

Immobilie als Geldanlage

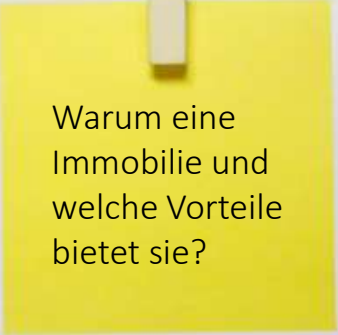


Bild: Charles Forerunner co unsplash.com

FORAIM Finanzmanagement und -service GmbH* www.foraim.de * 040-3890439-0 * service@foraim.de

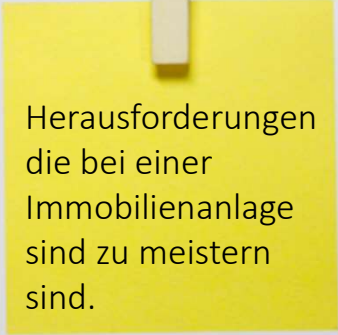


Immobilie als Geldanlage



Warum eine
Immobilie und
welche Vorteile
bietet sie?

Bild: foto-ruhrgebiet.co iStockphoto



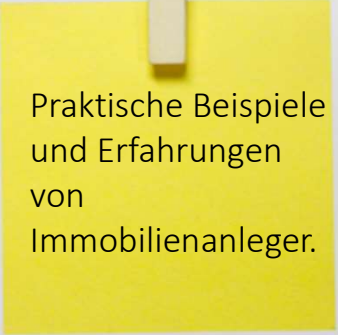
Herausforderungen
die bei einer
Immobilienanlage
sind zu meistern
sind.

Bild: foto-ruhrgebiet.co iStockphoto



Strategien und
Tipps für eine
erfolgreiche
Immobilienanlage.

Bild: foto-ruhrgebiet.co iStockphoto

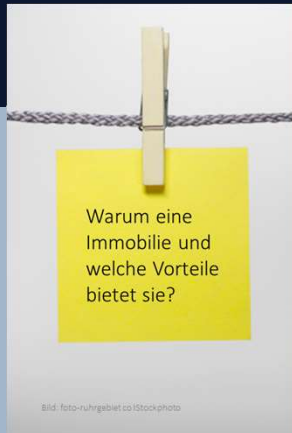


Praktische Beispiele
und Erfahrungen
von
Immobilienanleger.

Bild: foto-ruhrgebiet.co iStockphoto



Immobilie als Geldanlage



Ein Grundsatz der leicht übersehen wird, weil er zu banal klingt. Der aber immer in der Wirtschaft und damit in der Finanzwelt gilt:

Eine **Rendite** bringt und ein **Wert** behält nur das, wofür Menschen bezahlen (und mehr oder weniger bereit sind zu zahlen), weil es ein **Bedürfnis** von Ihnen erfüllt.



Warum eine
Immobilie und
welche Vorteile
bietet sie?

Bild: foto-ruhrgebiet co istockphoto

Mit der Erfüllung der menschlichen Bedürfnisse ist es
wie mit dem Treppensteigen:

Ästhetische Bedürfnisse > ... auch wie Wohnen ...

Individualbedürfnisse

Soziale Bedürfnisse

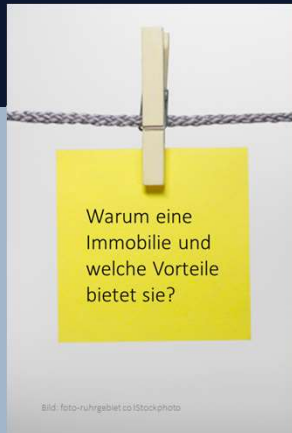
Sicherheitsbedürfnisse > Schutz vor Gefahren, stabiles Umfeld, Wohnen

Physiologische Bedürfnisse: zum Überleben notwendig > Essen, Schlafen (m.E. Wohnen)

FORAIM Finanzma

n.de * 040-3890439-0 * service@foraim.de





Wie sich das in Zahlen und Fakten ausdrückt...

Inflationsschutz

Inflation von 1975 bis 2020 > 262,4%
Immobilienpreise von 1975 bis 2020 > 298,0% plus
zwischenzeitliche Erträge

Langfristige Renditen

Laut Untersuchung DIW – Deutsche Bundesbank :
Durchschnittliche Nettorendite 4,26% (Deutsche Bundesbank
2011: nach Crash und zu Zeiten des Niedrigzinsniveaus – Sozioökonomischer Panel 2012 aber
2%)

Wichtig die Renditeverteilung:

In 36,5% der Fälle lag die durchschnittliche
Nettorendite über 4%; in 10% der Fälle sogar über
8%

Wertsteigerungspotential

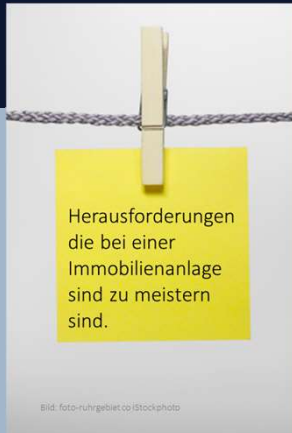
abhängig von Haltedauer, Art der Immobilie und
Standort

Steuervorteile

abhängig von Objektart bis zu 35% des Kaufpreis
innerhalb von 12 Jahren



Meistern Sie diese Herausforderungen



Objektauswahl



Bild: Yuri_Arcurs co
iStockphoto

Kapitalbedarf Finanzierung



Bild: Yuri_Arcurs co
iStockphoto

Rendite richtig kalkulieren!



Bild: Yuri_Arcurs co
iStockphoto

Management der Vermietung



Bild: Yuri_Arcurs co
iStockphoto

Jetzt noch kaufen?



Bild: Yuri_Arcurs co
iStockphoto



Objektauswahl



Bild: Yuri_Arcurs co
iStockphoto

Wer kauft eigentlich welche Immobilie?

Immobilien als Geldanlage werden in jedem Lebensalter gekauft

Generation Y (ca. 27 bis 41 Jahre)



Bild: Austin Diestel co unsplash.com

Generation X (ca. 42 bis 56 Jahre)



getty-images-xW9OTv5SqDk-unsplash.jpg

Baby Boomer (ca. 57 bis 66 Jahre)

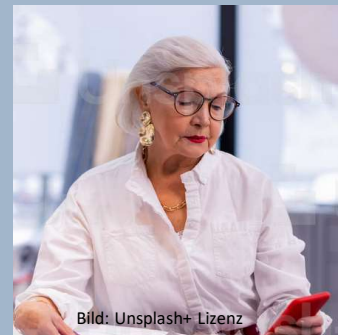


Bild: Unsplash+ Lizenz

Was sind die
entscheidenden
Auswahlkriterien?

Nachhaltigkeit

Soziale Aspekte: Bezahlbarkeit

Digitale Infrastruktur

Gute Verkehrsanbindung

Risikominimierung (Vermietbarkeit,
Wertsteigerung)

Objektzustand (Wenig Renovierungsbedarf)

Steuervorteile

Stabiler Cashflow

Rendite höher als andere Anlagen

Diversifikation zu anderen Anlagen

Hoher Bau- und Ausstattungstandard

Lage mit guter Infrastruktur

Langfristig stabiler Cashflow

Geringe Schwankungen (bei Miete und Wert)

Diversifikation zu anderen Anlagen



Objektauswahl



Bild: Yuri_Arcurs.co
iStockphoto

Welche Immobilie überzeugt wo?

	Erzielung laufender hoher Mieteinnahmen	Besonders große Wertsteigerung	Deutliche Reduzierung der persönlichen Steuerlast	Weniger Risiko durch Diversifikation
ETW		2 unterschiedliche Käufergruppen		
Denkmal		2 unterschiedliche Käufergruppen	Bis zu 35% des Kaufpreises in 12 J.	
Pflege	Konstant – Nettomiete hoch		Jetzt auch bei einigen ausgewählten Angeboten	Geringer Kaufpreis – stabiler Cashflow
Studenten	Schnelles Steigerungs- potential , Möblierung			Geringer Kaufpreis – hohe Fluktuation
Ferien	Trend – und konjunkturabhängig		Aufpassen – möglich gewerbliche Nutzung	
Micro-A	Kriterium: Absolute Miethöhe, Möblierung	2 unterschiedliche Käufergruppen		Geringer Kaufpreis, weil kleine Fläche



Kapitalbedarf Finanzierung



Bild: Yuri_Arcurs co
iStockphoto

Was ist an Kapital nötig?

Welche Kosten fallen an?

Kaufpreis	100%	
Makler	3,5%	FORAIM meist 0%
Gericht und Notar	1,5% -2%	
Grunderwerbsteuer	3,5% -6,5%	
Bauzeitinsen	1,0% -2%	
Gesamt – mind.	109,5%	
Gesamt – max.	114%	

Was finanziert die Bank – was ist an Eigenkapital aufzubringen?

Hohe Bonität	Eigenkapital	Mittlere Bonität	Eigenkapital
95% bis 100%	0% bis 5%	90% -95%	5% bis 10%
	3,5%		3,5%
	1,5% -2%		1,5% -2%
	3,5% -6,5%		3,5% -6,5%
	1,0% -2%		1,0% -2%
EK – mind.	9,5%		14,5%
EK – max.	19%		24%

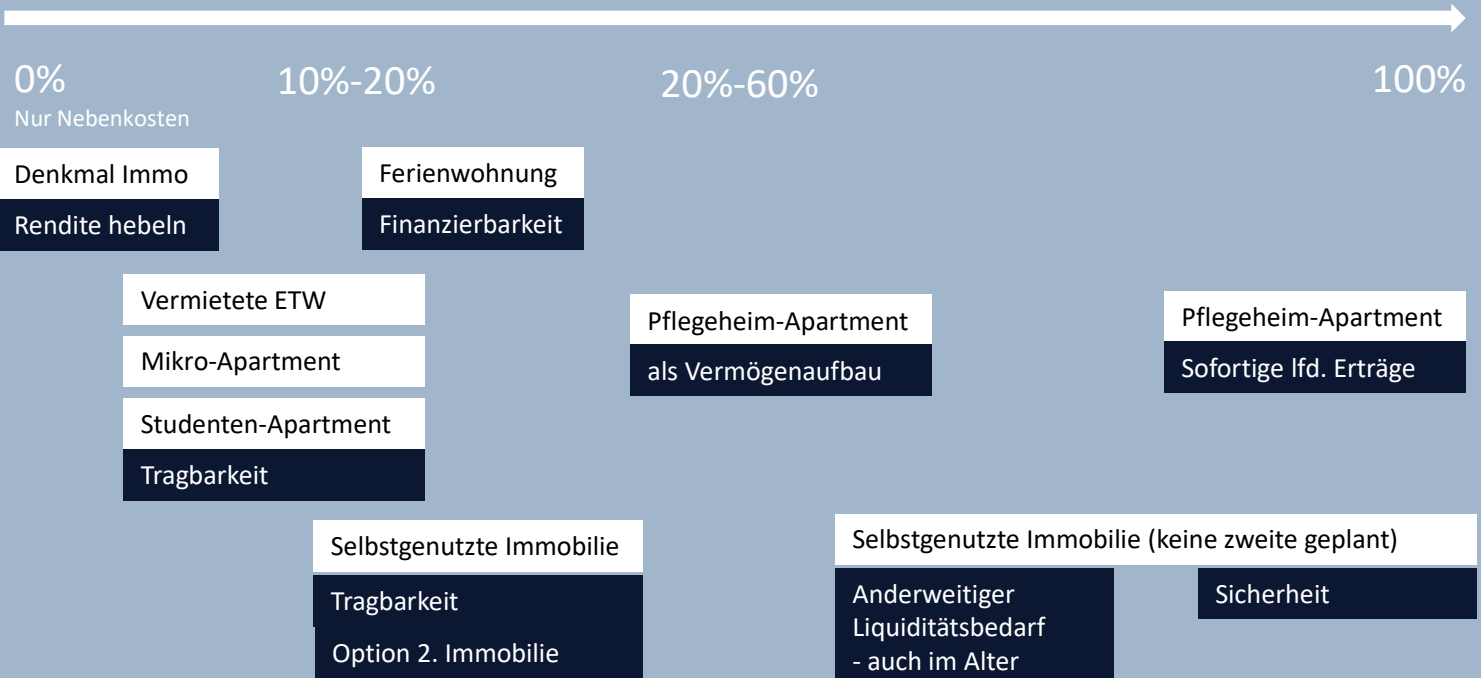


Kapitalbedarf Finanzierung



Finanzierung

Wieviel Eigenkapital einsetzen?



Viel Eigenkapital schafft Sicherheit. Eine spätere Beleihbarkeit ist aber nicht sicher garantiert!



Kapitalbedarf Finanzierung



Bild: Yuri_Arcurs co
iStockphoto

Finanzierung

Finanzierungsarten

Annuitätendarlehen

Standardform: Sicher durch Schuldenabbau, Schulden sinken allerdings erst im letzten Drittel der Finanzierungsdauer stark.

Bausparfinanzierung

In der Regel muss der Bausparvertrag erst angespart und damit vorfinanziert werden. Insoweit hohe Konditionensicherheit über Laufzeit. Immer Eigenkapital erforderlich.

Tilgungsaussetzungsdarlehen

gegen Abtretung (i.d.R) von Lebensversicherungen. Erhöht Hebeleffekt bei vermieteten Immobilien. Risiko, dass spätere Auszahlung der Lebensversicherung oder Fonds nicht zur Schuldentilgung ausreicht.

Merkmale

Frühzeitig – noch vor Auswahl eines konkreten Objekts – Finanzierung vorklären.

Dauer Zinsfestschreibung

Höhe der Tilgung

Möglichkeit zum Wechsel des Tilgungssatzes

Öffentliche Mittel?

Sondertilgungsmöglichkeiten



Rendite richtig kalkulieren



Mietrendite:

Mietrendite nach Kaufnebenkosten:

Netto-Mietrendite nach Kaufnebenkosten:

Gesamtrendite

➤ Eingesetztes Eigenkapital bei Kauf

- Plus laufende Belastung/Überschuss bis Verkauf
- Plus Verkaufserlös
- Minus Ablösung Restdarlehen
- Plus „Rückzahlung“ Eigenkapital

Im Idealfall bis
15% jährlich
nach Steuern

Bspiel Jahr		8	9	10	11	15 Jahre nach Steuern
Wohnfläche in qm	38,51				Instandh.	1,50 €
Kaufpreis	181.000 €				WEG Verwalter mtl. mit Sondereigentumsverwaltung >	50,00 €
Eigenkapital	21.720 €					ja
					Annahme Verkauf nach 15 Jahren	
					Restschuld	91.491 €
					eingesetztes EK	21.720 €
					Bauzeitinsen geschätzt	3.869 €
					Aufwand Jahr 1-15 nach Steuern	32.793 €
Wert Immo bei Wertsteigerung	3,00%	222.607 €	229.285 €	236.164 €	243.249 €	250.546 €
Positiv Szenario - freie Annahme - nicht garantiert						258.063 €
Basis: Kaufpreis plus Stellplatz/Garage						265.805 €
						273.779 €
						123.906 €
						nach 15 Jahren - nicht garantierter Gewinn in % eingesetztes Kapital
						212%

Management der Vermietung



Bild: Yuri_Arcurs co
iStockphoto

Möglichen Ärger mit Mieter weg delegieren

Obligatorisch

Besser zusätzlich

Objektwahl: Pflegeheim-Apartment

Verwalter für Gemeinschaftseigentum

Verwalter für Sondereigentum

Mietvandalismus-Versicherung

Vermieter-Rechtsschutzversicherung

Vermieten ohne jeglichen Mieterkontakt



Jetzt noch
kaufen?



Bild: Yuri_Arcurs co
iStockphoto

Ist jetzt der richtige Zeitpunkt zum kaufen?

Einflüsse der Finanzsphäre



**Wahrnehmungsirrtum:
Zinsen zu hoch**

Bild: froxx co iStockphoto

Einflüsse der Realwirtschaft

Inflation

Lieferkettenproblem

Facharbeiter und Handwerkermangel

Wohnungsmangel

Zuwanderungen

Demografische Entwicklung

Einflüsse der Realwirtschaft wirken langfristig >>
Immobilien sind eine langfristige Anlage >> Könnte
Gorbatschow recht haben „ Wer zu spät kommt ..“ oder
Kostolany „ Kaufen, wenn ...“?



Wahrnehmungsirrtum Zinsen

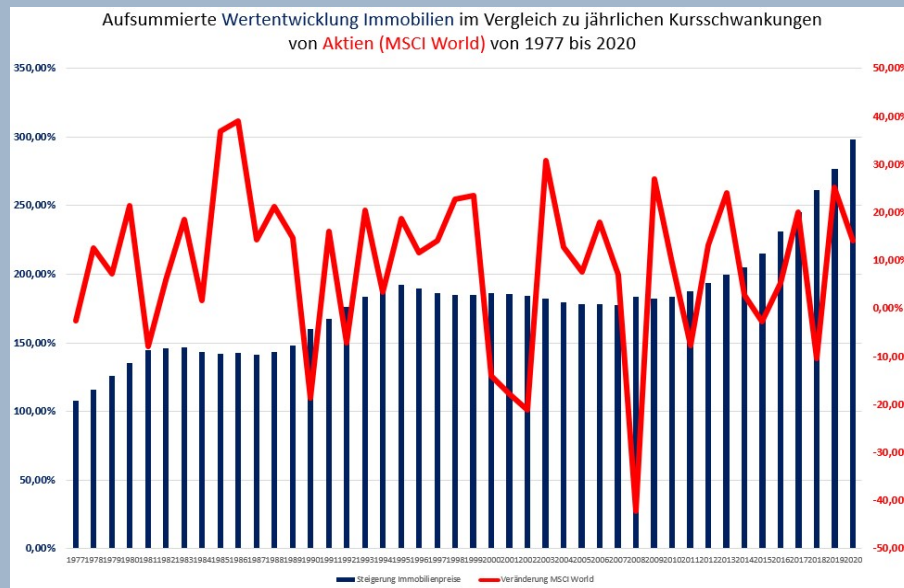


Diversifizieren Sie!

Strategien und
Tipps für eine
erfolgreiche
Immobilienanlage.

Bild: foto-nurhgebiet.co iStockphoto

Eine Immobilie macht Ihren gesamten Vermögensaufbau stabiler!



Innerhalb Ihrer verschiedenen
Immobilienanlagen

Nicht vergessen:
Wahrscheinlich werden
Sie **eine bestimmte
Immobilienart** im Laufe
Ihres Lebens haben:
**Ihre selbstgenutzte
Immobilie**



Standortauswahl

Strategien und
Tipps für eine
erfolgreiche
Immobilienanlage.

Bild: foto-ruhrgebiet.co iStockphoto

1.
2.

Wenn Sie den Standort wählen, an dem Sie wohnen **diversifizieren Sie nicht.**

Die Stadt ist weniger berechenbar als die Mikrolage
So schnell ändert sich das Ranking (hier nach Kaufkraft)

Jahr	2013	2016	2019	2023
Hamburg	1	1	2	3
Bayern	2	2	1	1
Baden-Württemberg	3	3	3	2
Hessen	4	4	4	4
Rheinland-Pfalz	7	7	5	7
Schleswig-Holstein	5	5	6	5
Niedersachsen	8	8	7	8
Saarland	10	9	8	11
Nordrhein-Westfalen	6	6	9	6
Bremen	9	10	10	13
Brandenburg	12	12	11	9
Berlin	11	11	12	10
Thüringen	13	14	13	14
Sachsen	14	13	14	12
Sachsen-Anhalt	16	15	15	15
Mecklenburg-Vorpommern	15	16	16	16

Position hat sich gegenüber Vorperiode im Ranking verschlechtert

Position hat sich gegenüber Vorperiode im Ranking verbessert



Risikominimierung und Absicherung



Strategien und
Tipps für eine
erfolgreiche
Immobilienanlage.

Objekt

Standortanalyse : Stadt und Mikrostandort

Bitte beachten: Es geht nicht darum, die Stadt mit der „besten“ Bewertung zu finden. Sie haben gesehen, dies ändert sich immer wieder. Entscheidend ist, dass die Immobilie zu dem gewünschten Profil des Mieters und ggfs. späteren Käufer passt. Ein zu eng definiertes Profil kann nachteilig wirken.

Objektqualität

Es muss nicht immer Neubau sein. Wenn es kein Neubau ist kann anhand der Protokolle der Eigentümerversammlung eine erste Einschätzung über künftige Reparaturen erfolgen. Wichtig ist, dass anhand dessen und des Zustandes der Immobilie ausreichende Instandhaltungsrücklage vorgesehen sind.

Risiken in Ihrer Person

Sind Rücklagen für Unvorhergesehenes vorhanden?

Besteht ausreichende Absicherung bei längerer Krankheit oder Berufsunfähigkeit?

Solche Risiken sind für die Immobilie als Geldanlage weniger bedeutend, wenn sich die Immobilie selbst oder fast selbst trägt. Allerdings haben längere Ausfallzeiten zur Folge, dass sich Ihre steuerliche Situation ändert. Trägt sich die Immobilie „nach Steuern“ selbst, so entfällt dieser Vorteil bei längerer Erkrankung.

In Partnerschaften: Ist eine Absicherung des Partners für den Todesfall erforderlich?



Risiken und Folgen vor dem Kauf berechnen

Strategien und
Tipps für eine
erfolgreiche
Immobilienanlage.

Bild: foto-ruhrgebiet.co/stockphoto

Die Zukunft lässt sich nicht vorhersehen, aber die Folgen unterschiedlicher Szenarien lassen sich berechnen!

Was hat Einfluss auf den Erfolg?

Erzielbare Miete

Mietsteigerungen

Mietausfälle

Steigerung Verwalterkosten

Änderungen Steuerersparnis

Wertsteigerung der Immobilie

Art	Denkmal AfA	
	Normalfall	Sz1: individuelle Worse-Case- Betrachtung
Miete pro qm	9,00 €	7,50 €
Mietsteigerung alle 3 Jahre/ bei PA alle 5 Jahre	3,00%	1,50%
Mietausfall im Jahr 2		25%
Mietausfall im Jahr 7		25%
Steigerung Verwalterkosten etc.	1,00%	3,00%
Ausfall Steuerersparnis im Jahr 5		50%
Ausfall Steuerersparnis im Jahr 6		50%
Wertsteigerung Immobilie	3,00%	2,00%
Ergebnisse		
Kaufpreis	181.000 €	181.000 €
Break-Even nach 15 Jahren	149.872 €	165.963 €
in % vom Ursprungspreis	82,80%	91,69%
Gewinn bei Verkauf nach 15 J	123.906 €	72.863 €
Eingesetztes EK über 15 J z.T. ohne Bauzeitinsen	58.381 €	70.603 €
Gewinn in % des eingesetzten Kapitals	212%	98%



Beispiele: Schön, aber dörflisch

Praktische Beispiele
und Erfahrungen
von
Immobilienanleger.

Bild: foto-ruhrgebiet.co iStockphoto

Dez 1996



Kaufpreis inkl.
NK

311.505 €

Sofortige
Steuerersparnis

-63.500 €

Auswahlkriterien:

Seltene Bauweise
Kanadisches Holzhaus
Steuerersparnis

Schwächen:

Bahnlinie 300 m
20km Stadtzentrum Berlin

2016 Einflugschneise
geplant



Bild: unsplash + (Taki Ishikawa)

Entschädigung

-47.100 €

2020 Verkauf

Verkauf nach erstem
Besichtigungstermin

Kaufpreis inkl. NK

-311.505 €

Sofortige
Steuerersparnis

63.500 €

Entschädigung

47.100 €

Mieteinnahmen
nach NK u Steuern

165.000 €

Kapitaleinsatz

-23.924 €

Verkaufspreis

299.000 €

Gewinn

275.076 €



Einfache Stadtlage in Berlin

Praktische Beispiele
und Erfahrungen
von
Immobilienanleger.



Berlin- Reinickendorf

65 qm – Lage zur Straße

§ 2
Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt

€ 84.552,00,--

(i. W. Euro vierundachtzigtausendfünfhundertzweiundfünfzig).

2007

Kaufpreis

84.552 €

Sommer 2019

Verkaufspreis

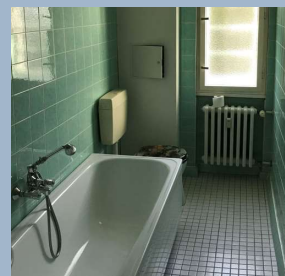
187.500 €

Gewinn

102.948€

Jährliche Steigerung

7,15%



§ 4 Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Kaufobjekt beträgt

187.500,00 €

(in Worten: einhundertsevenundachtzigtausendfünfhundert Euro).

Der Kaufpreis ist **spätestens bis 30.10.2019** zur Zahlung fällig (**vorrangig** ist die nachstehende 2-Wochen-Frist) und zahlbar durch den Käufer wie folgt:

FORAIM Finanzmanagement und -service GmbH* www.foraim.de * 040-3890439-0 * service@foraim.de



Einfache Stadtlage in Berlin

Praktische Beispiele
und Erfahrungen
von
Immobilienanleger.

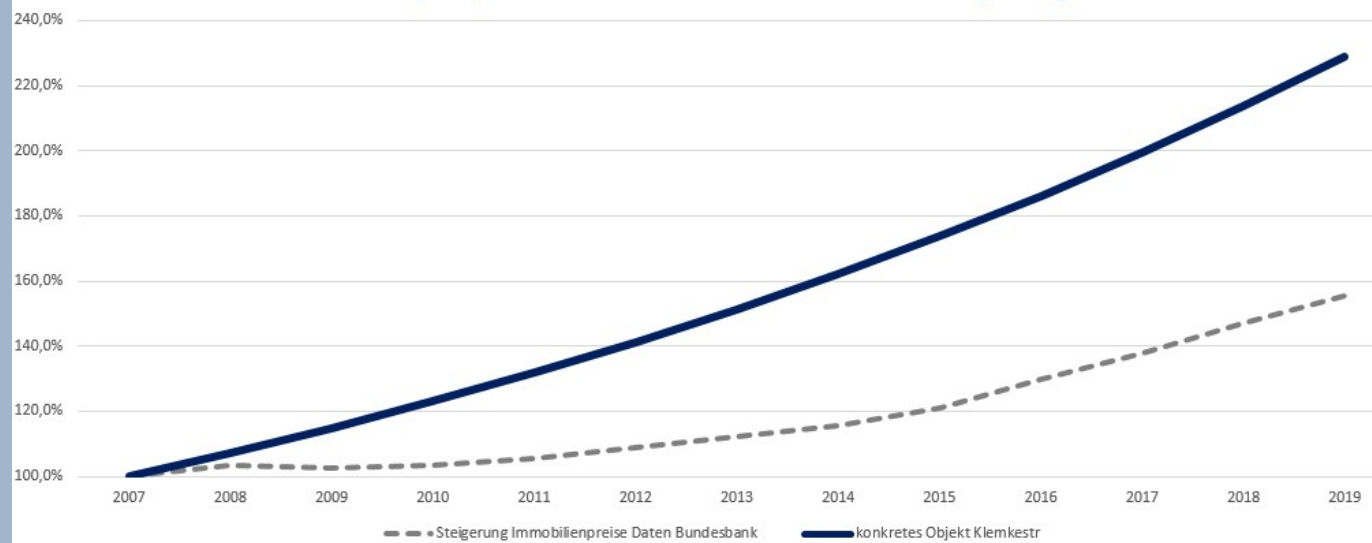


Berlin- Reinickendorf

65 qm – Lage zur Straße

2007

Durchschnittliches Objekt, aber überdurchschnittliche Preissteigerung



2019



Toplage in Berlin

Praktische Beispiele
und Erfahrungen
von
Immobilienanleger.

Bild: foto-ruhrgebiet.co (stockphoto)



Berlin- Dahlem

2007

Kaufpreis qm

4.613 €

Steuerersparnis Denkmal
AfA bis 2017

-506 €

KP nach Denkmal AfA

4.107 €

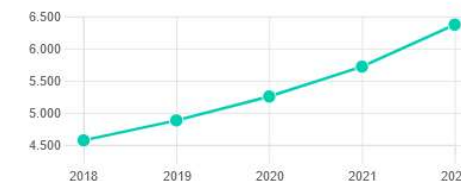
2022

Q4 2022
Ø 6.496 €/m²

zu Q4 2021
+ 19%

+ 2.389 €

+ 58%



Was könnte fehlen?

Diese und mehr Informationen
6 Wochen kostenlos
via Mail

Der
Immobilienmarkt -
Gestern, heute und
in Zukunft

Wichtige Tipps für
die Wahl der
Finanzierungsart

Was braucht die
Bank an
Unterlagen?

Eine Immobilie
erwerben -Der
Ablauf: Wann ist
was zu tun

Konkrete
Immobilien-
Angebote

Berechnungstools
zur Planung des
Erfolgs

Vergleich der
Immobilienarten

Entwicklung der
Mieten:
Unterschiede, die es
zu kennen gilt.

und mehr

Bild Kelly Sikkerna co unsplash

FORAIM Finanzmanagement und -service GmbH* www.foraim.de * 040-3890439-0 * service@foraim.de



Vielen Dank – eine persönliche Beratung, auch online
ist für Sie nicht umsonst
aber kostenlos.

Rufen Sie uns an – 040-3890439-0 – oder senden Sie uns eine Mail:
service@foraim.de



FORAIM
Rothenbaumchaussee 3
20148 Hamburg



