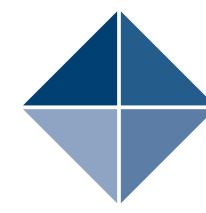


Anlagebeispiel Halstenbek





Inhalt

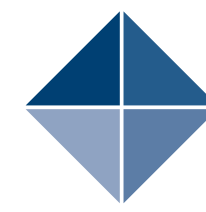
Objekt Exposé

Kalkulation

Zahlen & Fakten

Lage & Infrastruktur

Immoinvest



Objekt Exposé

Rahmendaten

Objektart

Eigentumswohnung + TG

Standort

Halstenbek (n. Hamburg)

Zimmer

1-Zimmer, Küche, Bad

Baujahr

1983

Verfügbar

vermietet (seit 2013)

Kaufpreis

99.000 EUR (inkl. Garage)

Bundesland

Schleswig-Holstein

Größe

36,4 m 

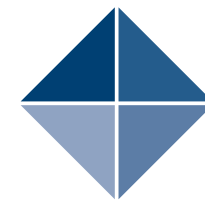
Kernsanierung

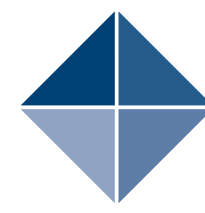
2010

Zustand

zeitgemäß







Kalkulation

Mietsituation

Nettoklatmiete pro m²
10,41 EUR

Garage/Stellplatz
50 EUR (mtl.)

Nettokaltmiete pro m²
11,97 EUR (mtl./soll)

Garage/Stellplatz
50 EUR (mtl./soll)

Ist-Bruttomietrendite
5,2 % (ist)

Nettokaltmiete Whg.
379,00 EUR

Gesamtmiete
5.148,00 EUR (p.a.)

Nettokaltmiete Whg.
435,70 EUR (p.a./soll)

Gesamtmiete
5.828,40 EUR (p.a./soll)

Soll-Bruttomietrendite
5,88 % (soll)

Finanzierung

Darlehenssumme
99.000 EUR

Sollzins (gebunden)
4,4 % (Zins Q1 2024)

Annuität
5,4 %

Sondertilgungsoption
5 %

Rate
445,50 EUR (mtl.)

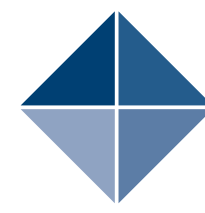
Eigenkapital
11.949,30 EUR

anfängliche Tilgung
1,0 %

Sollzinsbindung
20 Jahre

Tilgungssatzwechsel
2-mal während d. SZB

Restschuld
67.341,99 EUR



Kalkulation

Laufende Kosten und Annahmen

Nicht umlegbare Kosten

94 EUR (mtl.)

Anteil Gebäudekörper

55,00 % (vom Kaufpreis)

AfA

2,0 %

Mietsteigerung

3,5 % (p.a.)

Pers. Spitzensteuersatz

42,00 %

Instandhaltungsrücklage

39 EUR (mtl.)

Anteil Grundstück

45,00 % (vom Kaufpreis)

Kostensteigerung

3,5 % (p.a.)

Wertsteigerung

3,5 % (p.a.)

Garagensonderabschreibung

nicht berücksichtigt

Auswertung

Erwartete Miete (in 20 Jahren)

801,32 EUR (mtl.)

Bankrate kalk. n. 20 Jahren

445,50 EUR (mtl.)

Wert in 20 Jahren

196.989 EUR (geschätzt)

EK-Rendite Jahr 1

39,9 % (Tilgung, Cashflow n. St., W-Steigerung)

Cashflow operativ

ca. -54,00 EUR (mtl. / anfänglich)

Bankrate (in 20 Jahre)

445,50 EUR (mtl.)

Restschuld in 20 Jahren

67.341,99 EUR

Nettovermögen

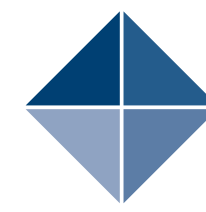
129.647,07 EUR (geschätzt)

EK-Rendite Jahr 1

6,7 % (o. Wertsteigerung, inkl. Tilgung + Cashflow)

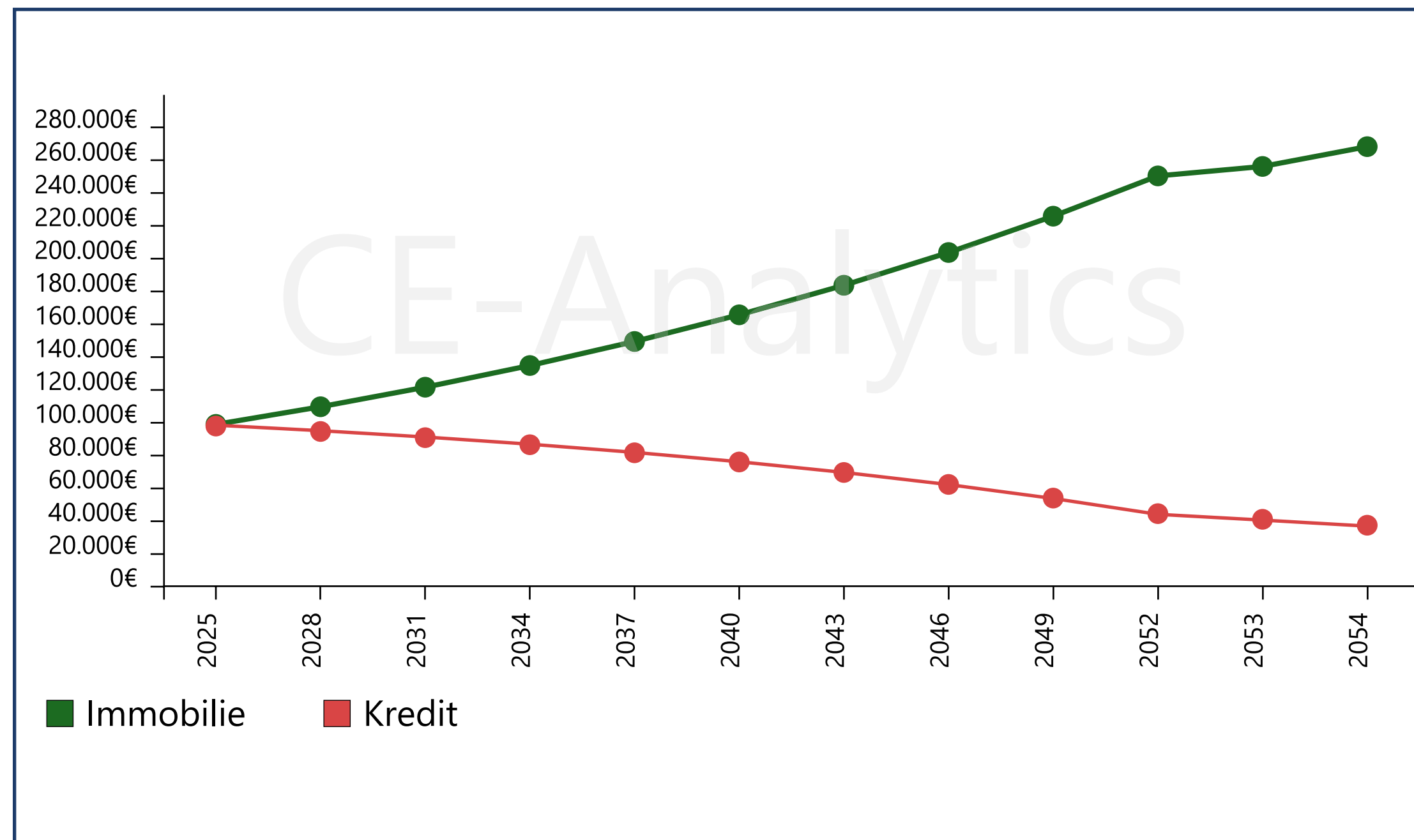
Cashflow n. Steuern

ca. -24,00 EUR (mtl. / anfänglich)

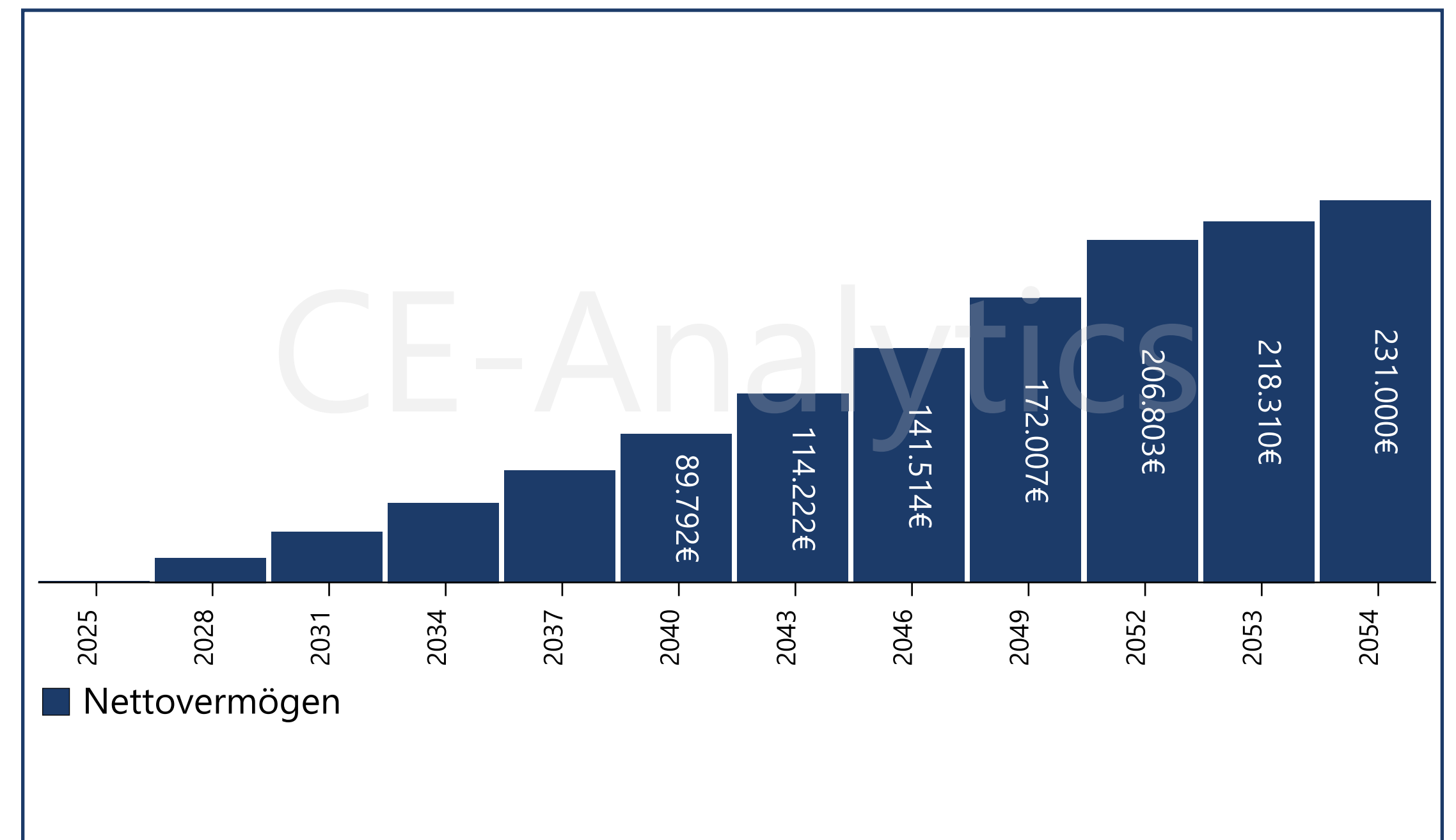


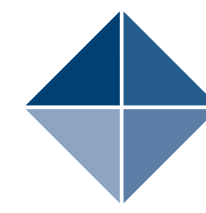
Kalkulation

Vermögensentwicklung



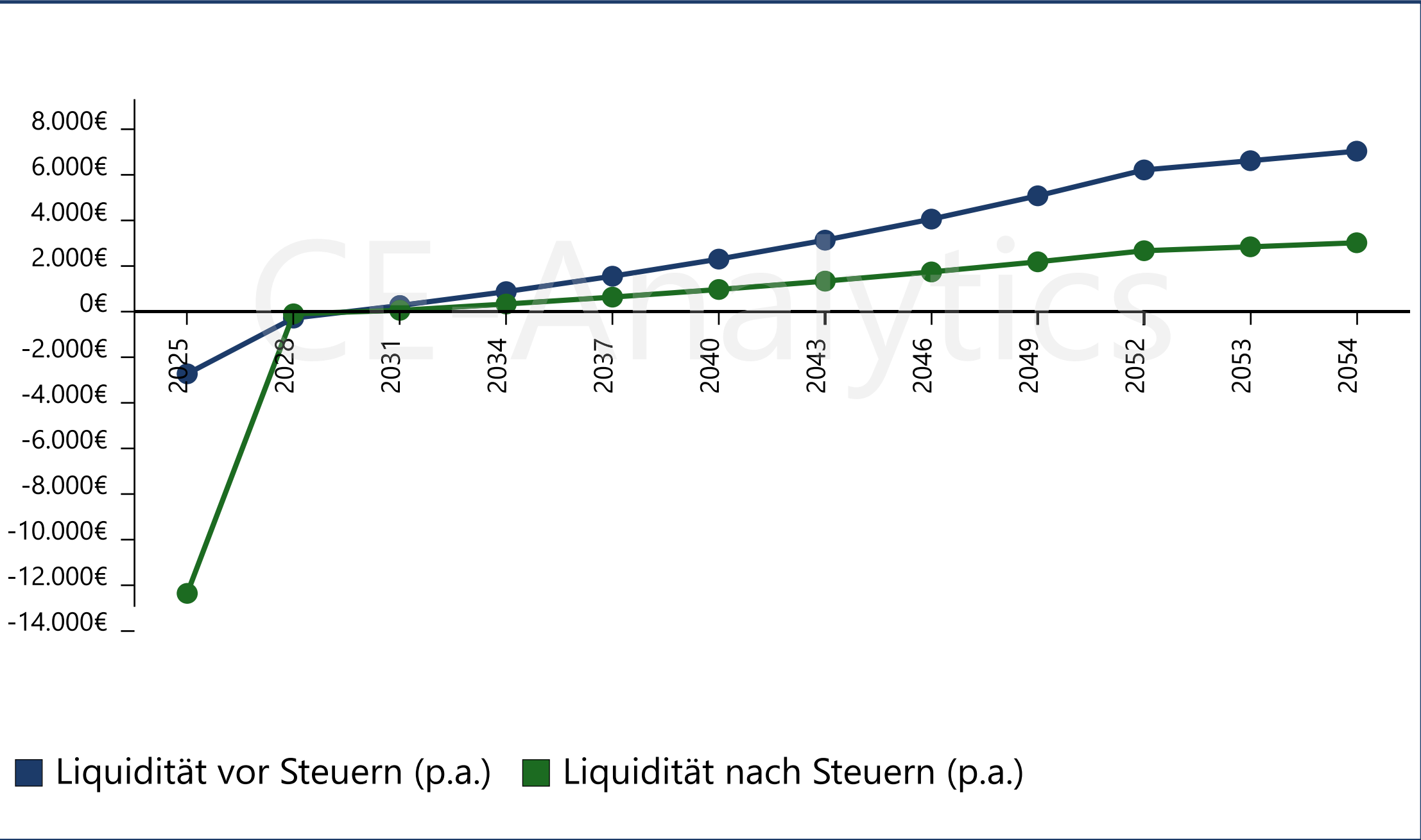
Nettovermögenszuwachs



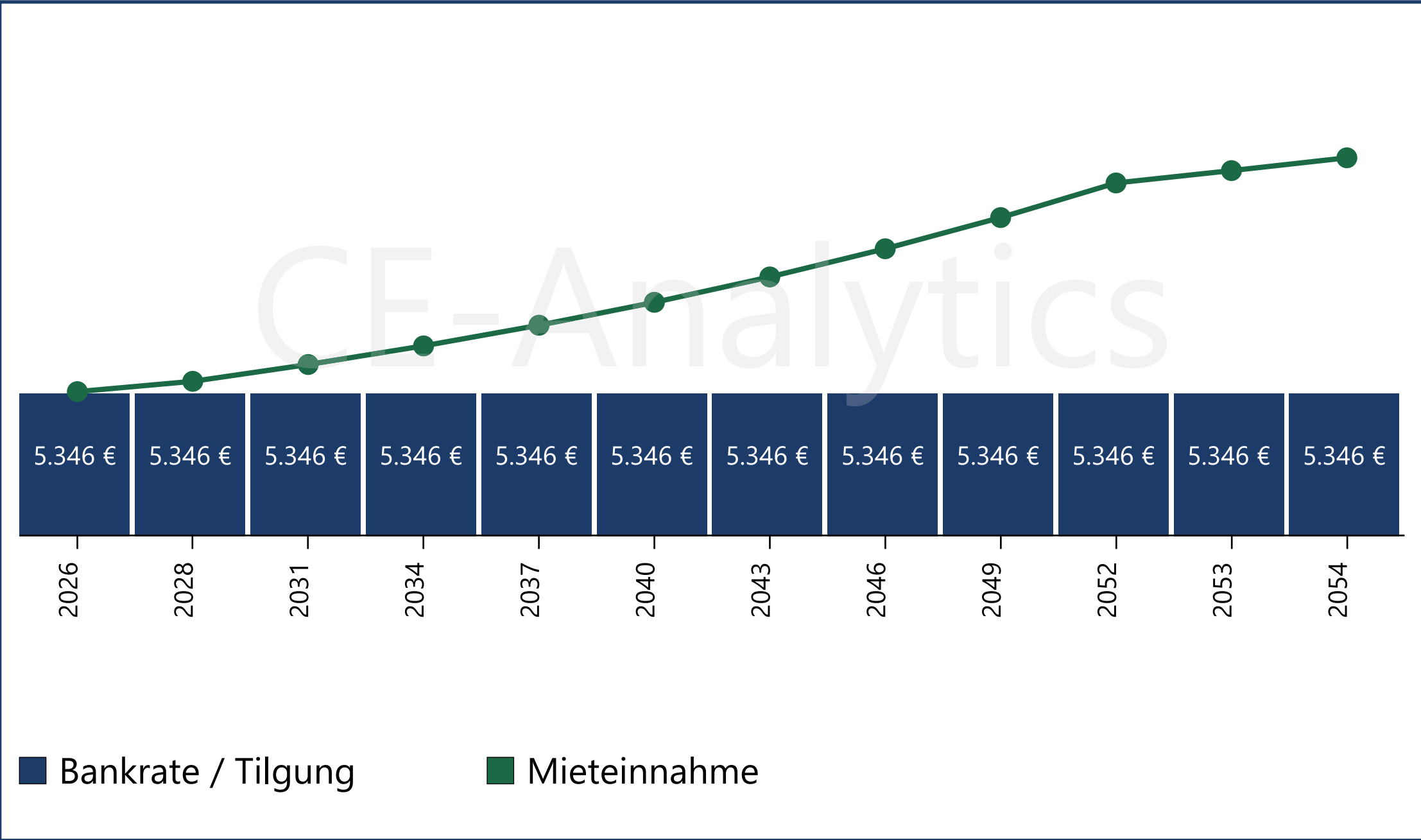


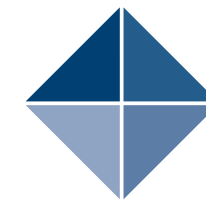
Kalkulation

Liquidität vor / nach Steuern



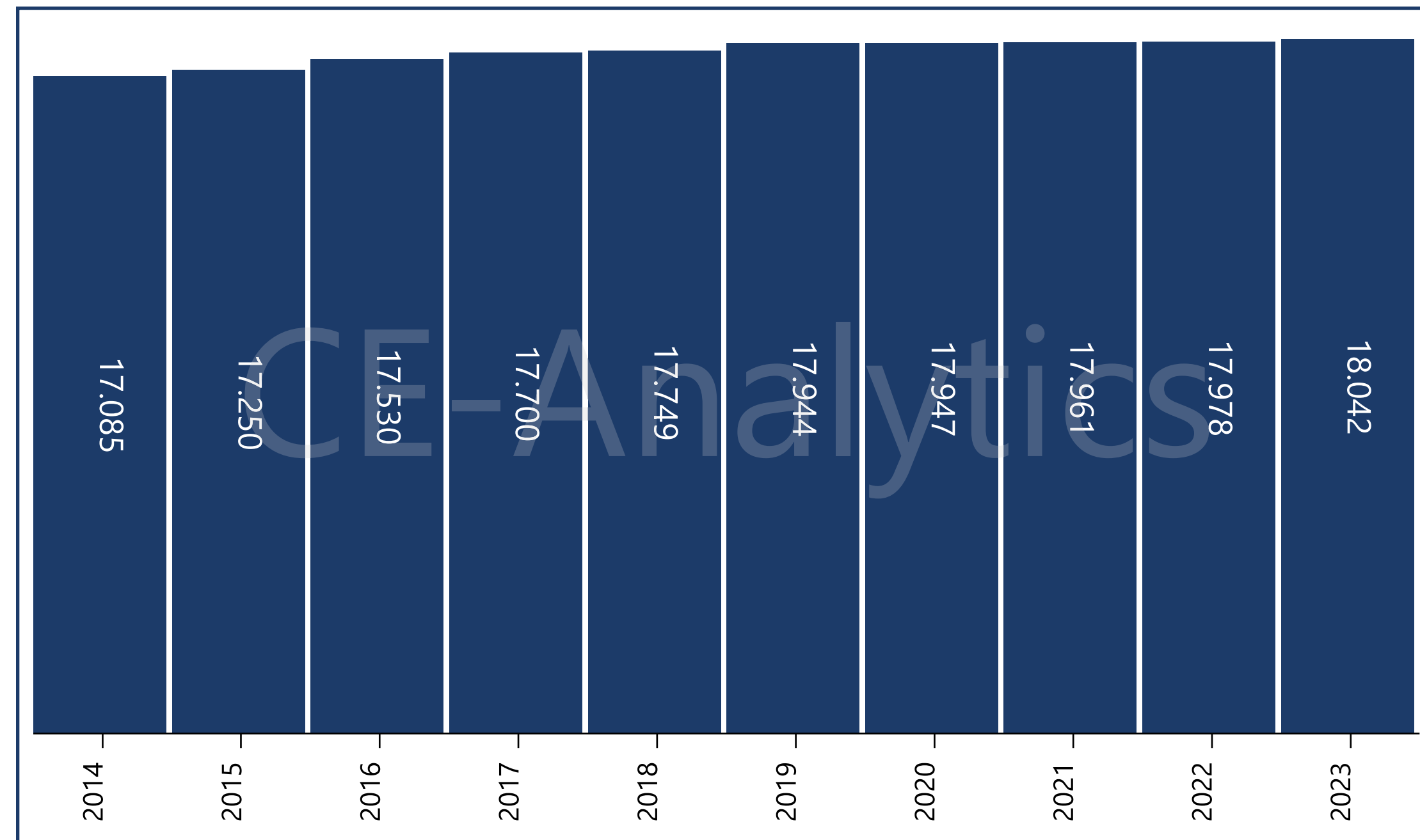
Bankrate vs. Mieteinnahme





Zahlen & Fakten

Bevölkerungsentwicklung

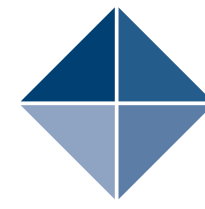


Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Die Anzahl an Einwohnern in Halstenbek leicht zu. In den Jahren seit 2014 gab es einen Nettozuzug von 1000 Personen.

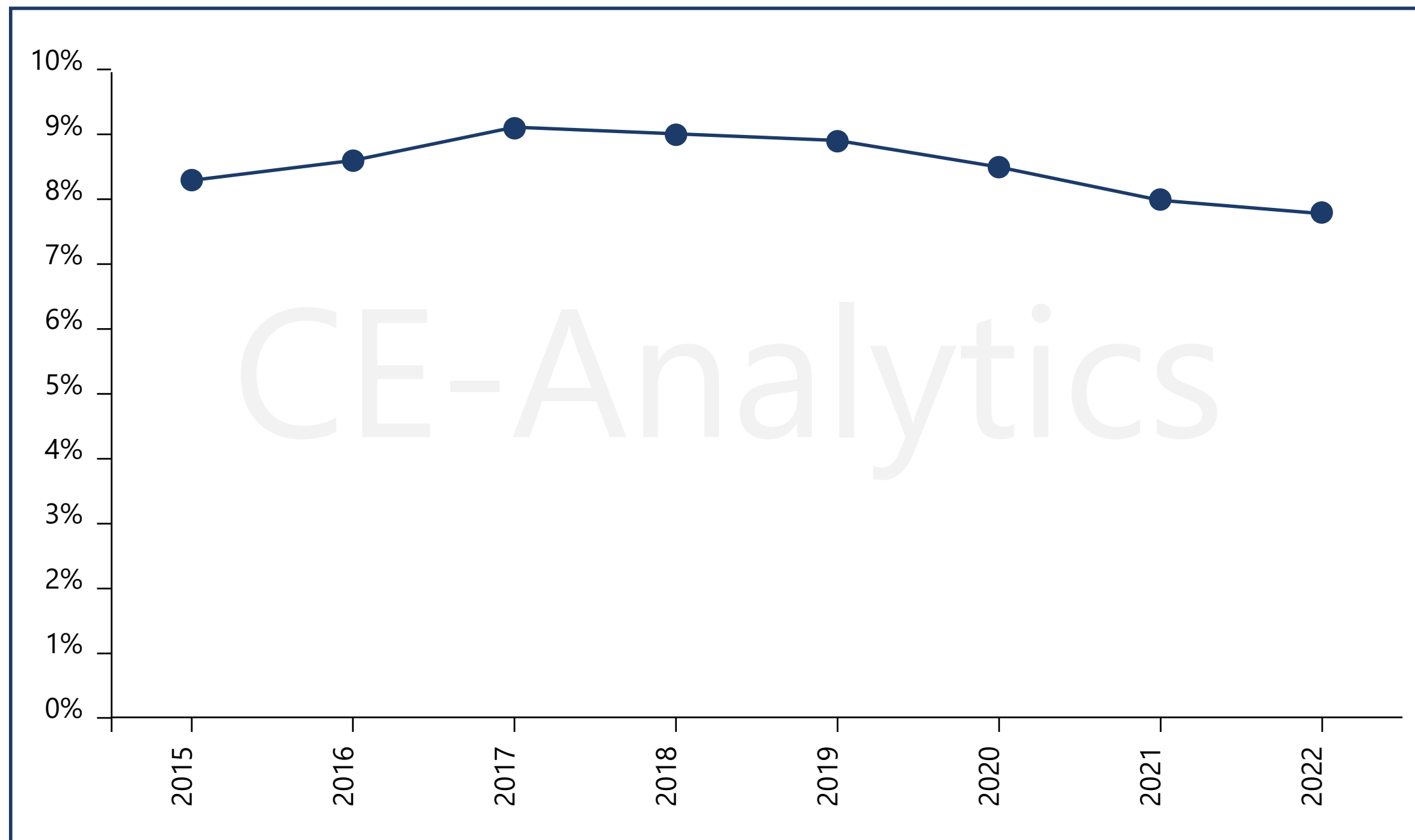
Fazit

Eine leicht zunehmende Bevölkerungszahl ist Indikator für eine stabile Nachfrage nach Wohnimmobilien und somit positiv.



Zahlen & Fakten

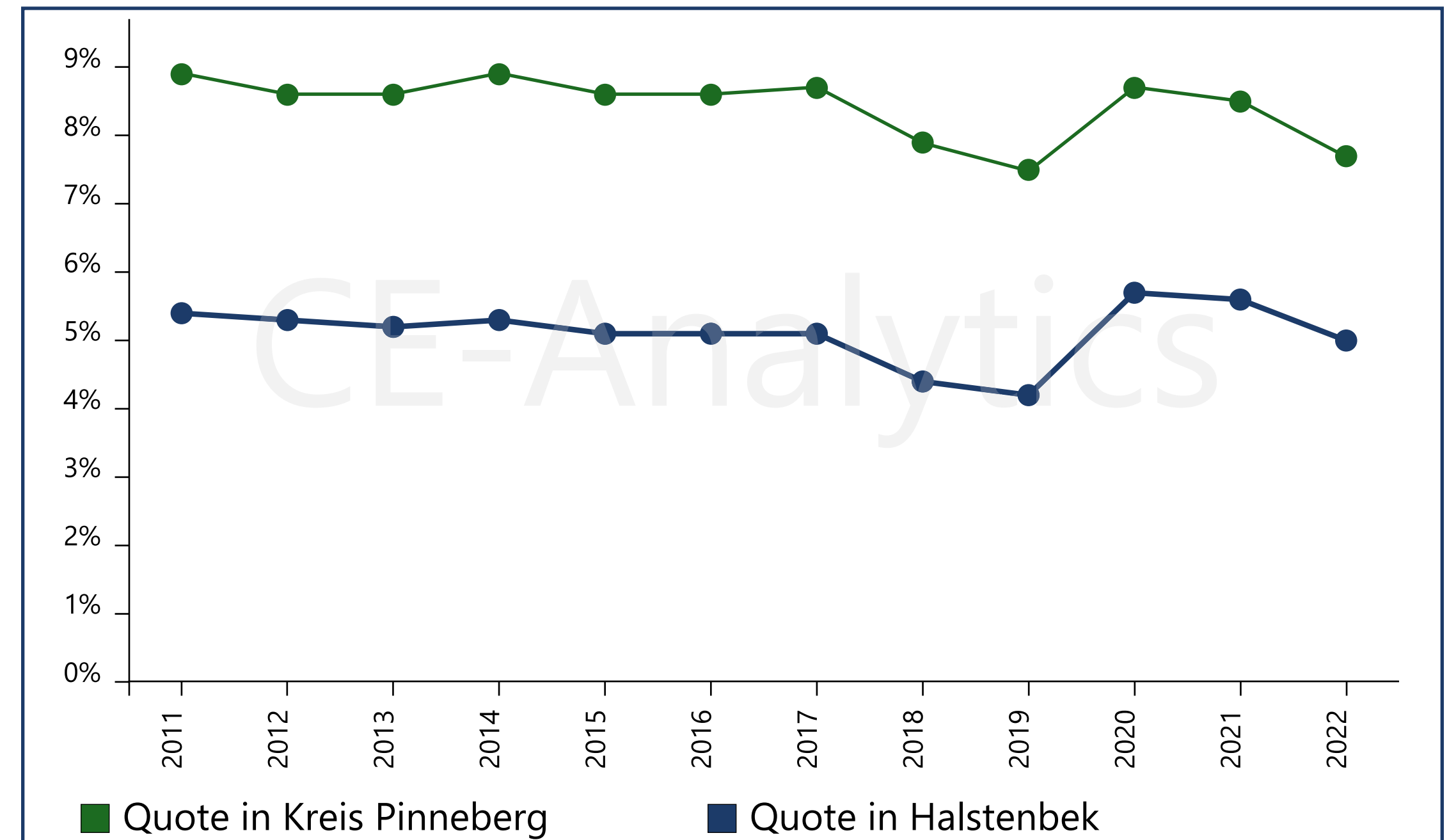
Geburtenrate



Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

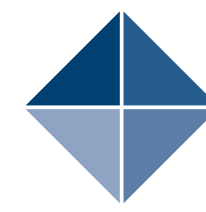
Die Geburtenrate in Halstenbek hat in den Jahren seit 2015 leicht abgenommen. Dies entspricht ca. der Entwicklung im Bund.

Arbeitslosenquote



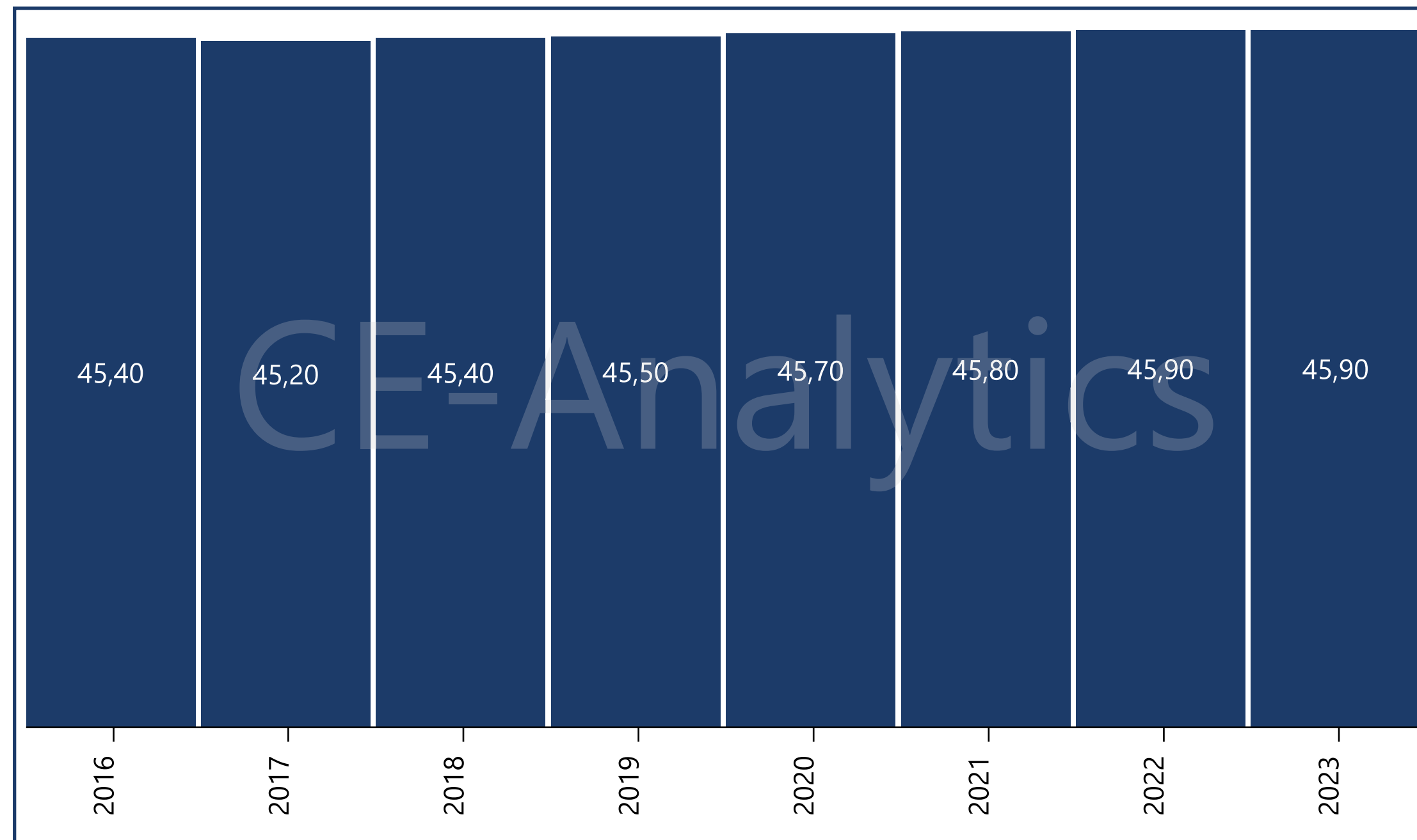
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Im Halstenbek liegt die Arbeitslosenquote unter der von Kreis Pinneberg



Zahlen & Fakten

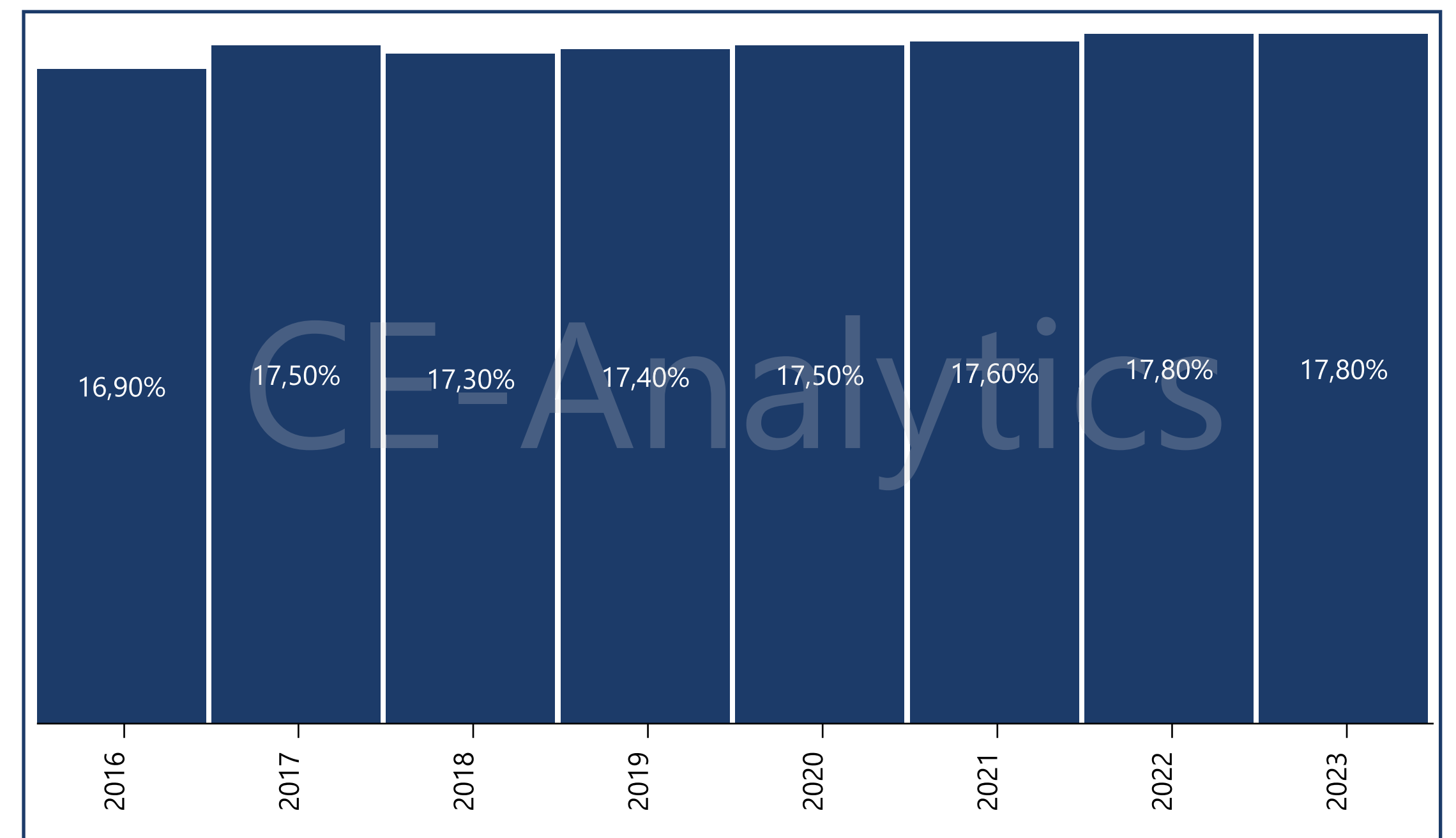
Durchschnittsalter



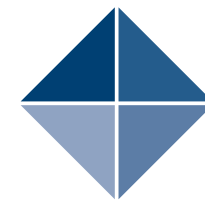
Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Obwohl die Menschen in Deutschland immer älter werden, sinkt das Durchschnittsalter in Halstenbek.

Anteil der Bevölkerung der unter 18-Jährigen



Der Anteil der unter 18-Jährigen an der Bevölkerung nimmt nahezu stetig zu was als positiven Indikator auf die Immobilienpreisentwicklung gewertet



Zahlen & Fakten

Lage

Die Gemeinde Halstenbek liegt im direkten Einzugsgebiet der Metropole Hamburg und gehört zur prosperierenden Wirtschaftsregion Schleswig-Holsteins. Mit rund 18.000 Einwohnern ist Halstenbek eine der bevölkerungsreicheren Gemeinden im Kreis Pinneberg. Durch die unmittelbare Nähe zur Hansestadt Hamburg und die gute Verkehrsanbindung zählt Halstenbek zu den gefragtesten Wohn- und Wirtschaftsstandorten in der Region.

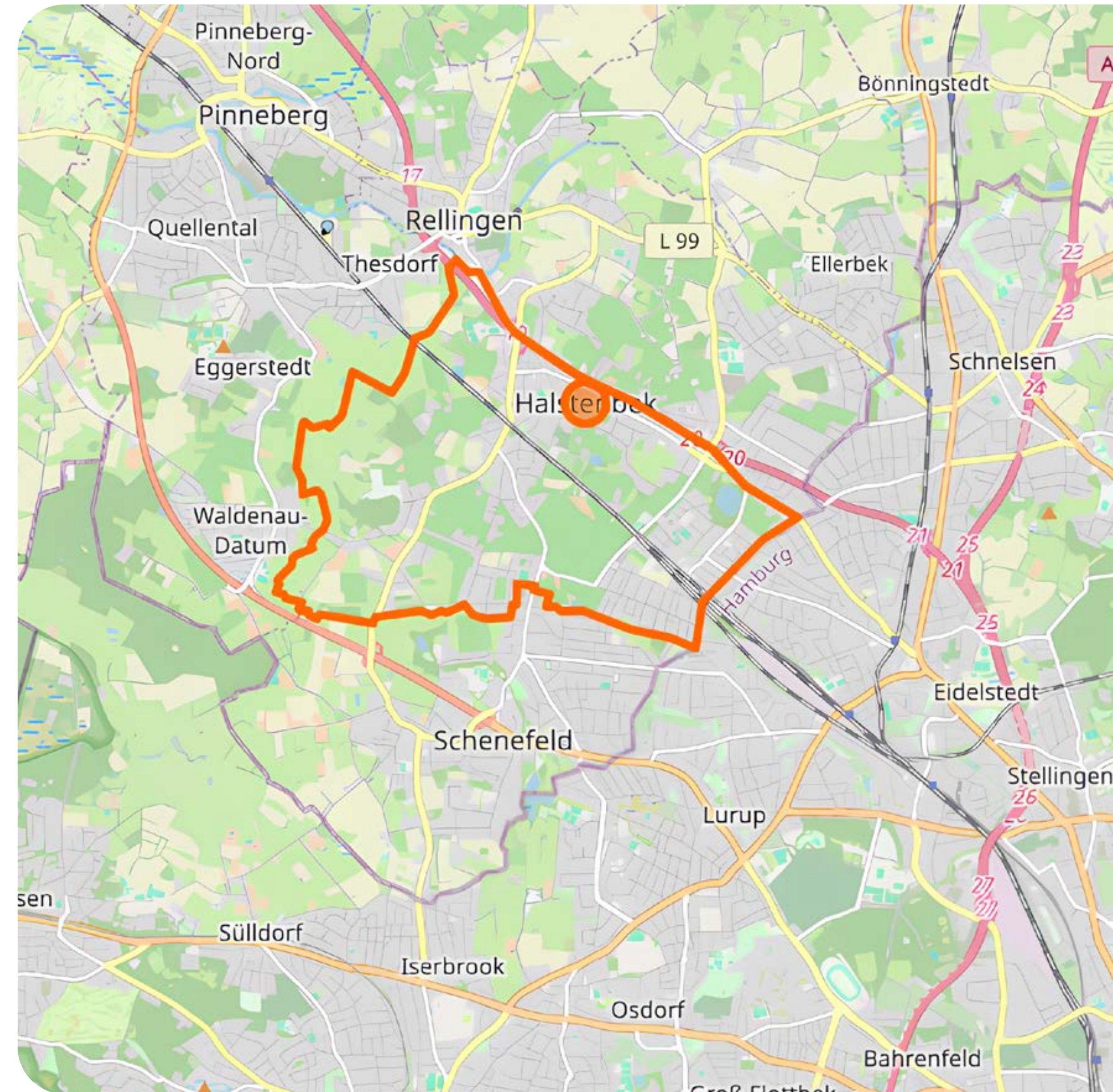
Verkehrsanbindung

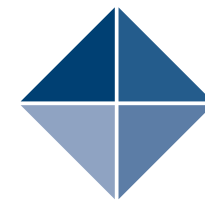
Halstenbek ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die direkte Nähe zur A23 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Hamburg und in Richtung Nordseeküste. Über das Hamburger Autobahnnetz sind auch weiter entfernte Ziele in Deutschland bequem erreichbar. Der internationale Flughafen Hamburg ist in weniger als 20 Minuten mit dem Auto oder der S-Bahn zu erreichen und bietet zahlreiche Verbindungen in europäische und weltweite Metropolen.

Die Bahnanbindung in Halstenbek ist ebenfalls optimal. Die Gemeinde verfügt über zwei S-Bahn-Stationen (Halstenbek und Krupunder) an der Linie S3, die eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof bietet. Von dort bestehen zahlreiche Umsteigemöglichkeiten in den Regional- und Fernverkehr. Zudem sorgt ein gut ausgebautes Busnetz für eine bequeme Anbindung an die umliegenden Gemeinden.

Positive Merkmale der Lage und Verkehrsinfrastruktur

- Direkte Nähe zur Metropole Hamburg
- Anbindung an die A23 und das Hamburger Autobahnnetz
- Zwei S-Bahn-Stationen mit direkter Verbindung zum Hamburger Hauptbahnhof
- Schnelle Erreichbarkeit des internationalen Flughafens Hamburg
- Gut ausgebautes Busnetz für regionale Mobilität





Zahlen & Fakten

Wirtschaft/Unternehmen in und um Weißenfels

Halstenbek liegt in einer wirtschaftsstarken Region mit direkter Anbindung an die Metropole Hamburg. Die Gemeinde ist besonders für ihre Möbel- und Einrichtungsbranche bekannt und wird oft als „Möbelmeile“ bezeichnet. Zahlreiche Möbelhäuser, darunter bekannte Einrichtungshäuser, haben sich hier angesiedelt und machen Halstenbek zu einem wichtigen Handelsstandort im Kreis Pinneberg.

Durch die Nähe zu Hamburg profitieren Unternehmen in Halstenbek von einer hervorragenden Infrastruktur, einem großen Absatzmarkt und einem dynamischen Arbeitsmarkt. Neben dem Handel sind in der Region auch Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, Logistik und produzierendes Gewerbe ansässig. Der Hamburger Hafen – als einer der größten Umschlagplätze für Waren weltweit – ist nur rund 20 Kilometer entfernt und bietet exzellente Export- und Importmöglichkeiten für ansässige Firmen.

Insgesamt sind im Kreis Pinneberg rund 17.000 Unternehmen registriert. In Halstenbek selbst gibt es eine Vielzahl mittelständischer Betriebe, Handwerksunternehmen und Dienstleister. Besonders prägend für die Wirtschaftsstruktur sind neben dem Möbelhandel auch Betriebe aus den Bereichen Bau, IT, Logistik und Maschinenbau.

Die größten Arbeitgeber in Halstenbek direkt sind dabei

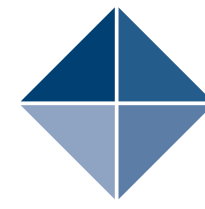
- Möbelhäuser und Einrichtungshändler entlang der „Möbelmeile“
- Diverse Bau- und Handwerksunternehmen
- Logistik- und Speditionsfirmen durch die Nähe zum Hamburger Hafen
- Maschinenbau- und Fertigungsbetriebe im erweiterten Wirtschaftsraum Hamburg

Zukunftsprojekte und wirtschaftliche Entwicklung

- Förderung der Digitalisierung und moderner Handelskonzepte
- Ausbau nachhaltiger Infrastruktur und Verkehrsanbindungen
- Stärkung des Mittelstands und der regionalen Wirtschaft

Wichtige Branchen in Halstenbek und Umgebung

- Möbel- und Einrichtungsbranche
- Baugewerbe und Handwerk
- Logistik und Transport
- Maschinenbau und Fertigung
- IT- und Dienstleistungssektor



Immoinvest

Chancen und Risiken eines Investments in vermietete Immobilien in Deutschland

Chancen

1. Stabile Wertsteigerung

Der Immobilienmarkt in Deutschland zeichnet sich durch eine stabile und langfristige Wertsteigerung aus, insbesondere in Ballungszentren und wachsenden Regionen.

2. Regelmäßige Mieteinnahmen

Vermietete Immobilien bieten eine verlässliche Quelle für regelmäßige Einkünfte. Insbesondere in Großstädten und gut angebundenen Regionen sind Mieterträge stabil und können jährlich angepasst werden.

3. Steuerliche Vorteile

Vermietete Immobilien bieten in Deutschland diverse steuerliche Vorteile, wie beispielsweise die Abschreibung von Anschaffungs- und Modernisierungskosten sowie die Möglichkeit, laufende Betriebskosten abzusetzen.

4. Schutz vor Inflation

Immobilien gelten als inflationssichere Investition. Mieteinnahmen und Immobilienwerte können in Zeiten von Inflation angepasst werden, was den Wert des Investments stabil hält.

5. Diversifikation des Portfolios

Investitionen in Immobilien tragen zur Diversifikation des Anlageportfolios bei und reduzieren das Risiko, das mit anderen, schwankungsanfälligeren Anlageformen verbunden ist.

Risiken

1. Marktschwankungen und Wirtschaftslage

Der Immobilienmarkt kann in Rezessionen oder wirtschaftlichen Krisen Schwankungen unterliegen, was zu Mietausfällen oder einem Rückgang der Immobilienwerte führen kann.

2. Leerstände und Mietausfälle

Leerstände und Mietausfälle können das geplante Einkommen aus Immobilieninvestitionen erheblich beeinträchtigen. Besonders in weniger gefragten Lagen können diese Risiken stärker ausgeprägt sein.

3. Kosten für Instandhaltung und Renovierungen

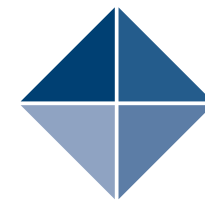
Immobilien erfordern regelmäßige Wartung und Instandhaltung. Unerwartete Renovierungs- oder Reparaturkosten können die Rentabilität eines Investments schmälern.

4. Rechtliche Risiken

Änderungen in der Mietgesetzgebung oder der steuerlichen Behandlung von Immobilien können zu zusätzlichen Kosten oder rechtlichen Herausforderungen führen, insbesondere bei langjährigen Mietverhältnissen.

5. Hoher Kapitalbedarf

Der Einstieg in den Immobilienmarkt erfordert eine hohe Anfangsinvestition, die nicht immer leicht zu stemmen ist. Zudem müssen laufende Kosten für Hypotheken oder Sanierungen berücksichtigt werden.



Immoinvest

Vorteile und Nachteile eines Immobilieninvestments in Deutschland

Vorteile

1. Stabile Renditen

Immobilien bieten in Deutschland langfristig stabile Renditen, vor allem in gut nachgefragten Städten und Regionen.

2. Steuerliche Absetzbarkeit

Immobilieninvestoren profitieren von verschiedenen Steuervergünstigungen, etwa der Möglichkeit, Abschreibungen vorzunehmen und Betriebsausgaben abzusetzen.

3. Wertsteigerungspotential

In vielen Regionen Deutschlands, besonders in Großstädten, steigen die Immobilienwerte kontinuierlich, was zu einer attraktiven Kapitalvermehrung führt.

4. Schutz vor Zins- und Inflationsrisiken

Immobilien gelten als Schutz vor Inflation und steigenden Zinsen, da die Mieten und Immobilienwerte in der Regel parallel zur Inflation steigen.

5. Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Immobilien bieten eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, vom klassischen Mietobjekt bis hin zur gewerblichen Nutzung oder Umwandlung in Eigentumswohnungen, was Flexibilität bei der Vermarktung ermöglicht.

Nachteile

1. Hoher Initialaufwand

Der Erwerb einer Immobilie erfordert in der Regel ein hohes Eigenkapital und kann zu einer erheblichen finanziellen Belastung führen.

2. Verwaltungsaufwand

Die Verwaltung von Immobilien kann zeitintensiv sein, insbesondere bei mehreren Objekten oder komplexeren Mietverhältnissen, was zusätzliche Ressourcen erfordert.

3. Abhängigkeit von der Lage

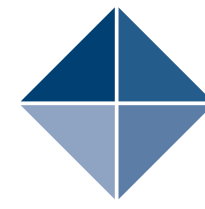
Der Erfolg eines Immobilieninvestments hängt stark von der Lage ab. In weniger gefragten Regionen können Leerstände und niedrige Mieten die Rentabilität beeinträchtigen.

4. Marktrisiken

Der Immobilienmarkt kann durch politische und wirtschaftliche Faktoren beeinflusst werden, was zu Schwankungen in den Mieten und Immobilienwerten führen kann.

5. Langfristige Kapitalbindung

Immobilien sind eine langfristige Investition, die oft nicht kurzfristig verkauft werden können, ohne Verlust zu erleiden. Eine hohe Kapitalbindung kann die Flexibilität des Anlegers einschränken.



Immoinvest

Steuerliche Privilegien bei einem vermieteten Immobilieninvestment in Deutschland

1. Hoher Initialaufwand

Der Erwerb einer Immobilie erfordert in der Regel ein hohes Eigenkapital und kann zu einer erheblichen finanziellen Belastung führen.

2. Verwaltungsaufwand

Die Verwaltung von Immobilien kann zeitintensiv sein, insbesondere bei mehreren Objekten oder komplexeren Mietverhältnissen, was zusätzliche Ressourcen erfordert.

3. Abhängigkeit von der Lage

Der Erfolg eines Immobilieninvestments hängt stark von der Lage ab. In weniger gefragten Regionen können Leerstände und niedrige Mieten die Rentabilität beeinträchtigen.

4. Marktrisiken

Der Immobilienmarkt kann durch politische und wirtschaftliche Faktoren beeinflusst werden, was zu Schwankungen in den Mieten und Immobilienwerten führen kann.

5. Langfristige Kapitalbindung

Immobilien sind eine langfristige Investition, die oft nicht kurzfristig verkauft werden können, ohne Verlust zu erleiden. Eine hohe Kapitalbindung kann die Flexibilität des Anlegers einschränken.

Häufige Fragen zum Thema Immobilieninvestment

Wie hoch ist der Kapitalbedarf für ein Immobilieninvestment?

Der Kapitalbedarf variiert je nach Immobilie, Lage und Finanzierungsmöglichkeiten. In der Regel wird jedoch ein Eigenkapitalanteil von mindestens 20–30 % des Kaufpreises benötigt.

Wie finde ich die richtige Immobilie für mein Investment?

Die Wahl der richtigen Immobilie hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie der Lage, der Nachfrage und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Eine gründliche Marktanalyse und Beratung durch Experten sind unerlässlich.

Welche Rendite kann ich mit einer vermieteten Immobilie erzielen?

Die Rendite hängt von der Immobilie und ihrer Lage ab. In Deutschland liegt die Bruttomietrendite oft zwischen 4–6 %, wobei in wachsenden Städten auch höhere Renditen möglich sind.

Was passiert, wenn meine Mieter nicht zahlen?

Im Falle von Mietausfällen können rechtliche Schritte erforderlich sein. Es ist wichtig, eine ausreichende Mietausfallversicherung abzuschließen oder Rücklagen zu bilden, um solche Risiken abzufedern.

Wie werden Immobiliengewinne besteuert?

Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien, die länger als zehn Jahre gehalten werden, sind in Deutschland steuerfrei. Andernfalls unterliegen sie der Spekulationssteuer, die auf den Gewinn erhoben wird.



Wissenswertes zur Darstellung

Die angegebenen Werte basieren auf einer Beispielrechnung und dienen ausschließlich zu Illustrationszwecken. Es handelt sich nicht um ein verbindliches Angebot.

Die dargestellten Werte in den Charts beruhen auf einer exemplarischen Abwicklung. Sie dienen lediglich der Veranschaulichung möglicher Entwicklungen und stellen keine Garantie zukünftiger Ergebnisse dar.

Die verwendeten Bilder stammen aus einer realen Abwicklung und dienen ausschließlich illustrativen Zwecken. Sie sind Teil eines Beispiel-Exposés und stellen kein konkretes Objektangebot dar. Jedes Objekt kann in Optik, Ausstattung und Inhalt abweichen.

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und stellen keine rechtsverbindliche Grundlage dar. Es gelten stets die individuellen Vertrags- und Objektbedingungen.



CE-Baufinanz GmbH

Telefon

+49 40 284 772 60

Web

www.ce-baufinanz.de

Anschrift

**Boschstraße 23a
22761 Hamburg**