

UNSERE METHODE

Immobilien als Kapitalanlage

Wie Sie mit Immobilien als Kapitalanlage planbar, sicher und renditestark Vermögen aufbauen – und warum die WOTRES-Methode dabei den entscheidenden Unterschied macht.

Ein Leitfaden von WOTRES – *Wolff Torspecken Real Estate Solutions*
Institutioneller Zugang · Geprüfte Objekte · Vollständige Begleitung

IN DIESER BROSCHÜRE

01

Die WOTRES-Methode im Überblick

02

Die vier Kernvariablen der Rendite

03

Das Sicherheitsfundament

04

Über WOTRES & Kontakt

EINLEITUNG

Warum die meisten Immobilieninvestments scheitern – und wie man es richtig macht.

Wer alles richtig macht, kann mit Immobilien Investments ein **echtes Vermögen** aufbauen. Immobilien sind unumstritten die beste Geldanlage in Deutschland – wenn man sie richtig plant und umsetzt.

Aber wie verhindert man ein böses Erwachen am Ende? Wie vermeidet man die Vielzahl an Fallstricken und macht wirklich alles richtig? Viele Privatanleger sind mit der **Komplexität eines Immobilieninvestments** verständlicherweise überfordert.

Genau deswegen haben wir unsere fachlichen Kompetenzen aus allen Bereichen rund um die Anlageimmobilie gebündelt – von der Standortwahl über die Finanzierung bis zur Instandhaltung – und ein **System** aufgebaut, das Sie **während Ihres gesamten Investments unterstützt und begleitet**.

Unsere Struktur minimiert Risiken und berücksichtigt wirklich alle relevanten Zielwerte unserer Kunden. **Das Hauptziel: maximaler Gewinn bei maximaler Sicherheit für den Investor. Ohne Kompromisse.**

Über 20 Jahre Praxiserfahrung. Gebündelt in einem System.

Das ist unsere **WOTRES-Methode**: ein System, das wirklich alle Faktoren berücksichtigt, die über Erfolg und Misserfolg eines Immobilieninvestments entscheiden – von der Standortwahl bis zur Verwaltung.

INHALT

01 Wie ein Immobilieninvestment funktioniert	3
02 Faktor 1 – Mietrendite: Der Gewinn beginnt im Einkauf	4
03 Faktor 2 – Wert- und Mietentwicklung	5
04 Faktor 3 – Steuerliche Optimierung	6
05 Faktor 4 – Finanzierung als Renditemultiplikator	7
06 Faktor 5 – Haus- und Mietverwaltung	8
07 Über WOTRES	9
08 Ihr nächster Schritt	10

01 – SO FUNKTIONIERT EIN IMMOBILIENINVESTMENT

Einfach im Prinzip. Entscheidend im Detail.

Das Wichtigste vorweg: **Investieren in Immobilien ist eigentlich ganz einfach.** Sie erwerben eine vermietete Immobilie – in der Regel eine Eigentumswohnung – und vermieten sie. Den Kaufpreis finanziert Ihnen zum größten Teil eine Bank, sodass Ihr Kapitaleinsatz klein bleibt.

Kurzfristig decken die Mieteinnahmen einen Großteil Ihrer Finanzierungsrate, mittelfristig bezahlt sich die Immobilie dann „von selbst“ ab – und Sie profitieren vom Überschuss. Langfristig wird zum Ende der Laufzeit die Veräußerung der Anlage zu guten Konditionen das **Sahnehäubchen Ihres Investmenterfolgs.**

Klingt simpel. **Der Teufel steckt aber im Detail:** Um ein solches Projekt erfolgreich, sicher und gewinnbringend zu bewältigen, müssen viele Faktoren berücksichtigt werden, die kaum ein Investor in Eigenregie überblicken kann. Genau diese **Investmentstrategie** macht WOTRES gegenüber anderen Anbietern einzigartig.

DIE WOTRES-METHODE

Fünf Kernfaktoren entscheiden über Erfolg oder Verlustgeschäft – vier für die Rendite, einer für die Sicherheit.

1

Mietrendite

2Wert- &
Mietentwicklung**3**Steuerliche
Optimierung**4**

Finanzierung

5Haus- &
Mietverwaltung

Die WOTRES-Methode betrachtet Immobilien als Investment nicht isoliert nach einer Kennzahl, sondern als **Zusammenspiel dieser Faktoren**. Erst wenn sie gemeinsam analysiert, geprüft und aufeinander abgestimmt werden, entsteht ein realistisches Bild der wirtschaftlichen Qualität einer Kapitalanlage.

FAKTOR 1 – MIETRENDITE

01

Der Gewinn beginnt im Einkauf.

Die **Bruttomietrendite** beschreibt das Verhältnis der jährlichen Mieteinnahmen zum Kaufpreis einer Immobilie. Sie ist eine wichtige Orientierungsgröße – aber nicht die ganze Wahrheit.

Mietrenditen können je nach **Lage, Standort, Objektqualität und Marktphase** stark schwanken. In sehr gefragten Lagen sind die Kaufpreise häufig höher, wodurch die anfängliche Mietrendite niedriger ausfällt. In weniger gefragten Lagen wirkt sie auf den ersten Blick attraktiver – doch Leerstand, schwächere Mietentwicklung und schlechtere Wiederverkaufsmöglichkeiten können das Investment langfristig **belasten**.

Die entscheidende Frage lautet deshalb nicht nur: Wie hoch ist die Mietrendite? Sondern: Ist diese Mietrendite im Verhältnis zu Standort, Objektqualität, Finanzierung und langfristiger Entwicklung **wirklich tragfähig**?

WORAUF ES ANKOMMT

Einkauf

Der Gewinn entsteht nicht beim Verkauf – sondern bereits beim **Kaufpreis**, zu dem Sie einsteigen.

Der WOTRES-Vorteil: institutionelle Einkaufskraft.

Durch professionelle Verhandlung, institutionellen Zugang und gebündelte Einkaufskraft erschließen wir Konditionen, die ein einzelner Privatanleger am freien Markt nicht erreichen könnte – und verbessern damit die **Ausgangrendite** jedes Investments.

FAKTOR 2 – WERT- UND MIETENTWICKLUNG

02

Der eigentliche Langfristhebel.

Eine Immobilie ist kein statisches Investment. Mieten, Kaufpreise, Nachfrage, Infrastruktur und Standortqualität verändern sich über die Zeit. Entscheidend ist daher nicht nur die Rendite zum Kaufzeitpunkt, sondern wie sich die Investmentimmobilie **über die gesamte Haltedauer** entwickelt.

Bevölkerungswachstum, wirtschaftliche Stärke, Arbeitsmarkt, Bildungsangebote, Mobilitätsanbindung und städtebauliche Entwicklung beeinflussen die Nachfrage nach Wohnraum. Genau diese Faktoren entscheiden häufig darüber, ob eine Immobilie langfristig nur verwaltet wird oder tatsächlich **Vermögensaufbau** ermöglicht.

Hier liegt einer der größten Denkfehler vieler Privatanleger: Eine Immobilie mit scheinbar hoher Anfangsrendite kann langfristig schwach performen, wenn der Standort **stagniert**. Umgekehrt kann eine Immobilie mit moderater Anfangsrendite wirtschaftlich sehr attraktiv sein, wenn Lage, Mietentwicklung und Wiederverkaufsfähigkeit **langfristig überzeugen**.

WORAUF ES ANKOMMT

Standort

Bevölkerung, Wirtschaft, Infrastruktur: Der Standort entscheidet über Wert- und **Mietentwicklung** über Jahre.

Der WOTRES-Vorteil: überprüfbare Standortlogik.

Wir prüfen nicht nur das Objekt, sondern auch das **wirtschaftliche Umfeld** und die **langfristige Marktgängigkeit**. So identifizieren wir Immobilien, bei denen vor allem die zukünftige Entwicklung überzeugt – aus dem Kauf wird eine strategische **Standortentscheidung**.

FAKTOR 3 – STEUERLICHE OPTIMIERUNG

03

Geprüft, bevor Sie entscheiden.

Wenn Sie Geld in Immobilien anlegen, zählt nicht allein die Rendite auf dem Papier. Entscheidend ist, welche tatsächliche **Nettobelastung** nach Finanzierung, Kosten und steuerlichen Effekten beim Anleger verbleibt.

Steuerliche Vorteile entstehen nicht zufällig. Sie hängen von der Objektkategorie, der baulichen Struktur, den anerkennungsfähigen Kostenanteilen, der Dokumentation und der fachlichen Prüfung ab. Besonders bei Denkmalimmobilien oder förderfähigen Sanierungsobjekten können erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten einen erheblichen Einfluss auf die **monatliche Belastung und die Eigenkapitalrendite** haben.

Wichtig bleibt: **Steuerliche Vorteile ersetzen kein gutes Investment.** Sie entfalten ihren Wert erst dann, wenn sie mit einem soliden Standort, einer tragfähigen Mietentwicklung, einem marktgerechten Einkauf und einer passenden Finanzierung zusammenwirken.

WORAUF ES ANKOMMT

Nettobelastung

Nicht die Rendite auf dem Papier zählt – sondern das, was nach Steuern und Kosten **wirklich** bleibt.

Der WOTRES-Vorteil: steuerliche Prüfung vor dem Einkauf.

Die steuerliche Struktur ausgewählter Immobilien wird bereits im **Einkauf** kontrolliert. Gutachten, Kostenaufteilungen und steuerliche Grundlagen werden vorab geprüft und fachlich aufbereitet – **bevor Sie investieren.**

FAKTOR 4 – FINANZIERUNG

04

Der Renditemultiplikator.

Die **Finanzierung** ist einer der stärksten Hebel im Immobilieninvestment. Sie entscheidet darüber, wie hoch die monatliche Belastung ist, wie viel Eigenkapital gebunden wird und welche Rendite auf das eingesetzte Kapital entstehen kann.

Ein besonderer Vorteil von Immobilien: Sie können **fremdfinanziert** werden. Der Anleger muss den Kaufpreis nicht vollständig aus Eigenkapital bezahlen – dadurch kann bereits mit vergleichsweise **geringem Eigenkapitaleinsatz** ein deutlich **größerer Vermögenswert** erworben werden. Entscheidend ist die richtige Struktur, nicht das vorhandene Vermögen.

Eine gute Finanzierung ist mehr als ein niedriger Zinssatz. Entscheidend sind auch Tilgung, Zinsbindung, Eigenkapitaleinsatz, Liquiditätsreserve, steuerliche Auswirkung und geplante Haltedauer. Eine schlechte Finanzierung kann ein gutes Objekt wirtschaftlich schwächen – eine gute Finanzierung kann aus einem soliden Objekt ein **exzellentes Investment** machen.

Der WOTRES-Vorteil: Finanzierung als Teil der Strategie.

Bei WOTRES wird die Finanzierung nicht nachgelagert betrachtet, sondern als integraler Bestandteil der **Investmententscheidung**. Wird ein Objekt bereits zu marktunüblich guten Konditionen eingekauft und zusätzlich eine passende Finanzierungsstruktur ermöglicht, entsteht ein **doppelter Effekt**: Der günstigere Einkauf verbessert die Ausgangslage, während die Finanzierung die Rendite auf das eingesetzte Kapital vergrößert.

Das Zusammenspiel entscheidet

Keine dieser vier Variablen kann **isoliert** betrachtet werden. Eine hohe Mietrendite kann durch schwache Standortentwicklung entwertet werden. Steuerliche Vorteile können eine schlechte Lage nicht retten. Eine günstige Finanzierung hilft wenig, wenn das Objekt langfristig nicht marktgängig ist. Genau deshalb bündelt die **WOTRES-Methode** alle vier Faktoren in einem strukturierten Entscheidungsprozess – individuell abgestimmt auf Ihre **persönliche Situation**.

FAKTOR 5 – HAUS- UND MIETVERWALTUNG

05

Das Sicherheitsfundament.

Die vier vorherigen Faktoren sorgen, gemeinsam und gut abgestimmt, für ein gutes wirtschaftliches **Ergebnis**. Aber selbst die auf dem Papier beste Investition bringt Ihnen nichts, wenn die Zahlen am Ende nicht stimmen.

Der Schock kommt oft einige Jahre nach dem Kauf: Verschleißschäden treten zutage, Mieter ziehen aus und hinterlassen möglicherweise Schäden, neue Mieter sind schwer zu finden oder nicht bereit, die kalkulierte Miete zu zahlen. **Das Ergebnis: Leerstand, Mietausfall und hohe Kosten für den Eigentümer.**

WOTRES eliminiert diese Risiken für Sie.

Ein **Immobilieninvestment** ist nicht mit dem Kauf abgeschlossen. Erst danach zeigt sich, ob die ursprüngliche Kalkulation auch in der Praxis trägt. Hausverwaltung, Mietverwaltung, Instandhaltung und Kostenkontrolle entscheiden maßgeblich darüber, ob ein Investment seine wirtschaftlichen Ziele erreicht – ein Punkt, der am Markt **häufig unterschätzt** wird.

Der WOTRES-Vorteil: ein geprüftes Partnernetzwerk.

Wir greifen auf ein über Jahrzehnte gewachsenes **Netzwerk** geprüfter Dienstleister, Hausverwaltungen und Mietverwaltungen zurück. Unsere Partner wurden in der Praxis erprobt, regelmäßig bewertet und nach klaren **Qualitätsmaßstäben** ausgewählt. So bleibt Ihr Investment nicht nur beim Kauf optimal aufgestellt, sondern wird auch langfristig durch strukturierte Verwaltung, realistische Instandhaltungsplanung und **konsequente Kontrolle** geschützt.

Fazit der WOTRES-Methode

Weg vom Bauchgefühl, weg von isolierten Renditeversprechen, hin zu einer **transparenten, geprüften und strategisch aufgebauten Immobilienanlage**. Wer Immobilieninvestments sinnvoll plant, braucht kein Glück – sondern das richtige System. Nicht als einmaliger Kauf, sondern als **strukturierter Vermögensaufbau** über die gesamte Laufzeit.

ÜBER WOTRES

Ein System statt eines Versprechens.

WOTRES – Wolff Torspecken Real Estate Solutions – ist ein bundesweit tätiges Unternehmen für **Kapitalanlageimmobilien**. Wir geben privaten Anlegern Zugang zu vorselektierten, geprüften Immobilien und institutionellen Konditionen, die am freien Markt nicht zugänglich sind.

Durch unsere **exklusive Kooperation mit der Bayerischen** erhalten unsere Kunden Zugang zu Off-Market-Objekten und Einkaufsbedingungen, die sonst nur institutionellen Investoren vorbehalten sind.

Gebündelt aus über **20 Jahren Praxiserfahrung in Einkauf, Finanzierung, Steuern und Verwaltung** haben wir ein System aufgebaut, das Anleger nicht nur beim Kauf, sondern über die gesamte Laufzeit ihres Investments begleitet.

5

Kernfaktoren
systematisch geprüft –
statt einer Kennzahl

20+

Jahre gebündelte
Praxiserfahrung im
Immobilienmarkt

1

Ansprechpartner über den
gesamten Investment-
prozess



IHR NÄCHSTER SCHRITT

Sie entscheiden, ob Sie investieren. Den Rest übernehmen wir.

Die WOTRES-Methode funktioniert nur dann optimal, wenn sie auf Ihre persönliche Situation zugeschnitten ist. Im kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch analysieren wir gemeinsam, welches Vorgehen für Sie am sinnvollsten ist.

- 01 Analyse Ihrer persönlichen Ausgangssituation – Einkommen, Eigenkapital, Ziele.
- 02 Einblick in vorselektierte, geprüfte Objekte zu institutionellen Konditionen.
- 03 Transparente Einordnung von Rendite, Steuern und Finanzierung – ohne Verpflichtung.

KOSTENLOSES BERATUNGSGESPRÄCH VEREINBAREN



Vereinbaren Sie Ihren Termin online unter **www.wotres.de** – unverbindlich, kostenlos und ohne versteckte Verpflichtungen.





Geben Sie Ihrem Geld ein Zuhause.

Mit dem richtigen Partner an Ihrer Seite sind Kapitalanlageimmobilien sicher, unkompliziert und eine der besten Möglichkeiten für Ihren **Vermögensaufbau**. Die Aussichten am Immobilienmarkt Deutschland sprechen für sich: strukturelle Nachfrage, moderates Zinsniveau, eine wachsende Angebotslücke.

Kostenloses Beratungsgespräch: Vereinbaren Sie jetzt Ihren unverbindlichen Termin – online unter **www.wotres.de**

Impressum:
WOTRES GmbH i.G.
Lena-Christ-Str. 2
82031 Grünwald

Geschäftsführer: Jonas Wolff, José Torspecken Lobo de Miranda und Rainer Aigner

E-Mail: kontakt@wotres.de
© Copyright 2026 WOTRES GmbH