



IMPERIA IMMOBILIEN

Die 7 teuersten **Denkfehler** vor deiner ersten Kapitalanlage- Immobilie

Was ich in meinen Erstgesprächen immer wieder höre und was du stattdessen wissen solltest.

Für Angestellte ab 2.600 € netto im Monat. Mit Beispielrechnung, Kundenfall und Checkliste.

Luca Banzer

Kapitalanlage-Immobilien, Imperia Immobilien München





VORAB

Kaum jemand scheitert an der Rendite. Die meisten scheitern vorher.

Ich bin Luca. Immobilien begleiten mich, seit ich denken kann: Unser Familienunternehmen kommt seit über 35 Jahren aus Bau und Handwerk, mein Vater hat früh angefangen, in Wohnungen zu investieren, und ich habe selbst auf Baustellen gearbeitet. Heute berate ich Angestellte beim Vermögensaufbau mit vermieteten Wohnungen und habe über 50 Kunden bis zum Notar begleitet.

In meinen Erstgesprächen höre ich immer wieder dieselben sieben Sätze. Sie klingen vernünftig und halten trotzdem viele jahrelang vom ersten Schritt ab. Hier bekommst du sie alle, dazu eine Beispielrechnung, einen echten Kundenfall und eine Checkliste.

Viel Spaß beim Lesen, Luca

DIE 7 DENKFEHLER

- | | |
|---|--|
| 01 „Die Wohnung muss sich selbst tragen.“ | 05 „Erst das Eigenheim, dann investieren.“ |
| 02 „Die Wohnung muss in meiner Nähe sein.“ | 06 „Die Bank rechnet so wie ich.“ |
| 03 „Ich warte, bis die Zinsen fallen.“ | 07 „Als Vermieter habe ich ständig Arbeit.“ |
| 04 „Ohne viel Eigenkapital geht nichts.“ | |

01

DENKFEHLER EINS

„Die Wohnung muss sich ab Tag eins selbst tragen.“

Der Satz, den ich in Erstgesprächen am häufigsten höre.

WARUM DAS TEUER WIRD

Wer nur Wohnungen sucht, bei denen die Miete jede Rate deckt, landet oft in schwachen Lagen: günstig im Einkauf, aber wenig Nachfrage und kaum Wertentwicklung. In guten Lagen kaufst du nicht den Überschuss am Monatsende, sondern Wertzuwachs und Tilgung.

WAS STATTDESSEN ZÄHLT

Rechne in Vermögen, nicht im Monatsplus. Bei einer vermieteten Wohnung zahlen drei mit (wie das in Zahlen aussieht, zeigt Seite 10):

Dein Mieter

zahlt mit seiner Miete den Großteil der Finanzierung.

Der Staat

beteiligt sich über die Steuerwirkung von Abschreibung und Zinsen.

Du

investierst einen überschaubaren Betrag im Monat und baust damit einen Sachwert auf.

DEIN CHECK

Frag nicht „Was bleibt am Monatsende übrig?“, sondern „Was gehört mir nach zehn Jahren, und was habe ich dafür selbst investiert?“

02

DENKFEHLER ZWEI

„Die Wohnung muss in meiner Nähe sein.“

Klingt nach Kontrolle, schränkt deine Auswahl aber unnötig ein.

WARUM DAS TEUER WIRD

Wer nur im eigenen Umkreis sucht, sieht nur einen kleinen Ausschnitt des Marktes und kauft am Ende oft das, was gerade da ist, statt das, was am besten zu den eigenen Zielen passt.

Und ehrlich: Wie oft wärst du überhaupt vor Ort? Ob die Wohnung um die Ecke liegt oder in einer anderen Stadt, entscheidet nicht über deinen Erfolg. Entscheidend ist, ob die Lage auch in zehn Jahren gefragt ist.

WAS STATTDESSEN ZÄHLT

Wähle die Lage nach Fakten, nicht nach Entfernung. Das kann deine eigene Stadt sein oder eine ganz andere:

- Zuzug: Wollen in zehn Jahren mehr Menschen dort wohnen als heute?
- Arbeitgeber aus mehreren Branchen, nicht nur ein einziger großer
- Hochschulen und eine gute Anbindung
- Nachgewiesenes Wachstum statt angekündigter Ansiedlungen

DEIN CHECK

Kannst du drei Gründe nennen, warum in zehn Jahren mehr Menschen in dieser Stadt wohnen wollen?

03

DENKFEHLER DREI

„Ich warte, bis die Zinsen fallen.“

Der bequemste Grund, nicht anzufangen.

WARUM DAS TEUER WIRD

Wenn die Zinsen fallen, kommen die Käufer zurück, und mit ihnen steigen die Preise. Wer wartet, bezahlt den günstigeren Zins oft mit einem höheren Kaufpreis.

Der entscheidende Unterschied: Den Zins kannst du später neu verhandeln. Den Kaufpreis nie.

WAS STATTDESSEN ZÄHLT

- Kaufe, wenn Wohnung, Lage und Zahlen für dich passen, nicht wenn die Schlagzeilen passen.
- Plane die Anschlussfinanzierung von Anfang an mit ein, dann bist du für jedes Zinsniveau vorbereitet.
- Nutze die Zeit bis zum Kauf: Unterlagen sammeln, Finanzierung vorprüfen lassen, Kriterien festlegen.

DEIN CHECK

Wartest du wirklich auf einen besseren Zins, oder auf einen guten Grund, endlich anzufangen?

04

DENKFEHLER VIER

„Ohne viel Eigenkapital brauche ich gar nicht anzufangen.“

Viele sparen jahrelang auf eine Zahl, die es so gar nicht braucht.

WARUM DAS TEUER WIRD

Während du sparst, läuft die Uhr. Jedes Jahr Warten ist ein Jahr weniger, in dem dein Mieter deine Wohnung mit abbezahlt.

WAS STATTDESSEN ZÄHLT

Die Bank schaut vor allem auf dein sicheres, nachweisbares Einkommen und darauf, dass du solide mit Geld umgehst. Ein Vermögen musst du dafür nicht mitbringen.

- Dein Ersparnis musst du der Bank oft nur zeigen, nicht komplett in den Kauf stecken.
- Zählen kann, was nachweisbar ist, etwa auf Konto oder Depot.
- Wie viel davon in die Finanzierung fließt und wie viel bei dir bleibt, rechnen wir gemeinsam für deine Situation durch. Ein Beispiel steht auf Seite 10.

DEIN CHECK

Weißt du, wie viel Eigenkapital in deinem Fall wirklich nötig ist? Oft ist die Zahl kleiner als die in deinem Kopf.

05

DENKFEHLER FÜNF

„Erst kaufe ich mein Eigenheim, dann investiere ich.“

Die Reihenfolge, die am meisten Vermögen kostet.

WARUM DAS TEUER WIRD

Ein Eigenheim bindet dein Kapital und deinen Kreditrahmen, aber niemand zahlt mit: kein Mieter, keine steuerliche Wirkung. Danach ist dein Spielraum bei der Bank oft für Jahre aufgebraucht, und die erste Kapitalanlage rückt in weite Ferne.

WAS STATTDESSEN ZÄHLT

- Erst Vermögen aufbauen mit vermieteten Wohnungen, bei denen Mieter und Steuer mitzahlen.
- Wohnen bleibt flexibel: Zur Miete kannst du umziehen, wann dein Leben es verlangt.
- Jede vermietete Wohnung stärkt dein Vermögen, statt deinen Spielraum zu verbrauchen.

DEIN CHECK

Möchtest du eine Wohnung allein abbezahlen, oder eine, bei der dein Mieter den Großteil übernimmt?

06

DENKFEHLER SECHS

„Die Bank rechnet so wie ich.“

Die Bank hat ihre eigene Rechnung, und kaum jemand kennt sie vorher.

WARUM DAS TEUER WIRD

Die Bank rechnet vorsichtiger als du:

- Nur Einkommen, das du nachweisen kannst
- Pauschalen für deine Lebenshaltung
- Laufende Kredite, Leasingraten und Dispo voll angerechnet
- Mieteinnahmen mit Abschlag

Wer nur mit seiner eigenen Rechnung plant, schätzt seinen Spielraum oft falsch ein, mal zu hoch, mal deutlich zu niedrig.

WAS STATTDESSEN ZÄHLT

Diese Rechnung musst du nicht selbst aufstellen, das ist unsere Aufgabe. Wir rechnen deine Zahlen so, wie die Bank sie rechnet, bevor du dich für eine Wohnung entscheidest. So weißt du von Anfang an, was für dich möglich ist, und planst mit echten Zahlen statt mit Schätzungen.

DEIN CHECK

Möchtest du wissen, mit welchen Zahlen die Bank bei dir rechnet? Genau das zeigen wir dir im Erstgespräch.

07

DENKFEHLER SIEBEN

„Als Vermieter habe ich ständig Arbeit.“

„Bin ich überhaupt der Typ Vermieter?“ Eine der häufigsten Fragen in meinen Erstgesprächen.

WARUM DAS TEUER WIRD

Viele stellen sich Vermieten vor wie im Fernsehen: Anrufe am Sonntag, tropfende Wasserhähne, Ärger mit Mietern. Aus Sorge vor dem Aufwand fangen sie gar nicht erst an und verschenken Jahre, in denen ein Mieter ihr Vermögen mit aufbauen könnte.

WAS STATTDESSEN ZÄHLT

Bei einer gut aufgestellten Kapitalanlage ist der Alltag klar verteilt:

Die Hausverwaltung

kümmert sich um das Haus, die Eigentümergemeinschaft und die Rücklage.

Die Mietverwaltung

übernimmt Mietersuche, Mieteingang und die Anliegen deines Mieters.

Du

triffst die wenigen wichtigen Entscheidungen und schaut einmal im Jahr auf die Abrechnung.

Die Kosten der Verwaltung sind vorher bekannt und bei einer vermieteten Wohnung steuerlich als Werbungskosten absetzbar.

DEIN CHECK

Möchtest du Vermieter sein, oder Eigentümer, dem die Verwaltung den Alltag abnimmt?

Was kostet dich eine vermietete Wohnung im Monat wirklich?

Bestandswohnung für 300.000 € mit 4,5 % Mietrendite, Angestellter mit 70.000 € brutto im Jahr. Rechts kannst du deine eigenen Zahlen eintragen, oder wir rechnen sie im Erstgespräch gemeinsam.

PRO MONAT

BEISPIEL DEINE ZAHLEN

DAS KOMMT REIN

Kaltmiete, die dein Mieter zahlt

+ 1.125 €

Steuervorteil

+ 340 €

bei 70.000 € brutto, ledig, im ersten Jahr

DAS ZAHLST DU

Zinsen an die Bank

1.175 €

4,7 % pro Jahr

Tilgung

375 €

1,5 % pro Jahr, dieser Teil gehört ab dann dir

Verwaltung und Rücklagen

70 €**Dein Eigenanteil im Monat****155 €**

STELL ES DIR VOR WIE EINEN SPARPLAN

Dein Eigenanteil ist kein Geld, das weg ist. Du zahlst jeden Monat **155 €** ein, Mieter und Staat legen **220 €** dazu. Zusammen tilgst du **375 €** im Monat, und dieser Teil der Wohnung gehört dir.

Bei welchem ETF-Sparplan legt dir jemand jeden Monat 220 € dazu? Und verkaufst du nach mehr als zehn Jahren, bleibt der Gewinn steuerfrei.

Annahmen: Bestandswohnung, Kaufpreis 300.000 €, Kaltmiete 1.125 € (4,5 % Mietrendite). Die Bank finanziert den Kaufpreis, als Startkapital bringst du die Kaufnebenkosten mit (rund 5,5 %, hier etwa 16.500 €). Zins 4,7 %, Tilgung 1,5 %. Lineare Abschreibung 4 % auf den Gebäudeanteil (85 %): möglich, wenn ein Gutachten eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren nachweist und das Finanzamt es anerkennt (ohne Gutachten 2 %). Steuer nach Tarif 2026 für einen ledigen Angestellten mit 70.000 € brutto (zu versteuerndes Einkommen rund 55.000 €), ohne Kirchensteuer. Steuerfreier Verkauf nach § 23 EStG bei privater Vermietung und mehr als zehn Jahren zwischen Kauf und Verkauf. Unverbindlich, keine Steuerberatung.

Was gehört dir nach 10, 20 und 30 Jahren?

Dieselbe Wohnung wie auf Seite 10, mit nur 2 % Wertsteigerung im Jahr.

NACH	10 JAHREN	20 JAHREN	30 JAHREN
Wert der Wohnung	366.000 €	446.000 €	543.000 €
Restschuld bei der Bank	243.000 €	151.000 €	5.000 €

NACH 10 JAHREN

123.000 €

gehören dir

NACH 20 JAHREN

295.000 €

gehören dir

NACH 30 JAHREN

539.000 €

gehören dir

Annahmen: Zahlen wie auf Seite 10. Wertsteigerung 2 % pro Jahr, nicht inflationsbereinigt. Zins und Rate bleiben über die ganze Laufzeit gleich (in der Praxis wird der Zins nach der Zinsbindung neu vereinbart). Werte gerundet, unverbindlich, keine Steuerberatung.

DEIN CHECK

Würdest du für 155 € im Monat eine Wohnung im Wert von 300.000 € aufbauen, die dir am Ende gehört?

Drei Jahre gezögert. Sechs Wochen bis zur ersten Wohnung.

Tim (Name geändert) aus Norddeutschland hat sich drei Jahre lang mit Immobilien beschäftigt und nie gekauft. Seine größte Sorge war Denkfehler zwei: Die Wohnung muss in meiner Nähe sein. Wir haben ihm gezeigt, worauf es bei der Lage wirklich ankommt.

2025 Erste Wohnung, eine ganz normale Zweizimmerwohnung. Als Eigenkapital hat er nur die Kaufnebenkosten eingesetzt.

2026 Zweite Wohnung, diesmal ein Neubau. Diesmal wusste er selbst, wie es funktioniert, und hat wieder nicht in seiner Nähe gekauft.

2027 Die dritte Wohnung ist geplant.

28

Jahre alt

2

vermietete Wohnungen
im Wert von über
400.000 €

klein

der Betrag, den er im
Monat selbst dazulegt

Durch die Steuerwirkung bleibt ihm mehr Netto vom Brutto, ohne mehr zu arbeiten und ohne den Job zu wechseln.

„Ich hätte nie gedacht, dass es so einfach sein kann.“

Tim nach seinem ersten Kauf

Ein Einzelfall. Wie es bei dir aussieht, hängt von Einkommen, Steuersatz und Objekt ab.

Die vier Sorgen, die ich am häufigsten höre.

„Was, wenn mein Mieter auszieht?“

In gefragten Lagen ist eine Wohnung meist schnell wieder vermietet. Besichtigungen und den neuen Vertrag übernimmt die Mietverwaltung. Genau deshalb zählt die Lage mehr als die Entfernung.

„Was, wenn etwas kaputtgeht?“

Für Dach, Fassade oder Heizung spart die Eigentümergemeinschaft über das Hausgeld gemeinsam an. Vor dem Kauf prüfen wir Protokolle und Wirtschaftsplan, damit du weißt, was im Haus ansteht.

„Was, wenn die Zinsen später höher sind?“

Bis zum Ende der Zinsbindung hast du einen Teil getilgt, und die Miete ist in der Regel gestiegen. Die Anschlussfinanzierung planen wir von Anfang an mit ein.

„Was, wenn sich bei mir beruflich etwas ändert?“

Dein Mieter zahlt weiter, die Steuerwirkung läuft weiter. Entscheidend ist, dass dein monatlicher Anteil von Anfang an zu deinem Leben passt. Genau das rechnen wir vorher durch.

DEIN CHECK

Welche Sorge hält dich noch ab? Schreib sie dir auf, genau die besprechen wir im Erstgespräch.

Jetzt kennst du die Denkfehler. Bleibt die Frage: Welche Wohnung passt zu dir?

Wissen allein kauft keine Wohnung. Die meisten scheitern nicht an Informationen, sondern daran, dass ihnen ein klarer Fahrplan fehlt. Du hast zwei Wege:

Auf eigene Faust

- Portal-Objekte, die der Markt oft liegen ließ
- Hausbank ohne echten Vergleich
- Mietersuche in Eigenregie
- Mietvertrag, Protokolle und Wirtschaftsplan selbst lesen
- Viele Beteiligte, keiner trägt die Gesamtverantwortung

Mit Plan und Begleitung

- Deine Zahlen so gerechnet, wie die Bank sie rechnet
- Vorab geprüfte Wohnungen, auch abseits der Portale
- Finanzierung über mehr als 400 Bankpartner verhandelt
- Vermietet übergeben, ohne eigene Mietersuche
- Objekt, Finanzierung, Notar und Verwaltung aus einer Hand

Jede Wohnung prüfen unsere Objektspezialisten genau, und bevor ich sie einem Kunden zeige, schaue ich sie mir selbst noch einmal auf Herz und Nieren an. Ich habe auf Baustellen gearbeitet und weiß aus der Praxis, worauf es bei Zustand und Sanierung ankommt. Du musst das als Laie nicht noch einmal machen.

Bist du startklar?

Hak ab, was heute schon auf dich zutrifft. Die ersten beiden Punkte sind Pflicht, die Bank prüft sie als Erstes. Ehrlich zu dir selbst sein lohnt sich hier.

- ☐ Ich bin fest angestellt oder verbeamtet, die Probezeit ist vorbei, und ich habe mindestens 2.600 € netto im Monat. **PFLICHT**

- ☐ Ich habe rund 10.000 bis 15.000 € Rücklagen oder komme zur Not an so viel Geld. Es muss nicht in den Kauf fließen, aber es sollte da sein. **PFLICHT**

- ☐ Am Monatsende bleibt bei mir regelmäßig etwas übrig.

- ☐ Ich denke in zehn Jahren, nicht in zehn Monaten.

- ☐ Ich weiß, welche Kredite und Leasingraten ich gerade laufen habe.

- ☐ Ich weiß, wofür ich es mache: Vermögen aufbauen, Rente absichern oder Steuern sparen.

- ☐ Gehaltsnachweise und Kontoauszüge kann ich mir schnell besorgen.

Mindestens 5 Haken, beide Pflichtpunkte dabei

Du bist startklar. Lass uns deine Zahlen gemeinsam anschauen.

Ein Pflichtpunkt fehlt noch

Dann ist eine Kapitalanlage gerade noch zu früh. Kümmere dich zuerst darum und melde dich, sobald er steht.

Dein Fahrplan: in sechs Wochen zur vermieteten Wohnung.

01 Erstgespräch, 60 Minuten per Zoom

Wir rechnen live deine Zahlen. Am Ende hast du einen klaren Plan, wie du in vier bis sechs Wochen deine erste Kapitalanlage-Immobilie kaufen kannst, und siehst den Effekt für deine persönliche Situation.

02 Tag 2 bis 5: Finanzierbarkeits-Check

Was die Bank bei dir rechnet und welche Rate zu dir passt. Du klärst in Ruhe deine Wohlfühlrate und sprichst mit deinem Partner.

03 Tag 6 bis 7: Objektvorstellung und Reservierung

Nur geprüfte Wohnungen, die zu deinen Zahlen und deinem Ziel passen.

04 Woche 3 bis 4: Finanzierung und Kaufvertragsentwurf

Bis zum Notar sind wir alle paar Tage in Kontakt.

05 Woche 5 bis 6: Notartermin

Danach übernimmst du die Wohnung vermietet, die Verwaltung kümmert sich um den Alltag.

50+

Kunden bis zum Notar begleitet

550+

Kapitalanlagen hat Imperia bereits vermittelt

2-fach

geprüft: vom Objektteam und von mir selbst

„Das ging viel flotter, als ich dachte.“

Der Satz, den ich nach dem Notartermin am häufigsten höre

Mein Grundsatz: Ich empfehle dir nur, was ich selbst unterschreiben würde. Und wenn es bei dir gerade nicht passt, weil es im Monat schon knapp ist und sich daran bald nichts ändert, sage ich dir das ehrlich.

Lass uns deine Zahlen anschauen, **bevor** du dich in eine Wohnung verliebst.

Im kostenlosen Erstgespräch per Zoom rechnen wir live mit deinen echten Zahlen. Am Ende hast du einen klaren Plan für deine erste Kapitalanlage-Immobilie. Wir schauen gemeinsam auf:

- 01** deine Ausgangslage und deine Ziele
- 02** was die Bank bei dir voraussichtlich rechnet
- 03** welche Lage und welche Wohnung zu dir passen

Kostenloses Erstgespräch buchen

Termin auswählen

Unverbindlich. Für dich als Käufer sind unsere Wohnungen provisionsfrei. Bitte sei am Laptop oder iPad dabei. Warum jetzt? Jeder Monat ohne Plan ist ein Monat, in dem kein Mieter für dich tilgt.



Lieber erst schreiben? Schick mir eine Nachricht an **@lucabanzer**, ich antworte dir persönlich.