✘ Fehler 03

Unterschätzung der Nebenkosten

Der Kaufpreis einer Immobilie ist natürlich der entscheidende Faktor. Neben dem Kaufpreis fallen beim Kauf einer Immobilie jedoch noch eine Reihe weiterer Kosten an. Dazu zählen:

Die Gebühren für die Grundbucheintragung

(1,1% des Kaufpreises)

Grunderwerbsteuer

(3,5 – 6,5% des Kaufpreises,
je nach Bundesland)

Maklergebühren

(bis zu 4% des Kaufpreises)

Kosten für Errichtung und Abwicklung des Kaufvertrages

(1,1% des Kaufpreises)

Optionale Kosten für Gutachter, Sachverständige oder die Prüfung von Verträgen

(Nebenkosten von ca. 10 bis 15%
des Kaufpreises)

Wir sind für Sie da!

Kontaktieren Sie uns kostenlos
und unverbindlich.



✘ Fehler 04

Emotional statt rational entscheiden

Entscheiden Sie auch gerne aus dem Bauch heraus? Damit sind Sie nicht allein. Es ist inzwischen durch die Wirtschaftspsychologie hinreichend nachgewiesen, dass Menschen Kaufentscheidungen öfter aus emotionalen als aus rationalen Gesichtspunkten heraus treffen. Und das gilt nicht nur für Alltagskäufe wie die neue Jeans, sondern auch für große Investitionen wie eine Immobilie.

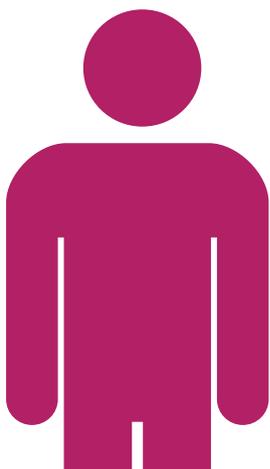
Lassen Sie sich jedoch nicht von persönlichen Vorlieben leiten, sondern beziehen Sie in jedem Fall auch die wirtschaftlichen Kriterien mit ein. Fokussieren Sie sich beim Immobilienkauf niemals auf nur ein einziges Objekt, sondern besichtigen Sie mehrere Objekte. Das hilft Ihnen dabei, den Markt besser zu verstehen, und schärft den eigenen Blick. Zudem sind Sie bei mehreren Immobilien nicht im Zugzwang und müssen nicht unter Eile oder Zeitdruck entscheiden.



Beispiel aus der Praxis

Ein Käufer ist auf der Suche nach einer Innenstadtimmobilie zur Kapitalanlage. Er entscheidet sich für eine Altbauwohnung im Art-déco-Stil. Er ist fasziniert von den kunstvoll ausgestatteten Details und die Wohnung entspricht seinem persönlichen Geschmack. Dabei lässt er bei seiner Kaufentscheidung Kosten für die anstehende Renovierung des Daches und der Fassade außer Acht.

Das Ergebnis ist, dass die Immobilie auch Jahre später nicht die gewünschte Rendite erzielt und eher ein Liebhaberobjekt als eine rentable Investition ist. Mit einer fundierten Kalkulation lassen sich solche Fehler vermeiden. Emotionen sollten beim Kauf einer Immobilie nicht der entscheidende Faktor sein.



Achtung

Es kann sogar Probleme mit dem Finanzamt geben, wenn eine Immobilie als „Liebhaberei“ bewertet wird. Denn das Finanzamt kann sich weigern, die Ausgaben für die Wohnung als steuerlich wirksamen Aufwand anzuerkennen, wenn die Rentabilität infrage gestellt wird.

✘ Fehler 05

Fehlende Renditeberechnung

Bei vermieteten Immobilien ist die Renditeberechnung ein entscheidender Faktor für den Kauf. Ohne eine realistische Berechnung der Brutto- und Nettorendite kann sich eine vermeintlich lukrative Immobilie als Verlustgeschäft entpuppen.

Angenommen, die Immobilie fällt in den Bereich einer Mietpreisdeckelung – dann lässt sich eine Mieterhöhung nicht ohne Weiteres durchsetzen, und die erhoffte

Rendite bleibt aus. Zusätzlich können hohe Instandhaltungskosten oder unerwartete Leerstände die Rentabilität weiter schmälern. Auch steuerliche Aspekte wie:

Abschreibungen

Grunderwerbsteuer

Grundsteuer

Verwaltungskosten

sollten in die Kalkulation einfließen, um eine fundierte Investitionsentscheidung zu treffen.



Wir sind für Sie da!

Kontaktieren Sie uns kostenlos
und unverbindlich.





✘ Fehler 06

Unterschätzung von Instandhaltungs- und Sanierungskosten

Gerade bei Altbauten unterschätzen viele Anleger die Kosten von Instandhaltung und Sanierung. Da kommen schnell viele Tausend Euro zusammen, wenn die Heizung, das Dach oder die Fassade erneuert werden müssen. An die gewünschte Rendite ist dann nicht mehr zu denken. Daher ist es

wichtig, vor dem Kauf die genaue Überprüfung der Immobilie durchzuführen. Berücksichtigen Sie die Heizung, die Wasserleitung, aber auch die Elektroinstallation. Denn wenn Sie die Wohnung vermieten möchten, muss die Wohnung offiziell etwa über einen elektrischen FI-Schutzschalter verfügen. Dieser

lässt sich nicht so einfach nachrüsten, sondern ist meist mit einer umfassenden Elektroinstallation verbunden. Eine voreilige Entscheidung für eine Immobilie kann sich schnell als echter und vor allem kostspieliger Albtraum erweisen.



Tipp

Lassen Sie sich vor dem Kauf einen Überblick über die durchgeführten und die geplanten Sanierungsmaßnahmen geben. In der Regel führen Immobilienverwaltungen eine Vorausschau für die nächsten Jahre und wissen, welche Arbeiten anstehen.

Besichtigen Sie die Immobilie außerdem mehrmals. Am besten auch zu unterschiedlichen Tageszeiten. Informieren Sie sich zudem auch über Förderprogramme für energetische Sanierungen. Diese können erhebliche Auswirkungen auf die Rentabilität haben. Später kann ein Rücklagenfonds (ca. 1 bis 2% des Immobilienwerts pro Jahr) die nötige finanzielle Sicherheit bieten.

✘ Fehler 07

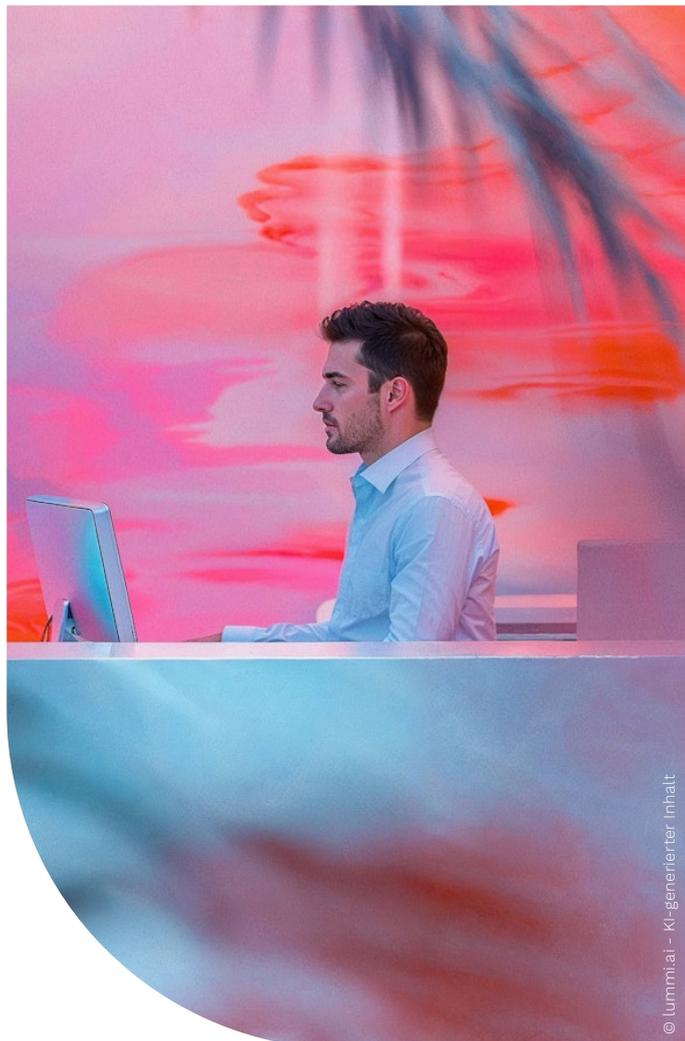
Fehlende Mietstrategien

Eine erfolgreiche Immobilieninvestition erfordert eine durchdachte Mietstrategie. Dazu gehört, dass sich die Immobilie in einer Lage befindet, in der sie sich zu einem angemessenen Preis durchgehend vermieten lässt. Bereits ein Leerstand von einigen Monaten kann eine zu knapp kalkulierte Mietstrategie ins Wanken bringen und die Rentabilität der gesamten Investition gefährden.

Es ist wichtig, nicht nur die potenziellen Mieteinnahmen, sondern auch die langfristige Vermietbarkeit der Immobilie zu berücksichtigen.



Mietpreise lassen sich über Immobilienportale, Mietpreisübersichten, öffentliche Mietspiegel, Makler oder eigene Marktrecherche herausfinden.



© Lummi.ai - KI-generierter Inhalt

Gerade im gewerblichen Bereich ist eine detaillierte Kalkulation der Mietauslastung und die Berücksichtigung von Faktoren wie saisonale Schwankungen, Standortentwicklung oder Zielgruppen entscheidend, um die Mietstrategie realistischer und robuster zu gestalten.

Eine gute Mietstrategie umfasst auch die Berücksichtigung von Instandhaltungskosten, Mietanpassungen und rechtlichen Rahmenbedingungen, um die Erträge zu maximieren und potenziellen Leerständen vorzubeugen.



Tipp

Ziehen Sie eine Mietausfallversicherung in Betracht und kümmern Sie sich um ein professionelles Mietmanagement, um Zahlungsausfälle und Rechtsstreitigkeiten bereits im Vorfeld zu vermeiden.

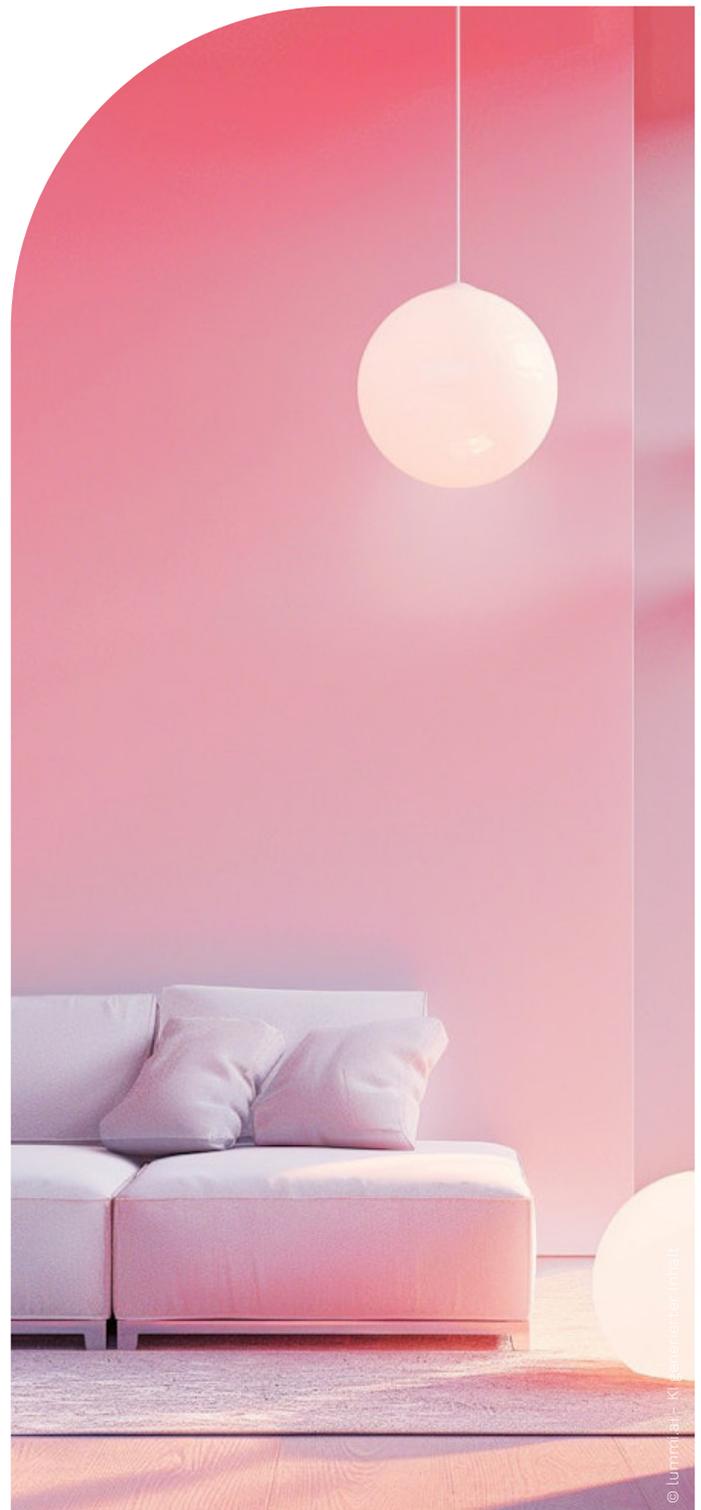
✘ Fehler 08

Steuerliche Aspekte vernachlässigen

Mit der richtigen Strategie lässt sich eine Immobilie auch steuerlich klug nutzen. Wer das Steuerrecht kennt, kann erhebliche Einsparungen erzielen – sei es durch Abschreibungen, Werbungskosten oder steueroptimierte Finanzierungsmodelle. Ein Steuerberater kann dazu beraten und dabei helfen, Vorteile zu nutzen, etwa bei der Wahl zwischen Privat- und Betriebsvermögen, der optimalen Gestaltung von Mieteinnahmen oder der Nutzung von steuerlichen Förderprogrammen. So lässt sich die Rentabilität der Immobilie weiter steigern und zu einer gewinnbringenden Investition machen.

Stichwort Exit-Strategie: Um eine Immobilie später gewinnbringend verkaufen zu können, bedarf es einer Exit-Strategie. Das ist besonders wichtig, wenn Sie eine Immobilie sanieren und anschließend gewinnbringend verkaufen wollen („Fix & Flip“). Wenn Sie die Immobilie jedoch langfristig halten wollen, geht es vor allem darum, die Mietrendite zu maximieren.

Es ist hilfreich, von Anfang an eine solche Strategie zu entwickeln und die Marktentwicklung im Auge zu haben. Viele Investoren denken nicht daran, wann und wie sie ihre Immobilie gewinnbringend wiederverkaufen wollen. Muss ein Investor jedoch die Immobilie verkaufen und ist der Markt gerade ungünstig, kann das zu herben Verlusten führen.



Wir sind für Sie da!

Kontaktieren Sie uns kostenlos
und unverbindlich.



✘ Fehler 09

Den Grundbuchauszug nicht prüfen

Das Grundbuch ist eine zentrale Informationsquelle beim Immobilienkauf. Es beinhaltet Informationen zu den Eigentumsverhältnissen, Wegerechten, Grundschulden und anderen Belastungen der Immobilie oder auch Vorkaufsrechte. Wenn Sie es versäumen, den Grundbuchauszug einzusehen, können Ihnen wichtige Details entgehen. Besonders problematisch

sind nicht erkannte Belastungen wie Hypotheken oder Nießbrauchrechte. Diese können unter Umständen auch auf einen neuen Eigentümer übergehen. Den Grundbuchauszug erhalten Sie beim zuständigen Amtsgericht oder über den Notar. Auch ein Wegerecht für den Nachbarn kann die eigenen Nutzungsmöglichkeiten enorm einschränken.

✘ Fehler 10

Sich nicht professionell beraten lassen

Ein häufiger Fehler beim Immobilienkauf ist es, auf professionelle Beratung zu verzichten. Viele Käufer versuchen, den gesamten Prozess eigenständig zu bewältigen, um Kosten zu sparen, doch das kann langfristig teurer werden. Ohne fundiertes Fachwissen können wichtige Aspekte übersehen werden, was zu finanziellen oder rechtlichen Problemen führen kann. Das gilt vor allem dann, wenn es sich um einen Kauf im

internationalen Umfeld handelt. In unterschiedlichen Ländern gelten unterschiedliche Rechtsvorschriften, durch die es sich zu navigieren gilt. Zudem kann der Marktzugang für externe Investoren erschwert sein und teilweise nur durch lokale Partner ermöglicht werden. Dann ist die Beratung durch ortsansässige Experten entscheidend, um das Vorhaben zum Erfolg zu führen.



Tipp

Nutzen Sie das Know-how von Fachleuten, um fundierte Entscheidungen zu treffen:

- Immobilienmakler helfen bei der Suche und können lokale Märkte bewerten und eine fundierte Einschätzung treffen
- Gutachter und Sachverständige bewerten den Zustand der Immobilie objektiv und können auf anstehende Sanierungsmaßnahmen hinweisen
- Steuerberater können steuerliche Vorteile und Aspekte aufzeigen
- Anwälte prüfen Verträge, können in Bezug auf das Mietrecht beraten und weisen auf rechtliche Fallstricke hin
- Energieberater können in Bezug auf Energieverordnungen oder energetische Sanierungen beraten
- Das lokale Bauamt ist der richtige Ansprechpartner, wenn es um Neubau oder Umbau geht



Lösung

Sich frühzeitig über rechtliche Vorgaben informieren und Experten hinzuziehen. Eine professionelle Beratung schützt vor teuren Fehlentscheidungen und sorgt für einen reibungslosen Ablauf.



Checkliste für eine erfolgreiche Investition

Marktanalyse durchführen

Immobilie mehrmals
besichtigen

Grundbuchauszug anfordern

Alle Kosten berücksichtigen

Realistische Finanzierungs-
planung erstellen

Verschiedene Angebote für
die Finanzierung einholen

Objektiv entscheiden

Renditeberechnung
durchführen

Instandhaltungskosten
einplanen

Eine realistische Mietstrategie
entwickeln

Steuerliche Vorteile nutzen

Von Anfang an eine Exit-
Strategie festlegen

Professionelle Beratung
einholen

Wir sind für Sie da!

Kontaktieren Sie uns kostenlos
und unverbindlich.



✓ **Fazit**

Die Immobilie als Kapitalanlage: Mit einer durchdachten Strategie zum Renditeerfolg

Immobilieninvestitionen sind eine bewährte Möglichkeit, langfristig Vermögen aufzubauen und stabile Renditen zu erzielen. Doch neben den Chancen birgt der Markt auch Risiken – insbesondere für unerfahrene Investoren. Wer typische Fehler vermeidet und eine klare Strategie verfolgt, kann sein Immobilieninvestment erfolgreich gestalten.

Entscheidend ist eine umfassende Marktanalyse, um die richtigen Standorte und Objekttypen zu identifizieren. Wachstumsstarke Regionen mit guter Infrastruktur, stabile Mietmärkte und wirtschaftlich attraktive Lagen bieten die besten Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertsteigerung. Ebenso essenziell ist eine realistische Kalkulation, die neben dem Kaufpreis auch Kaufnebenkosten, Instandhaltungsaufwendungen und potenzielle Mietausfälle berücksichtigt.

Darüber hinaus sollten Investoren die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen genau kennen. Themen wie Mietpreisregulierungen, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten oder Förderprogramme für energetische Sanierungen können erhebliche Auswirkungen auf die Rentabilität haben. Eine strategische Planung hilft, finanzielle Stolperfallen zu vermeiden und den Cashflow zu optimieren.

Wer sich frühzeitig mit diesen Aspekten auseinandersetzt, Expertenrat einholt und langfristig denkt, kann sein Immobilieninvestment erfolgreich aufbauen. Eine gut durchdachte Strategie minimiert Risiken und maximiert die Erträge – sodass die Immobilie zu einem stabilen und lukrativen Renditeobjekt wird.



Wir sind für Sie da!

Kontaktieren Sie uns kostenlos
und unverbindlich.

Jetzt die richtige Anlage-Immobilie finden

Sie suchen eine Immobilie, um Ihr Kapital anzulegen? Wir haben sie!

Das Beste daran: Die Marktanalyse und Prüfung der Objekte für die optimale Anlage Ihres Kapitals haben wir für Sie bereits übernommen. Besuchen Sie uns gerne unter <https://www.deutschland.immobilien/>

Über uns – Deutschland.Immobilien

Deutschland.immobilien ist Ihr zuverlässiger Partner für akribisch analysierte und geprüfte, nachhaltige sowie renditestarke Anlage-Immobilien. Mit fundiertem Markt-Know-how und einem starken Netzwerk unterstützen wir private und institutionelle Investoren dabei, die passenden Objekte für ihre Kapitalanlage zu

finden. Unsere Expertise reicht von der Marktanalyse über Finanzierungsberatung bis hin zur Begleitung beim Kaufprozess. Wir setzen auf Transparenz, individuelle Beratung und zukunftssichere Anlagestrategien – damit Ihre Immobilieninvestition langfristig erfolgreich ist.

DI Deutschland.Immobilien AG
Georgstr. 44 | 30159 Hannover
info@deutschland.immobilien

0800 999 1212 (gebührenfrei)



www.deutschland.immobilien