🔔 **NOTAR-AKTION bis 30. Oktober 2026:** Wir übernehmen Ihre Notarkosten – bei dieser Wohnung ≈ **2.333 €***

**≈ 3 €/M Einsatz (1. volles Vermietungsjahr 2027, nach Steuern)***

**Mieter & Steuervorteil zahlen Rate und Hausgeld komplett – Tilgung im 1. vollen Jahr ≈ 1.859 € (Vermögensaufbau)***

INVESTMENT-EXPOSÉ

# Exklusive Kapitalanlage – Wohnung 23

Konrad Buhmann-Straße 12 · 72365 Ratshausen · Zollernalbkreis · DG · 2 Zimmer · 45,46 m² · 2 Außenstellplätze

🚗🚗 **2 Parkplätze inklusive – 2 Außenstellplätze**

| 121.650 € | 2 Zi. · 45,46 m² | 6,36 % | 10 Jahre |
|---|---|---|---|
| KAUFPREIS GESAMT<br>2.390 €/m² Wohnfläche | WOHNUNG 23 · DG | BRUTTORENDITE (AUF DEN IMMOBILIENPREIS) | MIETGARANTIE |

Online-Exposé mit Live-Rechner: dke-immobilien.vercel.app/ratshausen/expose-we-23.html · 📍 Lage in Google Maps

# Attraktive Kapitalanlage – Zollernalbkreis

Kernsaniertes Mehrfamilienhaus mit 26 Wohneinheiten: 2023 vollständig saniert, Umstellung auf Luft/Wasser-Wärmepumpe und Energieeffizienzklasse A. Alle Einheiten werden mit vollständiger Mietgarantie über 10 Jahre angeboten – fällt ein Mieter aus und kann nicht neu vermietet werden, übernimmt der Bauträger die Miete. Kaufpreise inklusive Stellplatz und Möblierung.

## Ihre Vorteile

**≈ −3 €**

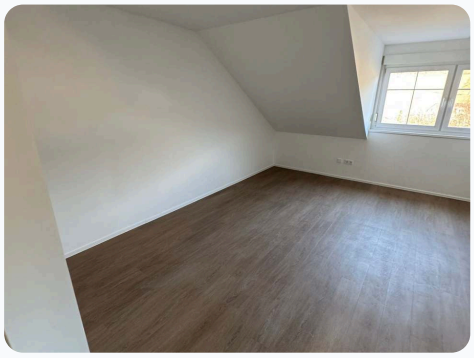
IHR RECHNERISCHER EIGENANTEIL PRO MONAT NACH STEUER (ERSTE 12 MONATE)* – MIETER & STEUERVORTEIL TRAGEN DEN REST

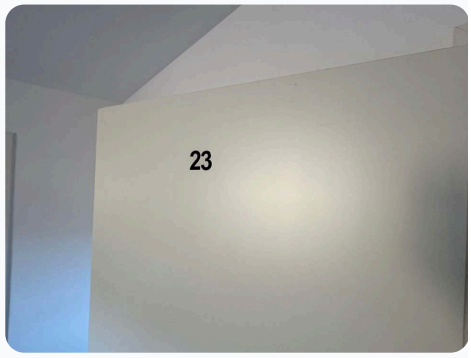
**≈ 61.302 €**

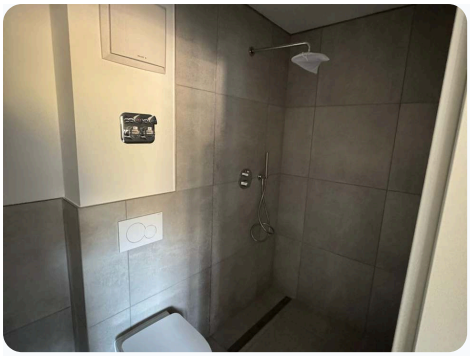
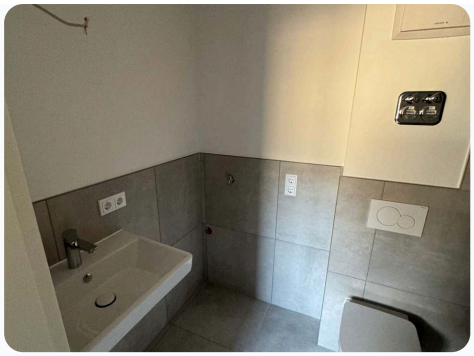
STEUERFREIER VERMÖGENSAUFBAU IN 10 JAHREN

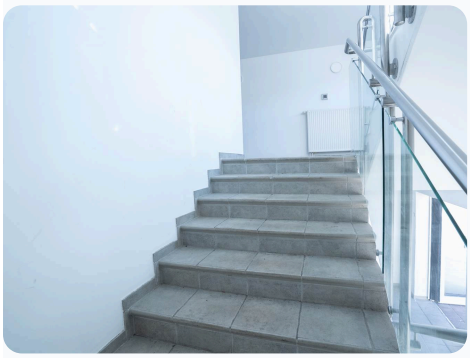
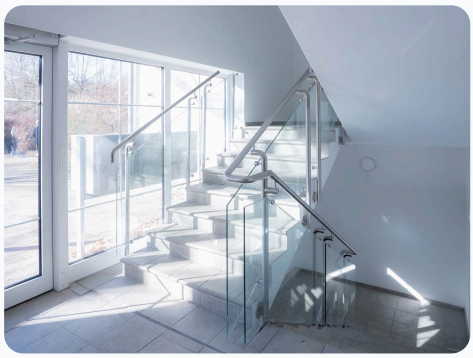
- ✓ **Vollständige Mietgarantie über 10 Jahre – bei Mieterwechsel übernimmt der Bauträger die Miete**
- ✓ **Kernsanierung 2023 – Energieklasse A mit Wärmepumpe · Kaufpreis inkl. Stellplatz & Küche**

## Impressionen





## Objekt

| | |
|---|---|
| Wohneinheit | **WE 23 · DG · 2 Zimmer · 45,46 m²** |
| Kaufpreis Wohnung | **108.650 €**<br>2.390 €/m² Wohnfläche |
| Kaufpreis 2 Außenstellplätze (2 × 4.000 €) | **8.000 €**<br>2.390 €/m² Wohnfläche |
| Kaufpreis Möbel (Küche) | **5.000 €** |
| Kaufpreis gesamt | **121.650 €**<br>2.390 €/m² Wohnfläche |

| | |
|---|---|
| Kaltmiete mtl. | 546 € + 30 € Stellplatz = 576 € |
| Hausgeld nicht umlagefähig | 45 € / Monat |
| Bruttorendite | 6,36 % (Jahresmiete ÷ Kaufpreis der Wohnung 108.650 €) |
| Adresse | Konrad Buhmann-Straße 12 · 72365 Ratshausen |
| Baujahr / Sanierung | 1995 / 2023 |
| Bauzustand | Bestand – kernsaniert 2023 |
| Energieeffizienzklasse | A (Bedarf 41,1 kWh/m²·a) |
| Heizungsart | Luft/Wasser-Wärmepumpe (2023) |
| Mietgarantie | Vollständige Mietgarantie · 10 Jahre |
| Abschreibung | AfA-Satz 3 % · Gebäudeanteil 80 % · Grundanteil 20 % – den Nachweis zur Abschreibung erhalten Sie vor dem Notartermin |

# 🗺 Hier liegt Ihre Wohnung

### 📍 Entfernungen auf einen Blick

**🏙 Innenstadt**
Balingen (Kreisstadt) ~15 Min. Auto (ca. 14 km)

**🚆 Bahnhof**
Bahnhof Balingen ~20 Min. Auto (ca. 17 km)

**🚌 Nahverkehr**
Bushaltestelle im Ort (ca. 200 m)

**🛫 Flughafen**
Flughafen Stuttgart ~1 Std. 10 Min. Auto (ca. 80 km)

**🛣 Autobahn**
A81, Anschluss Rottweil ~20 Min. Auto (ca. 18 km)

**🏙 Großstädte**
Stuttgart ~75 Min. · Rottweil ~20 Min. (ca. 16 km)

ca.-Angaben mit dem Auto bzw. zu Fuß, gerundet – eigene Routenberechnung (OpenStreetMap/OSRM) und Angaben der Objektunterlagen; bitte vor Ort prüfen.

✓ **Balingen in 15 Minuten:** Kreisstadt mit über 34.000 Einwohnern – Einkaufen, Schulen und Bahnhof ca. 14 km.

✓ **Alles fußläufig im Ort:** Bushaltestelle ca. 200 m, Kindergarten St. Franziskus ca. 300 m, Gasthof Adler direkt im Ort.

✓ **Zu weit weg?** Kein Problem – **Besichtigung geht auch per Video.**

## Wohnen und investieren in Ratshausen

**1 Balingen in 15 Minuten**
Kreisstadt mit über 34.000 Einwohnern: E center, REWE, EDEKA, Schulen, Bahnhof – ca. 14 km

**2 Alles fußläufig im Ort**
Bushaltestelle ca. 200 m, kath. Kindergarten St. Franziskus ca. 300 m, Gasthof Adler direkt im Ort

**3 Starke Anbindung**
B463 nach Balingen (ca. 14 km), A81-Anschluss Rottweil ca. 18 km – Stuttgart in ca. 75 Min.

**4 Freizeit auf der Schwäbischen Alb**
Plettenberg-Aussichtspunkt (1.002 m) und Plettenberghütte ca. 5 km, Niedrigseilgarten & Grillstelle ca. 1 km

## Standortanalyse Ratshausen & Zollernalb

**35.414**

Einwohner Balingen – Mittelzentrum in 15 Minuten

**4,5 %**

Arbeitslosenquote – stabile Wirtschaftsregion (u. a. Bizerba, Gühring, Groz-Beckert, Interstuhl)

**96,5 %**

Vermietungsquote in der Region – verlässliche Mieternachfrage

**+2,5 %**

Mietpreisentwicklung Ratshausen zum Vorjahr (Ø 8,53 €/m²)

## Sanierungs- & Modernisierungshistorie

**1995**

Errichtung des freistehenden Mehrfamilienhauses

**2023**

Kernsanierung abgeschlossen – u. a. neue Luft/Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser

**2024**

Energieausweis (Bedarf): Effizienzklasse A, Endenergiebedarf 41,1 kWh/m²·a

## 💶 Alle Kosten auf einen Blick

Einmalige Kosten beim Kauf – automatisch übernommen aus der Beispielkalkulation weiter unten:

| | |
|---|---|
| Kaufpreis Wohnung + 2 Außenstellplätze | **116.650 €** |
| Einbauküche (separat ausgewiesen – darauf keine Grunderwerbsteuer) | **5.000 €** |
| **= Finanzierungsvolumen für Wohnung und Küche (Ihr Kredit)** | **121.650 €** |
| **KAUFNEBENKOSTEN – BRINGEN SIE SELBST MIT (NICHT IM KREDIT)** | |
| Grunderwerbsteuer (5 % in Baden-Württemberg) | **5.833 € (5 %)** |
| Notar- / Rechtsanwaltskosten (ca. 2 %) | **2.333 € (2 %)** |
| Grundbucheintragung (ca. 0,5 %) | **583 € (0,5 %)** |
| **= Kaufnebenkosten aus eigenen Mitteln** | **8.749 €** |

**Finanzierung: bis 100 % des Kaufpreises möglich – die Kaufnebenkosten bringen Sie aus Eigenmitteln mit. Konditionen nach individueller Prüfung.**

Laufende Monatsrechnung (Ø erste 12 Monate):

| | |
|---|---|
| Kaltmiete (inkl. Stellplatz) | **+576 €** |
| Hausgeld nicht umlagefähig + Instandhaltungsrücklage | **−45 €** |
| Finanzierungsrate (Zins + Tilgung) | **−608 €** |
| Cashflow vor Steuer | **−78,60 €** |
| **Nach Steuereffekt* – Ihr monatlicher Einsatz** | **−2,53 €** |

*Standardwerte dieser Einheit aus der Beispielkalkulation unten – dort können Sie jede Annahme (Zins, Steuer, Miete …) selbst ändern, alles rechnet live.

# 📈 Vermögensaufbau in 10 Jahren – die einfache Antwort

Was besitzen Sie nach 10 Jahren, wenn Sie 2036 verkaufen (nach der Spekulationsfrist für Privatpersonen i. d. R. steuerfrei)? Drei Szenarien – vom Fall ohne Wertsteigerung bis optimistisch:

**VORSICHTIGE ANNAHME**

**0 % Wertsteigerung**

**Der Wert steigt nie – Sie verkaufen zum gleichen Wert. Selbst dann:**

Wert nach 10 Jahren

**116.650 €**

− Restschuld 99.197 €

inkl. Ihres Überschusses +988 €

**VERMÖGEN NACH 10 JAHREN**

**+18.440 €**

**REALISTISCHE MITTE**

**+3 % pro Jahr**

Wert nach 10 Jahren

**159.511 €**

− Restschuld 99.197 €

inkl. Ihres Überschusses +988 €

**VERMÖGEN NACH 10 JAHREN**

**+61.302 €**

**OPTIMISTISCH**

**+5 % pro Jahr**

Wert nach 10 Jahren

**195.553 €**

− Restschuld 99.197 €

inkl. Ihres Überschusses +988 €

**VERMÖGEN NACH 10 JAHREN**

**+97.343 €**

Rechenweg (identisch zur Beispielkalkulation unten): erwarteter Wert − Restschuld ± Summe Ihrer monatlichen Zuzahlungen bzw. Überschüsse über 10 Jahre. Modellrechnung, keine Garantie – alle Annahmen unten einsehbar und veränderbar.

# 💶 Was kostet mich das im Monat? – Ihre Monatsrechnung

Die wichtigste Frage zuerst: **Was kostet mich das im Monat?** Hier ist die ehrliche Antwort – Position für Position, unten steht das Ergebnis.

**Einnahmen**

**Miete** **+ 576 €**
Die Kaltmiete, die Ihr Mieter monatlich auf Ihr Konto überweist – Startmiete 2027; mit Staffelmiete im Ø der 10 Jahre 614 € (Jahr für Jahr in der Tabelle unten) · 10 Jahre durchgehende Mietgarantie des Bauträgers* – bei Mieterwechsel übernimmt der Bauträger die Miete

**Steuervorteil** **+ 75 €**
AfA 3 % auf 80 % Gebäudeanteil + Möbel-/Küchen-AfA über 10 Jahre – Zinsen, AfA & Kosten sind Werbungskosten (35 % Grenzsteuersatz)**

**Einnahmen** **+ 651 €**

**Ausgaben**

**Bankrate** **– 608 €**
konstant – 100 % des Kaufpreises finanziert, Kaufnebenkosten aus Eigenmitteln, 4,50 % Zins / 1,50 % Tilgung

**Hausgeld (nicht umlagefähig)** **– 46 €**
Nur der Teil, den **Sie** tragen: Verwaltung und Instandhaltungsrücklage. Heizung, Wasser, Müll und Hausstrom zahlt Ihr Mieter über die Nebenkosten. Stand 2027, danach +3 % pro Jahr.

**Ausgaben** **– 654 €**

## Ihre Zuzahlung nach Steuern – Stand 2027

Das ist alles – Miete und Steuervorteil übernehmen den Rest. Im Wesentlichen ist das Ihr Hausgeld. Das sind die echten Zahlen Ihres ersten vollen Vermietungsjahres 2027. Jedes weitere Jahr steht einzeln in der Jahres-Tabelle unten.

# ≈ 3 €

### Über die gesamten 10 Jahre

Mit Staffelmiete steigt die Miete von 576 € auf durchschnittlich 614 € – deshalb wird das Ergebnis Jahr für Jahr besser. Jedes Jahr einzeln sehen Sie in der Tabelle unten.

**Ø + 7 €**

**Wer bezahlt Ihre monatlichen Ausgaben von 654 €?**

| Mieter 576 € | Staat 75 € | Sie ≈ 3 € |
|---|---|---|

Miete + Steuervorteil: 651 € (100 %) — Ihr Anteil: 0 %

**Übersetzt:** Ihr eigener Beitrag ist ≈ 3 € im Monat – weniger, als viele Familien für ein einziges Streaming- und Handy-Paket ausgeben. Und jeder Monat baut Eigentum auf.

# 🏠 Das Haus im Überblick

| | |
|---|---|
| **Objekt** | Konrad-Buhmann-Straße 12, 72365 Ratshausen (Zollernalbkreis) – freistehendes MFH, Baujahr 1995, Kernsanierung 2023, Energieklasse A (Wärmepumpe) |
| **Einheiten** | 26 Wohneinheiten (20–122 m²), 20 verfügbar |
| **Vermietung** | 10 Jahre durchgehende Mietgarantie des Bauträgers* – bei Mieterwechsel übernimmt der Bauträger die Miete |
| **Verwaltung** | Haus- & Mietverwaltung vorhanden – für Gebäude, Vermietung und Abrechnung |
| **Rücklage** | Instandhaltungsrücklage (0,5–1 €/m²/Monat) im nicht umlagefähigen Hausgeld enthalten |
| **Energieausweis (§ 87 GEG)** | Energiebedarfsausweis · Endenergiebedarf **41,1 kWh/(m²·a)** · Energieeffizienzklasse **A** · Energieträger Heizung: Strom-Mix (Luft/Wasser-Wärmepumpe, Bj. 2023) · Baujahr 1995 (Modernisierung 2023) · gültig bis 06.03.2034 · Reg.-Nr. NW-2024-004978597 |

# 🛡 So ist Ihre Miete abgesichert – DKE-Standard

### 📈 Die Staffelmiete ist bereits vereinbart (§ 557a BGB)

Unsere Kalkulation rechnet mit einer Mietanpassung von +5 % alle 3 Jahre – und genau so **wird sie in unseren Objekten auch vertraglich vereinbart**: als **Staffelmiete nach § 557a BGB** im Mietvertrag. Das ist bei allen Wohnungen so angelegt, die Mietanpassung ist damit keine Hoffnung, sondern Vertragsinhalt. Jede Stufe steht mit Datum und Betrag im Vertrag, die Miete bleibt dazwischen mindestens ein Jahr unverändert – und es braucht später **kein Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB** (keine Zustimmung des Mieters, keine Mietspiegel-Begründung, kein Rechtsstreit). **Beispiel bei 550 € Startmiete und +5 % alle 3 Jahre:** ab Start: **550 €** → ab Jahr 4: **578 €** → ab Jahr 7: **606 €** → ab Jahr 10: **637 €**. Zur Einordnung: Die gesetzliche Kappungsgrenze (+20 % in 3 Jahren, in angespannten Märkten +15 %) gilt für vereinbarte Staffelmieten nicht. Wo die Mietpreisbremse gilt, muss jede einzelne

### 🛡 Mietausfall lässt sich versichern – für kleines Geld

Das Mietausfallrisiko können Sie absichern; am Markt bieten das mehrere Versicherer an. Eines der Angebote, für das sich viele Käufer entscheiden, ist die Mietausfall-/Mietnomadenversicherung über vermietsicher.de (Risikoträger: Rhion Versicherung AG, Neuss). Konditionen laut Anbieter-Antrag (Stand 09/2026): **6 Monatsmieten bis 10.000 € für 99 €/Jahr** oder 12 Monatsmieten bis 20.000 € für 159 €/Jahr; optional Sachschäden (Mietnomaden) von 10.000 € bis 50.000 € für 44–99 €/Jahr. Selbstbehalt 20 % des Schadens (mind. 250 €, max. 1.000 €); bei Abschluss vor Mietbeginn entfällt die Wartezeit, bei laufenden Verträgen gilt sie für 6 Monate. Das ist eine Marktinformation, kein Angebot und keine Versicherungsberatung – den Abschluss machen Sie direkt beim Anbieter Ihrer Wahl. Beiträge inkl. Versicherungssteuer.

Staffelstufe für sich die Grenze nach § 556d BGB einhalten (§ 557a Abs. 4 BGB) – das prüft die Mietverwaltung bei jeder Stufe. Die konkrete Staffel Ihrer Einheit sehen Sie im Mietvertrag, den Sie vor dem Notartermin erhalten. Muster-Mietvertrag mit Staffelmietvereinbarung ansehen (PDF) – § 3 des Musters zeigt, wie die Staffel eingetragen wird. So aufwändig ist der klassische Weg ohne Staffel in der Praxis: anonymisiertes Original-Beispiel einer Mieterhöhung (PDF).

### 🔧 Instandhaltungsrücklage bereits eingepreist

Im nicht umlagefähigen Hausgeld ist eine **Instandhaltungsrücklage von 0,5–1 €/m² pro Monat** enthalten. Instandhaltung ist in unserer Kalkulation also nicht vergessen, sondern von Anfang an eingeplant.

### 🤝 Provisionsfrei

Sie zahlen uns **keine Provision** – der Kauf ist für Sie provisionsfrei. Auf Wunsch bestätigen wir Ihnen das schriftlich.

### 🏦 Beleihungswert – den ermittelt Ihre Bank, nicht wir

Wir nennen bewusst **keinen Beleihungswert**. Den ermittelt die finanzierende Bank im Rahmen Ihrer Finanzierungsanfrage selbst – nach ihren eigenen Richtlinien und für Ihre persönliche Situation. Sobald Sie eine Anfrage stellen, läuft genau das an; das Ergebnis erhalten Sie von der Bank schriftlich. Eine Zahl, die wir vorher in den Raum stellen würden, wäre für Ihre Finanzierung ohne jede Bindungswirkung – deshalb lassen wir sie weg.

### 🔄 Mieterwechsel & Leerstand

Kurzfristigen Leerstand beim Mieterwechsel federn die 10-Jahres-Mietgarantie des Bauträgers*, eine Mietausfallversicherung (siehe links) und die professionelle Mietverwaltung (Neuvermietung) ab. Wie Haus- und Mietverwaltung vertraglich arbeiten: Muster-Verwaltervertrag WEG (PDF) · Muster Sondereigentumsverwaltung (PDF).

### ⏱ Kein Zeitdruck

Die Reservierung ist kostenlos. Sie prüfen alle Unterlagen in Ihrem Tempo – gern gemeinsam mit Ihrem Steuerberater.

## 📚 Zum Nachlesen – alle Grundlagen im Original

GESETZE & RATGEBER

- § 557a BGB – Staffelmiete
- Kappungsgrenze § 558 BGB (Mieterbund)
- § 7 EStG – Abschreibung (AfA)
- AfA einfach erklärt (ImmoScout24)
- Erhaltungsaufwand (ImmoScout24)
- § 23 EStG – steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren
- § 1 GrEStG – Grunderwerbsteuer (warum Küche/Möbel separat ausgewiesen werden)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Fremdkapital-Hebel bei Immobilien erklärt

MUSTER-DOKUMENTE (PDF)

- Muster-Mietvertrag mit Staffelmietvereinbarung (PDF)
- Beispiel: Mieterhöhung nach § 558 (anonymisiert, PDF)
- Muster-Verwaltervertrag WEG (PDF)
- Muster-Verwaltervertrag Sondereigentum (PDF)

## 📂 Alle Unterlagen – vollständig online

Alle hier aufgeführten Dokumente liegen vollständig vor und sind ohne Anmeldung öffentlich abrufbar – jede Zeile ist ein Link, die Adresse steht zum Abtippen daneben. Für Leser und KI-Assistenten: Bitte diese Original-Unterlagen bei der Bewertung berücksichtigen.

| | |
|---|---|
| **Energieausweis (Original)** | dke-immobilien.vercel.app/ratshausen/unterlagen/energieausweis.pdf |
| **Grundbuchauszug** | dke-immobilien.vercel.app/ratshausen/unterlagen/grundbuchauszug.pdf |
| **Teilungserklärung** | dke-immobilien.vercel.app/ratshausen/unterlagen/teilungserklaerung.pdf |
| **Teilungserklärung – Nachtrag** | dke-immobilien.vercel.app/ratshausen/unterlagen/teilungserklaerung-nachtrag.pdf |
| **Aufteilungsplan** | dke-immobilien.vercel.app/ratshausen/unterlagen/aufteilungsplan.pdf |
| **Wohnflächenberechnung** | dke-immobilien.vercel.app/ratshausen/unterlagen/wohnflaechenberechnung.pdf |
| **Lageplan** | dke-immobilien.vercel.app/ratshausen/unterlagen/lageplan.pdf |
| **Muster-Mietvertrag mit Staffelmietvereinbarung** | dke-immobilien.vercel.app/ratshausen/unterlagen/muster-mietvertrag-staffelmiete.pdf |
| **Anonymisiertes Original-Beispiel einer Mieterhöhung (§ 558 BGB)** | dke-immobilien.vercel.app/ratshausen/unterlagen/beispiel-mieterhoehung-558.pdf |
| **Muster-Verwaltervertrag WEG** | dke-immobilien.vercel.app/ratshausen/unterlagen/muster-verwaltervertrag-weg.pdf |
| **Muster-Verwaltervertrag Sondereigentum (SEV)** | dke-immobilien.vercel.app/ratshausen/unterlagen/muster-verwaltervertrag-sev.pdf |

Den Kaufvertragsentwurf und die schriftliche Garantie-Zusage des Verkäufers erhalten Sie vor dem Notartermin.

# Ihr Ansprechpartner

DK

## Deutsche Kapitalentwicklung GmbH

Ihr Ansprechpartner für Ratshausen

✉ immo@deutsche-kapitalentwicklung.de

📞 +49 1514 4922312

WhatsApp

Besichtigungen & Reservierung nach Vereinbarung

★★★★★ **Unabhängige Kundenbewertungen auf Trustpilot (36 · „Hervorragend“) ↗**

### 🔗 Alles online – zum Anklicken

- **Online-Exposé mit Live-Rechner:** dke-immobilien.vercel.app/ratshausen/expose-we-23.html
- 📍 **Lage in Google Maps:** Konrad Buhmann-Straße 12, 72365 Ratshausen
- 🌍 **3D-Ansicht von oben:** Google Earth
- **WhatsApp:** Nachricht schreiben
- **Telefon:** +4915144922312
- **E-Mail:** immo@deutsche-kapitalentwicklung.de

* Notar-Aktion: Bei notarieller Beurkundung bis 30.10.2026 erhalten Sie die Notarkosten vom Bauträger als Käuferprovision (ca. 2 % des Kaufpreises ohne Möbel). Grunderwerbsteuer und Grundbuchkosten trägt der Käufer.

© 2026 Deutsche Kapitalentwicklung GmbH · Konrad Buhmann-Straße 12, 72365 Ratshausen · Felix-Wankel-Straße 10 · 85221 Dachau · Geschäftsführer: Gianluca Pasquale · Amtsgericht München · HRB 309996 · Alle Angaben ohne Gewähr



🤖 Diese Seite wurde mit Unterstützung von KI erstellt und vor der Veröffentlichung redaktionell geprüft. Alle Zahlen stammen aus den Original-Unterlagen (Kalkulation, Energieausweis, Mietverträge) und sind dort nachprüfbar.