



DEPESCHE

the new
young
investors



Die Lösung für
geopolitische
Unsicherheiten und
wachsenden
Staatsschulden

Meine erste

IMMOBILIE

Eine gute Entscheidung beginnt mit den richtigen Fragen.

Höhere Zinsen verändern die Rechnung. Sie nehmen einer gut gewählten Immobilie aber nicht automatisch ihre Chancen.

Sehr geehrte Immobilieninteressentin, sehr geehrter Immobilieninteressent,

vielleicht fragen Sie sich gerade: Soll ich heute kaufen oder lieber auf günstigere Zinsen warten? Unsere Antwort beginnt beim konkreten Objekt. Passt der Kaufpreis zur nachhaltig erzielbaren Miete? Welche Kosten kommen hinzu? Und welchen monatlichen Eigenaufwand können Sie gut tragen?

Eine vermietete Wohnung kann Ihnen laufende Einnahmen und langfristig einen wachsenden schuldenfreien Anteil am Immobilienwert verschaffen. Voraussetzung sind eine tragfähige Finanzierung, ausreichende Reserven und eine sorgfältige Auswahl.

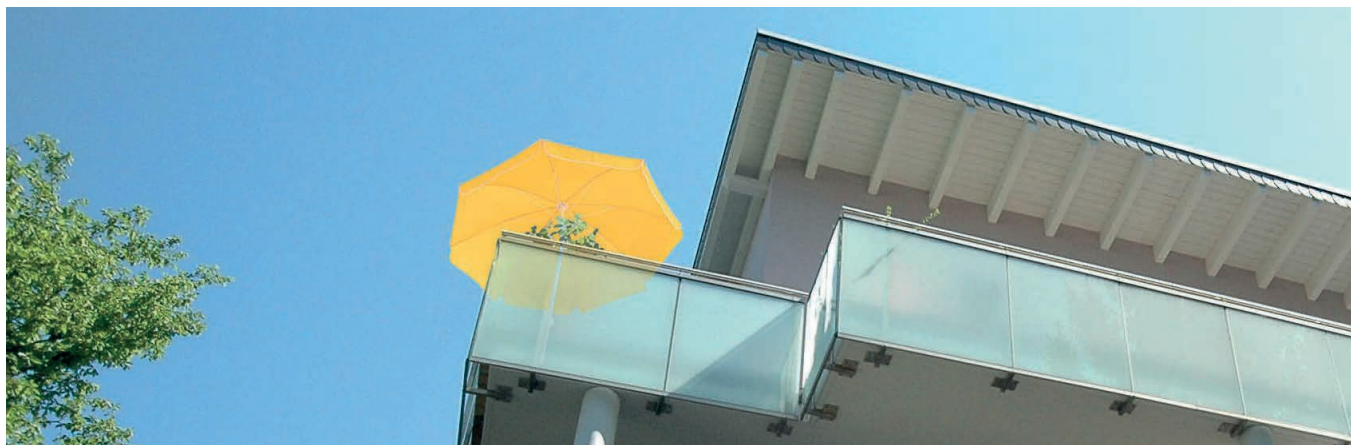
Diese Depesche zeigt Ihnen, worauf es ankommt. Die passende Lösung entwickeln wir gern gemeinsam mit Ihnen.



Klaus Kempe, Unternehmensgründer

Erfahrung, die Orientierung gibt.

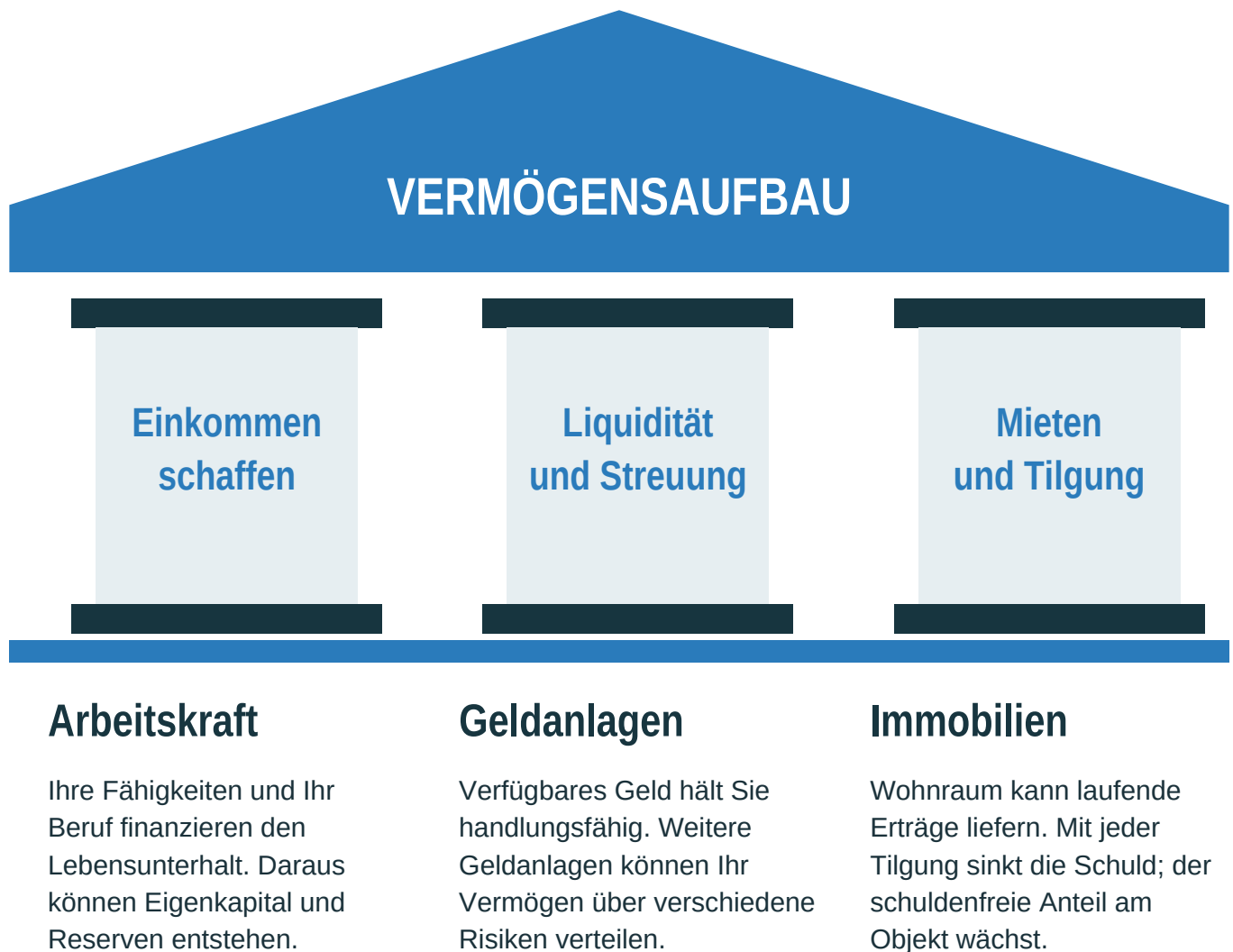
Seit 1968 beschäftigen wir uns mit Immobilien in Düsseldorf und der Region. Wir verbinden Marktkenntnis mit persönlicher Beratung und verständlichen Informationen zum Kauf, Verkauf und Vermögensaufbau.



Immobilien bieten Lebensraum. Eine gute Planung schafft die Grundlage für Ihre Kapitalanlage.

Vermögen wächst auf mehreren Säulen.

Arbeitskraft, Geldanlagen und Immobilien übernehmen unterschiedliche Aufgaben. Gemeinsam können sie Ihre finanzielle Basis verbreitern.



Davon zu unterscheiden: die Rollen beim einzelnen Kauf.

Bank

stellt das Darlehen bereit und verlangt Zins und Tilgung.

Finanzamt

berücksichtigt steuerpflichtige Erträge und zulässige Abzüge.

Immobilie

bringt Mieten ein und verursacht zugleich laufende Kosten.

Die Miete kann die Zinsen tragen.

Der Zinssatz allein entscheidet wenig. Wichtig ist, wie viel Miete nach Kosten und Vorsorge für den Kredit übrig bleibt.

$$800 \text{ €} - 180 \text{ €} = 620 \text{ €}$$

Nettokaltmiete
pro Monat

Kosten und Vorsorge
pro Monat

für Zins und Tilgung
pro Monat

Im Beispiel auf Seite 5 beträgt das Darlehen 160.000 €. Bei 3 bis 4 % Sollzins reichen die verbleibenden 620 € für die anfänglichen Zinsen. Für die zusätzliche Tilgung reichen sie noch nicht vollständig.

Sollzins p. a.	Zinsen / Monat	Für Tilgung übrig
3,0 %	400,00 €	220,00 €
3,5 %	466,67 €	153,33 €
4,0 %	533,33 €	86,67 €

Reine Modellzinssätze. Werte zum Darlehensbeginn; 2 % anfängliche Tilgung entsprechen zusätzlich rund 266,67 € monatlich.

Zinsen gedeckt heißt noch nicht: alles bezahlt.

Bei 3,5 % Sollzins fehlen im Modell rund 113 € pro Monat. Diesen Eigenaufwand müssen Sie verlässlich aus Ihrem Budget tragen können.

Aktuelle Einordnung: Im Juli 2026 lag der effektive Jahreszins einschließlich Kosten für neue Wohnungsbaukredite deutscher Banken insgesamt bei 3,98 %. [7] Individuelle Angebote hängen unter anderem von Bonität, Eigenkapital und Zinsbindung ab. Effektivzins und Modell-Sollzins sind unterschiedliche Größen.

Quellen: [7] | Nachweise auf Seite 11.

Ein Kauf. Alle Zahlen auf dem Tisch.

Arbeitsannahme: vermietete Wohnung, 70 m², Baujahr 1985. Kein konkretes Angebot. Alle Ergebnisse vor persönlicher Einkommensteuer.

Kauf und Finanzierung

Kaufpreis	200.000 €
Grunderwerbsteuer 6,5 % [10]	13.000 €
Notar / Grundbuch 1,5 %*	3.000 €
Makler 2,0 % inkl. USt.*	4.000 €
Kaufnebenkosten gesamt	20.000 €
Gesamtinvestition	220.000 €
Eigenkapital im Kauf	60.000 €
Darlehen	160.000 €
Sollzins / Zinsbindung	3,5 % / 10 J.
Anfängliche Tilgung	2,0 % p. a.

Die monatliche Rechnung

Nettokaltmiete	+ 800,00 €
Zinsen, zu Beginn	- 466,67 €
Tilgung, zu Beginn	- 266,67 €
Verwaltung*	- 35,00 €
Weitere Eigentümerkosten*	- 25,00 €
Instandhaltungsansatz*	- 100,00 €
Mietausfallpuffer*	- 20,00 €
Kreditrate (Zins + Tilgung)	733,33 €

Monatlicher Eigenaufwand

113,33 €

Was Sie aus diesen Zahlen ablesen können

Die Bruttomietrendite beträgt $9.600 \text{ €} / 200.000 \text{ €} = 4,8 \text{ %}$. Nach 2.160 € jährlichen Kosten und Vorsorge verbleiben 7.440 €: Das sind 3,38 % der Gesamtinvestition vor Finanzierung und Steuern.

Zusätzlich zum Eigenkapital sind 5.000 € freie Liquiditätsreserve vorgesehen: Sie benötigen damit zunächst 65.000 € eigene Mittel. Mit rund 84.728 € Eigenkapital im Kauf statt 60.000 € wäre die Monatsrechnung bei sonst gleichen Annahmen ausgeglichen; die zusätzliche Reserve bleibt erforderlich.

* Modellansätze: Notar/Grundbuch für den Kauf; Maklervergütung objektspezifisch. Weitere Eigentümerkosten sind nicht umlagefähig. 100 € umfassen WEG-Erhaltungsrücklage und Vorsorge für die Wohnung, ohne doppelte Zählung. Umlagefähige Betriebskosten werden als durchlaufend unterstellt. Keine zusätzlichen Finanzierungsgebühren oder sofortigen Sanierungen angesetzt. Einzelwerte sind gerundet; Summen aus ungerundeten Werten.

Tilgung schafft Vermögen. Wertsteigerung bleibt eine Annahme.

Sie bedienen das Darlehen mit einer gleichbleibenden Rate. Der Zinsanteil sinkt, der Tilgungsanteil steigt. Das schafft auch bei konstantem Immobilienwert einen größeren schuldenfreien Anteil.

38.249 €

getilgtes Darlehen in zehn Jahren

121.751 €

verbleibende Restschuld nach zehn Jahren

Die folgenden Preisverläufe sind Szenarien, keine Prognosen. Miete, Kosten und Vorsorge bleiben für den Vergleich unverändert.

Nominale Wertänderung pro Jahr	-1 %	0 %	+2 %
Immobilienwert	180.876 €	200.000 €	243.799 €
abzüglich Restschuld	121.751 €	121.751 €	121.751 €
Vermögen im Objekt	59.125 €	78.249 €	122.048 €
Eigenkapital + Zuzahlungen	73.600 €	73.600 €	73.600 €
Saldo vor weiteren Abzügen	-14.475 €	+4.649 €	+48.448 €

Eingesetzt sind 60.000 € Eigenkapital und 13.600 € laufende Zuzahlungen. Die Kaufnebenkosten stecken bereits im Eigenkapital. Die Salden sind keine Nettogewinne: Steuern, Verkaufskosten, Inflation und entgangene Erträge einer alternativen Anlage sind noch nicht berücksichtigt.

Ohne Wertsteigerung zählt jeder Kostenpunkt.

Bei einem Verkauf nach zehn Jahren würden angenommene 3 % Verkaufskosten (6.000 €) den Saldo von +4.649 € auf rund -1.351 € verändern, weiterhin vor Steuern.

Rechenweg: monatliche Annuität, 120 Zahlungen, 3,5 % Sollzins / 12. Die Vorsorgeansätze gelten über zehn Jahre als verbraucht; die separate Reserve von 5.000 € bleibt außerhalb des Vergleichs. Abweichungen in der Praxis möglich.

3-4 % sind nicht viel? Es kommt auch auf die Kaufkraft an.

Ein Zins in Prozent ist eine nominale Größe. Wie schwer er wirtschaftlich wiegt, hängt auch von Einkommen, Inflation und den Erträgen Ihrer Immobilie ab.

2,84 Billionen €

deutsche Staatsschulden Ende 2025
63,5 % der Wirtschaftsleistung [8]

Hohe Schulden allein erzeugen keine Inflation. Zusätzliche staatliche Ausgaben können die Nachfrage stärken; ihre Preiswirkung hängt auch vom Güterangebot, der Finanzierung und der Geldpolitik ab. Daraus lässt sich kein sicherer Anstieg von Immobilienpreisen ableiten.

100.000 €

heute

82.035 €

Kaufkraft nach zehn Jahren

Modell: unverzinstes Geld bei jährlich 2 % Inflation. Nominal bleiben 100.000 € bestehen. Kaufkraft: 100.000 € / (1,02 hoch 10). Keine Inflationsprognose. [9]

Sachwert mit Nutzwert

Eine Wohnung bietet Wohnraum und kann Mieten erwirtschaften. Mieten und Immobilienwerte können langfristig mit einem höheren Preisniveau wachsen. Sie müssen es aber nicht: Nachfrage, Zustand und Kaufpreis bleiben entscheidend.

Steigt ein Immobilienpreis um 2 % und die allgemeine Inflation ebenfalls um 2 %, bleibt der reale Preis unverändert - vor Kosten.

Die Rate bleibt fällig

Inflation kann die reale Last eines fest verzinsten Darlehens mindern. Eine Entlastung im Alltag entsteht aber vor allem dann, wenn auch Ihr Einkommen oder Ihre Mieteinnahmen steigen.

Die Bank verlangt weiterhin den vereinbarten Eurobetrag. Dazu können höhere Instandhaltungskosten und spätere Anschlusszinsen kommen. Inflation ist deshalb kein Rabatt auf die Monatsrate.

Quellen: [8], [9] | Nachweise auf Seite 11.

Weniger fertiggestellt. Bauen bleibt teuer.

Das Angebot wächst langsamer. Gleichzeitig bleiben Neubau und Modernisierung anspruchsvoll. Für Käufer von Bestandsimmobilien lohnt deshalb der genaue Vergleich.

206.600

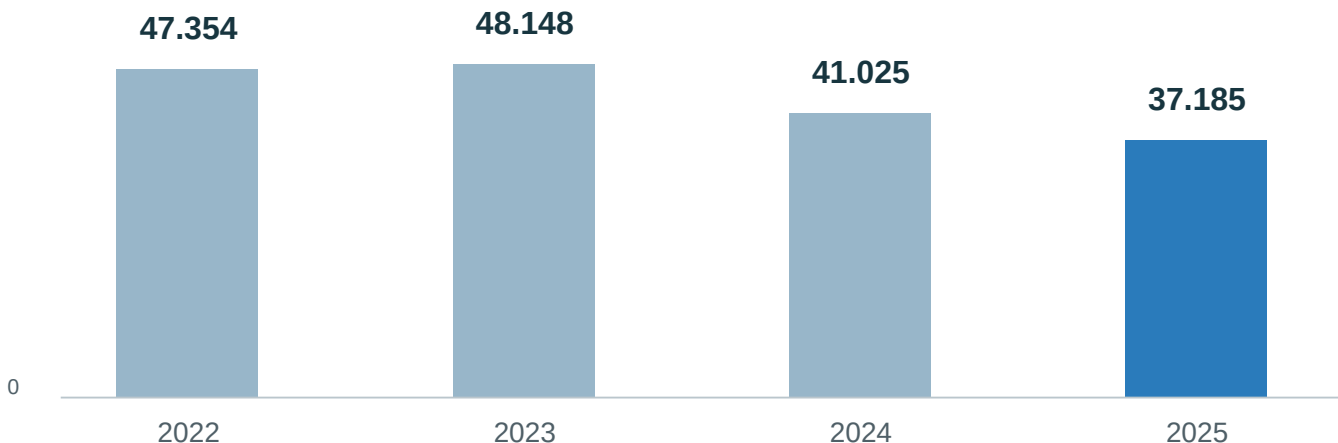
fertiggestellte Wohnungen in Deutschland 2025
18,0 % weniger als 2024. [1]

+5,0 %

Baupreise für neue Wohngebäude
Mai 2026 gegenüber Mai 2025. [3]

Auch in NRW entstehen weniger Wohnungen.

Fertiggestellte Wohnungen einschließlich Umbaumaßnahmen [4]



Genehmigungen: kein einheitlicher weiterer Einbruch.

1. Halbjahr 2026 gegenüber Vorjahr:
Deutschland +15,1 % [2] | NRW -1,5 % [5]

Genehmigt ist noch nicht gebaut. Für 2026 liegen noch keine vollständigen Jahreszahlen der Fertigstellungen vor. Höhere Baupreise können gut erhaltenen Bestand im Vergleich zum Neubau attraktiver machen. Sie erhöhen aber auch den Aufwand für Reparaturen und Modernisierung.

Unsere Einordnung: Knappes Angebot kann die Vermietbarkeit geeigneter Wohnungen stützen. Es garantiert weder steigende Preise noch die Wirtschaftlichkeit jedes einzelnen Objekts.

Quellen: [1], [2], [3], [4], [5] | Nachweise auf Seite 11.

Die Nachfrage entscheidet sich vor Ihrer Haustür.

Ein angespannter Stadtmarkt ist ein guter Anlass zur Prüfung. Für Ihre Wohnung zählen aber die konkrete Straße, das Gebäude und die zahlungsfähige Nachfrage.



Düsseldorfer Straßenmotiv aus den KEMPE-Unternehmensunterlagen.

14,00 €/m²

mittlere Angebotsmiete 2025
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
Düsseldorf: +7,3 % gegenüber 2024. [6]

Der Median teilt die Angebote in zwei gleich große Hälften. Er beschreibt Inserate, keine Bestandsmieten und keine gesicherten Vertragsabschlüsse. Er ist auch keine rechtlich zulässige Zielmieta für jede Wohnung.

Vier Prüfungen vor Ihrer Entscheidung

- 01 Lage und Miete**
Vergleichswohnungen, Mietvertrag, rechtlich zulässige Miete und Leerstandsrisiko prüfen.
- 02 Gebäude und Energie**
Dach, Fassade, Heizung und Energieausweis ansehen; anstehende Investitionen beziffern.
- 03 Eigentümergemeinschaft**
Wirtschaftsplan, Abrechnungen, Protokolle, Rücklagen und mögliche Sonderumlagen prüfen.
- 04 Finanzielle Belastbarkeit**
Mietausfall, Reparaturen und höhere Anschlusszinsen durchrechnen; freie Reserven erhalten.

Quellen: [6] | Nachweise auf Seite 11.

Steuern können entlasten. Die Grundlage bleibt die Immobilie.

Steuerliche Abzüge können das Ergebnis verbessern. Ob und wann daraus ein Vorteil für Sie entsteht, hängt von Ihrer persönlichen Situation und den gesetzlichen Voraussetzungen ab.

Zinsen und laufende Kosten

Einkünfte aus Vermietung sind grundsätzlich steuerpflichtig. Aufwendungen mit wirtschaftlichem Bezug zur Vermietung können als Werbungskosten abziehbar sein, zum Beispiel Schuldzinsen, Verwaltung und bestimmte Erhaltungsaufwendungen. Die Tilgung selbst ist nicht abziehbar. [11]

AfA: nur der Gebäudeanteil

Die Absetzung für Abnutzung (AfA) verteilt die Gebäudekosten steuerlich auf die Nutzungsdauer. Grund und Boden werden nicht abgeschrieben. Für Wohngebäude mit Fertigstellung 1925 bis 2022 gilt regulär 2 % lineare AfA pro Jahr, bei Fertigstellung ab 2023 regulär 3 %. [11]

$$176.000 \text{ €} \times 2 \% = 3.520 \text{ €}$$

AfA je vollem Vermietungsjahr im Modell: Baujahr 1985; Gebäudeanteil angenommen 80 % von 220.000 € einschließlich zugehöriger Kaufnebenkosten. Die tatsächliche Aufteilung muss sachgerecht sein. Eine Abschreibung ist keine Auszahlung des Finanzamts.

Rücklagen sind noch kein Abzug

Eine Einzahlung in die WEG-Erhaltungsrücklage mindert die verfügbaren Mittel. Steuerlich wird sie aber erst bei Verwendung für entsprechende Erhaltungsaufwendungen berücksichtigt. Auch ein bloßer eigener Kostenpuffer ist noch keine abziehbare Ausgabe. [12]

Den späteren Verkauf mitdenken

Bei vermieteten Immobilien im Privatvermögen ist ein Verkauf nach Ablauf von mehr als zehn Jahren grundsätzlich nicht nach § 23 EStG steuerpflichtig. Bei gewerblichem Grundstückshandel oder Betriebsvermögen gelten andere Regeln. Frist und Einzelfall sollten Sie steuerlich prüfen lassen. [11]

Unsere Beispielrechnung bleibt bewusst vor Steuern. Lassen Sie die individuelle Steuerwirkung ergänzend berechnen - ein Steuervorteil ersetzt weder eine gute Immobilie noch ausreichende Liquidität.

Quellen: [11], [12] | Nachweise auf Seite 11.

Quellen und Rechengrundlagen

Die Quellenhinweise im Text verweisen auf die folgenden Originalveröffentlichungen. Titel sind in der PDF anklickbar; Daten beziehen sich auf die jeweils genannten Berichtszeiträume.

[1] Destatis: Fertiggestellte Wohnungen 2025

22.05.2026, Pressemitteilung 174. Deutschland: 206.600 Wohnungen; -18,0 % gegenüber 2024.

[2] Destatis: Baugenehmigungen, Juni 2026

18.08.2026, Pressemitteilung 291. Erstes Halbjahr 2026: +15,1 % gegenüber dem Vorjahreshalbjahr.

[3] Destatis: Baupreise, Mai 2026

10.07.2026, korrigierte Pressemitteilung 241. Neubau konventioneller Wohngebäude: +5,0 % gegenüber Mai 2025.

[4] IT.NRW: Baufertigstellungen 2025

29.05.2026. 37.185 Wohnungen, -9,4 %. Zeitreihe 2022 bis 2025 einschließlich Umbaumaßnahmen.

[5] IT.NRW: Baugenehmigungen 1. Halbjahr 2026

27.08.2026. 20.191 Wohnungen, -1,5 % gegenüber dem Vorjahreshalbjahr.

[6] Stadt Düsseldorf: Angebotsmieten 2025

28.07.2026. Median in Mehrfamilienhäusern: 14,00 €/m², +7,3 %. Grundlage: ausgewertete Wohnungsinserate.

[7] Deutsche Bundesbank: Zinsstatistik

Stand 02.09.2026, Tabelle S510AT HYP, Seite 1. Juli 2026: 3,98 % effektiver Jahreszins einschließlich Kosten; Wohnungsbaukredite im Neugeschäft deutscher Banken.

[8] Deutsche Bundesbank: Staatsschulden 2025

31.03.2026. Maastricht-Abgrenzung: 2,84 Billionen Euro; Schuldenquote 63,5 % des Bruttoinlandsprodukts.

[9] Europäische Zentralbank: Was ist Inflation?

Erläuterung von Preisniveau und Kaufkraft; Abruf 08.09.2026. Die 2 % der Beispielrechnung sind eine Annahme.

[10] Finanzverwaltung NRW: Grunderwerbsteuer

Steuersatz in NRW: 6,5 %. Abruf 08.09.2026. Weitere Kaufnebenkosten in dieser Broschüre sind Modellannahmen.

[11] Einkommensteuergesetz (EStG)

§ 7 Abs. 4: Gebäude-AfA; § 9: Werbungskosten; § 21: Vermietung; § 23: private Veräußerungsgeschäfte. Gesetzesstand geprüft am 08.09.2026.

[12] Bundesfinanzhof: Erhaltungsrücklage

Urteil vom 14.01.2025, IX R 19/24; Pressemitteilung vom 25.02.2025. Steuerabzug erst bei Verwendung für Erhaltungsaufwendungen.

Modelle und Einordnung

Alle Modellrechnungen: eigene Berechnung, fiktive Annahmen, gerundete Darstellung. Marktinterpretationen sind Einordnungen, keine Prognosen. Texte, Logo und Bildmotive wurden aus den bereitgestellten KEMPE-Veröffentlichungen abgeleitet; Bilder dienen der Illustration und stellen kein aktuelles Verkaufsangebot dar.



SANIERTE & BEZUGSFREIE 3-ZI.WOHNUNG

KOENNECKESTR. 20, 40822 METTMANN

Sofort einziehen und modernen Wohnkomfort auf rund 65 m² genießen! Drei vielseitig nutzbare Zimmer bieten ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder ein separates Homeoffice.

Kaufpreis: 185.000 €



2-ZI. EG-WOHNUNG MIT TERRASSE & GARTEN

ELLERSTR. 27, 42697 SOLINGEN

Gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen! Diese unrenovierte 2-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 46 m² viel Potenzial und überzeugt mit Terrasse und Garten als persönlichem Rückzugsort.

Kaufpreis: 128.000 €



3-ZI.-INVESTMENT IM BELIEBTESTEN ESSEN ÜBERRUHR

ÜBERRUHRSTR. 129, 45277 ESSEN

Attraktiv investieren und von einer gefragten Lage profitieren! Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 86 m² großzügigen Wohnkomfort und eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger.

Kaufpreis: 210.000 €



2-ZI.-INVESTMENT MIT BALKON & TAGESLICHTBAD

AUGUSTASTR. 36, 47137 DUISBURG

Clever investieren und gefragten Wohnkomfort bieten! Die gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt auf rund 54 m² mit Balkon und Tageslichtbad – eine attraktive Kombination für Kapitalanleger.

Kaufpreis: 98.000 €



**DER IDEALE EINSTIEG INS EIGENTUM –
GEPFLEGTE 2-ZI.-WOHNUNG
MÜLGAUSTR. 326, 41238 MÖNCHENGLADBACH**

Raus aus der Miete und rein ins eigene Zuhause: Auf rund 58 m² bietet diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung attraktiven Wohnkomfort für Singles oder Paare.

Kaufpreis: 115.000 €



**2 AUF EINEN STREICH IN BELIEBTER & RUHIGER LAGE
DUISBURGER STR. 83 & 85, 40885 RATINGEN**

Doppelt investieren und direkt von zwei bestehenden Mietverhältnissen profitieren! Das Paket umfasst zwei renovierte, schnittgleiche 2-Zimmer-Wohnungen mit jeweils rund 51 m² attraktive Wohnfläche in beliebter Lage von Ratingen.

Kaufpreis: je 149.000 €



**60,5 M² WOHNUNG ZUR INDIVIDUELLEN GESTALTUNG
HELMHOLTZSTR. 105, 46045 OBERHAUSEN**

Aus Rohbau wird Wohnraum: Gestalten Sie diese zentral gelegene 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit rund 60,5 m² und Balkon ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen!

Kaufpreis: 60.500 €



**2-ZI.-INVESTMENT IM ZENTRUM VON MG-RHEYDT
HAUPTSTR. 2, 41236 MÖNCHENGLADBACH**

Zentral investieren und direkt von laufenden Mieteinnahmen profitieren! Die gepflegte 2-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 52 m² attraktiven Wohnraum in zentraler Lage von Rheydt.

Kaufpreis: 129.500 €



KEMPE IMMOBILIEN GMBH

IST KAUFEN GÜNSTIGER ALS MIETEN?

2-ZI.-WOHNUNG

DUISBURGER STR. 83, 40885 RATINGEN

149.000 €



KAUFEN



ZINSSATZ (SOLL)
3,93 %



JÄHRLICHE ZINSEN
5.855,70 €



MTL. ZINS-RATE
487,98 €

VS.



MIETEN



MTL. KALTMIETE
612,00 €

2-ZI.-WOHNUNG

AUGUSTASTR. 36, 47137 DUISBURG

98.000 €



KAUFEN



ZINSSATZ (SOLL)
3,93 %



JÄHRLICHE ZINSEN
3.851,40 €



MTL. ZINS-RATE
320,95 €

VS.



MIETEN



MTL. KALTMIETE
395,00 €

ERFAHREN SIE MEHR UNTER
WWW.IMMOBILIENBOERSE.COM



Bei uns liegen Sie richtig.

58 Jahre Erfahrung.

Ihr Ziel ist der Ausgangspunkt.

Sie möchten Vermögen aufbauen, laufende Mieteinnahmen erzielen oder für das Alter vorsorgen? Gemeinsam betrachten wir Ihre Ziele, Ihren finanziellen Rahmen und die dazu passende Immobilie.

Seit der Gründung 1968 stehen bei KEMPE Immobilien Marktkenntnis und der persönliche Kontakt im Mittelpunkt. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.



Unser Firmensitz: Achenbachstraße 23 in Düsseldorf.

Lassen Sie uns Ihre Möglichkeiten gemeinsam prüfen.

Vereinbaren Sie ein persönliches Gespräch. Bringen Sie Ihre Fragen, Ihr Budget und gern auch ein konkretes Objekt mit.

KEMPE Immobilien GmbH

Achenbachstraße 23 · 40237 Düsseldorf

Telefon 0211 914666-0

info@immobilienboerse.com

