izla Yacoub

AN INVESMI PUBLICATION

THE REAL ESTATE
CLARITY GUIDE FOR WOMEN

Your own *Morning.*

Your easy-to-understand introduction to building wealth with rented properties – with clear figures, honest risks and a plan that fits your life.



PERSONALLY CURATED BY IZLA YACOUB

PERSONALLY CURATED BY IZLA YACOUB



A PERSONAL LETTER FROM IZLA

You don't need a perfect start. You need clarity.

I wrote this guide for the woman who is highly successful professionally – and yet, when it comes to real estate, doesn't know which numbers or which people she can trust. Perhaps you earn a good living, have built a comfortable life, and still feel like your money doesn't have a plan of its own.

That's precisely why this guide exists: not to tell you that you have to buy, but to help you understand **what actually happens with a rented property** – where money comes in, where it goes out, how wealth can be created, and what risks you would bear.

Real estate is not a shortcut to wealth. It's a long-term business decision. If it fits your life, your finances, and your need for security, it can be a valuable asset. If not, a clear "no" is just as valid as a "yes."

My three principles: no pressure. No number without context.
No purchase you can't explain yourself.

"For me, financial independence doesn't begin with a status symbol, but with decisions I don't have to make out of fear.

Izla

Izla Yacoub · Managing Director of InvesMi

IZLA YACOUB · INVESMI



MY DEFINITION OF FREEDOM

Being able to decide. That is freedom.

Perhaps success for you means a home in a city you love. Perhaps a free Tuesday, more time for family, or the opportunity to leave a job that no longer fulfills you. The vision can be grand. Only the calculation behind it must remain sober.

> “
>
> For me, financial independence doesn't begin with a status symbol, but with decisions I don't have to make out of fear.

REAL ESTATE, SIMPLY EXPLAINED

An apartment is a small business.

It has income, expenses, debts, reserves and risks – as well as contractual partners on the rental side.

01	02	03	04	05
YOU BUY	**RENT IS COMING**	**KOSTEN GEHEN**	**SCHULD SINKT**	**WERT BLEIBT OFFEN**
Equity and bank loans finance the purchase price and ancillary costs. You thereby assume responsibility and a concentration risk.	Die Nettokaltmiete ist deine zentrale Einnahme. Sie ist nur belastbar, wenn Mietvertrag, Markt und Leerstandsrisiko geprüft sind.	Zins, nicht umlagefähige Kosten, Verwaltung, Reparaturen, Rücklagen und mögliche Ausfälle gehören in dieselbe Rechnung.	Mit der Tilgung reduzierst du die Restschuld. Das kann Vermögen aufbauen, ist aber kein frei verfügbares Monatseinkommen.	Der Marktwert kann steigen, stagnieren oder fallen. Plane so, dass deine Entscheidung nicht von einer Wertsteigerung abhängt.



IZLAS KLARHEITSREGEL 01

Die Kernfrage lautet nicht: „Zahlt die Miete meine Wohnung?“

Sondern: Decken Miete und dein eigener Spielraum alle Zahlungen – auch dann, wenn ein schlechter Monat kommt?

IZLAS DREI-KONTEN-BLICK

Drei Wege, wie ein Objekt deine Vermögensentwicklung beeinflussen kann.

Laufendes Ergebnis + Sinkende Restschuld + Mögliche Wertentwicklung

01

Cashflow

Was monatlich übrig bleibt, nachdem Rate, Eigentümerkosten, Rücklagen und ein Ausfallpuffer bezahlt sind. Ein Minus bedeutet: Du musst monatlich eigenes Geld zuschießen.

Sofort spürbar · kann positiv oder negativ sein

02

Tilgung

Der Tilgungsanteil deiner Rate reduziert die Schuld. Dein rechnerisches Eigenkapital im Objekt kann dadurch wachsen – solange der Objektwert nicht stärker fällt.

Nicht liquide · im Objekt gebunden

03

Wert

Lage, Zustand, Zinsen, Nachfrage und Regulierung beeinflussen den Verkaufspreis. Eine mögliche Wertsteigerung ist ein Szenario, keine zugesagte Rendite.

Nie garantiert · erst beim Verkauf realisiert

WAS ICH NIE VERMISCHE

Steuern sind eine vierte Ebene – aber für sich allein kein Kaufgrund.

Steuerlicher Überschuss, monatlicher Zahlungsfluss und Vermögensentwicklung sind drei verschiedene Rechnungen. Seite 12 trennt sie sauber.

BEVOR DU DAS OBJEKT PRÜFST

Prüfe zuerst deine Ausgangslage.

Ein gutes Einkommen hilft. Entscheidender ist, wie stabil dein Leben bleibt, wenn Miete ausfällt, etwas kaputtgeht oder die Finanzierung teurer wird.

STABILES EINKOMMEN

Ist dein Einkommen planbar? Probezeit, Selbstständigkeit, Elternzeit oder ein Berufswechsel gehören ehrlich in deine Planung.

ECHTER MONATSUBERSCHUSS

Was bleibt nach Wohnen, Leben, Krediten, Versicherungen, Urlaub, Sparen und unregelmäßigen Jahreskosten wirklich übrig?

PRIVATE NOTFALLRESERVE

Dein Notgroschen bleibt getrennt vom Kauf. Er schützt dein Leben – nicht die Fassade, Heizung oder nächste Sonderumlage.

OBJEKTRESERVE

Neben dem Kauf brauchst du liquide Mittel für Leerstand, Reparaturen und nicht geplante Eigentümerkosten.

BONITÄT & UNTERLAGEN

Gehaltsnachweise, Kontoauszüge, Eigenkapitalbeleg, bestehende Verpflichtungen und eine aktuelle Bonitätsauskunft beschleunigen die Finanzierungsprüfung.

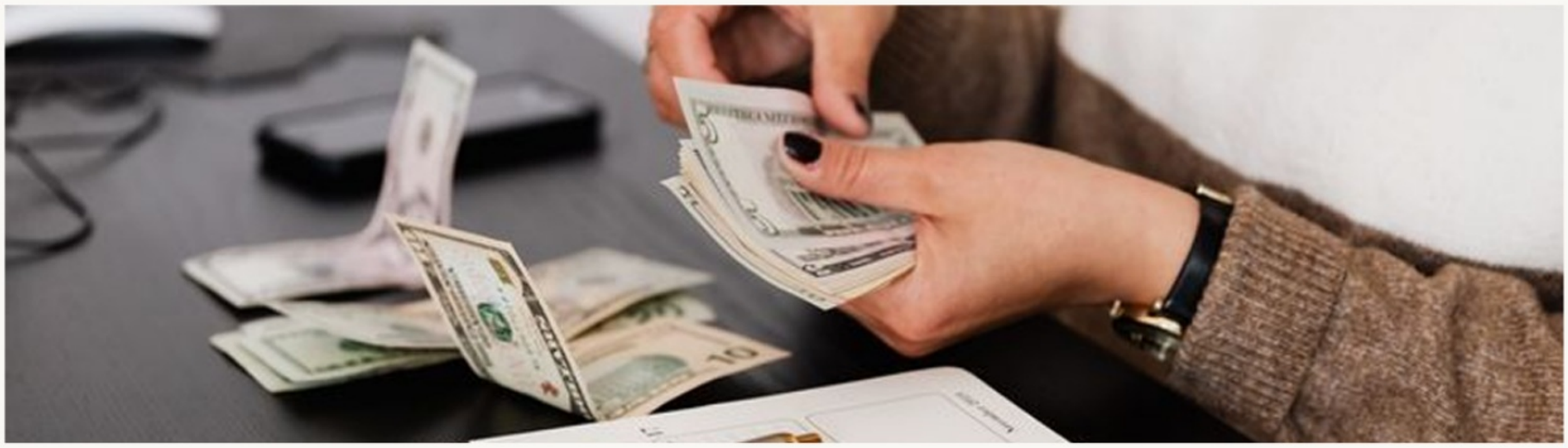
ZEIT & RISIKOGRENZE

Kannst du Kapital langfristig binden? Und kannst du ruhig schlafen, wenn das Objekt über mehrere Monate einen Eigenanteil verlangt?

IZLAS PRÜFFRAGE

Bleibt dein Leben noch gut, wenn das Objekt drei schlechte Monate hat?

Eine belastbare Antwort beginnt damit, deine Grenzen zu kennen, deine Zahlen offenzulegen und Fachleute dort einzubeziehen, wo du selbst nicht sicher prüfen kannst.



MEHR ALS EINE ANZAHLUNG

Eigenkapital hat drei Jobs.

Es bezahlt nicht nur einen Teil des Kaufpreises. Es beeinflusst Kreditrisiko und Konditionen – und bestimmt mit, ob du nach dem Notartermin noch finanziellen Spielraum hast.

Die Verbraucherzentrale nennt als grundsätzliche Orientierung 20 bis 30 Prozent des Kaufpreises zuzüglich der Kaufnebenkosten. Das ist keine gesetzliche Pflicht und keine individuelle Finanzierungszusage. Banken bewerten Einkommen, Objekt, Beleihung, Bonität und Reserven unterschiedlich.

01 Erwerbskosten

Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch und gegebenenfalls Makler. Diese Kosten erhöhen den Marktwert des Objekts nicht automatisch und sollten separat kalkuliert werden.

02 Kaufpreisanteil

Je geringer das Darlehen im Verhältnis zum Objektwert, desto kleiner sind meist Zins- und Restschuldrisiko. Der Effekt ist immer angebotsabhängig.

03 Sicherheitsreserve

Liquide Mittel nach dem Kauf für Sondereigentum, Leerstand, Selbstbeteiligungen, Nachzahlungen und unvorhergesehene Maßnahmen.

Izlas Reserve-Regel: Eigenkapital darf dir Sicherheit geben – nicht deine gesamte Sicherheit nehmen. Verwende deshalb nicht automatisch jeden verfügbaren Euro.

IZLAS KLARTEXT · DER MYTHOS

„Wenn die Bank eine 100- oder 110-Prozent-Finanzierung anbietet, brauche ich kein eigenes Geld."

Eine hohe Finanzierung kann möglich sein. Sie beseitigt aber weder Kaufnebenkosten noch Rücklagenbedarf – und kann Zins-, Restschuld- und Verkaufsrisiken erhöhen.

DIE RATE IST NUR DIE ERSTE ZEILE

Eine Finanzierung endet nicht beim heutigen Zins.

Bei einem Annuitätendarlehen bleibt die Rate während der Sollzinsbindung in der Regel konstant. Mit fortschreitender Tilgung sinkt der Zinsanteil und der Tilgungsanteil steigt. Danach bleibt häufig eine Restschuld.

SOLLZINS

Der vertragliche Zins für das Darlehen. Für Angebote vergleichst du zusätzlich den effektiven Jahreszins und alle Bedingungen.

TILGUNG

Der Anteil, der die Schuld reduziert. Eine niedrige Anfangstilgung kann die Rate kleiner erscheinen lassen, aber die Restschuld hoch halten.

ZINSBINDUNG

Der Zeitraum, in dem der Sollzins feststeht. Danach wird die verbleibende Schuld neu finanziert oder anderweitig zurückgezahlt.

SONDERTILGUNG

Vertraglich vereinbarte Extra-Rückzahlungen können Flexibilität geben. Prüfe Höhe, Häufigkeit und die vertraglichen Bedingungen.

RESTSCHULD

Die Zahl, die dein Zukunftsrisiko sichtbar macht. Lass dir für das Ende der Zinsbindung mehrere Anschlusszins-Szenarien zeigen – nicht nur das freundliche.



Zinsen — KOSTEN DES GELIEHENEN KAPITALS

+

Tilgung — SCHULDABBAU

=

Rate — MONATLICHER ZAHLUNGSABFLUSS

Izias Leseregel: Entscheide nie nur nach der heutigen Rate. Lass dir auch Restschuld und mehrere Anschlusszins-Szenarien zeigen. Die Beispielrechnung auf den Seiten 10 und 11 nutzt ein fiktives Annuitätendarlehen; sie ist kein Zinsangebot und keine Finanzierungszusage.

IZLAS 6-EBENEN-OBJEKTCHECK

Ein Exposé ist noch keine Entscheidungsgrundlage.

Meine Regel: Erst Unterlagen, dann Atmosphäre. Du kaufst Lage, Bausubstanz, Verträge, Gemeinschaftseigentum und einen künftigen Zahlungsstrom.

01 **MIKROLAGE**

Nachfrage, Arbeitsplätze, ÖPNV, Nahversorgung, Lärm, geplante Projekte und realistische Vergleichsmieten.

02 **WOHNUNG & GEBÄUDE**

Baujahr, Grundriss, Feuchtigkeit, Dach, Fassade, Leitungen, Heizung, Fenster, Energiezustand und absehbare Sanierungen.

03 **WEG**

Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, letzte Protokolle, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Erhaltungsrücklage und beschlossene Maßnahmen.

04 **MIETVERHÄLTNIS**

Mietvertrag, Miethöhe, Kaution, Rückstände, Betriebskosten, Erhöhungsmöglichkeiten, Index- oder Staffelklauseln und lokale Grenzen.

05 **RECHT & LASTEN**

Grundbuch, Baulasten, Sondernutzungsrechte, Wohnflächenberechnung, Genehmigungen und offene Rechtsstreitigkeiten.

06 **UNABHÄNGIGER BLICK**

Bei Unsicherheit qualifizierte Fachleute wie Bausachverständige, Fachanwältinnen oder Steuerberaterinnen einbeziehen – bevor du bindend unterschreibst.



Das Motiv ist ein redaktionelles Stimmungsbild – weder ein InvesMI-Angebot noch ein tatsächliches Investment einer Kundin.

IZLA RECHNET VOR

Ein fiktives Objekt. Alle Annahmen sichtbar.

55 m² · 2 Zimmer

Fiktive, nicht preisgebundene Bestandswohnung im Mehrfamilienhaus in Offenbach am Rhein-Main-Gebiet · vermietet · Baujahr 2010 · gute Wohnlage · Bad/Dusche und Heizung - kein aktuelles Verkaufsangebot

KAUFPREIS	NETTOKALTMIETE	DARLEHEN	SOLLZINS / TILGUNG
190.000 €	750 € / M.	152.000 €	4,00 / 2,00 %

Was der Kauf zunächst kostet

POSITION	ANNAHME	BETRAG
Kaufpreis	100,00 %	190.000 €
Grunderwerbsteuer Hessen	6,00 %	11.400 €
Notar und Grundbuch	1,50 % Planwert	2.850 €
Maklercourtage auf Käuferseite	3,57 % Beispiel	6.783 €
Im Beispiel angesetzter Erwerbsaufwand	**111,07 %**	**211.033 €**

EIGENKAPITALANTEIL AM KAUFPREIS	KAUFNEBENKOSTEN	FÜR DEN ERWERB EINGESETZT
38.000 €	21.033 €	59.033 €

BRUTTOMIETRENDITE	OBJEKTRENDITE VOR FINANZIERUNG	CASHFLOW-BREAK-EVEN-MIETE
4,74 %	3,41 %	ca. 913 €

Annahmen: 20% Eigenkapitalanteil am Kaufpreis plus die hier angesetzten Kaufnebenkosten; zusätzlich bleiben 10.000 € als separate Liquiditätsreserve verfügbar. Die 1,50% für Notar/Grundbuch sind ein Planwert; Grundschuldbestellung und Vertragsgestaltung können die Kosten verändern. [13] 3,57% Maklercourtage sind nur ein Beispiel. §§ 656b-656d BGB regeln die Verteilung in bestimmten Verbraucherkonstellationen, nicht die Provisionshöhe. [4] 13,64 €/m² dienen unter den zusätzlichen Annahmen gute Wohnlage, Bad/Dusche und Heizung als fiktiver Plausibilitätswert aus dem einfachen Offenbacher Mietspiegel 2026; daraus folgt weder die rechtliche Zulässigkeit noch die tatsächliche Erzielbarkeit der Miete. [11] Der fiktive Kaufpreis ersetzt keine Objektbewertung. [12] Die Break-even-Miete von rund 16,60 €/m² ist keine Mietempfehlung, sondern eine reine Rechengröße und ein Warnsignal für die Objektprüfung.

IZLAS REALITÄTSCHECK

160 Euro Eigenanteil sind kein Detail. Sie sind eine Entscheidung.

Meine Regel: Ein sichtbar gerechnetes Minus ist hilfreicher als ein geschöntes Plus.

Nettokaltmiete	+ 750 €
Darlehensrate (4,00 % Zins + 2,00 % Tilgung)	− 700 €
Nicht umlagefähige Verwaltungs- und Eigentümerkosten[14]	− 50 €
Zuführung WEG-Erhaltungsrücklage[15]	− 65 €
Mietausfall-/Leerstandspuffer (rund 2 %)	− 15 €
Laufendes Ergebnis vor Steuer	**− 160 €**



− 2.490 €

Jahresergebnis bei einem vollen Leerstandsmonat statt des bereits kalkulierten 2%-Puffers.

− 350 €/M.

Eigenanteil bei 5,50 % Sollzins plus 2,00 % Tilgung von Beginn an, sonst gleiche Annahmen.

8.000 €

Beispiel einer Sonderumlage, die zusätzlich und kurzfristig liquide bezahlt werden müsste.

Nicht eingerechnet: persönliche Steuerwirkung, Wertänderung, spätere Verkaufs- und Mieterwechselkosten oder größere Schäden. Nach 10 Jahren läge die Restschuld bei ca. 85.000 € statt der anfänglichen 114.700 €.

TEIL DER RECHNUNG. NICHT DER ALLEINIGE KAUFGRUND

Steuern folgen dem Objekt. Nicht deinem Wunschbild.

Bei Vermietung entsteht ein eigenes steuerliches Ergebnis. Es kann deutlich anders aussehen als dein Kontostand – und hängt von Gebäude, Finanzierung und deiner persönlichen Situation ab.

01

MIETE IST EINE EINNAHME

Einkünfte aus der Vermietung von Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen fallen grundsätzlich unter § 21 EStG.[5]

02

ZINS IST NICHT TILGUNG

Finanzierungszinsen können bei wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Vermietung Werbungskosten sein. Die Tilgung reduziert deine Schuld und ist nicht abziehbar.[6]

03

AFA BETRIFFT DAS GEBÄUDE

Abschreibbar ist grundsätzlich der Gebäudeanteil, nicht der Grund und Boden. Die linearen Sätze hängen unter anderem vom Fertigstellungszeitpunkt ab.[7]

04

Rücklage: steuerlich erst bei Verwendung

Einzahlungen in die WEG-Instandhaltungsrücklage sind laut BFH nicht schon bei Einzahlung Werbungskosten, sondern erst, soweit die WEG die Mittel für Maßnahmen ausgibt.[8]



Mieteinnahmen
STEUERLICHE EINNAHMEN

–

Werbungskosten & AfA
INDIVIDUELL PRÜFEN

=

Steuerergebnis
NICHT GLEICH CASHFLOW

Izlas Regel: Hier steht keine pauschale Steuerersparnis. Ohne Gebäudeanteil, konkrete Kosten, Nutzungsdaten und persönlichen Steuersatz wäre sie Spekulation. Nutze die aktuelle BMF-Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung und lass deinen Fall steuerlich prüfen.[9]

IZLAS NEIN-LISTE · VOR DEM NOTARTERMIN

Die Fehler, die auf Fotos nicht zu sehen sind.

01 DIE WUNSCHMIETE RECHNEN
Welche Miete ist heute vertraglich gesichert – und welche nur eine spätere Hoffnung?

02 BRUTTORENDITE MIT CASHFLOW VERWECHSELN
Sind Rate, Eigentümerkosten, Rücklagen, Ausfall und Verwaltung vollständig enthalten?

03 WEG-PROTOKOLLE ÜBERFLIEGEN
Welche Schäden, Streitigkeiten, Maßnahmen oder Sonderumlagen wurden diskutiert?

04 DEN ENERGIEZUSTAND VERDRÄNGEN
Welche Kosten könnten aus Heizung, Fassade, Fenstern oder rechtlichen Anforderungen entstehen?

05 DIE RESTSCHULD IGNORIEREN
Wie hoch ist sie am Ende der Bindung – und was passiert bei einem höheren Anschlusszins?

06 NUR WEGEN STEUERN KAUFEN
Würde das Objekt auch ohne erhoffte Steuerwirkung zu deinen Zielen und deinem Budget passen?

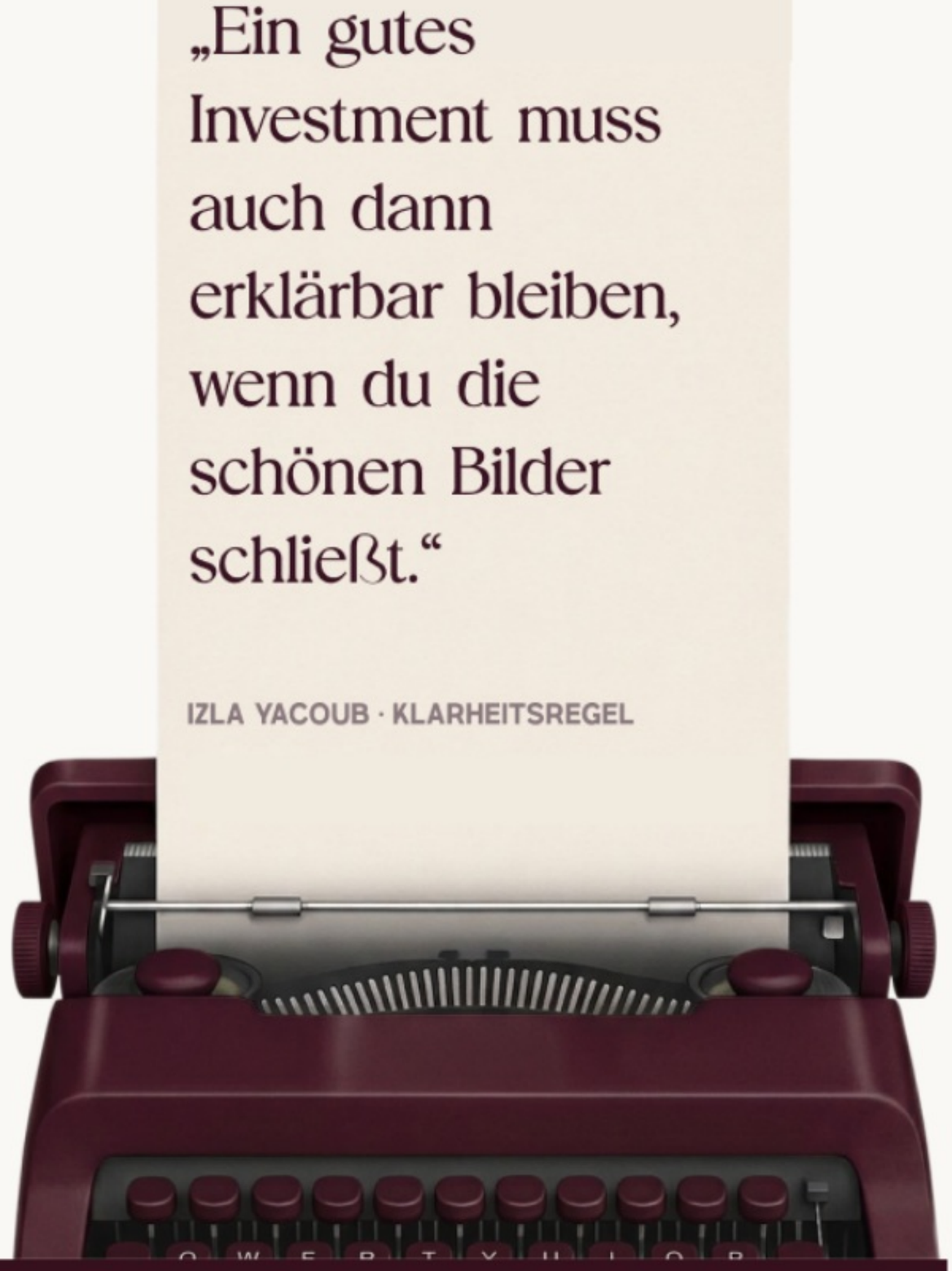
07 ALLES AN EIN OBJEKT BINDEN
Wie viel deines Vermögens und deiner Liquidität hängt danach von einer Wohnung und einer Lage ab?

08 INTERESSEN NICHT OFFENLEGEN LASSEN
Wer berät, wer vermittelt, wer bezahlt wen – und welche Alternativen wurden nicht gezeigt?



„Ein gutes Investment muss auch dann erklärbar bleiben, wenn du die schönen Bilder schließt."

IZLA YACOUB · KLARHEITSREGEL



ZUM AUSFÜLLEN, SPEICHERN UND MITNEHMEN

Ich kaufe erst, wenn ich diese Punkte geklärt habe.

Meine Kaufregel: Du musst nicht alles selbst prüfen. Aber du solltest verstehen, wer es geprüft hat – und warum.

☐ 01 **Mein Ziel ist konkret.**
Ich weiß, welchen Beitrag die Immobilie zu meinem Leben und Vermögensplan leisten soll.

☐ 02 **Mein Monatsbudget ist vollständig.**
Unregelmäßige Kosten, bestehende Kredite und Lebensqualität sind eingerechnet.

☐ 03 **Private und Objektreserve bleiben liquide.**
Ich leere für den Kauf nicht mein Sicherheitskonto.

☐ 04 **Alle Erwerbskosten stehen in Euro vor mir.**
Steuer, Notar, Grundbuch, Grundschuld, Makler und Startkosten sind enthalten.

☐ 05 **Ich habe mehrere Finanzierungen verglichen.**
Effektivzins, Bindung, Tilgung, Sondertilgung, Rate und Restschuld sind verständlich.

☐ 06 **Die Miete ist belegt.**
Vertrag, Zahlungsverlauf und Marktvergleich tragen die Annahme.

☐ 07 **Hausgeld und Rücklagen sind aufgeteilt.**
Umlagefähig, nicht umlagefähig und WEG-Erhaltungsrücklage sind getrennt.

☐ 08 **Gebäude und Wohnung wurden geprüft.**
Zustand, Energie, Sanierungen und mögliche Sonderumlagen sind bekannt.

☐ 09 **WEG- und Rechtsunterlagen sind gelesen.**
Teilungserklärung, Protokolle, Abrechnung, Wirtschaftsplan und Grundbuch liegen vor.

☐ 10 **Das Objekt besteht meinen Stress-Test.**
Leerstand, Reparatur, geringere Miete und Anschlusszins bringen mich nicht in Not.

☐ 11 **Steuerannahmen wurden individuell geprüft.**
Gebäudeanteil, AfA, Werbungskosten und Rücklage sind nicht pauschal geschätzt.

☐ 12 **Vergütung und Interessen sind transparent.**
Ich weiß, wer welche Provision oder Vergütung erhält und wo unabhängige Prüfung nötig ist.

MEIN NÄCHSTER KONKRETER SCHRITT

BIS WANN?



EINE EINLADUNG VON IZLA

Lass uns deine Zahlen gemeinsam sortieren.

In einem kostenlosen, unverbindlichen Erstgespräch mit Izla und dem InvesMI-Team sprechen wir über deine Ziele, deine Ausgangslage und darüber, welcher nächste Schritt für dich sinnvoll sein könnte.

Kennenlernen. Einordnen. Danach in Ruhe entscheiden.

Keine Kaufverpflichtung · keine Renditezusage · Terminbuchung wird separat eingerichtet.

KOSTENLOSES ERSTGESPRÄCH

TERMINBUCHUNG FOLGT

Quellen & Einordnung

Izla Yacoub × InvesMI · Stand: 08.09.2026

[1] Verbraucherzentrale, „Immobilienfinanzierung: Diese Modelle gibt es…" – Eigenkapital-Orientierung. verbraucherzentrale.de/.../5801

[2] Verbraucherzentrale, „Häufige Fragen rund um Hauskauf und Hauskredit" – Nebenkosten, geringe Eigenkapitalquote und Risiken. verbraucherzentrale.de/.../6992

[3] Verwaltungsportal Hessen, „Grunderwerbsteuer Festsetzung" – in Hessen 6%. verwaltungsportal.hessen.de/.../8959120

[4] Bürgerliches Gesetzbuch, §§ 656b–656d – Maklerkosten bei Wohnungen/Einfamilienhäusern: § 656b, § 656c, § 656d.

[5] Einkommensteuergesetz, § 21 – Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. gesetze-im-internet.de/estg/__21.html

[6] Income Tax Act, Section 9 – Advertising expenses and economically related interest on debt. gesetze-im-internet.de/estg/__9.html

[7] Income Tax Act, Section 7 Paragraph 4 – linear depreciation of buildings based on the date of completion. gesetze-im-internet.de/estg/__7.html

[8] Federal Fiscal Court, Judgment of 14 January 2025, IX R 19/24 – Maintenance reserve. bundesfinanzhof.de/.../STRE202510025

[9] Federal Ministry of Finance, Guidance on Purchase Price Allocation, as of March 2026. bundesfinanzministerium.de/.../Grundstueckskaufpreis

[10] Deutsche Bundesbank, Housing loans to private households – July 2026 preliminary, published 02.09.2026. bundesbank.de/.../615036

[11] City of Offenbach, Rent Index 2026 (simple rent index according to § 558c BGB) – local rent corridors. offenbach.de/.../Mietspiegel_2026.pdf

[12] Hessian Administration for Land Management, Press release on the Hesse Real Estate Market Report 2026 – regional plausibility anchor, not a property valuation. hvbg.hessen.de/.../immobilienmarkt

[13] Federal Chamber of Notaries / Notar.de – on average less than 1% notary fees plus around 0.5% court fees. notar.de/aktuelles/.../maklerkosten

[14] Operating Costs Ordinance, Section 1, Paragraph 2 – Administration, maintenance and repair are not considered operating costs. gesetze-im-internet.de/betrkv/__1.html

[15] Condominium Ownership Act, Section 19 – proper management and adequate maintenance reserve. gesetze-im-internet.de/woeigg/__19.html

This guide provides general financial education and does not replace individual investment, financing, legal, tax, or energy advice. The example calculation is fictitious; terms, rent, costs, taxes, appreciation, and sale proceeds are not guaranteed. A property can depreciate in value, experience vacancies, and incur unplanned expenses. Sources are not affiliates of or endorsed by InvesMI. AI-generated photos are marked as editorial mood images and do not depict Izla Yacoub, clients, property, or actual investment results.