



Kapitalanlageimmobilien:  
Chancen und Risiken  
Norbert Demir, Hamburg, 30.06.2021

**LUXXS**  
Finance



IMMOBILIENMARKT – EIN ÜBERBLICK



EIN INVESTMENT „OHNE“ RISIKO?



GRUNDBUCH STATT SPARBUCH



WELCHE WOHNIMMOBILIEN PASST ZU MIR?



DIE NULLZINSPOLITIK ALS CHANCE



WAS SIE BEACHTEN SOLLTEN



**368.000**

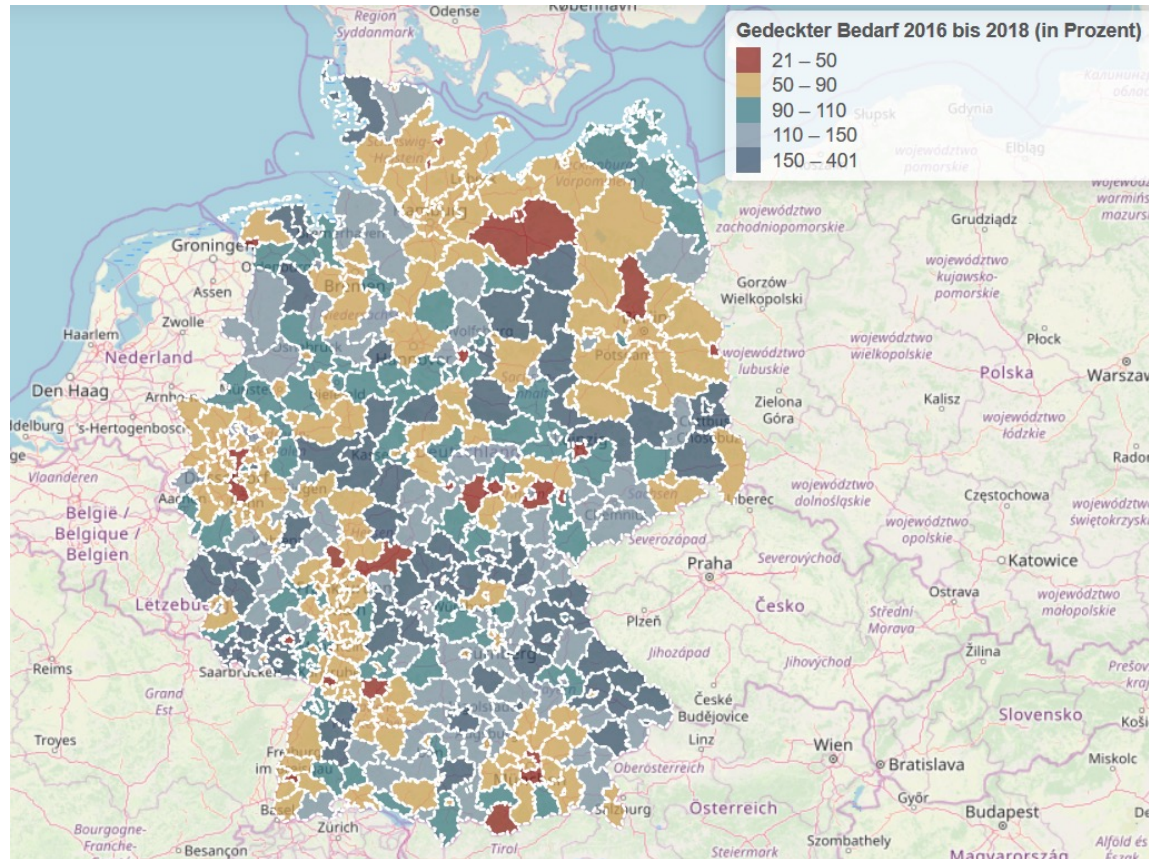
Baugenehmigungen 2020

**779.000**

Wohnungen sind bis 2020  
genehmigt worden, aber noch nicht  
fertiggestellt



# IMMOBILIENMARKT – EIN ÜBERBLICK



**1.900.000**

Wohnungen fehlen aktuell in  
den 77 Großstädten



- » Wohnen ist ein Grundbedürfnis
- » Wohnungsknappheit hält an
- » Orientierung zu B und C Standorten



- » Was ist ein Grundbuch?
- » Inhalte eines Grundbuchs
- » Besonderheiten und eventuelle Risiken
- » Gegenüberstellung und Beispielrechnung



## GRUNDBUCH STATT SPARBUCH

**- 0,50 %**

Realität Negativzins

**2,50 %**

Inflationsrate 05/2021

---

**- 3,00 %**

**300.000 €**

Anlagesumme

**- 9.000 €**

Wertverlust p.a.

---

**- 90.000 €**

Wertverlust nach 10 Jahren, linear

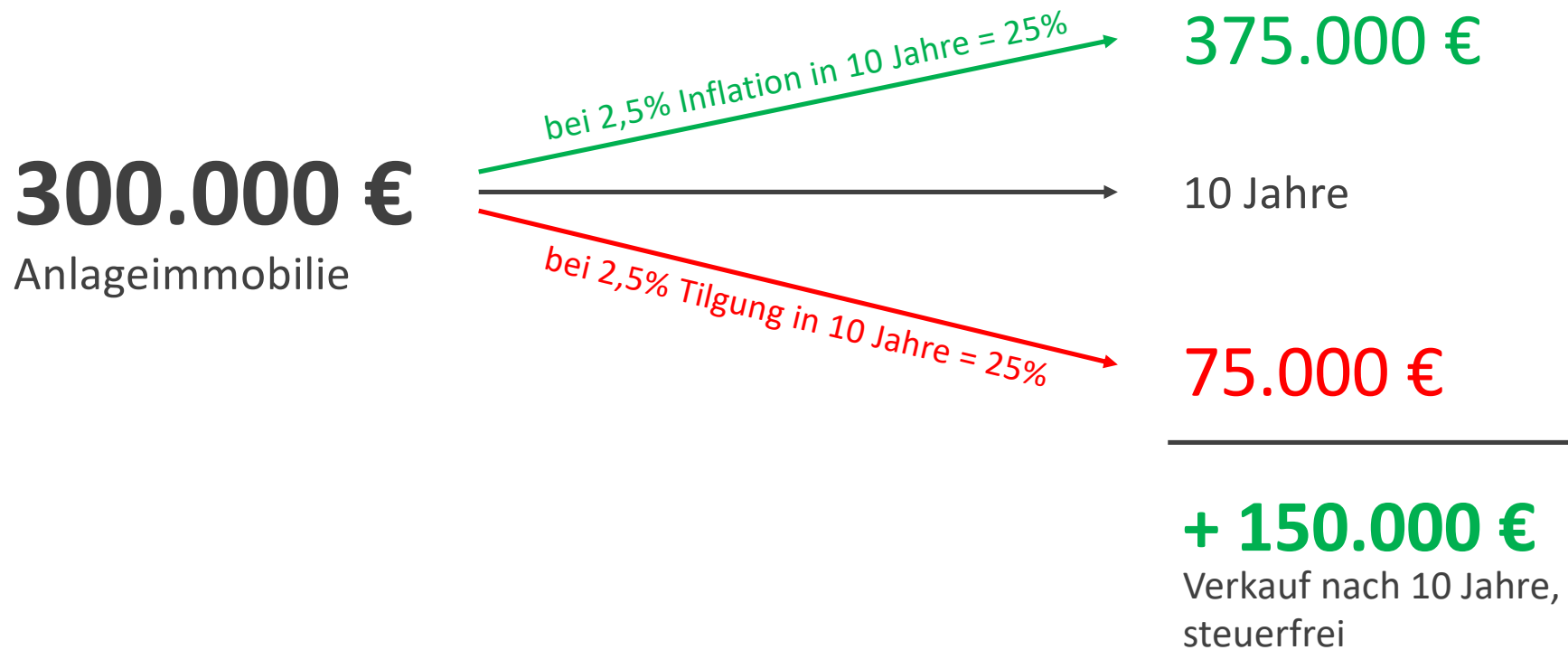


**» Steuern & Inflation arbeiten gegen den Sparer**





Vereinfachte Darstellung





» Steuern, Inflation & Mieteinnahmen arbeiten für den Investor!



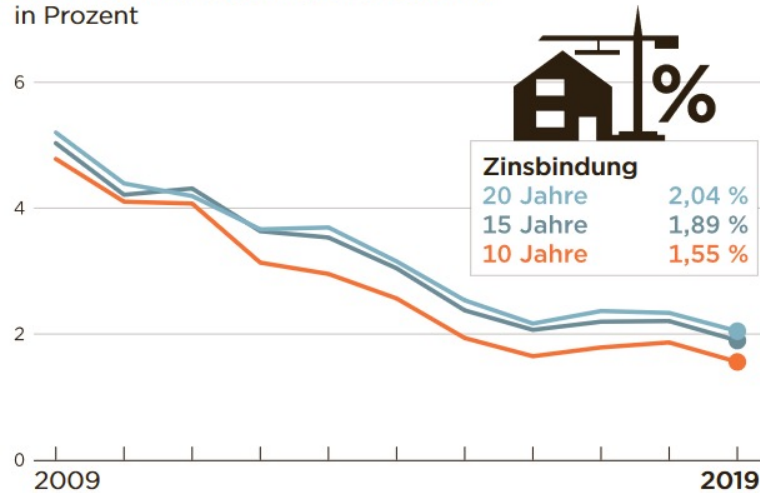
# DIE NULLZINSPOLITIK ALS CHANCE

Zinsen

## Immobilienfinanzierung



Bauzinsen: Durchschnittlicher Sollzins  
in Prozent



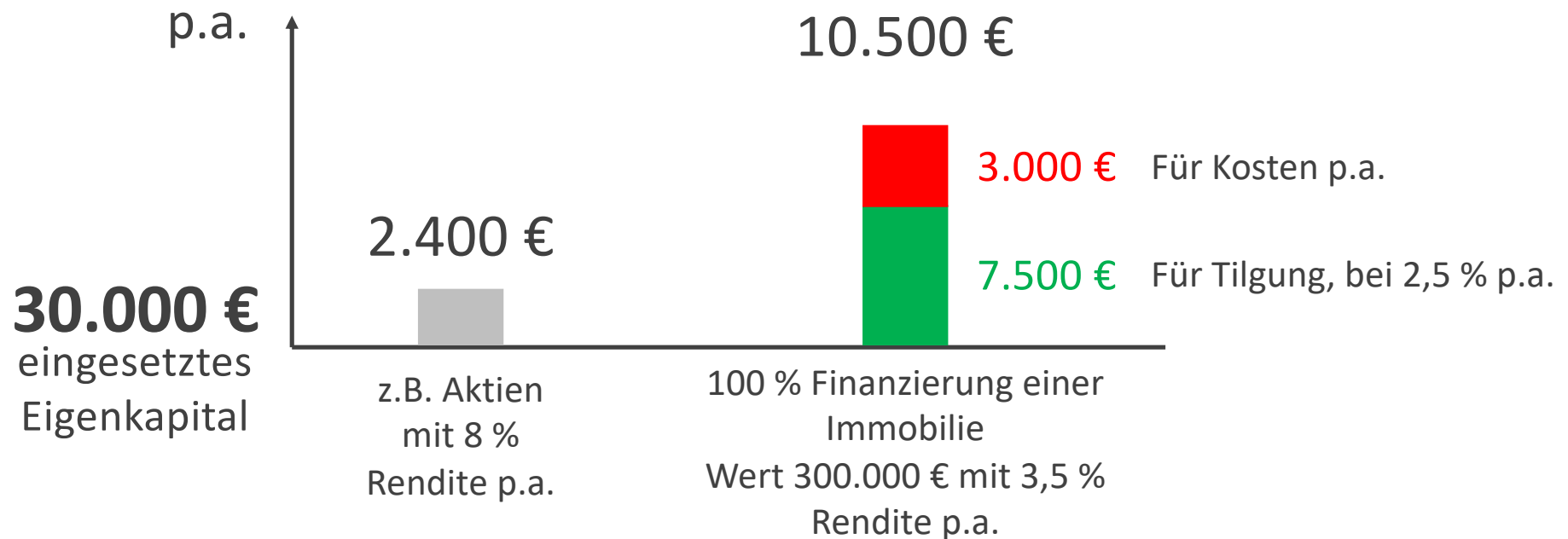
HANDELSBLATT-GRAFIK

- » anhaltende Niedrigzinsphase
- » günstige Zinslast für lange Zinsbindung
- » gute Bonität und Eigenkapitalquote  
ermöglicht weiterhin 100 % Finanzierung
- » Immobilienkauf mit geringem  
Eigenkapitaleinsatz



» Niedrigzins richtig nutzen = der „**Hebeleffekt**“

Vereinfachte Darstellung, ohne Steuern





» Buy & Hold = „**Die 3-Immobilien Strategie**“



## Immobilie 1

KP = 300.000 €

Grunderwerbssteuer 6,5 % = 19.500 €

Notar-Gerichtskosten 2 % = 6.000 €

Gesamt = 25.500 € = Eigenkapital

Zins 1,5 % = 4.500 € p.a.

Tilgung 2,5 % = 7.500 € p.a.

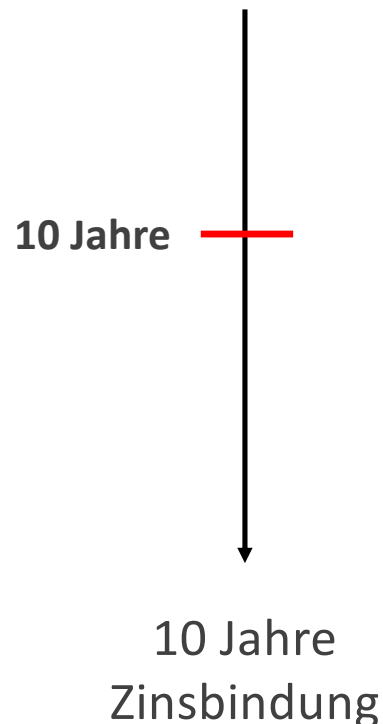
HV + Inst.Rüchl. = 1.200 € p.a.

**Gesamt = 13.200 € p.a.**

Mieteinnahmen 875 € = 10.500 € p.a.

Differenz = 2.700 € p.a.

**Unterdeckung 225 € p.m.**



## Warum 10 Jahre Zinsbindung?

- » steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren möglich
- » Risiko wegen Anschlussfinanzierung und Zinssteigerung
- » Gesamttilgung ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich
- » in der Regel günstige Anschlussfinanzierung durch niedrigeren Beleihungsauslauf



## Betrachtung nach 10 Jahren

(2,5% Wertsteigerung, ohne Mietsteigerung, ohne Steuervorteil)

10 Jahre

### Tilgung

von Mieter getilgt 75.000 €

Tilgung Gesamt 75.000 €

Restschuld 225.000 €

Immobilienwert 375.000 €

**Verkaufserlös 150.000 €**





## Betrachtung nach 10 Jahren

(2,5% Wertsteigerung, ohne Mietsteigerung, ohne Steuervorteil)

10 Jahre

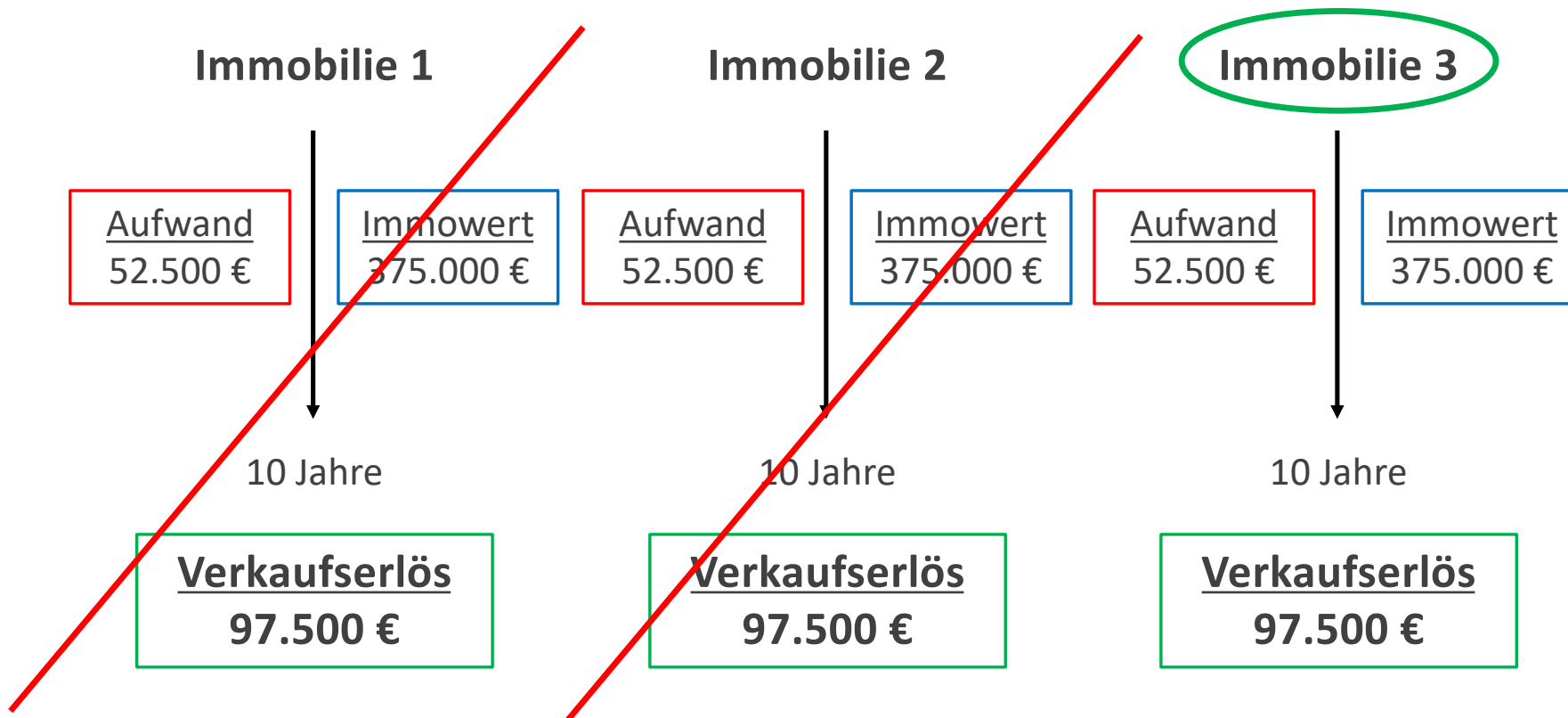
Verkaufserlös **150.000 €**

eigener Aufwand 25.500 € Nebenkosten  
27.000 € Zuzahlung

**Gewinn 97.500 €**



# DIE NULLZINSPOLITIK ALS CHANCE



Aufwand Immobilie 1-3 = 675 € p.m. (ohne Mietsteigerung, ohne Steuervorteil)

lineare Beispielberechnung



## EIN INVESTMENT „OHNE“ RISIKO?

- » Vermietungsrisiko - Mieter zahlt nicht, Mietnomade – **Versicherung, Räumung**
- » Wohnung steht leer, Dauer Neuvermietung – **Mietpool, kalkulierte Reserve**
- » Zeitaufwand für die Verwaltung – **übernimmt Hausverwaltung**
- » Risiko steigender Zinsen – **15 Jahre Zinsbindung oder länger, Verkauf**
- » Umfeld der Immobilie verschlechtert sich – **Prüfung der Makro- und Mikrolage**
- » „Schrottimmobilie“ – **Besichtigung, Prüfung Gutachter**
- » unvorhersehbaren Kosten: „Sonderumlagen“ – **Protokolle, Instandhaltungsrücklage**
- » Mieterwartung zu hoch – **Kalkulation mit IST-Mieten**



# WELCHE WOHNIMMOBILIE PASST ZU MIR?

## Bestandsimmobilie



## Neubau



## Denkmalschutzimmobilie





## Zusatz: Denkmalimmobilie?

» Abschreibung, Förderung und Niedrigzins richtig nutzen  
der „steuerliche Hebeleffekt“

Beispiel – Denkmal Görlitz, Landeskronstr. 17 u. 32





## Zusatz: Denkmalimmobilie?

Vereinfachte Darstellung, lineares Rechenbeispiel

### ETW Landeskronstr. 32

Kaufpreis Wohnung: 310.500 €	Grunderwerbssteuer 3,5 % = 11.042,50 €
Kaufpreis Stellpl: 10.000 €	Notar-Gerichtskosten 2 % = 6.860,00 €
Kaufpreis Küche: 5.000 €	<u>Anteil Finanzierung = 32.097,50 €</u>
<b>Kaufpreis Gesamt: 325.500 €</b>	Eigenkapital Gesamt = 50.000,00 €

### Finanzierung:

Annuitätendarlehen = 173.402,50 €

KfW-Darlehen = 120.000,00 €

KfW Tilgungszuschuss = 30.000,00 €

**Keine Rückzahlung,  
eventuelle Direktauszahlung**



## Zusatz: Denkmalimmobilie?

Vereinfachte Darstellung, lineares Rechenbeispiel

Kaufpreisaufteilung Wohnung:

Grundstück 7,50 % = 23.287,50 €

Altbau 12,50 % = 38.812,50 €

Denkmalsanierung 80,00 % = 248.400,00 €

**Betrag für Denkmal-AfA**

**8 Jahre 9 %**

**4 Jahre 7 %**

**zzgl. AfA Altbausubstanz**

**40 Jahre 2,5 %**



## Zusatz: Denkmalimmobilie?

Vereinfachte Darstellung, lineares Rechenbeispiel, p.a.

Zu versteuerndes Einkommen:	150.000 €	
Gesamtsteuerbelastung vor Kauf:		56.825 €
Mieteinnahmen:	8.700 €	
Abschreibung (Altbau)		970 €
Abschreibung (Sanierung)		19.656 €
Abschreibung (Küche)		500 €
Steuerlich abzugsfähige Nebenkosten		1.260 €
Zinsen (abzugsfähig)		4.408 €
Ergebnis Einkünfte aus V+V		- 18.094 €
Zu versteuerndes Einkommen nach Kauf	131.905 €	
Steuerbelastung nach Kauf		48.807 €





## Zusatz: Denkmalimmobilie?

Vereinfachte Darstellung, lineares Rechenbeispiel, p.a.

Liquiditätsbetrachtung (anfänglich):

Steuerersparnis :	8.018 €
Mieteinnahmen:	8.700 €
Nebenkosten Gesamt:	2.760 €
Zinsen	4.408 €
Liquidität ohne Tilgung pro Jahr	9.549 €
Liquidität ohne Tilgung pro Monat	795 €
Tilgung pro Monat	293 €
<b>Liquidität nach Tilgung pro Monat</b>	<b>502 €</b>



## Zusatz: Denkmalimmobilie?

Vereinfachte Darstellung, lineares Rechenbeispiel, p.a.

### GESAMTÜBERSICHT

Jahr	Miete	Steuer- ersparnis	Neben- kosten	Zinsen	Liquidität vor Tilgung		Tilgung/ Sparen		Liquidität nach Tilgung		Eigenkapital/ Auszahlung	Restschuld	Preis bei 2,00 % Steigerung p.a.
					p.a.	p.m.	p.a.	p.m.	p.a.	p.m.			
2021	0,00	8.223,72	0,00	0,00	8.223,72	685,31	0,00	0,00	8.223,72	685,31	-52.367,01	0,00	320.500,00
2022	1.450,00	10.052,04	460,00	1.140,57	9.901,47	825,12	868,45	72,37	9.033,03	752,75	0,00	262.534,05	326.910,00
2023	8.700,00	8.018,00	2.760,00	4.408,55	9.549,45	795,79	3.517,50	293,12	6.031,95	502,66	0,00	259.016,56	333.448,20
2024	8.700,00	7.986,35	2.760,00	4.336,64	9.589,71	799,14	4.587,28	382,27	5.002,43	416,87	0,00	254.429,28	340.117,16
2025	8.700,00	7.940,98	2.760,00	4.233,90	9.647,09	803,92	7.683,64	640,30	1.963,45	163,62	0,00	246.745,63	346.919,51
2026	8.700,00	7.888,23	2.760,00	4.115,53	9.712,71	809,39	7.802,01	650,17	1.910,70	159,22	0,00	238.943,62	353.857,90
2027	8.700,00	7.835,48	2.760,00	3.995,18	9.780,31	815,03	7.922,36	660,20	1.857,95	154,83	0,00	231.021,26	360.935,06
2028	8.700,00	7.780,62	2.760,00	3.872,81	9.847,82	820,65	8.044,73	670,39	1.803,09	150,26	0,00	222.976,53	368.153,76
2029	8.700,00	7.725,76	2.760,00	3.748,39	9.917,38	826,45	8.169,15	680,76	1.748,23	145,69	0,00	214.807,38	375.516,83
2030	8.700,00	5.733,92	2.760,00	3.621,87	8.052,05	671,00	8.295,67	691,31	-243,61	-20,30	0,00	206.511,71	383.027,17
2031	8.700,00	5.676,95	2.760,00	3.493,23	8.123,73	676,98	8.424,31	702,03	-300,58	-25,05	0,00	198.087,40	390.687,71
2032	8.700,00	5.551,41	2.760,00	3.334,61	8.156,80	679,73	8.111,41	675,95	45,39	3,78	0,00	189.975,98	398.501,47
2033	8.700,00	5.296,10	2.760,00	3.133,68	8.102,42	675,20	6.897,78	574,82	1.204,64	100,39	0,00	183.078,20	406.471,50
2034	8.700,00	-1.526,59	2.760,00	3.023,46	1.389,96	115,83	7.008,00	584,00	-5.618,05	-468,17	0,00	176.070,20	414.600,93
2035	8.700,00	-1.576,17	2.760,00	2.911,28	1.452,55	121,05	7.120,19	593,35	-5.667,63	-472,30	0,00	168.950,01	422.892,94
2036	8.700,00	-1.452,74	2.760,00	3.190,65	1.296,61	108,05	6.492,24	541,02	-5.195,63	-432,97	0,00	162.457,77	431.350,80
	<b>123.250,00</b>	<b>91.154,11</b>	<b>39.100,00</b>	<b>52.560,33</b>	<b>122.743,78</b>	<b>122.743,78</b>	<b>100.944,73</b>	<b>100.944,73</b>	<b>21.799,05</b>	<b>21.799,05</b>	<b>-52.367,01</b>	-	-
#	7.703,12	5.697,13	2.443,75	3.285,02	7.671,49	639,29	6.309,05	525,75	1.362,44	113,54	-	-	-



## WAS SIE BEACHTEN SOLLTEN

- » Lage
- » Immobilientyp
- » Risiko streuen
- » Puffer
- » Finanzierung



## WAS SIE BEACHTEN SOLLTEN

**„Warten Sie nicht mit dem Kauf von Immobilien.  
Kaufen Sie eine Immobilie und warten Sie.“**

– Will Rogers



## Bestandsimmobilie: Schleswig





## COMING SOON: Neubau



# Vielen Dank!

**Norbert Demir** Diplom Kaufmann  
Zertifizierter Ärzte- & Zahnärzterater (IFU/ISM gGmbH)

mobil: +49 (0)172 59 63 951  
mail: [norbert.demir@luxxs.eu](mailto:norbert.demir@luxxs.eu)

Luxxs Finance GmbH & Co. KG • Rothenbaumchaussee 21-23 • 20148 Hamburg  
fon: +49 (0)40 611 390 - 0 • fax: +49 (0)40 611 390 - 39 • mail: [info@luxxs.eu](mailto:info@luxxs.eu)  
[www.luxxs.eu](http://www.luxxs.eu)