

ADS

Was wirklich zählt



Entscheiden Sie objektiv bei
Immobilien-Investments
Die ADS-ImmobilienAnalyse®

A hand in a green sweater is shown placing a wooden block on top of two other wooden blocks that are resting on a white surface. The background is a light blue gradient. A teal bar is at the top right, and another teal bar is at the bottom left.

Ein stabiles Fundament
für Ihre Entscheidung.



Liebe Leserinnen und Leser,

eine Investition in Immobilien ist in der Regel eine langfristige Entscheidung und mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden. Solche Entscheidungen sollten daher stets durchdacht und auf Basis rationaler Aspekte getroffen werden. Während bei selbst genutzten Immobilien häufig emotionale Aspekte den Ausschlag für eine Entscheidung geben, sollten bei vermieteten Objekten wirtschaftliche Faktoren im Vordergrund stehen.

Unabhängig davon, ob Sie etwa den Erwerb einer zu vermietenden Eigentumswohnung oder den Kauf eines größeren Gewerbeobjekts planen – Sie

stehen immer vor der Herausforderung, möglichst viele Faktoren zu identifizieren und zu ordnen. Neben der Ertragsaussicht der Immobilie sind mögliche Risiken entscheidend für die Wahl Ihrer Investition: Was passiert, wenn sie vorübergehend leer steht? Welche Auswirkungen ergeben sich auf Ihre persönliche Liquidität und auf die Rendite, wenn sich die gewünschte Miete nicht dauerhaft erzielen lässt oder sich andere wesentliche Parameter verändern?

Prüfen Sie mit uns gemeinsam die Wirtschaftlichkeit Ihres Vorhabens und entscheiden Sie objektiv!

Martin Reinholtz,
Abteilungsleiter ADS-PrivatBeratung

Melanie Büsem,
Teamleiterin Datenmanagement

Roman Rossel,
Teamleiter Finanzplanung

Kennen Sie die Antworten auf diese wichtigen Fragen?



Die Antwort: Wirtschaftlichkeitsanalyse von Immobilien

Investitionssumme, Renditen, Liquiditätsrechnung, Finanzierungsstruktur und mögliche Risiken – um herauszufinden, ob sich eine Investition in eine Immobilie wirklich lohnt, ist eine

Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen und auszuwerten. Diese sollten objektiv und nachvollziehbar aufbereitet sein, damit Sie eine fundierte Entscheidung treffen können.



Die Finanzplanung der ADS

Unsere
KOMPETENZ

Wir sind einer der führenden Anbieter für Finanzplanungen in Deutschland. Umfangreiche Erfahrung und ausgewiesene Spezialisierung sind die wesentlichen Grundlagen für eine erfolgreiche private Finanzplanung. Die Wirtschaftlichkeitsanalyse von Immobilien ist ein wichtiger Teilbereich.

Unsere Qualifikation:

Finanzberater gibt es viele, aber nur die wenigsten verfügen über die Zertifizierung zum CERTIFIED FINANCIAL PLANNER® – deutschlandweit darf sich nur einer von 200 Finanzberatern so nennen. In der ADS hat jeder Mitarbeiter mit Finanzplanungsaufgaben diese anspruchsvolle Ausbildung absolviert und umfangreiche Prüfungen abgelegt. CERTIFIED FINANCIAL PLANNER® sind zudem verpflichtet, sich ständig weiterzubilden und Ethikregeln einzuhalten.

Wir garantieren Ihnen:

- ✓ Ganzheitliche Beratung
- ✓ Strategiegelgespräch
- ✓ Qualitätsmanagement durch Vier-Augen-Prinzip
- ✓ Langjährige Erfahrung in der Beurteilung von Immobilien-Investitionen
- ✓ Keine Vertriebsinteressen und keine Verpflichtung gegenüber Dritten

Die ADS-ImmobilienAnalyse®

Unser ANGEBOT


Sie profitieren von einem ausgereiften Gesamtkonzept, das Ihnen hilft, die Wirtschaftlichkeit Ihres Immobilienvorhabens zu beurteilen. Wir zeigen Ihnen die Chancen und Risiken transparent auf und unterstützen Sie in Ihrem weiteren Entscheidungsprozess.

Die ADS-ImmobilienAnalyse® ist ein ganzheitliches Instrument, mit dem sich die Rentabilität von bestehenden oder neuen Wohn- oder Gewerbeimmobilien überprüfen lässt. Im Rahmen unserer Analyse betrachten wir nicht nur die wesentlichen Aspekte der Immobilie, sondern berücksichtigen auch Ihre individuelle steuerliche und wirtschaftliche Situation.

Dafür simulieren wir die Liquiditätsentwicklung für mehrere Jahre auf Basis möglicher Renditen und der steuerlichen Entwicklungen. Unterschiedliche Abweichungsanalysen zeigen, wie sich beispielsweise eine Zinserhöhung auf die Liquiditätsentwicklung auswirkt.

Ihre Vorteile im Überblick:

- ✓ Wesentlicher Beitrag zur Entscheidungsfindung
- ✓ Ausführliche Analyse und verständliche Darstellung der Ergebnisse
- ✓ Rationale Überprüfung des Bauchgefühls
- ✓ Neutrale Gegenüberstellung von Chancen und Risiken
- ✓ Keine Drittinteressen

A close-up photograph of a bright red pushpin with a silver metal stem, pinned to a colorful map. The map shows various roads and geographical features in shades of yellow, red, and blue. The background is softly blurred, showing more of the map and a light-colored surface. A teal-colored bar is visible at the top right of the page.

Das A und O:
Lage, Lage, Lage!

Was sollten Sie beim Immobilienkauf unbedingt beachten?

1. Kaufnebenkosten (Transaktionskosten)

Kalkulieren Sie zusätzlich bis zu 10 % des Kaufpreises für Notar-, Grundbuch- und Maklerkosten sowie Grunderwerbsteuer ein.

2. Sicherheitspuffer und Instandhaltungsrücklagen

Planen Sie Spielraum für Baukostensteigerungen, unvorhergesehene Renovierungen oder ähnliche noch nicht absehbare Ausgaben ein.

3. Klumpenrisiko

Achten Sie auf das Verhältnis der Investitionssumme zu Ihrem Gesamtvermögen und darauf, Ihr Vermögen zu streuen.

4. Zinsänderungsrisiko

Beachten Sie bei Ihrer Fremdfinanzierung, dass die Zinsen zukünftig wieder steigen können. Längere Zinsfestschreibungen führen in der Regel zu höheren Zinsen, bieten aber eine langfristige Planungssicherheit.

5. Nutzungsrisiko

Bedenken Sie insbesondere bei Gewerbeimmobilien, dass sich die Anforderungen an die Immobilie wesentlich verändern können. Dies kann den Wert oder die Vermietbarkeit stark beeinflussen.

6. Mietausfallrisiko

Sorgen Sie finanziell vor. Steht die Immobilie für einen gewissen Zeitraum leer, müssen Sie gegebenenfalls aus Ihrem Privatvermögen liquide Mittel zuführen.

7. Rendite und Risiko

Vergleichen Sie die Renditeerwartung des Objekts auch mit Alternativenanlagen. Eine hohe Rendite kann zunächst einmal verlockend sein – ist häufig aber auch mit einem höheren Risiko verbunden.

8. Aufwand

Kalkulieren Sie genügend Zeit für die Verwaltung des Objekts ein (Abrechnungen, Mieterbelange, Mietersuche etc.). Bei einer beauftragten Objektverwaltung fallen zusätzliche Kosten an.

Das sagen unsere Mandanten



„ Durch die ADS-ImmobilienAnalyse® ist mir die finanzielle Tragweite der Investition in eine Gewerbeimmobilie bewusst geworden. Außerdem habe ich wichtige Informationen zu einer für mich passenden Finanzierung erhalten. “

Michael Pessios, Unternehmer, Taunusstein-Bleidenstadt

„ In der Präsentation der ADS-ImmobilienAnalyse® habe ich wichtige Informationen erhalten, die mir bis dahin unbekannt waren. Aufgrund dieser Informationen habe ich vom geplanten Kauf einer vermieteten Immobilie abgesehen. Der zu erzielende Ertrag aus dem Objekt hätte in keinem Verhältnis zu dem zeitlichen Aufwand gestanden. “

Marion Schmidt, Unternehmerin, Kyritz

„ Von einem Anlagevermittler habe ich das Angebot zum Erwerb zweier Eigentumswohnungen erhalten. Bei der Überprüfung des Angebots im Rahmen der ADS-ImmobilienAnalyse® habe ich erkannt, dass sowohl die Kaufpreise als auch die avisierten Mieterlöse sehr hoch angesetzt waren. Daher kann ich jedem Kaufinteressenten diese unabhängige Analyse nur empfehlen. “

Dieter Ernst, Unternehmer, Neunkirchen-Furpach

„ Mir wurde eine Immobilie zum Kauf angeboten, die vor allem wegen ihrer steuerlichen Abschreibungen – Stichwort: Denkmalschutz-AfA – sehr interessant war. Allerdings hat mir die ADS-ImmobilienAnalyse® aufgezeigt, dass nach dem Wegfall der Steuervorteile nach einigen Jahren nur noch eine unterdurchschnittliche Rendite zu erzielen gewesen wäre. So wurde mir bewusst, dass langfristig gesehen steuerliche Aspekte nicht ausschlaggebend sind. “

Denis Brüggendick, Unternehmer, Blankenburg

Weitere Produkte der ADS-PrivatBeratung

ADS-PrivatPlan®

Das Tool zur aktiven finanziellen Lebensplanung

Mit dem ADS-PrivatPlan® beurteilen wir Ihre privaten Finanzen ganzheitlich und transparent. Mithilfe eines strukturierten Datenaufnahmeprozesses erfassen wir Ihre finanzielle Situation. Wir bilanzieren sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und geben eine Prognose zu künftigen Entwicklungen. Darüber hinaus analysieren wir Risikoszenarien und sprechen Empfehlungen aus. Durch das regelmäßige Update fließen Veränderungen zeitnah in die Planung ein, sodass Sie immer einen aktuellen Stand haben.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Transparentes Gesamtkonzept zur finanziellen Situation
- Früherkennung von Risiken und Handlungsoptionen
- Persönliches Tool für die aktive finanzielle Lebensplanung
- Beratung ohne Vertriebs- und Drittinteressen

ADS-GenerationenPlan®

Die Grundlage für Vermögensübertragungen an die nächste Generation

Mit dem ADS-GenerationenPlan® helfen wir, Ihr Lebenswerk nach Ihren individuellen Zielen und Wünschen nachhaltig zu sichern. In enger Zusammenarbeit mit Steuerberater und Rechtsanwalt entwickeln wir einen Zielkatalog, zeigen individuelle Handlungsfelder auf und präsentieren Lösungsansätze. Sie profitieren so von einer kompetenzübergreifenden Beratungsleistung.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Gesamtkonzept zum strukturierten und geordneten Vermögensübergang
- Aufzeigen von Risiken und Gefahren
- Bestmögliche Absicherung für Ehepartner und Kinder
- Grundlage für eine fundierte Diskussion innerhalb der Familie

Interesse geweckt?

**Sprechen Sie Ihren Berater in der ADS an
oder nehmen Sie direkt Kontakt mit uns auf.**

Martin Reinholtz CFP[®], CFEP[®]

Abteilungsleiter ADS-PrivatBeratung

Tel. +49 40 63305-5070

martin.reinholtz@ads-steuer.de

ADS

Allgemeine Deutsche Steuerberatungsgesellschaft mbH

New-York-Ring 6 • 22297 Hamburg

info@ads-steuer.de • www.ads-steuer.de

ADS

Was wirklich zählt