

Solider Vermögensaufbau mit Immobilien – auch ohne Eigenkapital!

Wieso Vermögensaufbau?

Wieso Immobilien?

Immobilien ohne Eigenkapital – wie geht das?

Wieso Vermögensaufbau?

Wieso Immobilien?

Immobilien ohne Eigenkapital – wie geht das?

Wieso Vermögensaufbau?

Weil unsere **künftige Rente** zum Leben **nicht reichen wird!**

- * **Inflation** (2000 bis 2013: zwischen 0,840% und 3,116%) -> **und real???**
Formel für Kaufkraftschwund: $72 / \text{Inflationsrate in \%}$
- * **niedrige Renten** (2012: Männer € 1.005,- / Frauen € 508,-)
2013: > 50% der Neurentner erhält Rente < Grundsicherungsniveau!
- * **geringe Rentenerhöhungen** (2003 bis 2013: insgesamt 8,51%)
- * **steigende Kosten** (Wohnen, Einkaufen, Leben)
- * **Altersrisiken** (Krankheit, Pflegebedürftigkeit, Langlebigkeit)

Und wie sieht es bei *Ihnen* aus?



„Wir alle sollten uns um unsere Zukunft sorgen, denn wir werden den Rest unseres Lebens darin verbringen.“

(Charles F. Kettering, 1876 - 1958, amerik. Industrieller)

Wieso Vermögensaufbau?

Wieso Immobilien?

Immobilien ohne Eigenkapital – wie geht das?

Wieso Immobilien? (1)

Immobilie – warum?

- * **unabhängig von Kursschwankungen!**
- * **reeller Gegenwert!**
- * **regelmäßige Einnahmen!**
- * Profitieren von **Mietpreiserhöhungen!**
- * **Wertsteigerung** als zusätzlicher Bonus!

=> **Solide Rendite!**



Wieso Immobilien? (2)

Die **Preisentwicklung** von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern ist ein Beweis für die **nach wie vor hohe Attraktivität von Sachwertinvestitionen**.

Die **Vermögensbildung mit Immobilien** hat angesichts des nachlassenden Leistungsniveaus der GRV **erheblich an Bedeutung gewonnen**.

Wohneigentum spielt für die heutige Rentnergeneration eine immer **größere Rolle**.

Quellen:

- SPIEGEL
- Dt. Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.





Die reinste Form des Wahnsinns ist es,
Alles beim Alten zu lassen und gleichzeitig
zu hoffen, dass sich etwas ändert.

Albert Einstein

Kriterien bei der Immobilienwahl

Seriösität?

Bauträger?

Referenzen?

Qualität?

Lage?

Größe (Ort)?

Wirtschaftliche Entwicklung?

Beliebtheit?

Freizeitwert?

Potential?

Arbeitsaufwand?

Vermietbarkeit?

Größe (Immobilie)?

Preis?

Finanzierung?

Rendite?

Unterstützung?

Wieso Vermögensaufbau?

Wieso Immobilien?

Immobilien ohne Eigenkapital – wie geht das?

Immobilien ohne Eigenkapital – wie geht das?

Grundlegend spielen folgende Faktoren eine Rolle:

- * **100%-Finanzierung**
-> auch Erwerbsnebenkosten können mit finanziert werden
- * aktuell **einmalig niedriger Zinssatz**
- * **Tilgung** kann **niedrig** angesetzt werden
- * **individueller Steuersatz** ist zu berücksichtigen

Wie sehen **Beispiele aus der Praxis** aus?



Solide Lösung -> Rechenbeispiel 1 (LU)

Kaufpreis 2-Zimmer-Wohnung: € 137.500,- (inkl. Doppelparker)
Finanzierung: 100% (= kein Eigenkapital)
Darlehen: 3% Zins + 4% Tilgung = 7%
Finanzierungskosten: € 9.625,- p.a. (€ 802,- pro Monat)
Mieteinnahmen: € 490,- (71,55 qm / € 6,85 pro qm) + 39,-
Kosten: €273,-
abzüglich Ihr Steuervorteil!

Rendite: 4,59% (qm-Preis: €1.789,-)

Bemerkung: kein EK!
Zins aktuell < 3%!
Tilgung relativ hoch!
=> Berechnung mit **Kosten = 0 möglich!**



Solide Lösung -> Rechenbeispiel 2 (LU)

Kaufpreis 2-Zimmer-Wohnung:	€ 137.500,- (inkl. Doppelparker)
Finanzierung:	100% (= kein Eigenkapital)
Darlehen:	3% Zins + 2% Tilgung = 5%
Finanzierungskosten:	€ 6.875,- p.a. (€ 573,- pro Monat)
Mieteinnahmen:	€ 490,- (71,55 qm / € 6,85 pro qm) + 39,-
Kosten:	€ 44,- <i>abzüglich Ihr Steuervorteil!</i>
Rendite:	4,59% (<u>qm-Preis: €1.789,-</u>)
Bemerkung:	kein EK! Zins aktuell < 3%!



**„Deine Zukunft ist, wozu du sie machen willst.
Zukunft heißt wollen.“**

(Dalai Lama)

Resümee

- * Ihnen gefällt die Berechnung, aber Sie bezweifeln die Zahlen?
 - * Sie bezweifeln derart **günstige qm-Preise**?
 - * Sie sind auf der Suche nach entsprechenden Immobilien?
 - * * Sie suchen ein Unternehmen, das die genannten Kriterien erfüllt?
 - * Sie suchen ein „**Rundum-sorglos-Paket**“?
- > **Kontaktieren Sie mich JETZT** und fordern Sie Fakten!
- > **Ich freue mich auf Sie!**



Kontakt



André M. Richter

Diplom-Volkswirt

Europa-Allee 15 - 17

64625 Bensheim

Tel. 06251 9890877

Mobil 0172 7210917

info(at)richtermanagementconsult(dot)de

Skype: andre.m.richter

<http://einkommensabsicherung.wordpress.com>