# Ratgeber:
# Anlageimmobilien in München

Eine Immobilie als Kapitalanlage verbindet Sachwert, laufende Erträge und Verwaltung. Dieser Ratgeber erklärt die wichtigsten Kennzahlen, die Einflussfaktoren auf den Münchner Markt und die typischen Risiken.

## 1. Ziel der Investition festlegen

Eine Anlageimmobilie kann unterschiedliche Ziele verfolgen: laufende Mieteinnahmen, Vermögensaufbau durch Wertsteigerung oder die Absicherung im Alter. Diese Ziele bestimmen, welche Lage, welche Objektart und welche Finanzierung sinnvoll sind.

- Laufender Cashflow nach Finanzierung und Kosten
- Langfristige Wertentwicklung und Sicherheit des Sachwerts
- Steuerliche Aspekte, die mit einer Fachperson zu klären sind
- Zeitlicher Horizont und Liquiditätsbedarf

## 2. Kennzahlen verstehen

Die Bruttomietrendite setzt die Jahresmiete ins Verhältnis zum Kaufpreis. Sie ist ein erster Anhaltspunkt, berücksichtigt aber keine Kosten. Die Nettomietrendite zieht laufende Kosten wie Verwaltung, Instandhaltung, Rücklagen und nicht umlagefähige Nebenkosten ab. Der Cashflow zeigt, ob nach Zins und Tilgung ein Überschuss oder ein Zuschuss entsteht.

> **Achtung**
> Eine hohe Rendite auf dem Papier bedeutet nicht automatisch einen soliden Ertrag. Entscheidend sind realistische Annahmen zu Leerstand, Instandhaltung und Zinsentwicklung.

## 3. Einflussfaktoren in München

- Lage und Infrastruktur, etwa Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Arbeitsplatznähe
- Nachfrage durch Zuzug und Wohnungsbedarf im Großraum München
- Zinsentwicklung, die Finanzierungskosten und Kaufbereitschaft beeinflusst
- Regulierung des Mietmarkts, die Mieterhöhungen und Neuvermietung betrifft
- Zustand und energetische Qualität des Gebäudes

Aktuelle Marktdaten, etwa zu Mieten und Kaufpreisen, sollten Sie aus belastbaren Quellen beziehen und mit dem Standdatum versehen. Ein Vergleich mit vergleichbaren Objekten im selben Stadtbezirk ist für die Einschätzung unverzichtbar.

## 4. Risiken realistisch einschätzen

- Leerstand und Mietausfall


© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

- Instandhaltung und größere Sanierungen, etwa Dach oder Heizung
- Veränderung der Finanzierungskonditionen nach Ablauf der Zinsbindung
- Wertschwankungen am Markt
- Haftung und Pflichten als Eigentümer, etwa in einer Eigentümergemeinschaft

## 5. Prüfung vor dem Kauf

- [ ] Grundbuchauszug und Lastenfreiheit prüfen
- [ ] Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung lesen
- [ ] Wirtschaftsplan und Hausgeldabrechnungen der letzten Jahre prüfen
- [ ] Protokolle der Eigentümerversammlungen und Rücklagenstand prüfen
- [ ] Bestehende Mietverträge und Mietentwicklung prüfen
- [ ] Energieausweis und bekannte Modernisierungen dokumentieren
- [ ] Finanzierungsangebote mit Zins, Tilgung und Zinsbindung vergleichen
- [ ] Kosten für Notar, Grunderwerbsteuer und Makler einplanen

## 6. Bewirtschaftung

Eine professionelle Verwaltung entlastet Eigentümer bei Mieterkommunikation, Betriebskostenabrechnung, Instandhaltung und Dokumentation. Die Entscheidung für Eigenverwaltung oder Mietverwaltung sollte anhand von Zeitaufwand, Erfahrung und Anzahl der Einheiten getroffen werden.

## Ihre Anlageimmobilie in München analysieren lassen

Wir prüfen Lage, Mietpotenzial und Kostenstruktur und stellen Ihnen eine nachvollziehbare Einschätzung zur Verfügung. Wir unterstützen Sie gern mit einer Einschätzung Ihrer Immobilie und besprechen die nächsten Schritte.

**anfrage@bayernwerte.de** | **bayernwerte.de/kontakt**

**Jetzt anrufen: +49 89-21 90 97 33**

## Über Bayernwerte Immobilien

Bayernwerte Immobilien ist Ihr Immobilienmakler und Mietverwalter in München mit Inhaber Sandy J. Miehling. Wir betreuen Eigentümer, Käufer, Verkäufer, Vermieter, Mieter und Kapitalanleger in allen 25 Münchner Stadtbezirken und im Münchner Umland. Unsere Leistungen: Immobilienbewertung, Immobilienverkauf, Grundstücksverkauf, Immobilienvermietung und Mietverwaltung.

**Schlagworte:** Anlageimmobilie München, Kapitalanlage Immobilie München, Rendite Immobilie München, Cashflow Immobilie München, Immobilieninvestment München, Bayernwerte Immobilien


© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

**Hinweis**

Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung. Bitte lassen Sie sich im Einzelfall von der zuständigen Fachperson beraten, etwa Notar, Fachanwalt für Familienrecht bzw. Erbrecht oder Steuerberater. Renditeberechnungen sind abhängig von Annahmen und stellen keine Zusage für künftige Erträge dar.



© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.