Immobilienaufbau

#NorderstedtNordlicht

KfW 40
QNG Plus

Sonder
AfA
§7b EStG

KUNDENBEWERTUNGEN
Proven Expert
100% EMPFEHLUNGEN
Mehr Infos

187 Neubauwohnungen in Norderstedt vor den Toren Hamburgs

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Immobilienaufbau

#NorderstedtNordlicht

Business Idee:

Energieeffizientes KfW-40 QNG-Plus Neubauprojekt in unmittelbarer Nähe zu Hamburg mit Wertsteigerungspotential und steuerlichen Vorteilen!

Immobilienaufbau

Hamburg

Quelle: Adobe Stock

Immobilienaufbau

Hamburg

Quelle: Adobe Stock

Immobilienaufbau

Hamburg

Quelle: Adobe Stock

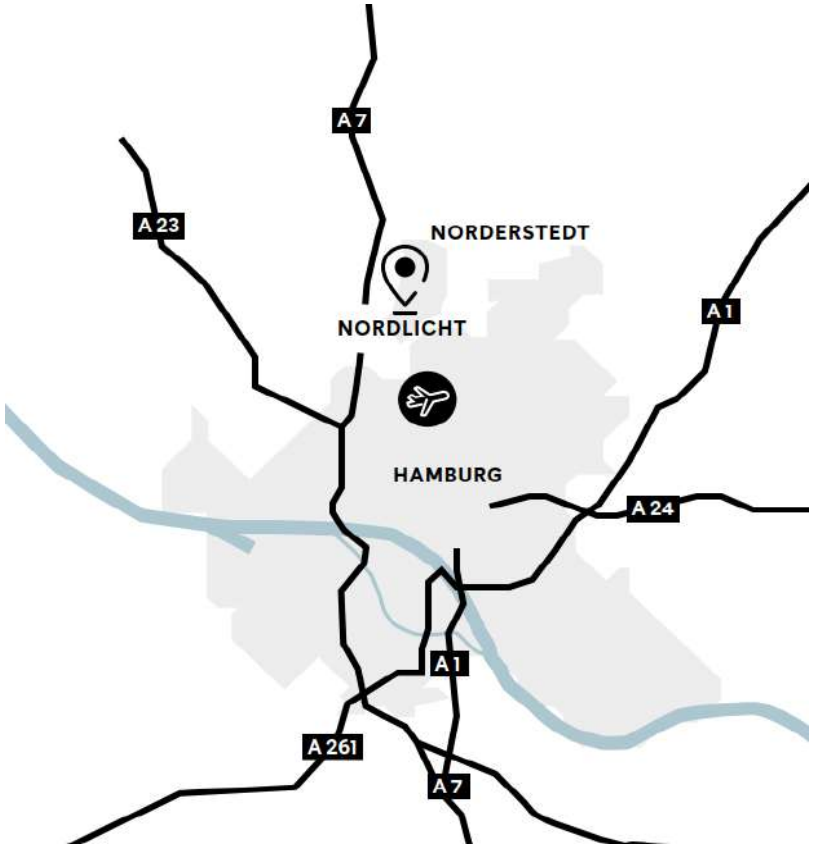
Immobilienaufbau

Norderstedt

Quelle: Adobe Stock

Immobilienaufbau

Makrolage



Metropolregion Hamburg

- Bevölkerung: 1,9 Mio. Einwohner, Metropolregion: 5,51 Mio
- Wirtschaft: BIP 150 Mrd. € (2023), 3,7 % der deutschen Wirtschaftsleistung
- Einkommen: Median-Bruttojahresgehalt 47.544 € (2021), 9,29 % über Bundesdurchschnitt
- Hafen & Logistik: Drittgrößter Hafen Europas, internationales Handelsdrehkreuz
- Bevölkerungswachstum: +2,1 % in der Metropolregion (2023)
- Immobilienmarkt: Hamburg mit historisch niedriger Wohnungsleerstandsquote (0,3 %, 2023)
- Einwohner Norderstedt 85.000

Immobilienaufbau

Größte Arbeitgeber

Unternehmen	Anzahl Mitarbeiter		
Tesa SE	700	8 Min.	15 Min.
Airbus Operations GmbH	18.000	20 Min.	40 Min.
Asklepios Kliniken Hamburg GmbH	12.000	20 Min.	35 Min.
Hapag-Lloyd AG	17.100	25 Min.	50 Min.
Flughafenstandort Hamburg	15.000	15 Min.	25 Min.
Deutsche Bahn AG	10.000	25 Min.	20 Min.
MSC	1.000	20 Min.	35 Min.
Otto GmbH & Co KG	6.250	25 Min.	30 Min.
Universitätsklinikum Eppendorf	14.400	17 Min.	25 Min.

Immobilienaufbau

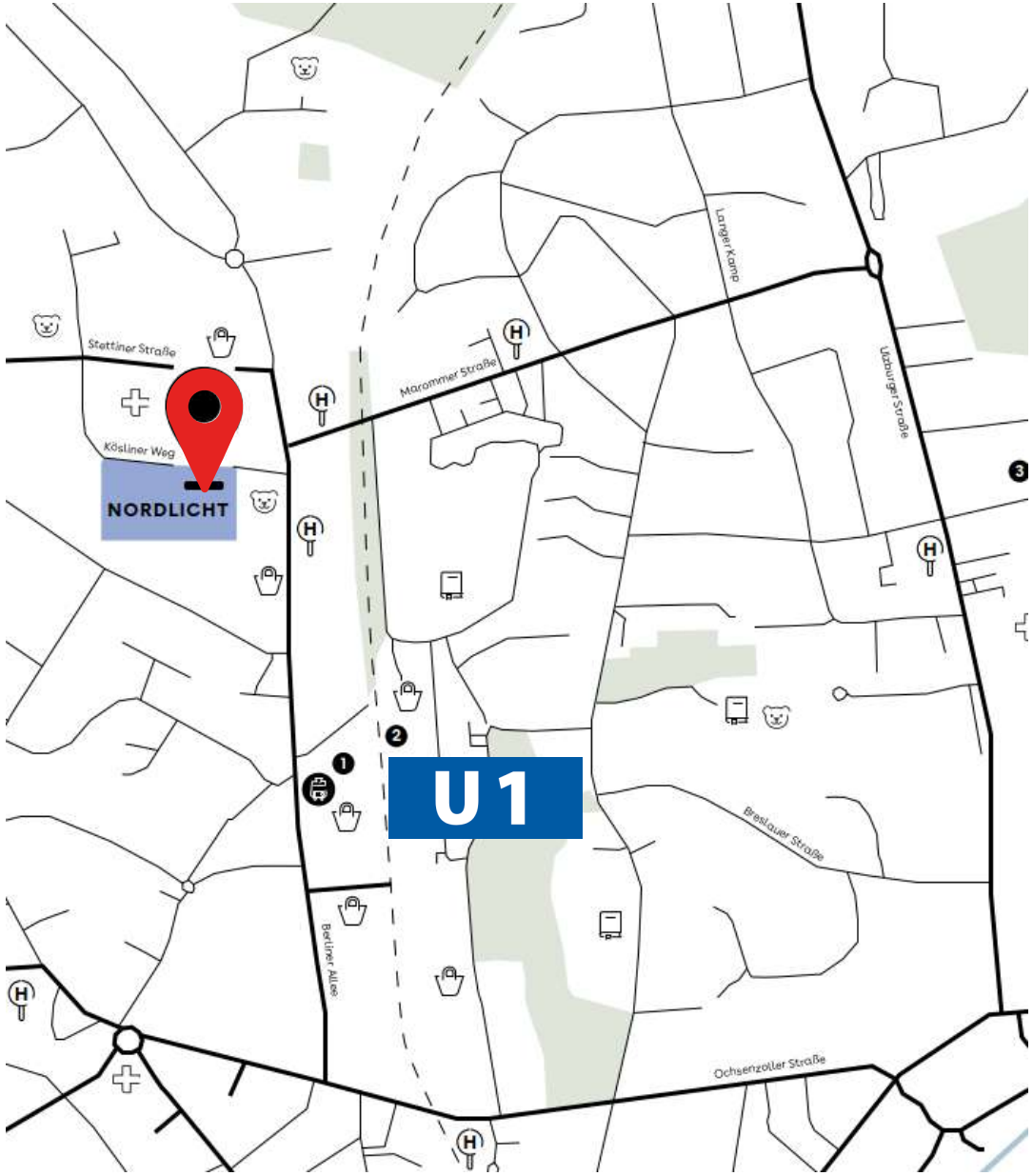
Mikrolage

Sehr gute Lage im Norden Hamburgs

- **650 Meter Entfernung bis zur U-Bahn Linie U1 Garstedt und ohne Umsteigen direkt zum Hamburger Hauptbahnhof (5 – 10 Minutentakt)**
- Sehr gute Anbindung an BAB-Netz (A7) vorhanden

Entfernungen

• Naherholungsgebiet Holmmoor	13 Min.
• Hamburger Flughafen	12 Min.
• Hamburger Innenstadt	25 Min.
• Timmendorfer Strand	1 Std. 20 Min.



Immobilienaufbau

Immobilienaufbau

Immobilienaufbau

Immobilienaufbau

Immobilienaufbau

Immobilienaufbau

Immobilienaufbau

Immobilienaufbau

„Nordlicht“ Quartier & Grundriss

Von Anfang an bei der Quartiersentwicklung teilhaben und direkte Wertsteigerung erreichen!

Instone
Real Estate

Immobilienaufbau

Grundriss Berechnung L1-W07

Haus L, Wohnung L1-W07

Abgeschlossenheitsnummer: 019

1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 46,8 m²
Keller (Nutzfläche) 5,3 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	19,9	m²
Schlafen	11,5	m²
Bad	5,2	m²
Flur	6,7	m²
Freisitz 50%	3,5	m²

Freisitz 100 % = Balkon - 6,9 m²

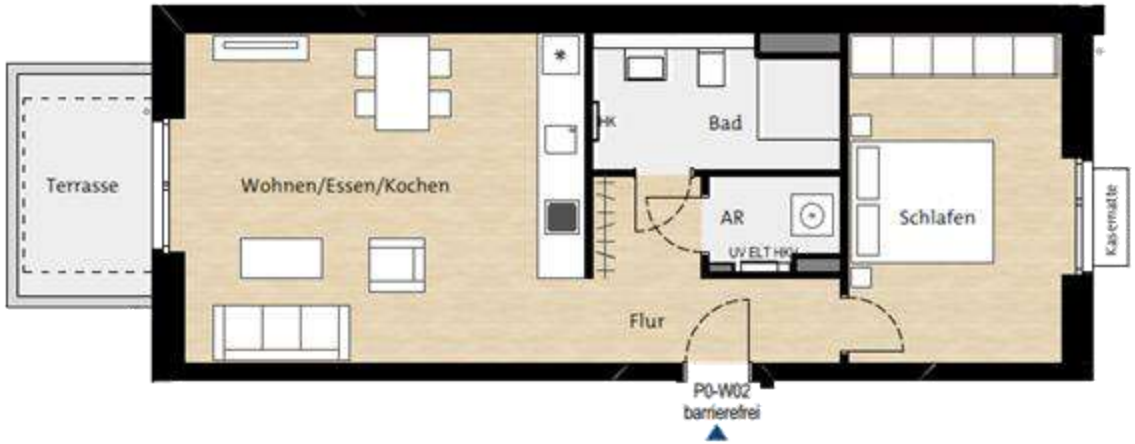
Summe	46,8	m²

Immobilienaufbau

weitere Beispielgrundrisse

Grundrisstyp 2-Zimmer 38,4 m²

Grundrisstyp 2-Zimmer 63,8 m²



Grundrisstyp
3-Zimmer
91,0 m²

Immobilienaufbau

KfW Neubau

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

PROFITIERE von der Neubau AfA 2025

Die degressive Abschreibung (AfA) sorgt dafür, dass sich Investitionen noch mehr lohnen.

Degressive AfA

- **5 Prozent pro Jahr**
- Bauphase nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029

Wichtig:

- Angezeigter **Baubeginn** ist entscheidendes Kriterium und nicht der Bauantrag.

SCAN ME

Immobilienaufbau
#NorderstedtNordlicht

Norderstedt Nordlicht – Neubau

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE 18
100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 34.000 €
mit 46,80 m² Kaufpreis 387.500 € inkl. Tiefgaragenstellplatz

100% Finanzierung

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	994 €	Zins 4,5 % / ~~2,89 %~~ 2,19 % (KFW)	1.147 €
Steuerersparnis	945 €*	Verwaltung & Rücklagen	121 €
		Tilgung 1,5 % / ~~1,83 %~~ 2,16 % (KFW)	584 €
Einnahmen	**1.939 €**	**Ausgaben**	**1.852 €**

Durch KfW Zinssenkung 32 € mehr Tilgung

Ø 10J monatl. Invest 154 €

inkl. Sonder-AfA Jahr 1-4

~~64 €~~ 87 €
monatlicher Überschuss

Durch KfW Zinssenkung 23 € mehr Überschuss

*70k zu versteuerndes Einkommen

Immobilienaufbau
#NorderstedtNordlicht

Norderstedt Nordlicht – Neubau

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE 18

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 34.000 €

mit 46,80 m² Kaufpreis 387.500 € inkl. Tiefgaragenstellplatz

100% Finanzierung

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	1.024 €	Zins 4,5 % / ~~2,89 %~~ 2,19 % (KFW)	1.084 €
Steuerersparnis*	517 €*	Verwaltung & Rücklagen	124 €
		Tilgung 1,5 % / ~~1,83 %~~ 2,16 % (KFW)	647 €
Einnahmen	**1.541 €**	**Ausgaben**	**1.855 €**

Durch KfW Zinssenkung 28 € mehr Tilgung

Ø 10J monatl. Invest 154 €

Ab dem 5. Jahr

~~335 €~~ 314 €
monatlicher Investitionsbetrag

Durch KfW Zinssenkung 21 € weniger Investition

*70k zu versteuerndes Einkommen

Immobilienaufbau
#NorderstedtNordlicht

Norderstedt Nordlicht – Neubau

100% Finanzierung

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE 18
100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 34.000 €
mit 46,80 m² Kaufpreis 387.500 € inkl. Tiefgaragenstellplatz

ø 10J monatl. Invest 154 €

387.500 €
Kaufpreis

3 % Inflation p.a. → 520.768 €

10 Jahre Laufzeit → 215.028 €

1,75 % Tilgung p.a. → 305.740 €

149.248 € *
= 14,07 % p.a.

* inkl. Bauzeitzinsen

Immobilienaufbau
Miete? Geht auf Dein Konto!

Objektvorstellung
#NorderstedtNordlicht

Unter diesem Link oder über den QR-Code erhalten Sie Zugriff auf die Aufzeichnung der exklusiven Objektvorstellung.

In dieser Aufzeichnung präsentieren wir Ihnen:

- einen umfassenden Überblick über das Projekt
- detaillierte Einblicke in die Businessidee der Immobilie

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören und in einem persönlichen Beratungsgespräch noch näher auf Ihre individuellen Fragen und Ziele einzugehen.

www.immobilienaufbau.de