



Warum es sich lohnt, JETZT in eine Kapitalanlage- Immobilie zu investieren

Inhaltsverzeichnis

Warum Immobilien eine der besten Kapitalanlagen sind	1
Der perfekte Zeitpunkt – warum JETZT investieren?	2
Die Zukunft des Immobilienmarktes – langfristige Trends	5
Die richtige Immobilie finden: Erfolgsfaktoren im Überblick	10
Immobilien-Checkliste: Risiken minimieren und langfristig erfolgreich sein	12
Fazit	13

Warum Immobilien eine der besten Kapitalanlagen sind

Einleitung

Anleger mit Startkapital finden im Immobilienmarkt seit vielen Jahren gute Chancen, um langfristig Vermögen aufzubauen. Vor jedem Kauf stellt sich aber die Frage nach dem passenden Zeitpunkt für eine Investition in Immobilien. Denn Kaufpreise wie auch Zinsen sind in den letzten Jahren stetig gestiegen.

In diesem Whitepaper erklären wir, warum jetzt ein guter Moment für die Anlage Ihres Geldes in Immobilien sein kann. Finden Sie heraus, welche Bedingungen für eine lohnende Anlage wichtig sind und wie Sie die beste Strategie für sich finden, um eine Immobilie im Jahr 2025 zu einer soliden Geldanlage zu machen.



Immobilien gelten als eine der sichersten und rentabelsten Anlageformen. Doch warum ist das so? Hier sind einige der wichtigsten Gründe dafür, warum das „Betongold“ nach wie vor gefragt ist:

- Großes Wertsteigerungspotenzial: Immobilien haben sich schon immer als sehr wertbeständig erwiesen. Klug gewählt, bringt eine Immobilie eine kontinuierliche Wertsteigerung.
- Schutz vor Inflation: Im Gegensatz zu Bargeld verlieren Immobilien nicht an Kaufkraft. Im Gegenteil: Gerade in Zeiten steigender Inflation profitieren Immobilienbesitzer von den steigenden Immobilienpreisen.
- Eine Quelle für passives Einkommen: Die Mietentnahmen sorgen für regelmäßige Einnahmen und können langfristig zu finanzieller Freiheit führen. Über die Jahre kann sich eine Immobilie mit einer geeigneten Mietstrategie von selbst abbezahlen bzw. stetig Gewinn abwerfen.
- Nutzung von Steuervorteilen und Fördermöglichkeiten: Durch Abschreibungen, Investitionen und andere Vorteile lassen sich Immobilieninvestments besonders effizient gestalten. Eine Kapitalanlage als Immobilie kann auch dazu führen, dass die eigene Einkommensteuerlast minimiert wird.

Der perfekte Zeitpunkt – warum JETZT investieren?

„Der beste Zeitpunkt, um in Immobilien zu investieren, war vor zwanzig Jahren. Der zweitbeste Zeitpunkt ist jetzt.“ Woher dieses Zitat stammt, ist nicht genau geklärt. Doch es liegt viel Wahrheit in ihm.

Viele potenzielle Investoren warten auf den perfekten Zeitpunkt für ihre Investition. Doch oft ist dieser genau JETZT! Hier sind einige Faktoren zusammengefasst, die für eine Investition im Jahr 2025 sprechen:

- Die Zinsen sind noch immer verhältnismäßig niedrig
- In vielen Regionen sind die Immobilienpreise in den letzten Quartalen wieder etwas gefallen
- Immobilien sind ein guter Schutz vor Inflation
- Es herrscht Unsicherheit auf den internationalen Kapitalmärkten, und Investitionen in Aktien, Fonds oder Kryptowährungen können aktuell nur schwierig bewertet werden
- Durch den vielerorts herrschenden Wohnraumangebot steigt die Mietrendite
- Immobilien sind ein beliebter Pfeiler in der Altersvorsorge
- Technologische Entwicklungen machen den Kauf und die Verwaltung von Immobilien immer leichter





➥ Verhältnismäßig niedrige Zinsen

Ende November 2024 lagen die durchschnittlichen Zinsen für eine Immobilienfinanzierung bei einer Zinsbindung von 5 bis 10 Jahren zwischen 3,3 und 3,4 %. Dieser Wert liegt natürlich deutlich unter dem Niedrigzinsniveau von vor wenigen Jahren. Doch das aktuelle Zinsniveau ist damit immer noch deutlich niedriger als das Niveau des langjährigen Durchschnitts.

➥ Fallende Immobilienpreise

Die Immobilienpreise befanden sich Mitte des Jahres 2022 auf einem Rekordhoch. Seither sind sie wieder leicht gefallen – in einigen Regionen mehr als in anderen. Es lohnt sich daher, sich verschiedene Regionen anzusehen. Eine genaue Marktbeobachtung kann dabei helfen, Märkte zu identifizieren, in denen die Preise vergleichsweise stark gefallen sind. Das bietet attraktive Einstiegsmöglichkeiten, bevor der nächste Aufschwung beginnt und die Preise wieder steigen.

➥ Immobilien als Schutz vor Inflation

Sachwerte wie Immobilien gelten traditionell als Schutz vor Inflation, da sie an Wert gewinnen, wenn die Preise steigen. Auch wenn sich die Inflation in den letzten Monaten deutlich abgeflacht hat, sind Investitionen in Immobilien nach wie vor eine beständige und inflationssichere Geldanlage. Das gilt besonders, weil die Mietpreise sich auf einem hohen Niveau befinden. Beste Chancen also, um das meiste aus dem eigenen Geld zu machen.



Wir sind für Sie da!

Kontaktieren Sie uns kostenlos und unverbindlich.

■ Unsicherheit auf den internationalen Kapitalmärkten

An den internationalen Kapitalmärkten herrschte Anfang des Jahres 2025 große Unsicherheit. Sowohl an der Börse als auch im Bereich der Kryptowährungen befinden sich viele Kurse im Tiefflug. Natürlich könnte das eine Chance für Investitionen sein. Jedoch sind die Prognosen sehr volatil. Immobilien sind von dieser Entwicklung ausgenommen und bieten die Chance auf eine langfristig rentable Investition.



■ Steigende Mietrenditen durch Wohnraummangel

Besonders in den Städten und Ballungszentren ist die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Studien zufolge fehlen in Deutschland aktuell mehrere Hunderttausend Wohnungen. Das lässt die Mieten weiter steigen und sorgt für eine langfristige und stabile Rendite.

■ Immobilien als Altersvorsorge

Immer mehr Menschen möchten sich nicht auf die staatliche Altersvorsorge und die klassische Rente verlassen und privat investieren. Daher sind Immobilien als Altersvorsorge ein zeitloser Klassiker. Eine vermietete Immobilie bietet monatliche Einnahmen, die dazu beitragen können, den eigenen Lebensstandard im Alter zu erhalten. Denn die öffentlichen Renten reichen in den wenigsten Fällen aus, um den eigenen Lebensstandard aufrechtzuerhalten.

■ Technologische Entwicklungen

Die Digitalisierung erleichtert den Zugang zu Marktinformationen und optimiert Prozesse wie die Immobilienverwaltung, was Investitionen attraktiver macht. Beispielsweise ermöglichen digitale Plattformen eine effizientere Vermittlung und Verwaltung von Immobilien, wodurch sowohl Käufer als auch Verkäufer profitieren.

Wir sind für Sie da!

Kontaktieren Sie uns kostenlos und unverbindlich.



Die Zukunft des Immobilienmarktes – langfristige Trends

Um auf dem Immobilienmarkt im Jahr 2025 die richtige Entscheidung zu treffen, ist es entscheidend, auch die langfristigen Trends im Bereich der Immobilien bei der Kaufentscheidung zu berücksichtigen. Experten gehen davon aus, dass die folgenden Entwicklungen den Immobilienmarkt in den nächsten Jahren und Jahrzehnten prägen werden:

Urbanisierung

Nachhaltigkeit

Digitalisierung

Politische Entscheidungen



Urbanisierung

Die Leute zieht es in die Städte

Immer mehr Leute ziehen in Städte sowie Ballungsräume. Diese stärkere Urbanisierung führt dazu, dass der Preisunterschied zwischen Stadt und Land größer wird. In wirtschaftlich starken Städten bleibt die Nachfrage hoch, aber die Immobilienpreise in Regionen mit Problemen geraten unter Druck.

In München stiegen die Preise für Eigentumswohnungen in den letzten 10 Jahren um über

80%

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IWH Köln) erwartet zum Beispiel mehr Einwohner in Großstädten wie Berlin, München sowie Hamburg. Hingegen sinkt die Einwohnerzahl in ländlichen Gebieten in Ostdeutschland oder Problemregionen in Nordrhein-Westfalen – diese Entwicklung beeinflusst natürlich die Immobilienpreise.

In Berlin betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Jahr 2023 bereits

5.300€

In ländlichen Gegenden Brandenburgs oder Sachsen sanken die Immobilienpreise hingegen im Jahr 2023 um bis zu

10%

Nachhaltigkeit

■ Grüne Immobilien im Fokus

Nachhaltigkeit beeinflusst immer stärker, wie Menschen über Immobilien entscheiden. Dabei hat eine energieeffiziente und nachhaltige Bauweise auch ökonomische Vorteile. Fachleute der Deutschen Energie-Agentur (dena) fanden heraus, dass Immobi-

lien etwa ein Drittel der CO₂-Emissionen in Deutschland verursachen. Um die Klimaziele der Regierung zu erreichen, müssten daher bis zum Jahr 2045 ungefähr 80% aller älteren Gebäude energetisch saniert werden.



Auch Mieter achten mehr auf Nachhaltigkeit. Laut einer Untersuchung von Immowelt würden

62%

der Mieter mehr Miete für eine energie-sparende Wohnung bezahlen.

Der Grund dafür sind deutlich geringere Nebenkosten in solchen Gebäuden. Deswegen sind Faktoren wie eine gute Dämmung, neue Heizungen (etwa Wärmepumpen oder Lösungen mit Geothermie) sowie Solarenergie sehr gefragt. Sie reduzieren den Energieverbrauch und steigern den Wert einer Immobilie.

Wir sind für Sie da!

Kontaktieren Sie uns kostenlos und unverbindlich.



Digitalisierung

Smart Home ist im Kommen

Auch die Digitalisierung gehört zu den globalen Megatrends, die vor dem Immobiliensektor nicht Halt machen. Die Immobilienbranche steckt mitten in einer digitalen Transformation mit weitreichenden Auswirkungen auf Investitionen, Verwaltung und den Markt selbst.

Ein bedeutender Bereich dieser Entwicklung ist die Smart-Home-Technologie. Laut Daten von Statista wird der Umsatz im Smart-Home-Segment in Deutschland im Jahr 2025 auf 8,6 Milliarden Euro geschätzt. Smart-Home-Technologien sind in vielen Bereichen zu finden:

**Automatisierte
Beleuchtung**

**Lösungen für Sicherheit und
Überwachung**

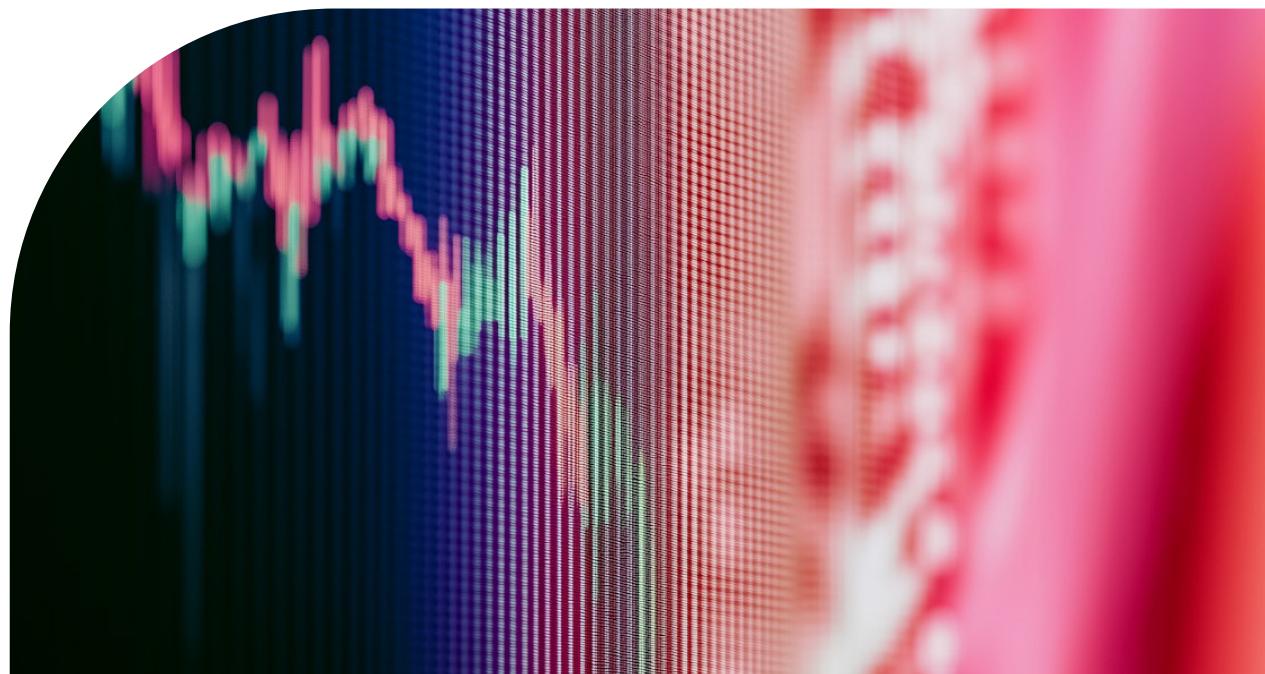
**Intelligente Thermostate
zur Heizungssteuerung**

**Energieeffiziente
Steuerungssysteme**

Solche Lösungen bieten nicht nur mehr Komfort für die Bewohner, sondern auch Einsparpotenziale bei Energie- und Wartungskosten.

Darüber hinaus revolutionieren digitale Plattformen gerade die Immobilienverwaltung. Diese Entwicklung lässt sich unter dem Begriff „Property Tech“ (lt. Duden Proptech) zusammenfassen. Proptech-Unternehmen ermöglichen es, Mietverträge digital abzuwickeln, automatisierte Marktanalysen durchzuführen und Instandhaltungsmaßnahmen effizient zu koordinieren. Das erhöht die Transparenz des Marktes und erleichtert neuen Investoren den Zugang.

Insgesamt zeigt sich: Die Digitalisierung verändert die Immobilienbranche tiefgreifend und nachhaltig. Sie schafft neue Chancen für Kapitalanleger. Wer frühzeitig in moderne, digital vernetzte Immobilien investiert, profitiert selbst von diesem Megatrend.



Politische Entscheidungen

Wie sie den Immobilienmarkt beeinflussen

Politische Beschlüsse beeinflussen den Immobilienmarkt stark. Für Anleger ergeben sich dadurch Chancen oder Schwierigkeiten. Staatliche Hilfen können die Rentabilität verbessern. Andererseits begrenzt die Mietpreisbremse die Gewinne oder macht ein Projekt unrentabel. Die Mietpreisbremse legt fest, dass

bei einer Neuvermietung die Miete maximal 10 % über dem örtlichen Durchschnitt liegen darf. Erfolgreiche Anleger beobachten die Änderungen des Gesetzgebers. Außerdem nutzen sie Förderangebote – um auf lange Sicht Gewinne zu erzielen.



Die richtige Immobilie finden: Erfolgsfaktoren im Überblick

Nicht jede Immobilie ist automatisch eine gute Kapitalanlage. Der Erfolg einer Investition hängt von mehreren entscheidenden Faktoren ab, die sorgfältig geprüft werden sollten:

■ Lage, Lage, Lage

Eine Immobilie in einer wachsenden Region mit guter Infrastruktur bietet langfristige Stabilität und hohe Wertsteigerungspotenziale. Laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln) sind die Preise in boomenden Städten wie Dresden, Hamburg oder Leipzig in den letzten fünf Jahren um satte 40 % gestiegen. Ländliche Regionen erleben hingegen teilweise Preisrückgänge.

■ Neubau vs. Bestandsimmobilie

Neu gebaute Immobilien verfügen über moderne Standards mit viel Komfort. Es ist in den kommenden Jahren mit wenig bzw. keinem Sanierungsaufwand zu rechnen. Zudem sind neue Immobilien energieeffizient. Sie sind aber in der Regel deutlich teurer.

Bestandsimmobilien sind im Quadratmetervergleich häufig günstiger. Laut Statista lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Neubauten in Deutschland im Jahr 2024 bei 4.800 €. Für Bestandsimmobilien mussten Käufer im Schnitt etwa 3.600 € pro Quadratmeter zahlen. Nicht zu unterschätzen ist jedoch der Renovierungsbedarf. Kostentreiber sind hier Heizzungen, Dächer oder Fassaden.



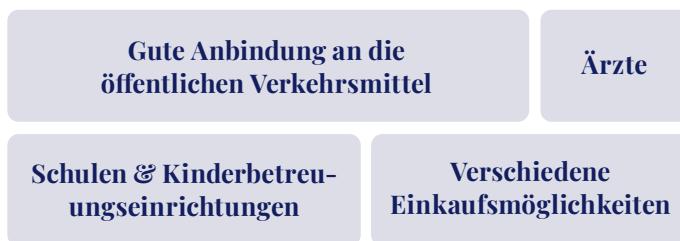
Wir sind für Sie da!

Kontaktieren Sie uns kostenlos und unverbindlich.



■ Mikrolage & Makrolage

Bei der Lage einer Immobilie gilt es, die Mikro- und die Makrolage zu berücksichtigen. Als Makrolage zählen die Stadt oder die Region. Als Mikrolage werden die direkten Standortfaktoren zusammengefasst:



Diese Faktoren erhöhen die Attraktivität einer Immobilie erheblich. Laut einer Studie von Immowelt zahlen Mieter in Stadtteilen mit hochwertiger Infrastruktur und hoher Lebensqualität im Schnitt bis zu 20 % höhere Mieten als in schlechter ausgestatteten Vierteln in der gleichen Stadt.

■ Die Renditeberechnung

Eine sorgfältige Kalkulation ist essenziell, um sicherzustellen, dass eine Immobilie tatsächlich als Kapitalanlage rentabel ist. Die Bruttorendite berechnet sich wie folgt:

$$\left(\frac{\text{Jahresmieteinnahmen}}{\text{Kaufpreis}} \right) \times 100$$

Eine gute Bruttorendite liegt in Deutschland derzeit bei 4 bis 6 % – je nach Lage und Objekt. In Städten wie Berlin oder München sind die Renditen oft niedriger, da die Kaufpreise hoch sind. In aufstrebenden Städten wie Leipzig oder Dortmund können oft höhere Renditen erzielt werden.



Immobilien-Tipp: Finanzierung und Förderungen optimal nutzen

Neben dem richtigen Objekt spielt die Finanzierung eine entscheidende Rolle für den Renditeerfolg. Eine durchdachte Finanzierungsstrategie kann die Rentabilität Ihrer Investition erheblich steigern. Dabei gibt es folgende Punkte zu beachten:

- Eigenkapital vs. Fremdkapital: Je höher die Eigenkapitalquote, desto besser fallen in der Regel die Kreditkonditionen aus.
- Zinsentwicklung und Darlehensarten: Ein Kredit mit einem fixen Zinssatz bietet Planungssicherheit. Dennoch können variable Modelle über die gesamte Laufzeit betrachtet günstiger sein.
- Staatliche Förderprogramme: Gerade für die energetische Sanierung gibt es zahlreiche Fördermöglichkeiten.
- Steuerliche Vergünstigungen: Lassen Sie sich von einem Steuerberater beraten, um Abschreibungen und andere steuerliche Vorteile optimal zu nutzen.



Immobilien-Checkliste: Risiken minimieren und langfristig erfolgreich sein

Führen Sie eine umfassende Marktanalyse durch.

Besichtigen Sie die Immobilie mehrmals und fokussieren Sie sich nicht auf ein einziges Objekt.

Fordern Sie den Grundbuchauszug an und überprüfen Sie das Objekt auf bestehende Lasten.

Berücksichtigen Sie alle Kosten inklusive der Kaufnebenkosten und der Kosten für eventuelle Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten.

Erstellen Sie eine realistische Finanzierungsplanung – vor allem, wenn Sie sich für eine variable Finanzierung entscheiden.

Holen Sie sich verschiedene Angebote für die Finanzierung ein.

Hören Sie auf Ihr Bauchgefühl, aber entscheiden Sie am Ende dennoch objektiv anhand von Fakten.

Führen Sie eine Renditeberechnung durch.

Entwickeln Sie eine realistische Mietstrategie und sichern Sie sich gegen ein Mietausfallrisiko ab.

Nutzen Sie alle steuerlichen Vorteile.

Nehmen Sie staatliche Förderprogramme in Anspruch.

Legen Sie von Anfang an eine Exit-Stra tegie fest (z. B. „Kaufen & Halten mit langfristiger Vermietung“ oder „Sanieren & Verkaufen“).

Nehmen Sie professionelle Beratung in Anspruch (z. B. von Anwälten, Sachverständigen, Energieberatern oder Steuerberatern).

 **Fazit**

JETZT ist der richtige Zeitpunkt für den Kauf einer Anlage-Immobilie

Dieses Whitepaper hat Ihnen hoffentlich aufgezeigt, dass genau jetzt der richtige Zeitpunkt ist, um in eine Immobilie als Kapitalanlage zu investieren. Mit der richtigen Strategie können Sie langfristig von steigenden Immobilienwerten, stabilen Mieteinnahmen und steuerlichen Vorteilen profitieren.

Wenn Sie gängige Fehler vermeiden und Ihr Vorhaben gewissenhaft planen, können Sie von einer langfristigen Rendite profitieren.



Wir sind für Sie da!

Kontaktieren Sie uns kostenlos und unverbindlich.

Jetzt die richtige Anlage-Immobilie finden

Sie suchen eine Immobilie, um Ihr Kapital anzulegen? Wir haben sie!

Das Beste daran: Die Marktanalyse und Prüfung der Objekte für die optimale Anlage Ihres Kapitals haben wir für Sie bereits übernommen. Besuchen Sie uns gerne unter <https://www.deutschland.immobilien/>

Über uns – Deutschland.Immobilien

Deutschland.Immobilien ist Ihr zuverlässiger Partner für akribisch analysierte und geprüfte, nachhaltige sowie renditestarke Anlage-Immobilien. Mit fundiertem Markt-Know-how und einem starken Netzwerk unterstützen wir private und institutionelle Investoren dabei, die passenden Objekte für ihre Kapitalanlage zu

finden. Unsere Expertise reicht von der Marktanalyse über Finanzierungsberatung bis hin zur Begleitung beim Kaufprozess. Wir setzen auf Transparenz, individuelle Beratung und zukunftssichere Anlagestrategien – damit Ihre Immobilieninvestition langfristig erfolgreich ist.

DI Deutschland.Immobilien AG
Georgstr. 44 | 30159 Hannover
info@deutschland.immobilien

0800 999 1212 (gebührenfrei)



www.deutschland.immobilien