



Immos von Wert

In 3 Schritten zur ersten Immobilie

- Warum du keine Angst vor Eigenkapital haben musst
- So findest du die perfekte Immobilie
- Steuervorteile nutzen – So sparst du bares Geld

So geht Verwaltung ohne Stress & Aufwand



Inhaltsverzeichnis

Die Grundlagen – Warum Immobilien eine der besten Kapitalanlagen sind	3-12
Warum die meisten nie in Immobilien investieren – und warum du es doch kannst!	3
Die häufigsten Fehler & Irrtümer von Immobilien-Investoren	4-12
Der Weg zur ersten Immobilie – Strategie & Umsetzung	13-24
Dein schlüsselfertiges Investment ohne Eigenkapitalstress	13-16
Die Rendite-Berechnungen – So rechnest du richtig!	17-20
Meine eigene Story – Wie ich mit diesem System überzeugt wurde	21-23
Fallstudie – Jonas' Weg zum Immobilienbesitzer	24
Dein Investment umsetzen – Der erste Schritt zur eigenen Immobilie	25-34
Dein Weg zur ersten Immobilie – Schritt-für-Schritt-Plan	25-31
Jetzt starten – Dein kostenfreies Erstgespräch sichern!	32-33
Warum die meisten nie in Immobilien investieren – und warum du es doch kannst!	34

"Hinweis für Kunden von Immos von Wert"

Alle Dokumente sind ausschließlich zur Nutzung im eigenen Unternehmen zu verwenden.
Weitergabe und Vervielfältigung außerhalb des eigenen Unternehmens sind strengstens untersagt.

Warum die meisten nie in Immobilien investieren...

... und warum du es doch kannst!

Jeder träumt davon, finanziell unabhängig zu sein, ein stabiles passives Einkommen zu haben und mit Immobilien langfristig Wohlstand aufzubauen. Doch nur ein Bruchteil setzt diesen Traum in die Realität um.

Warum investieren so viele Menschen nicht in Immobilien, obwohl es eine der sichersten und rentabelsten Kapitalanlagen ist?

Welche Ängste halten sie zurück?

Warum denken viele, dass Immobilien nur für Reiche sind – und warum ist das ein Irrtum?

In diesem Kapitel entlarven wir die größten Mythen, Ängste und Fehler, die Menschen daran hindern, in Immobilien zu investieren. Und wir zeigen dir, warum du es trotzdem kannst!

Die 5 größten Mythen über Immobilieninvestments – und warum sie falsch sind

Viele Menschen haben Vorurteile und falsche Annahmen über Immobilieninvestitionen, die sie davon abhalten, überhaupt zu starten. Doch diese Annahmen sind oft veraltet oder schlichtweg falsch.



1

Mythos: „Ich brauche viel Eigenkapital, um eine Immobilie zu kaufen.“

Realität: Mit den richtigen Finanzierungsstrategien kannst du auch mit wenig oder gar keinem Eigenkapital investieren.

100 %-Finanzierungen sind möglich – wenn die Immobilie rentabel genug ist.

Steuerliche Abschreibungen & Förderungen können deine monatliche Belastung reduzieren.

Es gibt Banken, die spezielle Finanzierungen für Kapitalanleger bieten.

Praxisbeispiel:

Kaufpreis der Immobilie: 200.000 €

Hausbank fordert 20 % Eigenkapital (40.000 €)

Spezialisierte Banken finanzieren aber oft 100 %, wenn das Objekt eine gute Mietrendite hat.

Eigenkapitaleinsatz kann so von 40.000 € auf 5.000 € reduziert werden!

Fazit: Das größte Hindernis existiert nur im Kopf – nicht in der Realität!

2

Mythos: „Ich habe Angst vor Leerstand oder Mietausfällen.“

Realität: Mit der richtigen Lage, Mieterauswahl und Absicherung kann dieses Risiko fast auf null reduziert werden.

Investiere in nachgefragte Wohnlagen – dort gibt es immer Mieter.

Nutze Mietausfallversicherungen, um dich gegen Zahlungsausfälle abzusichern.

Arbeite mit einem professionellen Property Manager, der sich um Mieter & Verwaltung kümmert.

Statistik:

Laut dem Deutschen Mieterbund beträgt die durchschnittliche Mietdauer in Deutschland über 8 Jahre – das Risiko eines schnellen Mieterwechsels ist also geringer, als viele denken.

Fazit: Die richtigen Maßnahmen machen Immobilieninvestments sicher & planbar.

Warum die meisten nie in Immobilien investieren...

3

Mythos : „Ich will keine Schulden machen.“

Realität: Schulden sind nicht gleich Schulden!

Es gibt gute Schulden (die dir Einkommen bringen) und schlechte Schulden (die dich Geld kosten).

Konsumkredite (Auto, Urlaub, Ratenzahlungen) kosten dich Geld.

Immobilienkredite generieren Einnahmen – dein Mieter zahlt dein Darlehen ab!

Praxisbeispiel:

Monatliche Mieteinnahmen: 1.000 €

Darlehensrate: 700 €

Nebenkosten: 150 €

Cashflow: +150 € Gewinn – deine Schulden arbeiten für dich!

Fazit: Reiche Menschen machen Schulden – aber nur für Vermögenswerte, die Geld einbringen!

4

Mythos : „Immobilien sind kompliziert & erfordern viel Zeit.“

Realität: Wenn du es richtig angehst, kostet es dich kaum Zeit. Mit einer guten Strategie und professioneller Verwaltung hast du fast keinen Aufwand – keine Renovierungen, keine Mietverträge, keine Verwaltung.

Praxisbeispiel: Meine erste Immobilie hat mich nur 2 Stunden im Monat gekostet, den Rest hat die Hausverwaltung übernommen.

Fazit: Investiere, aber delegiere – so bleibt es passiv!

Warum jetzt der beste Zeitpunkt für Immobilieninvestments ist:

1. Schutz vor Inflation: Immobilien sichern dein Vermögen, während Geld an Wert verliert.
2. Niedrige Zinsen: Finanzierungen sind mit 3–4 % immer noch günstig – perfekt für Investments!
3. Hohe Nachfrage: Der Wohnungsmangel treibt Mieten und Renditen weiter nach oben.

Wer jetzt investiert, profitiert doppelt ...

... durch steigende Werte und passives Einkommen!

Warum du keine Angst haben musst, den ersten Schritt zu gehen.

Hast du immer noch Zweifel?

Das ist normal! Doch der größte Fehler ist, nicht zu starten.

- Die meisten erfolgreichen Investoren haben klein angefangen!
- Keiner hatte „perfektes Wissen“, bevor er die erste Immobilie kaufte.
- Keiner wusste 100 %, ob alles klappt – aber sie haben gehandelt.
- Die meisten wünschten, sie hätten **FRÜHER** angefangen!

Erfolgreiche Investoren stellen sich eine andere Frage:

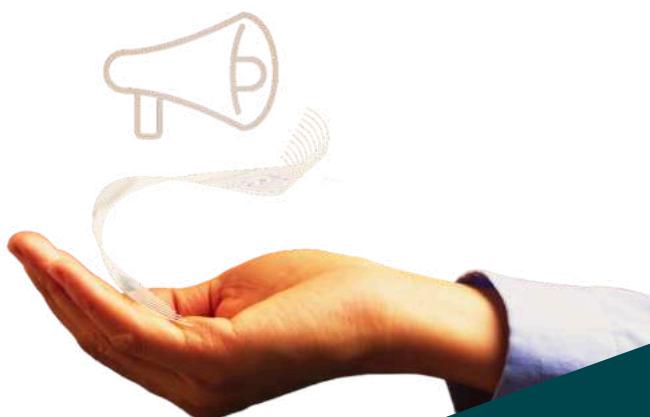
Nicht „Was, wenn es schiefgeht?“ – sondern „Was, wenn es funktioniert?“

Auf den nächsten Seiten schauen wir uns die häufigsten Fehler beim Immobilienkauf an – und wie du sie vermeidest!

Fazit : Warum du jetzt starten solltest!

- Eigenkapital? Du brauchst viel weniger als du denkst!
- Risiken? Mit der richtigen Strategie sind sie kalkulierbar.
- Schulden? Dein Mieter zahlt dein Investment für dich ab.
- Aufwand? Die richtige Verwaltung macht dein Investment passiv.
- Timing? Jetzt ist der beste Zeitpunkt, bevor die Preise weiter steigen!

Lass uns jetzt weitermachen – ich zeige ich dir die größten Fehler, die Anfänger machen, und wie du sie vermeidest!



Die häufigsten Fehler & Irrtümer von Immobilien-Investoren –

und wie du sie vermeidest

Fazit: Warum du jetzt starten solltest!

- Eigenkapital? Du brauchst viel weniger als du denkst!
- Risiken? Mit der richtigen Strategie sind sie kalkulierbar.
- Schulden? Dein Mieter zahlt dein Investment für dich ab.
- Aufwand? Die richtige Verwaltung macht dein Investment passiv.
- Timing? Jetzt ist der beste Zeitpunkt, bevor die Preise weiter steigen!

„Fehler sind nur dann problematisch, wenn man sie selbst machen muss. Die Kunst ist es, aus den Fehlern anderer zu lernen.“

Viele Einsteiger machen typische Fehler, die sie später teuer zu stehen kommen. Jetzt gehen wir Schritt für Schritt durch die größten Stolpersteine – und zeigen dir, wie du sie von Anfang an vermeidest.

Fehler 1: Zu lange warten & Chancen verpassen

Das Ziel:

Kaufst du die richtige Immobilie? → Ja!
Funktioniert deine Finanzierung? → Ja!
Bringt deine Immobilie dir wirklich Gewinn? → Ja!

Das Problem:

„Ich warte, bis die Preise sinken.“
„Ich informiere mich noch etwas mehr.“
„Ich fange nächstes Jahr an.“



Realität:

Während du wartest, steigen die Preise und Zinsen.

Während du wartest, hätte sich deine erste Immobilie schon teilweise abbezahlt.

Kein perfekter Zeitpunkt existiert – außer **JETZT**.

Beispielrechnung:

Ein Investor kauft heute eine Wohnung für 200.000 €. Ein anderer wartet 5 Jahre.

Nach 5 Jahren ist die Immobilie auf 230.000 € gestiegen.

Der wartende Investor zahlt 30.000 € mehr – und hat 5 Jahre Rendite verpasst!

Fazit: Starte, sobald du bereit bist – nicht, wenn es „perfekt“ ist!

Fehler 2: Sich nur auf Bücher & Online-Kurse verlassen

Das Problem:

Viele denken: „Ich muss erst alles über Immobilien lernen.“

- Sie lesen 30 Bücher.
- Sie schauen Hunderte YouTube-Videos.
- Sie haben viel Wissen, aber keine Praxis.

Realität: Du wirst nie 100 % bereit sein. Wissen ohne Umsetzung bringt nichts!

Lösung:

Lerne durch Tun. Kaufe deine erste Immobilie und lerne unterwegs.

Arbeite mit Experten. Lass dich von Profis begleiten.

Starte klein. Deine erste Immobilie muss nicht perfekt sein.

Fazit: Theorie ist gut – aber du verdienst erst Geld,
wenn du ins Handeln kommst!

Zu viel Eigenkapital einbringen

Fehler 3

Das Problem:

Viele sparen jahrelang, um ihre Immobilie möglichst mit wenig Kredit zu kaufen.

Dadurch verlieren sie wertvolle Jahre.

Sie nutzen den Leverage-Effekt nicht aus.

Realität: Gute Schulden sind dein bester Freund.

Fazit: Wenn du wenig Eigenkapital nutzt, kannst du schneller mehrere Immobilien kaufen!

Fehler 4 Die falsche Finanzierung wählen

Das Problem:

Die meisten gehen zu ihrer Hausbank und nehmen das erste Angebot an. Sie akzeptieren hohe Zinsen & schlechte Konditionen. Sie denken nicht an steuerliche Vorteile.

Die Lösung:

Mehrere Banken vergleiche und mit einem Finanzierungsvermittler arbeiten – dadurch bessere Konditionen erhalten, außerdem KfW-Kredite & Förderprogramme nutzen.

Praxisbeispiel:

Ein Investor vergleicht 5 Banken und spart durch einen besseren Zinssatz 30.000 € Zinskosten über 10 Jahre!

Fazit: Die richtige Finanzierung kann dir Tausende Euro sparen



Eine Immobilie „mit dem Bauchgefühl“ kaufen

Fehler 5

Das Problem:

Viele kaufen eine Immobilie, weil sie „schön aussieht“ oder in der Nähe ist.
Sie prüfen nicht Zahlen, Lage & Mietrendite.

Die Lösung:

- Bruttomietrendite berechnen – Mindestens 5 %
- Lage analysieren – Hohe Mietnachfrage = weniger Risiko
- Kosten kalkulieren – Nur Cashflow-positive Objekte kaufen

Praxisbeispiel:

Investor A kauft eine schöne Eigentumswohnung in einer Kleinstadt – schlechte Nachfrage, Leerstand nach 2 Jahren.

Investor B kauft eine unscheinbare, aber profitable Wohnung in einer Großstadt – Mieter zahlt das Darlehen ab, Cashflow positiv!

Fazit: Immobilien kauft man mit dem Taschenrechner, nicht mit dem Herzen!



Fehler 6: Steuerliche Vorteile nicht nutzen

Das Problem:

Viele Kapitalanleger zahlen unnötig zu viele Steuern.

Sie nutzen keine Abschreibungen, steuerfreien Gewinne oder Förderungen.

Praxisbeispiel:

Investor spart durch steuerliche Optimierung über 2.500 € pro Jahr!

Fazit: Die richtige Steuerstrategie macht Immobilien doppelt lukrativ!



1

Die 6 wichtigsten Erfolgsregeln für dein Investment

2

- Starte jetzt – nicht in 5 Jahren!
- Lerne durch Praxis – nicht nur durch Bücher!

3

- Nutze den Leverage-Effekt – investiere mit wenig Eigenkapital!

4

- Wähle die beste Finanzierung – nicht die erstbeste!
- Kaufe rational – nicht emotional!
- Optimiere deine Steuern – das bringt dir tausende Euro!

5

Als nächstes schauen wir uns an, wie du dein erstes Investment strategisch & stressfrei planst!

6



Dein schlüsselfertiges Investment ohne Eigenkapitalstress

Nachdem wir die häufigsten Fehler analysiert haben, ist es nun Zeit für den praktischen Fahrplan für dein erstes Immobilieninvestment.

Du fragst dich:

- Wie finde ich die richtige Immobilie?
- Wie finanziere ich ohne viel Eigenkapital?
- Wie sichere ich mich gegen Risiken ab?

Ich zeige dir Schritt für Schritt, wie du eine rentable Immobilie findest, optimal finanzierst und steuerlich klug investierst – mit wenig oder gar keinem Eigenkapital.

Der 5-Schritte-Fahrplan für dein erstes Investment

Ein erfolgreiches Immobilieninvestment folgt einem klaren Plan:

1. Die richtige Strategie entwickeln
2. Die passende Immobilie finden
3. Die optimale Finanzierung sichern
4. Steuervorteile nutzen & optimieren
5. Vermietung & Verwaltung professionell aufsetzen



1



Immos von Wert

2

3

4

5

Lass uns diese Schritte im Detail durchgehen

Die richtige Strategie für dein Investment

Zuerst musst du klären:

- Willst du kurzfristige Gewinne (Fix & Flip) oder langfristige Mieteinnahmen (Buy & Hold)?
- Wie viel Eigenkapital kannst du einbringen?
- Willst du aktiv verwalten oder eine Rundum-Sorglos-Immobilie kaufen?

Meine Empfehlung für Einsteiger:

- Langfristige Buy & Hold-Strategie (Mieteinnahmen & Vermögensaufbau)
- Finanzierung mit wenig Eigenkapital & hoher Rendite Strategie definiert?

Perfekt, dann geht es jetzt an die Objektsuche!



1

Die perfekte Immobilie finden

2

Eine profitable Immobilie muss drei Dinge erfüllen:

- Hohe Mietrendite → Mindestens 5 % Bruttomietrendite in C-Lagen und 3 % in A-Lagen
- Gute Lage mit hoher Mietnachfrage → Wenig Leerstand & langfristige Wertsteigerung
- Solider Zustand & geringe Instandhaltungskosten

3

Was macht eine Top-Lage aus?

- Nähe zu Großstädten, Unis & Arbeitsplätzen
- Positive Bevölkerungsentwicklung & niedrige Leerstandsquote
- Gute Infrastruktur (ÖPNV, Autobahnen, Einkaufsmöglichkeiten)

4

Tools zur Objektrecherche:

- Immobilienscout24, eBay Kleinanzeigen & lokale Makler
- Vergleiche Marktpreise & Mieten mit Plattformen wie Sprengnetter oder Immoverkauf24

Die richtige Immobilie gefunden? Super – jetzt kümmern wir uns um die Finanzierung!

5

Die optimale Finanzierung – auch mit wenig Eigenkapital

Häufige Finanzierungsmodelle:

- So sicherst du dir die beste Finanzierung:
- Vergleiche mehrere Banken – Hausbank ≠ beste Bank!
- Nutze Finanzierungsvermittler für bessere Konditionen
- KfW-Kredite & steuerliche Vorteile einbauen

Finanzierung gesichert? Dann optimieren wir jetzt deine Steuerstrategie!



1

Steuervorteile nutzen – So sparst du bares Geld!

Immobilien bieten drei riesige Steuerhebel:

1. Abschreibungen (AfA – Absetzung für Abnutzung)

Neubauten: 3 % pro Jahr

Altbauten: 2 % pro Jahr

Sonder-AfA für Denkmalschutz & Modernisierung

2. Zinsen steuerlich absetzen

Zinskosten für Darlehen sind zu 100 % absetzbar!

Beispiel: 5.000 € Zinsen pro Jahr = 1.500 € Steuerersparnis

3. Restnutzungsdauer-Gutachten

Erlaubt höhere Abschreibungen für ältere Immobilien

Durch kluge Steueroptimierung zahlst du fast keine Steuern!

Steuern optimiert? Dann kümmern wir uns um die Vermietung!

3

Die Immobilie erfolgreich vermieten & verwalten

4

Wichtige Punkte für eine reibungslose Vermietung:

Professionelle Mieterauswahl: Schufa-Check, Gehaltsnachweise, Mieterhistorie

Gute Mietverträge: Rechtssicher & anpassbar

Hausverwaltung nutzen: Spart dir Arbeit & Stress

Ein professioneller Verwalter kostet nur ca. 8–10 % der Mieteinnahmen – erspart dir aber viel Zeit!

Immobilie vermietet? Perfekt – dein passives Einkommen fließt!

5

Fazit

Dein Investment-Modell in der Praxis

- Die richtige Strategie festlegen
- Passende Immobilie finden & Rendite berechnen
- Finanzierung clever wählen & günstige Zinsen sichern
- Steuervorteile optimal nutzen & Kosten senken
- Effiziente Vermietung & Verwaltung für passives Einkommen

Rendite-Berechnungen – So rechnest du richtig!

„Wer die Zahlen nicht kennt, kauft ein Hobby – kein Investment.“

Einer der größten Fehler vieler Immobilienkäufer: Sie rechnen nicht richtig!

Ein Investment muss sich rechnen – sonst ist es kein Investment. Ich zeige dir, wie du genau analysierst, ob eine Immobilie wirklich profitabel ist.

Die 4 wichtigsten Kennzahlen für Immobilieninvestments

Bevor du eine Immobilie kaufst, musst du **4 zentrale Kennzahlen** berechnen:

1. **Bruttomietrendite** → Erste schnelle Einschätzung der Rentabilität
2. **Nettomietrendite** → Berücksichtigt alle Kosten & zeigt die echte Rendite
3. **Cashflow** → Zeigt, ob du monatlich Geld verdienst oder draufzahlst
4. **Eigenkapitalrendite (ROI)** → Wie profitabel dein eigenes Geld arbeitet

Lass uns jede Kennzahl im Detail durchgehen.

Die Bruttomietrendite – Der erste Rendite-Check

Beispielrechnung:

Kaufpreis: 200.000 €

Monatliche Mieteinnahmen: 900 €

Jahresmiete: $900 \text{ €} \times 12 = 10.800 \text{ €}$

Bruttomietrendite: $(10.800 \text{ €} / 200.000 \text{ €}) \times 100 = 5,4 \%$

Bewertung:

- Mindestens 5 % = Solide Rendite
- Ab 6 % = Sehr gutes Investment
- Unter 4 % = Risiko, dass sich das Investment nicht trägt

Aber Achtung: Die Bruttomietrendite berücksichtigt noch keine Kosten!

Die Nettomietrendite – Die echte Rendite nach Kosten

Beispielrechnung:

Bruttomieteinnahmen: 10.800 € pro Jahr

Laufende Kosten (Verwaltung, Instandhaltung, Steuer, Versicherung): 3.000 €

Nettomieteinnahmen: 10.800 € - 3.000 € = 7.800 €

Kaufpreis: 200.000 €

Nettomietrendite: $(7.800 \text{ €} / 200.000 \text{ €}) \times 100 = 3,9 \%$

Bewertung:

Mindestens 3,5 % = Solide Investition

Ab 4,5 % = Sehr rentabel

Die Nettomietrendite zeigt dir, ob deine Immobilie nach Abzug aller Kosten profitabel ist.

Der Cashflow – Dein passives Einkommen

Beispielrechnung:

Mieteinnahmen: 900 €

Darlehensrate (Zins + Tilgung): 650 €

Betriebskosten (Verwaltung, Rücklagen, Versicherung): 150 €

Cashflow: 900 € - 650 € - 150 € = 100 € pro Monat

Positiver Cashflow = Deine Immobilie trägt sich selbst & wirft zusätzliches Einkommen ab!

Ziel: Eine Immobilie sollte mindestens einen positiven oder neutralen Cashflow haben.



Eigenkapitalrendite und Steueroptimierung

Die Eigenkapitalrendite – Wie effizient dein Geld arbeitet

Beispielrechnung:

Eigenkapital-Einsatz: 10.000 €

Jährlicher Cashflow: 1.200 € (100 €/Monat)

Jährliche Tilgung: 3.000 €

Eigenkapitalrendite: $(1.200 \text{ €} + 3.000 \text{ €}) / 10.000 \text{ €} \times 100 = 42 \% \text{ ROI}$

Merke:

Ein hoher ROI zeigt, dass du dein Geld effizient nutzt!

Hebeleffekt durch Fremdfinanzierung steigert deine Rendite erheblich!

Wie du mit Steueroptimierung deine Rendite steigerst

Viele Investoren unterschätzen, wie stark Steuervorteile ihre Rendite verbessern können!

Welche Kosten kannst du steuerlich absetzen?

- Zinsen der Finanzierung – vollständig absetzbar
- Abschreibung (AfA) des Gebäudes – 2–3 % jährlich
- Instandhaltungskosten & Modernisierungen
- Verwaltungskosten & Fahrtkosten zur Immobilie



So analysierst du eine Immobilie richtig

Bruttomietrendite – erste Einschätzung (mindestens 5 %)

Nettomietrendite – nach Kosten (mindestens 3,5 %)

Cashflow – dein monatliches Einkommen (sollte positiv sein)

Eigenkapitalrendite – zeigt, wie effizient dein Geld arbeitet (mindestens 20–30 %)

Steuervorteile – senken deine Kosten & steigern deine Rendite

Mit diesen Berechnungen kannst du sofort erkennen,
ob eine Immobilie ein gutes Investment ist.



Meine eigene Story – Wie ich mit diesem System überzeugt wurde

„Manchmal ist der beste Weg, etwas zu lernen, es einfach zu tun.“

In den vorherigen Kapiteln hast du gelernt, wie du Immobilien kalkulierst, eine passende Finanzierung findest und steuerliche Vorteile nutzt. Aber wie fühlt es sich wirklich an, die erste Immobilie zu kaufen?

In diesem Kapitel erzähle ich dir meine persönliche Geschichte – mit echten Zahlen, Fehlern und Lektionen.

Mein Start: Die typischen Zweifel und Ängste

Ich war genau dort, wo du jetzt vielleicht stehst. Ich wusste, dass Immobilien eine großartige Kapitalanlage sind, aber ich hatte große Zweifel:

Habe ich genug Eigenkapital?

- Was, wenn die Mieteinnahmen nicht reichen?
- Was, wenn ich mich finanziell übernehme?
- Ist es wirklich so einfach, wie Experten behaupten?

Trotzdem entschied ich mich, den ersten Schritt zu wagen.

Meine erste Immobilie – Die Zahlen & Fakten (2017)

Immobilie: Eigentumswohnung in Krefeld, Westwall 31 (Maisonette-Wohnung)

- Kaufpreis in 2017: 99.000 €
- Eigenkapital-Einsatz: 8.500 € (Kaufnebenkosten wie Steuern, Notar etc.)
- Finanzierungsmodell: 100%-Fremdfinanzierung
- Zinsbindung: 10 Jahre
- Effektiver Jahreszins: 2,8 %
- Monatliche Mieteinnahmen in 2017: 530 €
- Jährliche Mieteinnahmen in 2017: 6.360 €
- Bruttomietrendite in 2017: 6,42 %
- Monatliche Finanzierungskosten in 2017: 400 €
- Nebenkosten (Hausverwaltung, Rücklagen, Versicherung): 120 €
- Steuerliche Absetzbarkeit der Zinsen: 100 € Ersparnis pro Monat

Berechnete Werte in 2017:

Jährlicher Cashflow:

$$6.360 \text{ €} - (400 \text{ €} \times 12) - (120 \text{ €} \times 12) + (100 \text{ €} \times 12) = 1.440 \text{ € pro Jahr (120 € pro Monat)}$$

Jährliche Abschreibung (AfA 2,5 % auf Gebäudeanteil von 80 % des Kaufpreises):

$$99.000 \text{ €} \times 0,8 \times 2,5 \% = 1.980 \text{ € pro Jahr}$$

Eigenkapitalrendite (ROI) in 2017:

$$(1.440 \text{ €} + 1.980 \text{ €}) \div 8.500 \text{ €} \times 100 = 40,12 \%$$

Die Entwicklung bis 2025

Mieteinnahmen in 2025: 650 €/Monat

Jährliche Mieteinnahmen in 2025: 7.800 €

Bruttomietrendite in 2025: 7,88 %

Jährlicher Cashflow in 2025:

$$7.800 \text{ €} - (400 \text{ €} \times 12) - (120 \text{ €} \times 12) + (100 \text{ €} \times 12) = 2.760 \text{ € pro Jahr (230 € pro Monat)}$$

Eigenkapitalrendite (ROI) in 2025:

$$(2.760 \text{ €} + 1.980 \text{ €}) \div 8.500 \text{ €} \times 100 = 56 \%$$

Fazit: Ein rentables Investment mit starkem Cashflow-Wachstum

- Die Mieteinnahmen sind von 530 € auf 650 € gestiegen (+22 % in 8 Jahren)
- Der Cashflow hat sich fast verdoppelt (+91 %) – von 120 € auf 230 € pro Monat
- Die Eigenkapitalrendite ist extrem hoch (40 % in 2017 → 56 % in 2025)

Durch Steuerabschreibungen & günstige Finanzierung bleibt die Immobilie hocheffizient

Lektion: Wer früh mit einer soliden Immobilie startet, profitiert langfristig von steigenden Mieten, steuerlichen Vorteilen und einem sich selbst abzahlenden Kredit.

Die Herausforderungen – und wie ich sie gemeistert habe

Natürlich lief nicht alles perfekt. Hier sind einige Hürden, auf die ich gestoßen bin – und wie ich sie gelöst habe:

Banken wollten hohe Eigenkapitalquoten

Lösung: Ich habe mit einem Finanzierungsvermittler zusammengearbeitet, der mir eine Bank mit besseren Konditionen vermittelt hat.

Angst vor Leerstand & Mieterausfall

Lösung: Ich habe in einer starken Mietregion investiert und mich für eine Vermietungsgarantie entschieden.

Verwaltung & laufender Aufwand

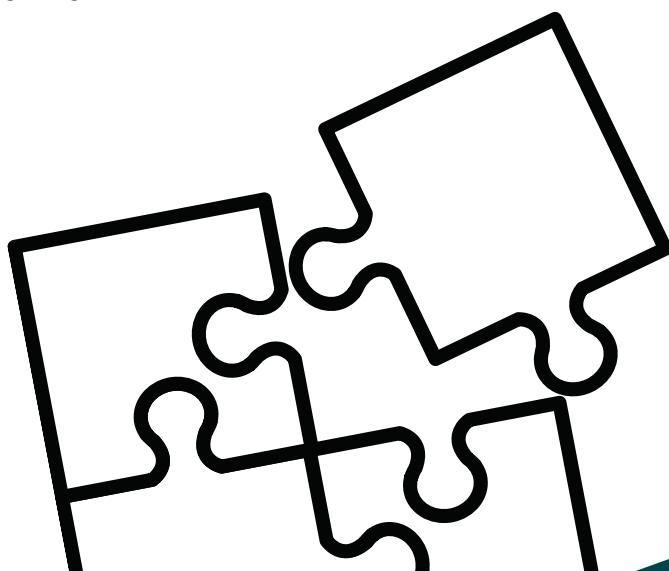
Lösung: Ich habe eine professionelle Hausverwaltung beauftragt, die sich um Mieter und Nebenkostenabrechnungen kümmert.

Fazit: Jede Herausforderung hat eine Lösung – wenn man strategisch vorgeht!

Mein größtes Learning aus meinem ersten Investment

- Immobilien können sich komplett selbst tragen – oder sogar monatlich Geld abwerfen!
- Mit der richtigen Finanzierung kannst du auch mit wenig Eigenkapital investieren.
- Steuervorteile können deine Kosten erheblich senken und deine Rendite maximieren.
- Ein gutes Netzwerk ist Gold wert – sei es bei Banken, Steuerberatern oder Maklern.

Heute bin ich Immobilieninvestor mit mehreren Objekten – und helfe anderen, genau diesen Weg zu gehen!





Fallstudie – Jonas' Weg zum Immobilienbesitzer

„Erfolgreiche Investoren haben keine Superkräfte – sie haben einfach den Mut, den ersten Schritt zu machen.“

Nach meiner eigenen Geschichte möchte ich dir nun einen weiteren echten Praxisfall vorstellen: Jonas.

Jonas stand genau dort, wo viele Einsteiger stehen:

- Er hatte wenig Eigenkapital
- Er hatte keine Erfahrung mit Immobilien
- Er wusste nicht, wie er eine Finanzierung bekommt
- Er hatte Angst vor hohen monatlichen Kosten und Leerstand

Aber mit einer klugen Strategie konnte Jonas in nur wenigen Monaten seine erste Immobilie kaufen – ohne finanzielles Risiko!

Die Ausgangssituation von Jonas

Beruf: Angestellter im IT-Bereich, 34 Jahre alt

Monatliches Einkommen: 2.900 € netto

Sparguthaben: 5.000 €

Bisherige Investments: ETFs & ein kleines Tagesgeldkonto

Ziel: Jonas wollte mit wenig Eigenkapital eine rentable Immobilie kaufen, die sich selbst trägt und langfristig Vermögen aufbaut.

Doch genau wie viele Anfänger hatte er folgende **Bedenken**:

- Kann ich mir eine Immobilie überhaupt leisten?
- Was passiert, wenn mein Mieter nicht zahlt?
- Wie finde ich ein Objekt, das sich wirklich rechnet?

Die erste Immobilie – Finanzierungskosten und Cashflow-Berechnung

Die gewählte Immobilie & Finanzierung

Objekt: Eigentumswohnung in einer wirtschaftsstarken Region

Kaufpreis: 160.000 €

Eigenkapital-Einsatz: 5.000 € (nur Kaufnebenkosten)

Finanzierung: 100 % über eine Spezialbank mit 3,4 % Jahreszins, 10 Jahre Zinsbindung

Monatliche Mieteinnahmen: 790,00 €

Monatliche Finanzierungskosten: Berechnen wir jetzt!

Finanzierungskosten und Cashflow-Berechnung

Kreditkonditionen:

Kaufpreis: 160.000 €

Finanzierung: 100 %

Zinssatz: 3,4 % p.a.

Tilgungssatz: 2 %

Darlehenslaufzeit: 10 Jahre

Die monatliche Darlehensrate berechnet sich mit:

Jonas' monatliche Kosten:

- Darlehensrate: 720 €
- Nebenkosten (Hausverwaltung, Rücklagen, Versicherung): 150 €
- Steuerliche Absetzbarkeit der Zinsen: 100 € Ersparnis pro Monat

Ergebnis:

Monatliche Mieteinnahmen: 790 €

Gesamtkosten: 770 € (Darlehensrate + Nebenkosten - Steuerersparnis)

Cashflow: 790 € - 770 € = 20,00 €

Jonas hat einen positiven Cashflow – seine Immobilie trägt sich selbst!

Warum Jonas bereits seine zweite Immobilie plant

Nach dem Erfolg seiner ersten Immobilie hat Jonas einen klaren Plan für die nächsten Jahre:

- Er wird in einem Jahr eine zweite Immobilie kaufen
- Seine Bank bietet ihm bereits eine weitere Finanzierung an
- Durch steigende Immobilienwerte wächst sein Vermögen automatisch

Jonas‘ Ziel: 5 Immobilien in 10 Jahren besitzen, um finanziell unabhängig zu werden!

Fazit: Was du von Jonas‘ Investment lernen kannst

- Du brauchst nicht viel Eigenkapital – die richtige Finanzierung ist der Schlüssel!
- Ein solides Objekt in der richtigen Lage trägt sich selbst!
- Steuervorteile verbessern deine monatliche Rendite erheblich!
- Mit der richtigen Strategie kannst du langfristig ein Immobilienportfolio aufbauen!



Dein Weg zur ersten Immobilie

Schritt für Schritt zum erfolgreichen Investment

„Jede Reise beginnt mit dem ersten Schritt. Deine Immobilienreise beginnt genau hier.“

Jetzt hast du alles gelernt, was du brauchst:

- Wie Immobilieninvestments funktionieren
- Wie du Fehler vermeidest & Zahlen richtig berechnest
- Wie andere Investoren mit wenig Eigenkapital gestartet sind

Aber was ist der nächste Schritt für DICH?

Auf den nächsten Seiten bekommst du eine Schritt-für-Schritt-Anleitung, wie du deine erste Immobilie kaufst – von der Planung bis zur Vermietung.

Schritt 1: Kläre deine finanzielle Ausgangslage

Bevor du deine erste Immobilie kaufst, solltest du genau wissen:

Wie hoch ist dein monatliches Einkommen?





1

Wie viel Eigenkapital kannst du bereitstellen?

2

Wie ist deine Bonität? (Schufa-Score & Kreditwürdigkeit prüfen)

Wie viel kannst du monatlich für eine Finanzierung aufbringen?

Merke: Auch wenn du wenig Eigenkapital hast, kannst du mit einer guten Bonität eine 100%-Finanzierung erhalten!

Starte mit einer kostenlosen Schufa-Auskunft ()

Erstelle eine Haushaltsrechnung – wie viel kannst du monatlich investieren?

Sprich mit einer Bank oder einem Finanzierungsberater über deine Kreditwürdigkeit

3

Schritt 2: Definiere deine Investmentstrategie

4

Es gibt verschiedene Strategien für Immobilieninvestments. Welche passt zu dir?

Cashflow-Strategie – Ziel: Monatliches Einkommen durch Mieteinnahmen

Wertsteigerungs-Strategie – Ziel: Immobilien kaufen, sanieren und mit Gewinn verkaufen

Steueroptimierte Strategie – Ziel: Immobilienbesitz zur Steuerreduzierung nutzen

Meine Empfehlung für Einsteiger:

Cashflow-Strategie, da du sofort Mieteinnahmen erhältst!

Strategie definiert? Perfekt, dann geht es jetzt an die Objektsuche!

6



C A P I T A L

7

Schritt 3: Finde das richtige Objekt

Eine profitable Immobilie muss drei Dinge erfüllen:

Hohe Mietrendite → Mindestens 5 % Bruttomietrendite

Gute Lage mit hoher Mietnachfrage → Wenig Leerstand & langfristige Wertsteigerung

Solider Zustand & geringe Instandhaltungskosten

Was macht eine Top-Lage aus?

- Nähe zu Großstädten, Unis & Arbeitsplätzen
- Positive Bevölkerungsentwicklung & niedrige Leerstandsquote
- Gute Infrastruktur (ÖPNV, Autobahnen, Einkaufsmöglichkeiten)

Tools zur Objektrecherche:

- Immobilienscout24, eBay Kleinanzeigen & lokale Makler
- Vergleiche Marktpreise & Mieten mit Plattformen wie Sprengnetter oder Immoverkauf24

Die richtige Immobilie gefunden? Super – jetzt kümmern wir uns um die Finanzierung!

Schritt 4: Sichere die optimale Finanzierung

Bank oder Finanzierungsvermittler?

- Nicht nur zur Hausbank gehen! Banken haben oft schlechte Konditionen.
- Vergleiche mehrere Banken und nutze Finanzierungsvermittler für bessere Angebote.
- Nutze KfW-Förderkredite & steuerliche Vorteile.

Typische Finanzierungsmodelle für Einsteiger:

- 100%-Finanzierung – Keine Eigenkapitalanforderung
- 80/20-Finanzierung – 80 % Darlehen, 20 % Eigenkapital
- Zinsbindung von 10–15 Jahren für langfristige Planungssicherheit

Dein Ziel: Eine Finanzierung, bei der die Mieteinnahmen deine Kosten decken!

Finanzierung gesichert? Dann geht es an den Kauf!



1

Schritt 5: Kaufe die Immobilie & schließe den Notartermin ab

Sobald deine Finanzierung gesichert ist, kannst du den Kauf abschließen.

Wichtige Schritte vor dem Notartermin:

- Prüfe den Kaufvertrag mit einem Experten oder Anwalt.
- Lass den Grundbuchauszug checken.
- Plane eine realistische Kaufpreisverhandlung – oft sind 5–10 % Rabatt möglich!
- Notarkosten & Grunderwerbsteuer sind einkalkuliert?

Dann steht dem Kauf nichts mehr im Weg!

Immobilie gekauft? Jetzt geht es um die Vermietung!

2

Schritt 6: Vermiete deine Immobilie profitabel

Sobald du Eigentümer bist, geht es darum, schnell einen Mieter zu finden und deine Immobilie rentabel zu betreiben.

Tipps für eine reibungslose Vermietung:

- Erstelle ein professionelles Inserat
- Wähle solvente Mieter aus (Schufa, Einkommensnachweise)
- arbeite mit einer Hausverwaltung, falls du wenig Zeit hast

Tipp: Nutze Plattformen wie Immobilienscout24 oder eBay

Kleinanzeigen für die Mieterakquise.

Mieter gefunden? Dann kommt der letzte Schritt

3

4

Schritt 7: Optimiere deine Rendite & spare Steuern

So steigerst du deine Rendite:

- Mietanpassungen durchführen – Mieterhöhungen im gesetzlichen Rahmen prüfen
- Steuerliche Abschreibungen nutzen – AfA (Absetzung für Abnutzung) senkt deine Steuerlast
- Restnutzungsdauer-Gutachten einholen – ermöglicht höhere Abschreibungen
- Steuerliche Optimierung kann deine monatlichen Kosten um bis zu 30 % senken!

5

6

7

Dein erster Immobilienkauf ist kein Hexenwerk!

Plane dein Investment strategisch – nicht emotional!

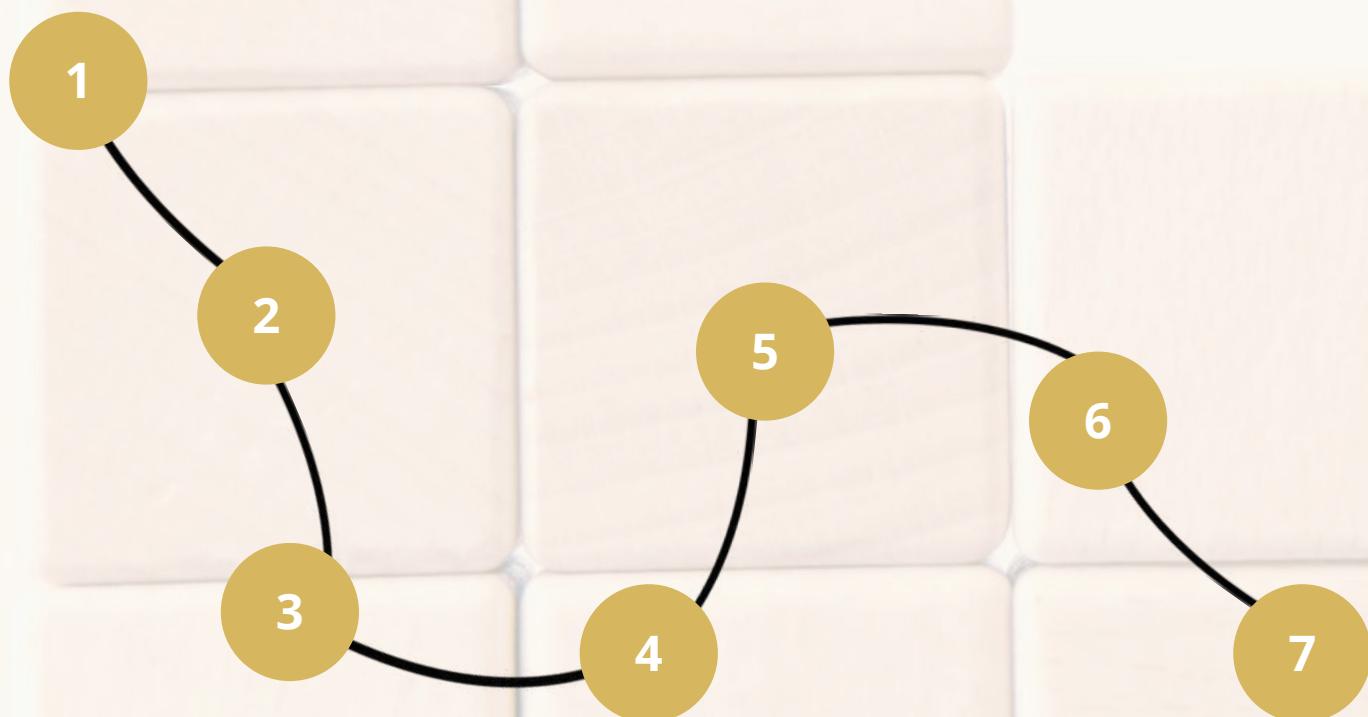
Wähle die richtige Finanzierung – vergleiche Banken & Fördermöglichkeiten!

Finde die perfekte Immobilie – Lage & Rendite müssen stimmen!

Setze auf eine rentable Vermietung – Verwaltung & Mieter gut auswählen!

Optimiere Steuern & Kosten – so maximierst du deine Rendite!

Mit diesem Schritt-für-Schritt-Plan kannst du deine erste Immobilie sicher & erfolgreich kaufen!



Jetzt starten – Dein kostenfreies Erstgespräch sichern!

„Die besten Investoren sind nicht die schlauesten, sondern die, die ins Handeln kommen.“

Glückwunsch! Du hast jetzt das komplette Wissen, um dein erstes Immobilieninvestment sicher und profitabel umzusetzen.

Doch Wissen allein bringt dich nicht weiter – der wichtigste Schritt ist jetzt die Umsetzung!

Viele Menschen träumen vom Immobilienbesitz, aber nur **wenige kommen wirklich ins Handeln**.

Warum?

- Weil sie Angst haben, Fehler zu machen.
- Weil sie glauben, noch nicht genug zu wissen.
- Weil sie nicht wissen, wo sie anfangen sollen.

Doch du bist anders – du hast bereits mehr Wissen als 90 % aller Menschen!

Jetzt geht es darum, dieses Wissen in echte Investments zu verwandeln – und genau dabei helfe ich dir!

Warum ein Erstgespräch der beste nächste Schritt ist

Jeder erfolgreiche Investor hatte einmal seinen ersten Deal. Und oft war dieser erste Deal nicht perfekt, aber er war der Startpunkt für finanzielle Freiheit.

Ich weiß genau, wie sich der Anfang anfühlt:

- Fragen über die Finanzierung & Eigenkapital
- Unsicherheit bei der Objektauswahl
- Angst, eine falsche Entscheidung zu treffen

Deshalb biete ich dir ein kostenloses Erstgespräch an, in dem wir genau diese Fragen klären!

- Was passiert in deinem kostenfreien Erstgespräch?
- Wir analysieren gemeinsam deine aktuelle finanzielle Situation
- Wir definieren eine klare Investmentstrategie für dich
- Ich zeige dir konkrete Wege, um mit wenig oder keinem Eigenkapital zu starten
- Du bekommst persönliche Tipps & Zugang zu meinem Expertennetzwerk

Warum du nicht länger warten solltest

Wusstest du, dass du bereits heute dein erstes Investment vorbereiten könntest?

Viele Menschen warten zu lange und verpassen die besten Gelegenheiten.

Immobilienpreise steigen weiter – wer später kauft, zahlt mehr!

Finanzierungen sind aktuell noch günstig – aber die Zinsen steigen langfristig!

Jeder Monat, den du wartest, kostet dich bares Geld!

Mein Ziel ist es, dir den Weg so einfach wie möglich zu machen. Deshalb lade ich dich zu einem unverbindlichen Beratungsgespräch ein!

So buchst du dein kostenfreies Erstgespräch

Es dauert nur 30 Sekunden – folge diesen drei einfachen Schritten:

- 1. Klicke auf den Link:**
- 2. Wähle einen passenden Termin in meinem Kalender aus**
- 3. Ich melde mich persönlich bei dir und wir besprechen deine Möglichkeiten!**

Keine Verpflichtungen – nur ehrliche, praxisnahe Tipps für deinen Start!

Dein Investment-Erfolg beginnt JETZT!

Das Wissen hast du – jetzt geht es darum, den ersten Schritt zu machen!

Erfolgreiche Investoren unterscheiden sich von anderen nur in einer Sache: Sie setzen um!

Buche jetzt dein Erstgespräch & starte deine Immobilienstrategie!

Ich freue mich darauf, dich persönlich kennenzulernen und dir zu helfen, dein erstes Investment zu starten!

Bis bald – dein Kevin Eising

Dein Immobilien-Guide ist jetzt komplett!

Detaillierte Strategie von A bis Z

Praxisnahe Fallstudien & Rechenbeispiele

Klare Schritt-für-Schritt-Anleitung für deinen Erfolg

Jetzt ist es Zeit, aktiv zu werden – ich begleite dich dabei!



Immos von Wert

GUTSCHEIN!

Jetzt
kostenfreies
Erstgespräch
buchen

Ich wünsche
Ihnen viel Erfolg!

Praxisnahe Fallstudien & Rechenbeispiele

Klare Schritt-für-Schritt-Anleitung für deinen Erfolg

Jetzt ist es Zeit, aktiv zu werden – ich begleite dich dabei!

Immos von Wert

Eising & Ebbeler Immobilien GbR

Heilig-Geist-Straße 13, 46325 Borken

Tel.: 02861 95 63 710

E-Mail: info@ebbeler-immobilien.de

immos-von-wert.de