



# Clever in Immobilien investieren

Aktuelle Informationen, Tipps und Tools  
zur Finanzierung Ihrer Immobilie als Kapitalanlage

# Lohnt sich die Kapitalanlage in Immobilien 2025?



Eine Immobilie als Kapitalanlage ist und bleibt eine attraktive Möglichkeit für den Vermögensaufbau, da sie regelmäßige Mieteinnahmen, langfristige Wertsteigerung, Inflationsschutz und steuerliche Vorteile bietet.

Mit Mieteinnahmen ist zu rechnen – nicht nur steigen die Mieten in Deutschland weiter an, auch der Bedarf an Wohnraum wird nicht aus-

reichend gedeckt. Gerade Immobilien in niedrigeren Energieeffizienzklassen bieten Chancen: Zum einen können Sie Förderungen ausschöpfen, zum anderen den Preis verhandeln.

Ob die Kalkulation aufgeht und eine Mietimmobilie tatsächlich eine attraktive Rendite abwirft, hängt von einigen Faktoren ab: Lage, Kaufpreis versus Mieteinnahmen, Aussichten auf Wert-

steigerung, Finanzierungskosten und aktuelle Zinslage.

Eine klare Strategie und gute Vorbereitung sind entscheidend für den Erfolg Ihres Investments. So legen Sie die Basis für eine erfolgreiche Finanzierung und profitieren langfristig von solidem Vermögensaufbau und kontinuierlichem Cashflow.

# Wo stehen die Bauzinsen aktuell?

Den **tagesaktuellen** Stand der Bauzinsen, detaillierte Prognosen und Einschätzungen finden Sie [hier](#).

Für Kapitalanlegerinnen und -anleger ist 2025 nach wie vor ein guter Zeitpunkt, sich mit dem Immobilienkauf zu beschäftigen:

- Die Bauzinsen für zehnjährige Darlehen bewegen sich auf einem moderaten Niveau in einem Korridor zwischen 3,5 und 4 %.
- Leichte Schwankungen nach oben und unten sind möglich. Mit sinkenden Zinsen ist erst einmal nicht zu rechnen.
- Langfristig warnen fast alle Finanzexpertinnen und -experten in ihrer Zinsprognose vor steigenden Bauzinsen. Ein Grund: Die Neuverschuldung des Bundes treibt die Rendite langfristiger Bundesanleihen nach oben – und damit auch die Bauzinsen.

## Unsere Empfehlung:

- Wenn Sie konkrete Kaufabsichten haben, sollten Sie in der aktuellen Zinslage aktiv werden. Es ist davon auszugehen, dass die Finanzierungskosten in absehbarer Zeit nicht günstiger, sondern eher teurer werden. Auf Basis der Zinsprognose ist es daher ratsam, dass Sie Ihr Immobilienprojekt jetzt angehen und nicht weiter aufschieben.
- Egal, wo die Bauzinsen gerade stehen: Sie können diese in voller Höhe von den Mieteinnahmen abziehen und steuerlich geltend machen. Wir beraten Sie im Zuge Ihrer Finanzierungsplanung, wie Sie den Zinsanteil Ihrer monatlichen Rate optimal kalkulieren, um von Steuervorteilen zu profitieren.

## Warum Bauzinsen nicht primär am EZB-Leitzins hängen

Mit Blick auf die Bauzinsen beobachten Sie wahrscheinlich auch die Zinsentscheidungen der Europäischen Zentralbank (EZB). Da Bauzinsen zu den langfristigen Zinsen zählen, werden sie von der EZB nicht unmittelbar beeinflusst.

Vielmehr orientieren sich Bauzinsen an der Entwicklung des Marktes und dabei an den Renditen der 10-jährigen Bundesanleihe und Pfandbriefe.

Der Grund: Finanzierungspartner müssen ihre Vergabe von Immobiliendarlehen gegenfinanzieren – dies geschieht meist über Pfandbriefe. Steigen oder sinken nun die Renditen für 10-jährige Staatsanleihen, beeinflusst dies die Zinsen für Pfandbriefe und gleichermaßen die Bauzinsen.

# Rendite berechnen: Lohnt sich die Immobilie als Kapitalanlage?

Eine zentrale Rolle für Ihr Investment spielt die Rendite, die anhand von Kaufpreis, Zinssatz oder Mieteinnahmen berechnet wird. Sie verrät, wie gewinnbringend eine Immobilie ist und ob sich der Kauf lohnt.



## Brutto- vs. Nettomietrendite

Für eine erste Einschätzung empfehlen wir Ihnen die Berechnung der Bruttomietrendite. Diese setzt die jährliche Nettokaltmiete ins Verhältnis zu dem Kaufpreis. Die Nettomietrendite umfasst auch Kaufnebenkosten wie Maklerprovision, Notar-, Grundbuchgebühren und Grunderwerbssteuer.



## Wann ist eine Rendite lukrativ?

Faustregel: Eine Bruttomietrendite von mindestens 5 % gilt als lukrativ. Dies bedeutet, dass Sie durch die Immobilie jährlich mindestens 5 % des eingesetzten Kapitals wieder hereinholen können. Allerdings sind dies nur Orientierungswerte und Ihre Rendite kann sich je nach Marktsituation, Lage und Qualität der Immobilie unterscheiden.



## Schnell und einfach die Rendite berechnen

Mit unserem [Kapitalanlagerechner](#) ermitteln Sie schnell und einfach den Cashflow, die Nettomietrendite sowie die steuerlichen Auswirkungen Ihrer Kapitalanlage.



# So berechnen Sie die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie.



## Cashflow nach Steuer

- Warmmiete
- Bewirtschaftungskosten
- Zinsen
- Tilgung
- Steuern
- = Cashflow nach Steuer

## Bruttomietrendite

- Jahreskaltmiete
- ÷ Investitionskosten
- × 100
- = Bruttomietrendite

## Eigenkapitalrendite

- Jahresreinertrag nach Steuern
- × 100
- ÷ Eigenkapital
- = Eigenkapitalrendite



# Clever finanzieren: 5 Tipps für Ihr Investment

## Trick #1: Vergleichen lohnt sich

Die Hausbank ist nicht immer die beste Option, da nicht alle Bankmitarbeitenden über die spezielle Expertise verfügen. Unsere Finanzierungsberaterinnen und -berater sind auf Kapitalanlagen in Immobilien spezialisiert, verfolgen Ihre langfristige Strategie und vergleichen die Angebote zahlreicher Darlehensgeber, um Ihnen die besten Konditionen zu sichern.

## Trick #2: Mehr Eigenkapital bringt Vorteile

Mehr Eigenkapital eröffnet Ihnen eine größere Auswahl an Banken und häufig auch bessere Konditionen. Wir empfehlen in der Regel einen Eigenkapitaleinsatz für die Kaufnebenkosten plus 5 bis 10 %.

## Trick #3: Auf Sicherheiten setzen

Nicht genug Eigenkapital? Auch andere Vermögenswerte (zum Beispiel Wertpapiere, Immobilien) zählen! Tipp: Vereinbaren Sie einen Zeitpunkt, wann die Sicherheit wieder freigegeben wird.

## Trick #4: Zinsen, Tilgung und Cashflow clever steuern

Sie können Zinsen steuerlich geltend machen. Nehmen Sie etwas höhere Zinsen in Kauf und vereinbaren Sie dafür einen niedrigeren Tilgungssatz. Mit einer tilgungsfreien Anlaufphase passt der Cashflow von Anfang an.

## Trick #5: Langfristig planen – in Portfolios denken

Die Finanzierung von heute entscheidet über den Spielraum von morgen – denken Sie Restschuld und Skalierbarkeit immer mit. Lassen Sie Ihre Strategie von Profis prüfen, dann sind Sie auf der sicheren Seite.

# In 8 Schritten zur Immobilie als Kapitalanlage

## 1 Immobilienentscheidung

- Immobiliensuche
- Immobilienauswahl

## 2 Beratung bei Interhyp

- Finanzierungsplan
- Auswahl eines passenden Darlehensgebers, auch unter Berücksichtigung möglicher zukünftiger Immobilieninvestitionen
- Rentabilität: Welcher Kapitaleinsatz macht Sinn? Stehen Modernisierungsmaßnahmen an?
- Renditebetrachtung
- Angebot mit finalen Konditionen

## 3 Finanzierungsantrag

- Annahme des Angebotes
- Einreichung der Unterlagen bei Interhyp gemäß Angebot
- Beantragung Finanzierung durch Interhyp
- Zusage Finanzierung durch Darlehensgeber
- Abschlussprüfung und Entscheidung des Darlehensgebers (Dauer: i. d. R. 1–2 Wochen)

## 4 Vertrag und Notariat

- Beauftragung Kaufvertragsentwurf (evtl. anwaltliche Prüfung)
- Übersendung und Annahme des Darlehensvertrags
- Unterschrift des Kaufvertrages bei Notariat innerhalb 14-tägiger Widerrufsfrist des Darlehensvertrags

## 5 Eigentumserwerb

- Kaufpreiszahlung durch Darlehensmittel und Eigenkapital
- Eigentumsübergang der Immobilie

## 6 Modernisierung

- Zinszahlungen für bereits ausgezahlte Darlehensanteile
- Auszahlung übriger Darlehensanteile für Modernisierungsmaßnahmen

## 7 Vermietung

- Nicht vermietet: Inserat und Mieterauswahl
- Vermietet: Prüfung Mietanpassung

## 8 Start Tilgung

- Regelmäßige Tilgung nach Finanzierungsplan
- Vor Ablauf Zinsbindung: Entscheidung Verkauf, Anschlussfinanzierung oder Tilgung aus Eigenkapital zum Ende der Zinsbindung

# Machen Sie das Beste aus Ihrem Investment



Sie wollen clever finanzieren und nachhaltig Geld verdienen? Unsere Finanzierungsexpertinnen und -experten sind geschult durch die immocation Masterclass und beraten Sie individuell und persönlich zu Ihrer Kapitalanlage.

Dabei greifen wir als Experte für Baufinanzierung auf 25 Jahre Erfahrung zurück und vergleichen mehr als 500 Darlehensgeber, um Ihnen die besten Konditionen und maßgeschneiderte Finanzierungslösungen zu bieten. Sie erhalten alle Informationen zur Finanzierung Ihrer Kapitalanlage aus einer Hand und sichern sich Ihre Wunschimmobilie dank schneller und einfacher Abwicklung.

- **Vergleich von 500 Darlehensgebern**
- **Maßgeschneiderte Finanzierungsstrategien**
- **Expertenwissen für Ihre Kapitalanlage**
- **Beratung vor Ort oder digital**



**Termin vereinbaren**

[interhyp.de/termin-vereinbaren](https://interhyp.de/termin-vereinbaren)



**0800 200 15 15 15**

