

# Warum Immobilien?

*Vorsorge Alternativen*

*Immobilien Optionen*

*Kapitalanlage*

*Chancen*

*Risiken*

*Vorteile*

*Berechnungen*

*FAQ*

## „Die Immobilie im Fokus“



# Vorsorge Alternativen

## Altersvorsorge?

Die **Altersvorsorge** in Deutschland kann mit Hilfe des Drei-Schichten-Modells dargestellt werden:

### 1. Basisversorgung

Zur Basisversorgung gehören alle bisherigen staatlichen Versorgungen: Gesetzliche Rentenversicherung und berufsständische Versorgungswerke.

### 2. Zusatzversorgung

Die Zusatzversorgung umfasst zwei Arten der Versorgung: Die sogenannte Riester-Rente, die durch Zulagen und Steuervorteile vom Staat gefördert wird, und die betriebliche Altersversorgung.

### 3. Kapitalanlageprodukte

Zu den Kapitalanlageprodukten gehören alle kapitalbildenden Renten- und Lebensversicherungen sowie Immobilien.

Vorsorge Alternativen

Immobilien Optionen

Kapitalanlage

Chancen

Risiken

Vorteile

Berechnungen

FAQ



# Immobilien Optionen

Vorsorge Alternativen

Immobilien Optionen

Kapitalanlage

Chancen

Risiken

Vorteile

Berechnungen

FAQ



**Eigennutz?**

**Finanzierung:**

- Eigenkapital mind. 25-30% vom Kaufpreis

**Arbeitsplatz:**

-Gefahr Verlust des Arbeitsplatzes

**Steuer:**

-keine Steuervorteile.....

oder

**Kapitalanlage?**

**Finanzierung:**

**+Kein EK notwendig**

**Arbeitsplatz:**

**+Absicherung durch Mieteinnahmen**

**Steuer:**

**+Geltendmachung von Steuervorteilen...**



## Kapitalanlage

Vorsorge Alternativen

Immobilien Optionen

Kapitalanlage

Chancen

Risiken

Vorteile

Berechnungen

FAQ

Wenn Sie die Wahl haben:

**“Kaum eine Geldanlage vereinigt Sicherheit und Ertragschancen so gut wie eine Kapitalanlage in Immobilien”.\***

→ Möglichkeit von einmaligen Chancen zu profitieren mit Hilfe der bewährten und beliebten Investmentform.

→ Auch Ihre Altersvorsorge lässt sich mit Immobilieninvestments intelligent ausbauen und optimieren.

\*Fokus Money November 2007



# *Kapitalanlage*

## Das Konzept - So funktioniert es ...

Wer eine ertragsstarke und sichere Kapitalanlage wünscht, kommt an Immobilien nicht vorbei. Die eigene Immobilie ist auch bei Börsencrashes und Inflation eine sichere Bank und verspricht fortlaufende Mieteinnahmen. Denn:

**“nicht wohnen, geht nicht!”**

1. Immobilienauswahl
2. Immobilienfinanzierung
3. Immobilienerwerb
4. Vermietung der Immobilie
5. Einnahmen durch Mietzahlungen

*Vorsorge Alternativen*

*Immobilien Optionen*

*Kapitalanlage*

*Chancen*

*Risiken*

*Vorteile*

*Berechnungen*

*FAQ*



## *Chancen*

Immobilien sind für sicherheitsorientierte Anleger ideal, bieten aber gleichzeitig einmalige Chancen die jeden Anleger interessieren sollten:

- + steigende Mieteinnahmen**
- + mögliche Steuervorteile...**

...Wichtig: Eine Immobilienanlage, die ohne große Steuervorteile auskommt ist deutlich besser kalkuliert!

- + mehr Wertsteigerung...**

Laut Berliner Morgenpost vom 19.08.07 sind Eigentumswohnungen um Ø 7,8% letztes Jahr gestiegen\*

(\*Quelle Gewos-Institut, tatsächliche Notarverträge)

Vorsorge Alternativen

Immobilien Optionen

Kapitalanlage

Chancen

Risiken

Vorteile

Berechnungen

FAQ



## *Risiken*

Es gibt nicht nur Chancen und Vorteile:

- Mietausfälle oder Leerstand
- Wertminderung /-verfall
- Zerstörung der Immobilie
- Finanzierungsrisiko
- weitere Risiken...

**„Ein seriöser Verkauf beinhaltet von Anfang an die Berücksichtigung möglicher Risiken. Denn alle Risiken sind von Anfang an nahezu eliminierbar!“**

*Vorsorge Alternativen*

*Immobilien Optionen*

*Kapitalanlage*

*Chancen*

*Risiken*

*Vorteile*

*Berechnungen*

*FAQ*



## Vorteile

Die Vorteile von Immobilien-Investments sind vielfältig. Sie bieten einmalige Chancen. Neben Mieteinnahmen auch einen Inflationsschutz und eine natürliche Wertsteigerung.

- + **Sicherheit eines Sachwertes**
- + **Schutz vor Inflation**
- + **Langfristige Altersvorsorge**

„Die eigene Immobilie ist deshalb so ideal für die Altersvorsorge, wegen der Sicherheit eines Sachwertes der es ermöglicht, im Alter entweder mietfrei zu wohnen oder seine Rente durch Mieteinnahmen deutlich zu erhöhen.“

- + **Vierfach Top-Erträge für Anleger**

Vorsorge Alternativen

Immobilien Optionen

Kapitalanlage

Chancen

Risiken

Vorteile

Berechnungen

FAQ



# Berechnung 1

- Vorsorge Alternativen
- Immobilien Optionen
- Kapitalanlage
- Chancen
- Risiken
- Vorteile
- Berechnungen
- FAQ

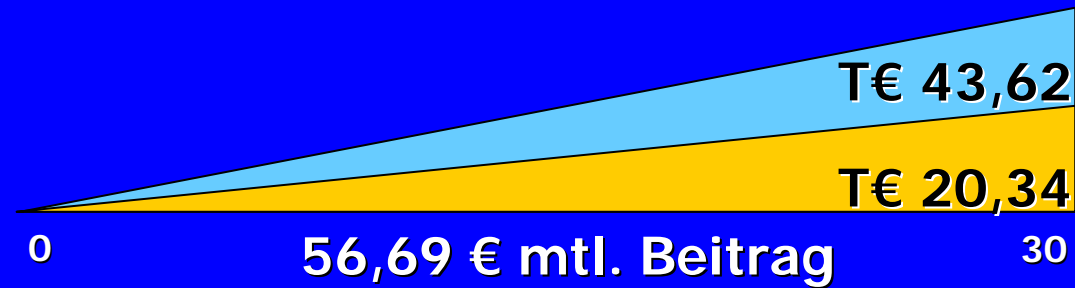
dbds Immobilien					
Angebot:		<b>Einnahme:</b>	Miete (6€/m <sup>2</sup> )	€	354,00
Objekt:	Heidelberg		Miete TG	€	50,00
Anzahl Zimmer:	2	<b>Kosten:</b>	Verw.Geb.	€	20,00
m <sup>2</sup> :	59		Instandh.	€	25,00
TG:	1		Verkehrswert:	€	110000,00

**Nehmen wir an, ein Single mit Steuerklasse 1 möchte diese Wohnung als Kapitalanlage erwerben:**

**→ Wissen Sie wie man eine Aufwandsberechnung für diese Kapitalanlage berechnet?**



## Berechnung 2



Nach 30 Jahre erhält der Kunde wenn (!) sich der Fonds mit 6% p.A. entwickelt 43.626,00€\* für seine Rente!  
(\*Angebot HDI Gerling, J. 08)

Der Kunde hat davon Eigenleistung in Höhe von 20.372,40€ eingezahlt.

1. Kunde erspart in 30 Jahren 20.347,40 Euro und erhält inklusiver angenommener Rendite von 6% 43.626 Euro ausgezahlt.
2. Jedem sollte klar sein, dass 43.626 Euro in 30 Jahren nicht die gleiche Kaufkraft besitzen wie heute!!

Vorsorge Alternativen

Immobilien Optionen

Kapitalanlage

Chancen

Risiken

Vorteile

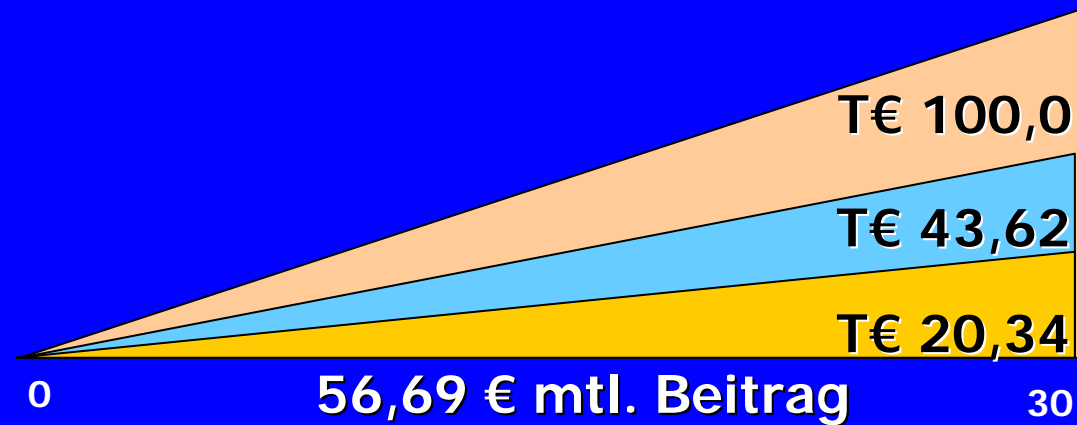
Berechnungen

FAQ



## Berechnung 3

- Vorsorge Alternativen
- Immobilien Optionen
- Kapitalanlage
- Chancen
- Risiken
- Vorteile
- Berechnungen
- FAQ



Kunde Kauft eine Wohnung:  
Kaufpreis € 100.000,00.

Sein monatlicher Aufwand  
ist gleich der Renten-  
versicherung.

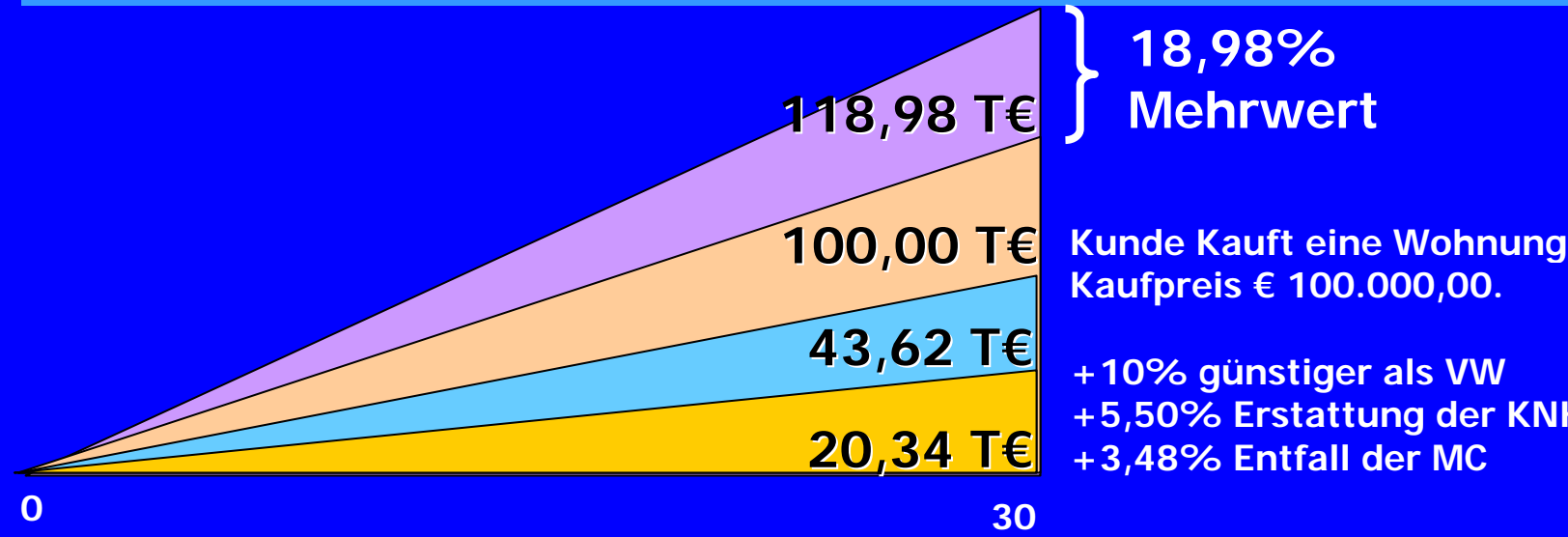
Der Kunde erbringt  
Eigenleistung i.H.v.:  
€ 20.372,40.

1. Der Kunde erspart in 30 Jahren 20.347,40 Euro und erhält von Anfang an einen Gegenwert von € 100.000,00!
2. Jedem sollte klar sein, dass in 30 Jahre der Wert der Immobilie weit über dem heutigen Euro-Betrag liegt!!



## Berechnung 4

- Vorsorge Alternativen
- Immobilien Optionen
- Kapitalanlage
- Chancen
- Risiken
- Vorteile
- Berechnungen
- FAQ



**Der Kunde spart von Anfang an 18,48% (100 T€ anstatt 118 T€):**

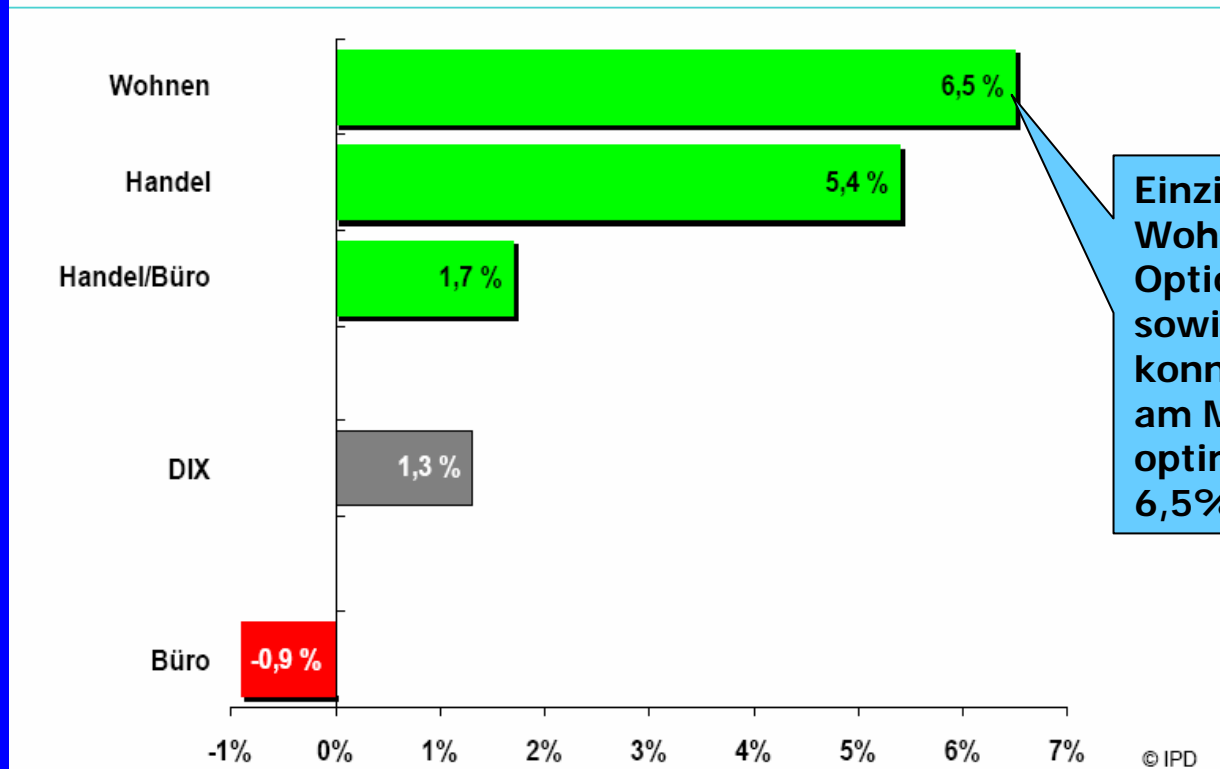
- **10% günstiger als der Bank ermittelte Verkehrswert!**
- **5,5% Kaufnebenkosten trägt die dbds!**
- **3,48% Entfall der üblichen Maklergebühr!**



# Auswertung Deutscher Immo Index 07

Teilmärkte im Vergleich - And the winner is...

IPD



Einzig die Investition in Wohnimmobilien in den Optionen Eigennutz sowie Kapitalanlage konnten sich nachhaltig am Markt mit einer optimalen Rendite von 6,5% etablieren.

- Vorsorge Alternativen
- Immobilien Optionen
- Kapitalanlage
- Chancen
- Risiken
- Vorteile
- Berechnungen
- FAQ





## Häufige Fragen

Vorsorge Alternativen

Immobilien Optionen

Kapitalanlage

Chancen

Risiken

Vorteile

Berechnungen

FAQ

### **Für wen ist die Immobilie als Kapitalanlage interessant?**

Für jeden, der sich für ...

### **Wie lange läuft ein solches Immobilienkonzept?**

I. d. R. zwischen...

### **Wie bekomme ich eine günstige Finanzierung?**

Meist erhalten Sie vom...

### **Für wen ist eine Immobilienanlage geeignet?**

Besonders für Anleger, die...

### **Kann ich meine Immobilie später auch selbst beziehen?**

Selbstverständlich, ...

### **Ich habe noch weitere Fragen bzgl. einer Immobilienkapitalanlage, an wen kann ich mich wenden?**

