

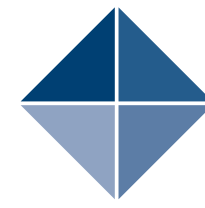
Anlagebeispiel

Halstenbek

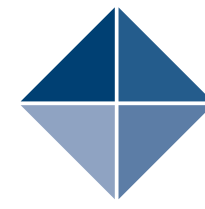
Objektfotos











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

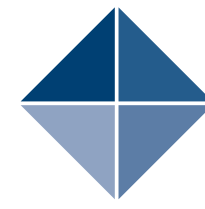
Immobilien erfordern regelmäßige Wartung und Instandhaltung. Unerwartete Renovierungs- oder Reparaturkosten können die Rentabilität eines Investments schmälern.

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 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