

## Pressemitteilung

### **Immobilie als Renditeobjekt: Kauf zur Vermietung nimmt deutlich zu**

**Lübeck, 31. Juli 2025. Ob für den Vermögensaufbau oder die eigene Altersvorsorge – der Anteil an Finanzierungen von Immobilien zur Vermietung stieg in den vergangenen zehn Jahren um knapp zwei Drittel. Das geht aus Daten der Dr. Klein Privatkunden AG hervor. Warum sich die Kapitalanlage lohnt, wo die Renditen am höchsten sind und worauf beim Kauf zu achten ist, weiß Roland Lenz, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Stuttgart. Zusätzliche Fakten zum Thema „Immobilienkauf zur Vermietung“ liefert eine repräsentative Umfrage von Dr. Klein.**

Von 16 auf 26 Prozent stieg der Anteil von Finanzierungen für Wohneigentum zur Vermietung. Die Dr. Klein Daten, die sich auf den Zeitraum von 2015 bis heute beziehen, zeigen: Immobilien als Kapitalanlage werden immer beliebter. Roland Lenz, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Stuttgart, wundert das nicht: „Ein passives Einkommen zu haben, war schon immer von Vorteil. Vor dem Hintergrund der deutlich gestiegenen Mieten der vergangenen Jahre lohnt sich das Invest in eine Immobilie zur Vermietung umso mehr.“ Dies gilt auch trotz der ebenfalls gestiegenen Kaufpreise für Wohneigentum. Denn: „Da die Nachfrage bekanntlich den Preis bestimmt, werden die Mieten aufgrund des viel zu knappen Wohnraums auch in Zukunft weiter steigen“, ist sich Lenz sicher.

#### **Der perfekte Ort: Wo sich die Kapitalanlage am meisten lohnt**

Idyllisch auf dem Land, beschaulich in einer Kleinstadt oder doch mitten im urbanen Trubel? Wo ist eine Immobilie als Renditeobjekt am attraktivsten? Laut Lenz hängt die Standortwahl vor allem von den Anlagevoraussetzungen der zukünftig Vermietenden ab: „Für diejenigen, die viel Eigenkapital mitbringen und dies sicher anlegen möchten, empfiehlt es sich, in größere Städte zu gehen, denn dort sind die Mieten und somit die Renditen gut. Wer jedoch erst einmal etwas aufbauen möchte, meidet besser die sogenannten A-Lagen, weil hier eben auch die Kaufpreise sehr hoch sind“, lautet die Empfehlung des Spezialisten. Unter denjenigen, die in den kommenden fünf Jahren eine Immobilie als Kapitalanlage erwerben wollen, sind Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern für die Investition am beliebtesten. Das ergab eine repräsentative Umfrage von Dr. Klein, laut der 45 Prozent der Befragten diese Standortgröße bevorzugen.

#### **Nicht zu groß denken**

Gut die Hälfte der potenziellen Kapitalanlegenden (55 Prozent) möchte als Renditeobjekt eine Wohnung kaufen, jeweils nur knapp ein Fünftel ein Ein- oder Mehrfamilienhaus (19 bzw. 18 Prozent). „Insbesondere zum Einstieg sind eher kleinere Wohnungen um die 40/50 Quadratmeter gefragt. Sie lassen sich in der Regel gut finanzieren und leicht vermieten“, weiß Lenz aus der Praxis zu berichten. „Häufig wird beim Kauf auch ein bestehendes Mietverhältnis übernommen und fortgeführt. Das hat den großen Vorteil, dass von Anfang an Miete fließt und die monatliche Kreditrate abgesichert ist.“ Am begehrtesten sind dabei neuere Bestandsimmobilien: 55 Prozent der zukünftigen Vermieterinnen und

Vermieter bevorzugen ein Objekt, das nicht älter als 30 Jahre ist. Nur gut ein Viertel (26 Prozent) möchte in einen Neubau investieren.

## **Vor Risiken schützen**

Wer eine Immobilie zur Vermietung erwirbt, schaut vor allem auf die Habenseite. So ist es für Kapitalanlegende weniger relevant, ob zu ihrer Wohnung ein Balkon oder eine Garage gehört. Denn wenngleich eine hochwertige Ausstattung attraktiv ist, zählen letztlich vor allem Daten und Fakten – die Rendite steht im Mittelpunkt. Doch was tun, wenn es zu unerwünschten Mietausfällen kommt? „Anders als bei Immobilien zur Eigennutzung ist es bei Kapitalanlagen ratsam, die Tilgung nicht zu hoch anzusetzen. Dies hat zum einen steuerliche Vorteile, zum anderen aber lassen sich so mit der Zeit Rücklagen bilden, die Mietausfälle kompensieren können“, erklärt der Spezialist von Dr. Klein. „Es kann auch sinnvoll sein, bei der Finanzierung einen Tilgungssatzwechsel zu vereinbaren. Damit besteht insbesondere bei einem längeren Mietausfall die Möglichkeit, über eine niedrigere Tilgung die monatliche Kreditrate zu senken und auf diese Weise die fehlenden Einnahmen aufzufangen.“

## **Gute Beratung für gute Rendite**

Der Dr. Klein Umfrage zufolge besitzen drei Viertel derjenigen, die planen, bis 2030 ein Renditeobjekt zu erwerben, bereits eine oder mehrere Immobilien. Trotz der Erfahrung beim Immobilienkauf sieht gut die Hälfte die Notwendigkeit einer Finanzierungsberatung (53%). Eine gute Idee findet Lenz, denn es gibt Vieles, was bereits im Vorfeld bedacht werden sollte. „Vor allem lohnt es sich, das Ziel der Kapitalanlage klar zu definieren: Strebe ich einen zehnjährigen Vermögensaufbau an, oder will ich das Fundament für meine Altersvorsorge legen? Wie viel Eigenkapital habe beziehungsweise brauche ich? Auch die Überlegung, ob in Zukunft noch weitere Immobilien gekauft werden sollen, ist wichtig, denn in dem Fall wäre für einen höheren Cashflow eine niedrigere Tilgung ratsam.“ Neben der Finanzierungsberatung ist zudem steuerlicher Rat empfehlenswert, denn auch auf diesem Feld gibt es Einiges zu beachten. Grundsätzlich, so Lenz, gilt jedoch: „Eine Immobilie als Kapitalanlage zu erwerben, lohnt sich in der Regel. Mit etwas Weitsicht und einer guten Beratung lässt sich dabei zunächst die passende Finanzierung finden und am Ende eine gute Rendite erzielen – perfekt für den Vermögensaufbau oder die private Altersvorsorge.“

## **Über die Dr. Klein Umfrage**

Für die deutschlandweite, repräsentative Umfrage wurden über 1.000 Menschen befragt, die in den nächsten fünf Jahren einen Immobilienkauf zur Eigennutzung oder zur Vermietung planen. Die Studie wurde in Form einer Online-Erhebung zusammen mit der [horizoom GmbH](#) durchgeführt.

## **Über Dr. Klein**

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](#) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 550 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit rund 240 Büros hat das Unternehmen die meisten Standorte der Branche. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung und Ratenkredit. Dr. Klein arbeitet mit über 600 Kredit- und Versicherungsinstituten zusammen und berät umfassend, anbieterneutral und kostenfrei. So erhalten die Kunden maßgeschneiderte Finanzierungen und günstige Konditionen. Dafür wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet, zuletzt zum elften Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE, dessen Aktien an der Deutschen Börse im Prime Standard gelistet und seit 2015 im Auswahlindex SDAX oder MDAX vertreten sind.

# DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

## Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG

Internet: [www.drklein.de](http://www.drklein.de)

Podcast: <https://www.drklein.de/podcast>

Facebook: [www.facebook.com/drkleinag](http://www.facebook.com/drkleinag)

Instagram: [www.instagram.com/drklein\\_privatkunden\\_ag](http://www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag)

Andrea Martini

Senior PR Managerin

E-Mail: [presse@drklein.de](mailto:presse@drklein.de)

Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9667