



Wohnen als

attraktive Anlageform

Mit tecis zur eigenen Kapitalanlageimmobilie

teamzukunft





Du wartest auf den perfekten Moment.

Wir wissen, wann er gekommen ist.

Vermögensaufbau mit Immobilien zum Vermieten.

Die finanzielle Absicherung im Alter ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. Durch den demografischen Wandel und das Schrumpfen der gesetzlichen Rentenansprüche wächst bei vielen Menschen die Sorge vor einer Rentenlücke – also der Differenz zwischen dem finanziellen Bedarf im Ruhestand und den tatsächlich verfügbaren Einnahmen. Eine frühzeitige Vorsorge ist daher entscheidend, um dieser Lücke aktiv entgegenzuwirken.

Eine vielversprechende Möglichkeit ist die Investition in Kapitalanlageimmobilien. Immobilien sind nicht nur eine solide und grundsätzlich wertbeständige Anlageform, sondern können auch langfristige Erträge durch Mieteinnahmen und Wertsteigerungen schaffen. Sie können eine nachhaltige Ergänzung zur gesetzlichen Rente sein und dazu beitragen, finanzielle Sicherheit im Alter zu erlangen.

Attraktive Chancen auf dem Immobilienmarkt

Der Gesamtmarkt und die Entwicklung am Immobilienmarkt waren in den letzten Jahren sehr turbulent. Schwankende Zinspolitik, wachsende Nachfrage nach Wohnraum und der spürbare Rückgang bei Neubauten prägen die Marktsituation. Und auch, wenn das vielleicht überrascht: Diese Entwicklungen bieten dir auf dem Markt der Kapitalanlageimmobilien attraktive Chancen, die du mit uns nutzen kannst.

Vor allem in deutschen Großstädten und begehrten Lagen sind immer weniger Wohnungen verfügbar. Gleichzeitig verlangsamten Lieferengpässe und hohe Baukosten die Entstehung von Neubauten.

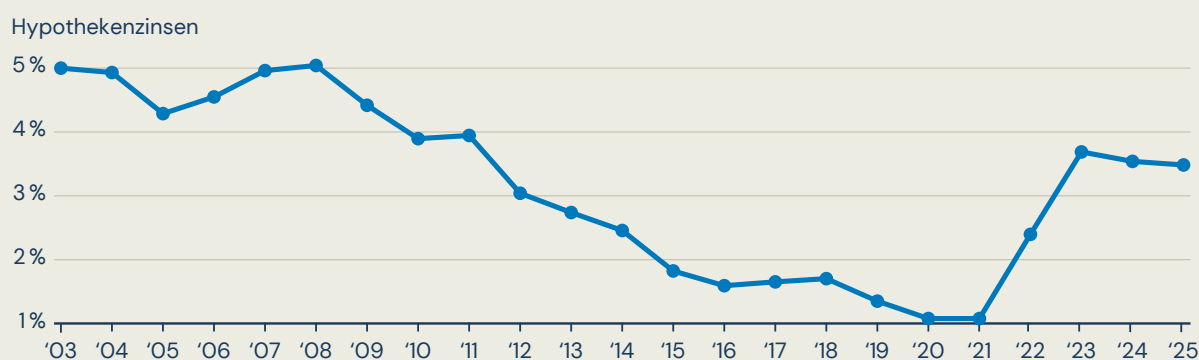
Angebot und Nachfrage klaffen immer weiter auseinander, was zu steigenden Mieten führt. Für Mieterinnen und Mieter bedeutet das eine zusätzliche Belastung. Für Kapitalanleger/-innen hingegen eine deutliche Renditesteigerung der eigenen Anlageimmobilie.

Die Zinsen stehen wieder günstig

Die hohe Inflation der letzten Jahre hat in Tarifrunden und Gehaltsverhandlungen häufig zu spürbaren Lohn- und Gehaltssteigerungen geführt. Und jetzt, da die Inflation auf ein normales Maß zurückgegangen ist und auch die Zinsen für Immobilienkredite rückläufig sind, führt dies zu mehr Liquidität bei den Menschen. Außerdem profitieren Kapitalanlegerinnen und Kapitalanleger von Steuervorteilen und können staatliche Förderzuschüsse in Anspruch nehmen, was die tatsächliche Belastung zusätzlich abmildert.

Entwicklung der Zinsen in Deutschland

Effektivzinssätze Banken Deutschland Neugeschäft/Wohnungsbaukredite an private Haushalte anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre



Quelle: <https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBIM1.M.DE.B.A2C.O.R.A.2250.EUR.N&dateSelect=2024>, aufgerufen am 17.12.2024.

Mit dem richtigen Objekt kannst du demnach das aktuelle Marktumfeld als Vermieter bzw. Vermieterin sehr gut nutzen, um langfristig Gewinne zu erzielen und einen wichtigen Grundstein für deine Altersvorsorge zu legen.

Wer jetzt handeln sollte

Die Investition in eine Immobilie kann aus verschiedenen Gründen sinnvoll sein. Du stellst dir die Frage, ob diese Anlageform für dich vorteilhaft ist? Wir finden es gemeinsam heraus. Bevor du in eine Immobilie investierst, ist es wichtig, dass du über ein stabiles

Einkommen, ausreichende Rücklagen und die Bereitschaft zur langfristigen Investition verfügst. Zudem solltest du dir über den notwendigen Aufwand für die Pflege und Verwaltung der Immobilie im Klaren sein.



Chancen und Risiken abwägen



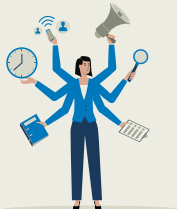
Verständnis für langfristige Investments entwickeln



Stabiles Einkommen sicherstellen



Ausreichende Rücklagen bilden, um finanzielle Engpässe zu vermeiden



Zeitlichen und organisatorischen Aufwand einplanen



Passende Immobilie finden (Lage, Zustand, langfristig vermietbar)



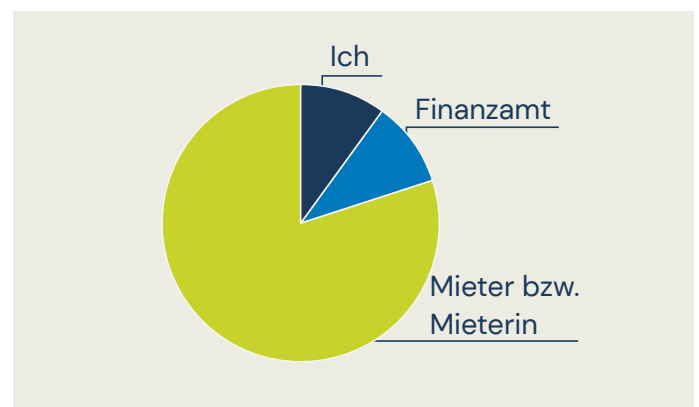
Es lohnt sich, darüber nachzudenken.

Und dann mit uns zu handeln.

Immobilien zum Vermieten bieten starke Vorteile.

Eine Kapitalanlageimmobilie ist ein realer Sachwert, mit dem du auch in bewegten Marktumfeldern planbare Renditen erzielen kannst und der zudem die Chance auf eine positive Wertentwicklung mit sich bringt.

Du baust dein Vermögen nicht allein auf, denn es gibt im Idealfall zwei weitere Beteiligte, die dich dabei unterstützen: Den Großteil der monatlichen Investition zahlt der Mieter bzw. die Mieterin und auch der Staat ermöglicht dir Steuervorteile, die du bei einer selbst genutzten Wohnimmobilie nicht nutzen könntest. Somit lässt sich bei überschaubarem Eigenkapitaleinsatz und einer moderaten monatlichen Zuzahlung ein erhebliches Vermögen aufbauen.



Welche Kosten sind grundsätzlich steuerlich absetzbar?

- ✓ Notarkosten
- ✓ Grunderwerbsteuer
- ✓ Grundbucheintrag
- ✓ Zinsen
- ✓ Verwaltung
- ✓ Sanierung/Modernisierung
- ✓ Sonderumlage
- ✓ AfA (Absetzung für Abnutzung)



Die tendenziell steigenden Mieteinnahmen können im Alter jeden Monat deine Rente erhöhen, während du gleichzeitig generationenübergreifend Familienkapital aufbaust und wertvollen Wohnraum schaffst. Das macht die Immobilie zur Vermietung zu einer Investition, die sich für alle lohnen kann. Für die Menschen, die darin leben. Für dich als Investorin bzw. Investor. Und falls du sie eines Tages vererben solltest, auch für deine Familie.

Wer richtig rechnet, rechnet alles ein. Von Anfang an alles bedenken.

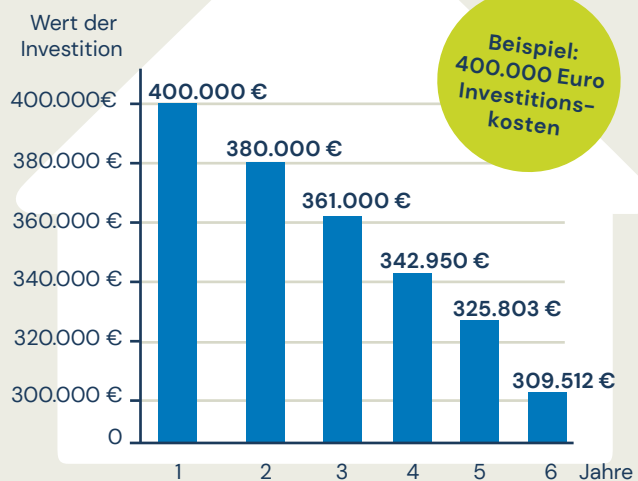
Wie jede Geldanlage ist auch der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses mit Risiken verbunden. Eine wesentliche Herausforderung stellt dabei die Auswahl der richtigen Immobilie dar. Nicht immer läuft alles nach Plan. Je genauer du dich im Vorfeld informierst, desto besser bist du auf eventuelle Probleme vorbereitet.



Was bedeutet Neubau-AfA?

AfA steht für Absetzung für Abnutzung. Anschaffungskosten für Bestandsgebäude, die nach dem 1. Januar 1925 gebaut wurden, lassen sich in der Regel mit 2 % pro Jahr abschreiben. Neubauten, die bestimmte Rahmenbedingungen erfüllen, können nun mit 5 % jährlich deutlich höher abgeschrieben werden (Bauphase nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029). In manchen Fällen lässt sich diese Regel mit der bereits bestehenden Sonder-AfA kombinieren, sodass sich anfänglich sogar bis zu 10 % abschreiben lassen. Das kann eine dreistellige monatliche Entlastung für Käuferinnen und Käufer bedeuten. Die degressive Abschreibung (AfA) sorgt somit dafür, dass sich Investitionen noch mehr lohnen.

AfA-Entwicklung



Wichtig: Der angezeigte Baubeginn ist das entscheidende Kriterium und nicht der Zeitpunkt des Bauantrags.

Quelle: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2024/03/degressive-afa.html>, aufgerufen am 09.12.24

Die Herausforderungen?

Meistern wir gemeinsam.

Mit tecis zur eigenen Kapitalanlageimmobilie.

Kann ich die Lage einer Immobilie in vollem Umfang klar bewerten? Welche Wertsteigerung ist im Laufe der Jahre realistisch? Mit welchem Faktor werden sich die möglichen Erlöse durch Miete und Verkauf entwickeln? Ist der Kaufpreis angemessen – und wie kann ich die Immobilie finanzieren?

Nur wer sich im Vorfeld die richtigen Fragen stellt, ist auch auf eventuelle Herausforderungen vorbereitet. Genau deshalb sind wir an deiner Seite und prüfen die Kaufobjekte gründlich, bevor wir sie dir präsentieren.

Dein Vorteil: das tecis Prinzip.

Dein tecis Berater bzw. deine tecis Beraterin arbeitet eng zusammen mit qualifizierten Spezialisten und Spezialistinnen für Kapitalanlageimmobilien. tecis vermittelt dir nur Objekte, die sorgfältig geprüft wurden und simuliert deine Investition durch individuelle Liquiditätsberechnungen. Es lohnt sich, diese Expertise mit an Bord zu haben.

Wir sind an deiner Seite.

Immer dann, wenn es darauf ankommt.

Schritt für Schritt mit uns ans Ziel.

Die Entscheidung, eine Kapitalanlageimmobilie zu kaufen, sollte grundsätzlich gut überlegt sein. tecis sucht zu jedem Zeitpunkt des Investitionsprozesses aktiv nach den besten Strategien für deine spezielle Situation.

Strategisches Vorgehen, um deine Ziele zu erreichen.

In sieben Schritten finden wir ein Qualitätsobjekt, das zu deinem Finanz- und Bedarfsprofil passt.



1. Qualitätsprüfung und Freigabe der Objekte

Wir analysieren den Zustand der Immobilien aus unserem Portfolio umfangreich – in Hinsicht auf Lage, Umfeld, der in der Zukunft zu erwartenden Kosten und Einnahmen etc.



2. Prüfung der grundlegenden Voraussetzungen

Bevor wir dir ein Objekt vorschlagen, nehmen wir deine finanzielle Situation in den Fokus: Wie viel Eigenkapital steht zur Verfügung, was passiert bei unvorhergesehenen Ausgaben – und mit welchem Einkommen kannst du sicher planen?



3. Auswahl eines passenden Objekts

Was rechnet sich für dich am meisten? Ein Neubau oder eine Altbauwohnung im Bestand? Vielleicht sogar ein Denkmalschutz-Objekt mit seinen ganz speziellen Steuervorteilen?



4. Klärung der Finanzierung

Wir haben direkten Zugriff auf mehr als 600 Produktpartner und Banken. Alle infrage kommenden Kontakte gehen in den Wettbewerb um das beste Angebot für dich.



5. Koordination des Notartermins

Wenn alle Parameter stimmen und die Finanzierung steht, bringen wir sämtliche Beteiligte an einen Tisch.



6. Unterzeichnung des Notarvertrags

Nach sorgfältiger Prüfung der Vertragsunterlagen und Klärung aller offenen Fragen wird der Notarvertrag unterschrieben.



7. Übergabe/Abnahme der Immobilie

Ganz zum Schluss geht die Kapitalanlageimmobilie in deinen Besitz über. Ab jetzt heißt es: die Vermietung sicherstellen, die Hausverwaltung kontrollieren und mehr.

Bei allen diesen Schritten und vor allem auch nach dem Immobilienkauf bleibt tecis dein zentraler Ansprechpartner und steht dir mit Fachwissen und Markterfahrung zur Seite.



Qualitätsprüfung und Freigabe der Objekte



Prüfung der grundlegenden Voraussetzungen



Auswahl eines passenden Objekts



Klärung der Finanzierung



Koordination des
Notartermins



Unterzeichnung
des Notarvertrags





Übergabe/Abnahme
der Immobilie



Wir suchen nach der Richtigen für uns.
Und finden die Passende für dich.

Strenge Auswahl für bestmögliche Ergebnisse.

Der deutsche Immobilienmarkt ist komplex. Deshalb setzen wir bei tecis auf einen klar strukturierten, intensiven Objektauswahlprozess. So stellen wir von Anfang an sicher, dass die ausgewählten Objekte hohen Qualitätskriterien entsprechen.

-  **Prüfung der Anlageklasse**
Wir untersuchen, welche Art von Immobilie sich für dich am besten rechnet: ein Neubau in aussichtsreicher Lage, eine energetisch komplett sanierte Wohnung im Bestand oder ein Objekt im Denkmalschutz mit seinen besonderen steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten.
-  **Preis- und Wertprüfung**
Wie sehen Vergleichsmieten aus, wie wird sich die Mikrolage entwickeln, nach welchen Angeboten lässt sich auch für die Zukunft eine starke Nachfrage prognostizieren? Wir erläutern dir genau, wie die möglichen Zahlen aussehen können.
-  **Prüfung des Grundstücks**
Wir finden heraus, ob das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung geeignet ist. Dazu untersuchen wir Bauordnung, Bebauungsplan und das Grundbuch ebenso wie die Erschließung mit Zufahrt, den Anschluss ans Versorgungsnetz und sehr viel mehr.
-  **Produktpartner- und Verkäuferprüfung**
Wir schauen uns Bauträger und Projektentwickler genau an: Welche Referenzobjekte gibt es, was steht im Handelsregister, wie steht es um die Absicherung der Finanzierung? Wir prüfen Wirtschaftsauskünfte, Unternehmensverflechtungen und Weiteres.
-  **Standortprüfung**
Wir analysieren Mietspiegel, Ist-Miete, Bodenrichtwert und die prognostizierten Mieten. Außerdem sondieren wir die Lage inklusive Verkehrsanbindung, Naherholungsangeboten, der Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, das Angebot an Kitas, Schulen und mehr.
-  **Vertrags- und Verwalterprüfung**
Unsere Experten und Expertinnen prüfen den Kaufvertrag und, sofern vorhanden, den Verwaltervertrag auf ihre Plausibilität, insbesondere auf Auffälligkeiten.
-  **Bauliche Anlagenprüfung**
Gibt es Bestandsgutachten und ein Baucontrolling? Wie hoch sind Modernisierungsbedarfe im Bestand und wer ist für die Mängelbeseitigung zuständig? Wie ist die Ausstattungsqualität der Immobilie und mehr?

In unserem Portfolio befinden sich nahezu ausschließlich Kapitalanlageimmobilien, bei denen eine Bestandsaufnahme oder Baubegleitung durch offizielle Prüfstellen wie TÜV oder DEKRA erfolgt ist.

Die Immobilie zur Vermietung.

Die Renditeerwartung für deine Zukunft.

Umfassend planen, langfristig profitieren.

Der Kauf einer Immobilie zur reinen Kapitalanlage ist etwas anderes als die Finanzierung eines Eigenheims. Es geht nicht um persönliche Vorlieben und Wünsche in Sachen Lage, Architektur und Ausstattung, sondern um eine gewinnbringende Nettorendite.

Die Kosten haben wir im Blick.

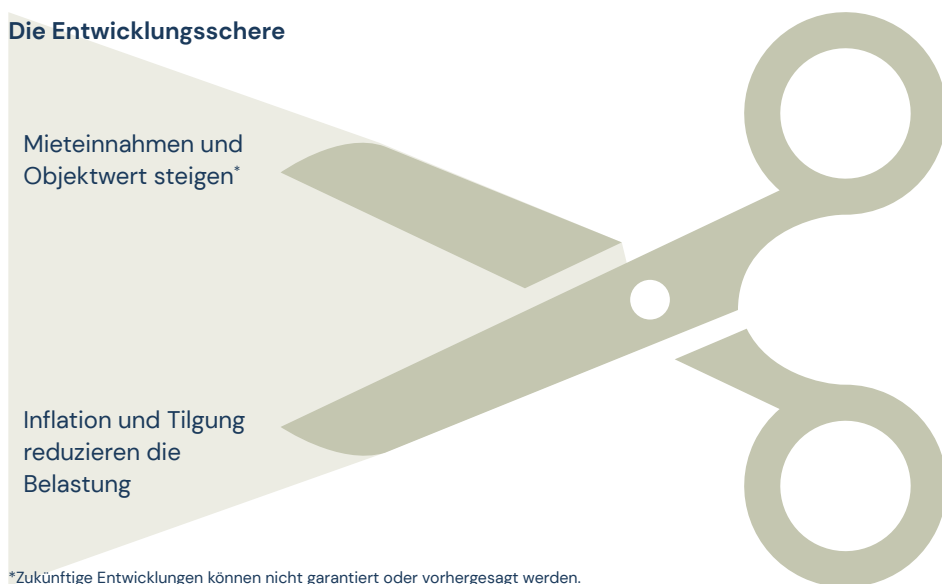
Damit sich der Kauf für dich lohnt, führen wir gemeinsam mit dir eine sorgfältige Kosten-Nutzen-Analyse durch. Wir achten darauf, dass deine Mieteinnahmen die laufenden Verpflichtungen schon zu Beginn mindestens zum Teil decken. Idealerweise profitierst du im Laufe der Jahre von den Effekten der sogenannten „Entwicklungsschere“: Während die Mieteinnahmen und der Objektwert steigen, können Inflation und Tilgung deine Belastung reduzieren.

Die Entwicklungsschere

Mieteinnahmen und Objektwert steigen*

Inflation und Tilgung reduzieren die Belastung

*Zukünftige Entwicklungen können nicht garantiert oder vorhergesagt werden.



Deine Kosten

- Kaufpreis inkl. Kaufnebenkosten, Finanzierungskosten
- Eigenkapitalquote mindestens in Höhe der Nebenkosten (im besten Fall ist der Eigenkapitalanteil höher)
- Laufende Kosten: z. B. Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Versicherungen, Rücklagen
- Steuern wie z. B. Grundsteuer

Deine Renditen

- Passives Einkommen durch Miete
- Wertsteigerung der Immobilie
- Steuerersparnisse durch Absetzung von Zinsen und Kosten

Unser Tipp: Dein Eigenkapital sollte beim Kauf die Nebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Notar- oder Gerichtskosten abdecken – und am besten auch noch 10 bis 20 % des Kaufpreises. Eine Finanzierung mit festgelegter Laufzeit, Tilgung und Zins ermöglicht es dir, stets den Überblick über anfallende Zahlungen und Fälligkeiten zu behalten.

Den nächsten Schritt?

Gehen wir gemeinsam.

Wir sind immer gerne für dich da.

Du hast Interesse an einer Immobilie als Kapitalanlage? Dann freuen wir uns darauf, dich auf deinem Weg zu begleiten: Wir wollen sicherstellen, dass du fundierte Entscheidungen für deine persönliche Situation triffst. Dazu analysieren wir deine finanzielle Ist-Situation und schauen, welche Anlageimmobilie sich für dich am besten rechnet.

Nutze die Chance, von unserer Kompetenz und Expertise zu profitieren und eine maßgeschneiderte Lösung für deine Immobilieninvestition zu finden. Und wenn du magst, schau mal bei unserer Webkonferenz „Betongoldabend“ vorbei: Kontaktiere deinen Berater bzw. deine Beraterin, um mehr zu erfahren!



Weil die Zukunft dir gehört.

BR2820 - 01/2026

tecis Finanzdienstleistungen AG

Alter Teichweg 17
22081 Hamburg
T 040 69 69 69-69
F 040 69 69 69-79
kundenservice@tecis.de
tecis.de

Folge uns

