



Mladen Krčmar

IMMO

ANALYST

**EINSTIEG IN ECHTE
WERTE**

Der Immobilienratgeber für
Einsteiger und Investoren zu
Kapitalanlage-Immobilien.
Wissenswertes zu Vorteilen,
Auswahl, Finanzierung sowie
Kauf von Immobilien.

Mladen Krčmar

Ich ver helfe Menschen,
Klarheit zu schaffen,
wo Unsicherheit ist.

Ich biete echte Werte, Analyse
und Verständnis zu
Kapitalanlage-Immobilien.

„VERTRAUEN BEGINNT MIT KLARHEIT“

„Investieren sollte man dort,
wo man sich intuitiv wohl und sicher fühlt.“

(Katharina S., Augsburg, Kundin seit 2013)

Lieber Leser und Leserin,
schön, dass Du hier bist.

ich habe dieses Kundenzitat vorangestellt, weil es ganz anschaulich klarmacht, worum es geht – auch beim manchmal schwierig wirkenden Thema „Geldanlage, Investment und Vermögen“ und in einem unüberschaubar scheinenden Umfeld.

Wenn Du dieses E-Book liest, dann bewegen Dich wahrscheinlich gerade einige der wichtigsten Fragen deines Lebens:

- Wie schaffe ich es, meine Ziele und Wünsche sicher zu erreichen?
- Wie kann ich Risiken minimieren, Gewinne maximieren?
- Und wie investiere ich mein Geld so, dass es mit und für mich arbeitet – und nicht gegen mich?

Vielleicht hast Du schon Geld angespart, verdienst gut oder willst einfach mehr Kontrolle über deine finanzielle Zukunft und ganz selbständig beurteilen und entscheiden können, wo und wie Du zugleich renditestark investieren kannst. Genau dazu soll Dir dieser kleine Ratgeber helfen. Im Laufe deiner Lektüre wirst Du feststellen, dass eben das der Punkt ist, der dich zu Sicherheit, Zufriedenheit und mehr Rendite bringt.

Folge mir auf den folgenden Seiten – es wird sich für dich lohnen.

Was ich für Dich dazu beitragen kann?

Zunächst einmal:

- Ich bin kein Verkäufer. Ich bin Analyst.
Ich helfe Menschen wie Dir, aus Unsicherheit Klarheit zu schaffen, mit echten Werten statt Versprechungen. Ich lasse dich hinter die Kulissen blicken und gebe Dir das Wissen an die Hand, das Du benötigst, um selbst Klarheit zu erlangen.
- Es geht um ein Denken, das dich unabhängig und frei macht.
Aus dieser Klarheit heraus findest Du Stärke, Mut und Verständnis, um zukünftig eigene Entscheidungen treffen zu können.

Wenn Du diesen ersten Schritt erreicht hast – dann werden die folgenden Schritte einfach und verständlich. Und wenn Du einen Teil des Weges – hin zu Deinen Zielen – mit mir gehen möchtest, ich freue mich darauf!

Lass uns gemeinsam damit anfangen.

Herzlich,



Mladen Krčmar
#Der_Immoanalyst

WARUM IMMOBILIEN?

Was Du glaubst zu besitzen – und was Du wirklich hast

Viele Experten wie Investoren sind sich einig – Sachwerte, und hier insbesondere Immobilien, sind über lange, lange Zeit der sichere Hafen im Investmentbereich. Im Unterschied zu Geld-in-Geld-Anlagen ist das „Invest in Living“, die Geldanlage in Lebensraum, stabil wie keine andere Anlageform und bietet dabei zusätzliche Renditeoptionen.

Deswegen steht das so genannte Betongold bei jeder Umfrage auch als Wunsch meist an erster Stelle. Oft noch mit der Einschränkung: wenn man doch genügend Geld hätte oder im Lotto gewinnen würde. Aber das ist gar nicht nötig: denken Sie ruhig einmal groß, wie die „Großen“. Ich helfe Ihnen dabei, denn hier sind wir beim

Viele Menschen denken, sie seien „gut aufgestellt“:

- Ein Tagesgeldkonto mit 20.000 €
- Ein ETF-Sparplan mit einer Sparrate von 200 € monatlich
- Ein Bausparvertrag oder Versicherung aus 2015

Nicht nur, dass hier nicht von Besitz gesprochen werden kann. Denn zum einen kannst Du nur als Eigentümer real besitzen – und Geld ist nicht Dein Besitz. Du hast nur den Anschein davon. Geld und Geldwerte sind nichts anderes als ein Versprechen – dass Du für eine bestimmte Anzahl (Summe) davon eine bestimmte Gegenleistung (Sache/Wert) erhältst. Und diese Zahl ist dann der sogenannte Preis. Und übersehen dabei oft den wichtigsten Gegner ihres vermeintlichen Geldvermögens: **die stille Entwertung**. Inflation ist das Zauberwort, der größte Feind des Sparers. Sie konterkariert fast immer die Anstrengungen, die eigenen Ziele zu erreichen.

Und dann gibt es Kapitalanlage-Immobilien. Und mit ihr eine Anlageform, die dabei hilft, Steuern in eigenes Vermögen umzuwandeln. Vom Geldwertverlust zu profitieren. Die eigene Altersvorsorge sicher aufbauen zu können. Und das mit geringem Aufwand, denn das Investment soll nicht auf Kosten Ihres Lebensstandards gehen.

Manch einer hat schon eine Idee oder auch Teilwissen, schafft es jedoch noch nicht, das alles nicht unter einen Hut bekommen. Sei es, weil Du keinen wirklichen Überblick hast, sei es, weil Du unsicher bist, welche Immobilie für dich in Frage kommt oder wie das mit der Finanzierung oder den steuerlichen Aspekten richtig geht.

Dieses E-Book **Der IMMOANALYST** soll Dir das nötige Grundwissen an die Hand geben, um selbst ein souveräner Investor zu werden.

E-Book *Der IMMOANALYST*

Erfolgreiche und vor allem nachhaltige Immobilieninvestments, das bedeutet aber auch, typische Fehler zu vermeiden und kluge sowie rationale Entscheidungen zu treffen. Denn wegen fehlender Beratung oder gefährlichem Halbwissen, zum Beispiel von Bekannten, aus dem Internet oder aus anderen Quellen kommt es immer wieder vor, dass aus einem an sich guten Produkt eine schlechte Investition wird – und diese bewirkt ob der Summe meist, dass es das einzige Mal ist, dass man diesen Fehler begeht. Und diesen dann vielleicht ein Leben lang ausbügeln muss.

Dieses E-Book wird dir deshalb auch dazu dienen, Fehler zu vermeiden und dich vor finanziellen Schäden bewahren. Es soll Dir einen Einblick sowie Wissen an die Hand geben, damit Du mit Freude in Immobilien investierst und deine eigenen Entscheidungen treffen kannst.

Du kannst Deinen gewünschten Lebensstandard und Ziele auf eine Art und Weise erreichen, die dir bisher verborgen geblieben ist. Überzeugen dich selbst, wie Du vom Sparer zum Investor wirst und hohe Renditen, Steuervorteile und eine solide Altersvorsorge schaffst.

Mein E-Book ist einfach und leicht verständlich geschrieben. Nicht in der abstrakten Sprache der Finanzbranche oder mit Produkten, die du nicht verstehst und die so kompliziert sind, dass auch Experten sie nicht nachvollziehen können. Hier lernst du in Frage zu stellen, was Medien, Politik und die Finanzbranche Dir über „sichere und gute Geldanlagen“ erzählen wie Aktien, Riester-Rente oder Derivat-Produkte.

Lerne wieder, Dir selbst zu vertrauen und deine Investments zu verstehen.



Mit dem Wissen aus diesem E-Book **Der IMMOANALYST** kannst Du jetzt direkt profitieren. Ein Tipp von mir dazu: lies dir mein E-Book ruhig mehrmals durch – erarbeite dir Wissen und vertiefe es durch Wiederholung. Mache dir Notizen und schreibe alle offenen Fragen auf. Das hilft Dir dabei, dein Wissen in die Tat umzusetzen. So hast du alle wichtigen Informationen gleich zur Hand – ob du nun zusammen mit einem Profi wie mir ein Geschäft machen willst oder allein.

Unser Problem ist nicht Unwissenheit,
sondern zu viele oder irrelevante
Informationen und daraus resultierende
mangelnde intuitive Handlungsfähigkeit.



INHALT

In 7 Schritten zum erfolgreichen Immobilien-Anleger:

1_DIE GROSSE VERMÖGENSILLUSION

2_DIE 5 HÄUFIGSTEN DENKFEHLER

3_ECHTE WERTE SIND DIE BESSERE ANTWORT

4_DAS MACHEN ERFOLGREICHE MENSCHEN ANDERS

5_WARUM IMMOBILIEN?

6_IMMOBILIEN – EINFACH ERKLÄRT

7_DER ERSTE SCHRITT – ANALYSE UND ZIELBILD

DIE VERMÖGENS-ILLUSION

GELDANLAGE STATT GELDVERNICHTUNG

Ob Bausparvertrag, Lebensversicherung oder das gute alte Sparbuch. Immer noch sind diese 3 Klassiker die Hauptanlageformen der Bürger in Deutschland – obwohl sie für jedermann offen sichtbar nicht nur wenig oder keine Rendite bringen, sondern am Ende gar Geldwert vernichten. Verständlich ist das nur, weil die großen Unternehmen mit immer aufwändigerer Werbung den Menschen einprägen, dass auch weiterhin alles gut ist, wenn man sich nur auf sie verlässt. Zum Vorteil gereicht ihnen vor allem die Bequemlichkeit der Menschen, Unangenehmes verdrängen zu wollen und möglichst wenig Zeit für Geldsachen und Steuern zu verwenden.

Zusätzlich dazu hat uns der Staat ein neues Produkt geschenkt – die Riester-Rente. Ein kluger Schachzug – ist so die Regierung doch mit ein klein wenig Subventionierung der Masse aus dem Schneider, wenn am Ende die Altersvorsorge nicht reicht.

Denn: Viele Sparer sind auf dem besten Weg in die Altersarmut und sogar in die Sozialhilfe!

Die Probleme der meisten werden ohne private Vorsorge noch größer werden, als sie schon sind. Lass dich nicht in falsche Sicherheit wiegen von Staat und der Lobby großer Finanzinstitute, die versuchen, dir deine Entscheidungen abzunehmen - um damit den Profit für sich einstreichen zu können.

Die 3 Hauptprobleme unserer Zeit sind so offensichtlich wie niemals zuvor! **Rente? Steuer? Inflation?** Wenig, bis nichts hat sich in Fragen der Lösungsansätze in den letzten Jahrzehnten getan und daher kann man heute getrost sagen – wer sich auf andere verlassen hat und sich weiter darauf verlässt, betreibt aktive Geldvernichtung.

Lass uns das mal konkret ausrechnen:

DIE RICHTIGE RECHNUNG

Sparen für nichts! Das passiert den meisten, die in Geld- statt Sachwerte investieren bzw. sparen. Doch der Zahn der Zeit – in Form von Inflation – nagt stetig und gnadenlos. Selbst wenn die Inflation 3% pro Jahr beträgt, so sind das in 30 Jahren 60% bis 70% realer Geld- und Kaufkraftverlust! Und vom traurigen Rest holt sich der Staat noch die Steuer.

Ein einfaches Rechenbeispiel:

Schleichende Geldvernichtung am Beispiel einer Laufzeit von 30 Jahren (360 Monate)

Monatliche Sparrate: 250 € x 360 Monate	90.000 Euro	(selbst eingezahlt)
Zinsen 2,5% durchschnittlich 360 Monate	43.000 Euro	
Nominaler Betrag nach 30 Jahren	133.000 Euro	
Zukünftige <i>reale</i> Kaufkraft bei 2% Inflation	54.000 Euro	
Effektiver <i>Verlust</i> gesamt	39.000 Euro	

Bezogen auf 133.000 Euro bleibt ein Restwert von 40% des Investments inklusive Zinsen! (und aktuell betragen die Zinsen sogar noch viel weniger!) Oder anders gesagt: das Geld hat in 30 Jahren eine Kaufkraft die geringer ist als das selbst eingezahlte Geld über die Jahre hinweg!

Nochmals bildhaft dargestellt, wie es Ihnen als Sparer ergeht:

Richtig rechnen. Tatsächliche Renditen nach Steuer & Inflation als Sparer:			
Rendite brutto	./. Inflation 3%	./. Steuer 25%	Rendite netto
2,00%	-1,00%	0,25%	-1,46%
3,00%	0,00%	0,75%	-0,73%
4,00%	1,00%	1,00%	-0,00%
5,00%	2,00%	1,25%	0,73%
6,00%	3,00%	1,50%	1,46%
8,00%	5,00%	2,00%	2,91%
Bei einem Sparbetrag von 250 € monatlich bauen Sie folgendes "Vermögen" auf:			
Rendite netto	10 Jahre	20 Jahre	30 Jahre
Selbst eingezahlt	30.000	60.000	90.000
-1,40%	27.693	51.599	72.235
-0,73%	28.822	55.607	80.500
-0,00%	30.000	60.000	90.000
0,73%	31.231	64.819	100.940
1,46%	32.518	70.107	113.560
2,91%	35.246	82.202	144.757

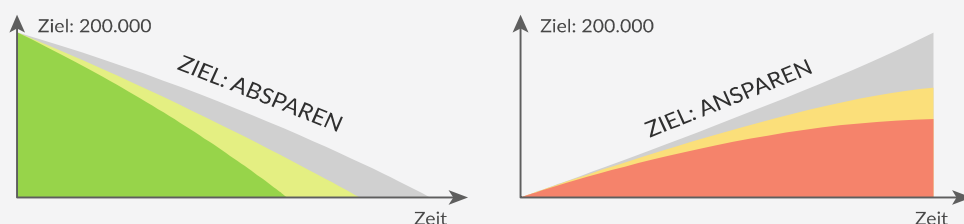
Wie du an diesen einfachen Rechnungen siehst, verlierst Du als Sparer jedes Jahr einen Teil Deines Geldes - nur durch Inflation & Kapitalertragsteuer. Und das mit einem – für viele schon hohen – Sparanteil von 250 Euro monatlich. Und wo als Sparer erhält man schon mehr als 4,00% Bruttorendite? So sparen sich viele ihre Altersvorsorge vom Mund ab, um später festzustellen, dass davon nicht viel übriggeblieben ist.

FEHLENDE FINANZ-INNOVATIONEN

Das Erschreckende dabei: Wirkliche Innovationen in der Finanzbranche sind selten – meist werden dem Kunden weiter nur durchschnittliche, massenkompatible Produkte angeboten und verkauft. Dabei kommen die Bürger der steigenden Eigenverantwortung speziell bei der Altersvorsorge nicht ausreichend nach - Deutschland belegt beim Sparen im europäischen Vergleich einen Platz im Mittelfeld. Es wird hier zu Lande keineswegs zu viel gespart. 10% Prozent des Bruttoeinkommens sollten heute allein für die Altersvorsorge gespart werden.

Problem dabei: Bei der Vorsorge setzen die Bundesbürger einer Umfrage zufolge leider immer noch am liebsten auf Bausparverträge (30 Prozent) und das klassische Sparbuch (35 Prozent), zudem sind auch Investmentfonds beliebt (33 Prozent)

EIN ERSTER VERGLEICH - ABSPAREN VS. ANSPAREN



Ziel sofort erreicht!

650 €	Mieteinnahmen / Monat
+ 80 €	Steuervorteile (AfA, etc)
+ 166 €	Inflation
	(Darlehen verliert an Wert, Sachwerte gewinnen an Wert)
- 833 €	5 % Annuität
+ 60 €	Überschuss / Monat

Ziel in weiter Ferne!

- Geringe Zinsen	
- 25 % Steuer auf Zinserträge	
- Inflationsverluste auf Erspartes	
556 €	eig. Aufwand
+ 166 €	Ausgleich der Inflationsverluste (1%)
- 722 €	Sparrate / Monat

Auch die Riester-Rente ist weiter gut im Geschäft, viele sehen sie als wichtige Form der privaten Altersvorsorge an, es gibt ca. 15 Millionen Verträge! Und das, obwohl bei ihr sogar der Total-Verlust für das selbst angesparte Vermögen stehen kann! Viele Bundesbürger verschenken staatliche Förderungen, weil Sie nicht ausreichend über Alternativen aufgeklärt werden. Die Riester-Rente wird staatlich gefördert, das wissen mittlerweile viele. Über Immobilien und deren Möglichkeiten der staatlichen Förderungen wissen jedoch nur die Wenigsten Bescheid. Dies ist zum einen auf Unwissenheit, zum anderen auf mangelnde sowie ungenügende Beratung über die eigenen Möglichkeiten zurückzuführen. Trotz steigender Inflation und finanzieller Unsicherheiten fühlen sich viele Menschen schlecht informiert oder überfordern sich mit dem Thema Altersvorsorge. Finanzwissen wird als Lücke gesehen. Und dennoch ist die Qualität an Information bei den Instituten und Politik weiter mangelhaft.

Die Angst vor Altersarmut ist hoch, besonders bei Frauen und jüngeren Menschen. Dies führt bei manchen auch zu Aufschub oder Resignation bei der Vorsorgeplanung.

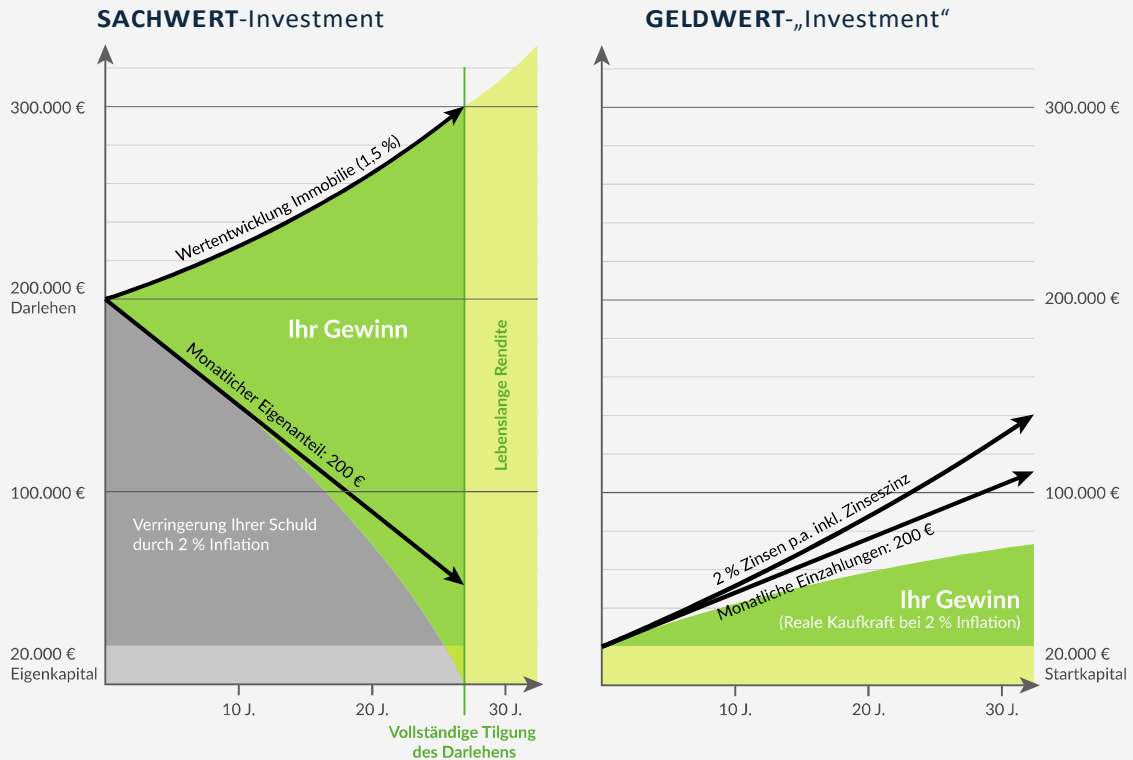
Die gute Info: wer sich selbst aktiv um seine Investments sowie seine Zukunft kümmert und mit einem klaren Plan seine Ziele verfolgt, der wird auch im Ruhestand seinen Lebensstandard weder ändern noch einschränken müssen.



Im Beispiel Absparen als Beispiel eine Immobilie mit einem Kaufpreis von 200.000 Euro. Das eigene Investment beträgt 20.000 Euro für die Kaufnebenkosten – die Immobilie selbst wird zu 100% durch Fremdkapital finanziert. Durch Laufende Mieteinnahmen sowie steuerliche Abschreibungen erwirtschaften Sie ein Vielfaches – in diesem Beispiel das 10-fache ihres eigenen Investments durch fremdes Kapital. Hinzu kommen Gewinne durch Wertsteigerungen der Sachwerte (hier lediglich in Höhe einer durchschnittlichen Inflationsrate von 2% gerechnet – die tatsächlichen Wertsteigerungen in Metropolregionen lagen ein Vielfaches darüber!)

Sieh auf der Folgeseite die realistische Gegenüberstellung:

SACHWERT vs. GELDWERT oder „Absparen“ vs. „Ansparen“



Links, wie ein Fremdkapital-finanziertes Investment dich wirklich bereichert, rechts kannst Du ablesen, wie gespartes Geld vernichtet wird.

Eine erste kurze Erläuterung:

SACHWERT-Investment

- Zeitspanne ca. 28 Jahre, 20.000 EUR Eigenkapital, monatliche Sparrate 200 EUR
- Start mit 200.000 EUR Fremdkapital – Du hast sofort einen gewaltigen Hebeleffekt - der nominale Darlehensbetrag verringert sich über Laufzeit durch Inflation
- Wertsteigerung durch sofortiges Endkapital-Investment: p.a. 1,5 % auf 300.000 EUR!

GELDWERT-„Investment“

- Zeitspanne ca. 28 Jahre, 20.000 EUR Eigenkapital, monatliche Sparrate 200 EUR
- Start ohne Kapital-Hebel, bei stabilem Zinssatz von 2% nominal inkl. Zinseszins
- 2 Prozent Inflation, stetige Steuerbelastung
- Verlust: nach Inflation verbleiben ca. 74.000 EUR **reale Kaufkraft** aus selbst angesparten ca. 134.000 EUR über (92.000 EUR Einzahlungen, 42.000 EUR Zinsen)

Was sich so nüchtern schon erschreckend darstellt, ist in Wirklichkeit noch viel extremer. Während alle möglichen Institutionen fiktive Sicherheiten und Renditen versprechen, bereichern diese nur sich selbst – und Du als Kunde bzw. Anleger gehst am Ende fast leer aus. Denn am „Zahltag“ haben diese alle ihre Gebühren, Kosten und Provisionen längst verdient und die Kunden dabei arm gemacht – und der Staat hält sich weitgehend raus oder setzt die falschen Rahmen-Richtlinien.

TIPP

Hole Dir Informationen ein, die auf deine persönlichen Bedürfnisse zugeschnitten ist. Schaffe Fakten – vertraue nicht nur auf Aussagen und Empfehlungen deiner Hausbank oder deines Versicherungsberaters. Lass dich unabhängig beraten – von produktunabhängigen freien Beratern. Denn zurecht sind Immobilien in der Beliebtheits-skala auch weiterhin ganz oben. Und dennoch ist der Anteil der Immobilieninvestoren zu gering – was nicht an den Möglichkeiten und Finanzen liegt. Information und Veränderung sind die elementaren Dinge, die Du selbst in die Hand nehmen musst.



DIE 5 HÄUFIGSTEN DENKFEHLER

WAS DICH (UNBEWUSST) VOM VERMÖGENSAUFBAU ABHÄLT

Viele Menschen scheitern nicht am Geld -
sie scheitern an den eigenen Gedanken über Geld.

Hier sind die 5 häufigsten Denkfehler, die Menschen davon abhalten, durch und mit Immobilien echte Werte aufzubauen:

1. „Ich brauche erste mehr Geld / Kapital.“

Die Wahrheit ist: Vermögen entsteht nicht durch Warten, sondern durch einen klugen Einstieg. Viele meiner Kunden dachten anfangs, sie müssten 50.000 € oder mehr auf der Seite haben. Doch mit dem richtigen Konzept, mit Klarheit und der passenden Struktur reichen oft schon 10% Eigenkapital – oder manchmal auch weniger. Wichtig ist, dass Du startest. Und dein aktueller Status-Quo, Dein finanzieller Rahmen, gibt dabei den Weg vor. Anstatt zu warten, dass sich der Rahmen verändert, solltest Du aktiv daran arbeiten, diesen selbst zu verändern.

2. „Jetzt ist der falsche Zeitpunkt.“

Die Wahrheit: Der perfekte Zeitpunkt war gestern. Der zweitbeste ist heute – mit einem Plan. Ob Zinsen hoch oder niedrig sind, spielt am Ende weniger eine Rolle als dein Ziel und Dein Einstiegspunkt. Ein guter Kauf ist immer besser als ein perfekter, der nie passiert. Auch hier gilt wieder: die Zeit ist der heimliche Gegner, der am meisten unterschätzt wird. Wie oft habe ich schon gehört: „Damals waren die Preise noch niedriger, da war es einfach.“ Dabei haben das die Investoren, die damals eingestiegen sind, ebenso gesagt. Mit dem kleinen, aber feinen Unterschied, dass sie sich dafür entschieden haben, doch zu starten. Und heute liegen sie damit weiter vorne als diejenigen, die sich für das Abwarten entschieden haben.

3. „Ich will flexibel bleiben.“

Die Wahrheit ist: ein planbarer Besitz gibt Dir Freiheit – keine Abhängigkeit. „Kaufen und darin wohnen = Freiheit“ ist ein Mythos. Eigentum schafft Gestaltungsspielraum – und schützt vor steigenden Mietpreisen, Kündigungen oder Altersarmut. Aber nicht, wenn Du im selbst genutzten Wohnraum lebst. Sondern wenn Du vermietest. Stell Dir einfach einmal vor, Du hättest 4 abbezahlte Eigentumswohnungen – und jede davon erwirtschaftet Einnahmen von 750 € im Monat. Wie würdest Du dich mit monatlichen Einnahmen von 3.000 € zusätzlich fühlen? Abhängig oder freier?

4. „Immobilien sind zu kompliziert.“

Tatsache ist: Was Du verstehst, kannst du steuern. Was Du nicht verstehst, steuert dich.

Du musst kein Architekt oder Banker sein, auch kein Vollprofi im Immobilienbereich. Du brachst einen klaren Plan und die richtigen Fragen. Alles andere kannst Du lernen – oder dich durch einen erfahrenen Berater begleiten lassen.

5. „Ich habe keine Ahnung davon.“

Finde Orientierung: Niemand hat mit Wissen begonnen. Aber alle, die heute Eigentum besitzen, haben irgendwann angefangen.

Der Unterschied zwischen Dir und denen, die schon Immobilien besitzen? Sie haben begonnen – sie sind den ersten Schritt gegangen. Mit Mut, mit Hilfe – aber sie sind ihn entschieden gegangen. Und wenn Du in Familien reinsiehst, die Sachwerte vererben hier lernen schon die Kinder, was es bedeutet, in Sachwerte investiert zu sein. Sie haben einen großen Vorsprung.

Das kannst auch Du lernen. Und dann als zukünftiger Investor an Deine eigene nachfolgende Generation weitergeben. Werde auch Du ein Zukunftsschenker!

FAZIT

MERKE:

Du musst nicht alles können. Aber du darfst anfangen.

Und zwar mit dir – nicht mit dem Objekt.

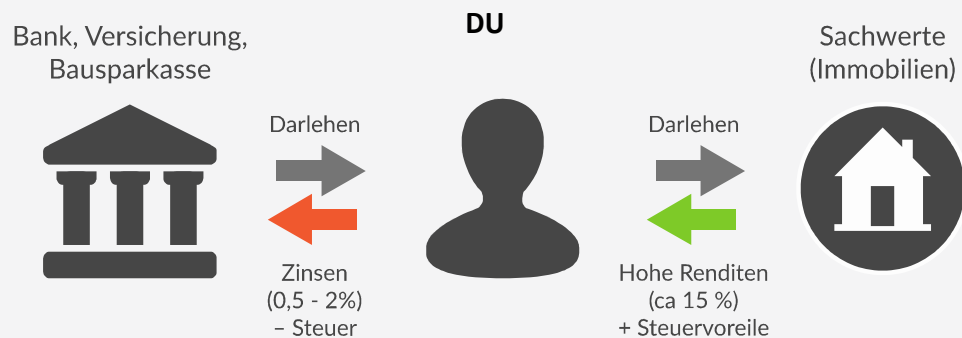
ECHTE WERTE SIND DIE BESSERE ANTWORT



DER ÜBLICHE WEG – SPAREN ALS IINDIREKTES INVESTMENT

- Du als Sparer gehst zur → Bank
- Die Bank reinvestiert die Geldanlagen in → Immobilien & Sachwerte
- Immobilien & Sachwerte erwirtschaften hohe Renditen
- Hohe Renditen/Gewinne verbleiben bei Banken, BSK & Versicherungen
- Dein Kapital wird als Fremdkapital zur Finanzierung von Investments in Sachwerte, Beteiligungen und Rohstoffen verwendet.

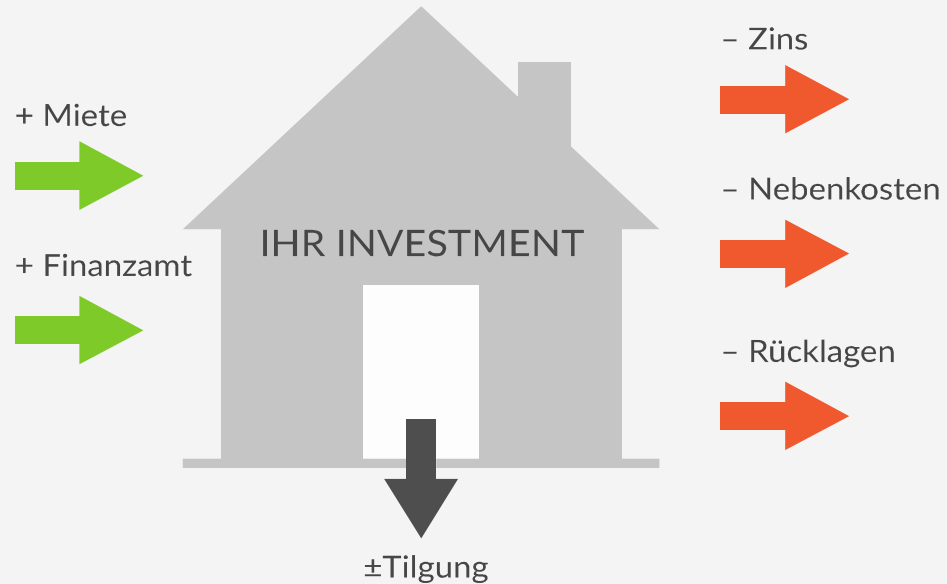
Als Dank für Ihre treue Sparleistung erhalten Sie ← davon als Sparer einen kleinen Teil als Zins ausbezahlt. Und die „großen 3“ investieren in großen Dimensionen. Denken Sie für sich auch groß! Und profitieren Sie doch selbst von Wertzuwachs, Inflation sowie steuerlichen Vorteilen. Was also sollten Sie tun?



DEIN NEUER WEG – DIE IMMOBILIE ALS DIREKTES INVESTMENT

- Du investierst selbst in Sachwerte / Immobilien
- Du nutzt unversteuertes Fremdkapital zum Aufbau
- Du erzielst selbst hohe Renditen und nutzt steuerliche Vorteile
- Du profitierst von Wertsteigerung (Inflation & steigender Nachfrage) und nutzt den Hebeleffekt durch das Fremdkapital
- Kleine Zinsen und hohe steuerliche Belastung sind Vergangenheit

Bei einer Immobilie kannst Du alle Zahlen einfach und ständig überblicken – hierzu eine vereinfachte Darstellung:



Mieteinnahmen sowie Abschreibungen und eventuelle Erstattungen durch das Finanzamt stehen auf der Haben-Seite.

Bei den Ausgaben haben Sie für Ihr Fremdkapital Zinsen zu erbringen, hinzu kommen nicht umlagefähige Nebenkosten sowie Rücklagen für die Instandhaltung und Reparaturen.

Die Tilgung steht extra – da dies Deine „Sparform“ ist. Mit der Tilgung baust Du Dein Vermögen auf. Vergiss nicht, Du finanzierst deine Immobilie mit un versteuertem Fremdkapital, welches Du „absparst“. Der Unterschied ist der Sachwert – du profitierst zusätzlich von steigenden Preisen, Inflation (Geldentwertung – somit wird auch Ihr Ursprungs-Darlehen „weniger wert“) sowie steigenden Mieteinnahmen durch Anpassung an die Teuerungsrate.

Eine kurze Zwischenfrage an dich: Denkst du gerade – „wenn es so einfach ist, warum macht es dann nicht jeder?“ Falls das schon jetzt einer deiner Gedanken ist – kann ich dir die Antwort gleich nennen. Weil es dir niemand so einfach erklärt – und weil der Staat sowie Banken, Sparkassen, Versicherungen und Bausparkassen gar nicht das Interesse haben, dass Du vom Sparer zum Investor werden.

Herzlichen Glückwunsch - den ersten Schritt hast Du schon getan. Du fängst an, selbst darüber nachzudenken, was du ändern könntest! Wenn du Dir selbst nicht sicher bist, hole Dir einen Profi ins Boot – er zeigt dir den direkten Weg zum richtigen Investment. Meine Wiederholungskäufer sind das beste Beispiel dafür, dass es ein einfaches und transparentes Geschäft ist. Und vor allem – jederzeit wiederholbar!

In einer Welt, die von schnellen Trends, digitalen Blasen und Meinungen lebt, brauchen wir etwas anderes:



SUBSTANZ

In einer Welt, die von schnellen Trends, digitalen Blasen und Meinungen lebt, brauchen wir etwas anderes:



ORIENTIERUNG

In einer Welt, die von schnellen Trends, digitalen Blasen und Meinungen lebt, brauchen wir etwas anderes:



PLANBARKEIT

In einer Welt, die von schnellen Trends, digitalen Blasen und Meinungen lebt, brauchen wir etwas anderes:

In einer Welt, die von schnellen Trends, digitalen Blasen und Meinungen lebt, brauchen wir etwas anderes:

🔑 **Echte Werte (und Fakten)...**

- sind nicht von Meinungen abhängig
- schützen dich vor Inflation und Kaufkraftverlust
- lassen sich prüfen, verstehen und gestalten
- schaffen nicht nur Geld, sondern Sicherheit

TIPP

Ein freier Berater kostet meist weniger als teure und immer wiederkehrende Folgekosten wie:

- *geringe Mietrendite und Mietausfall*
- *zu geringe Nachfrage bei Vermietung & Verkauf*
- *Wertverlust durch die falsche Lage*
- *Zu hohe und steigende Wohn-Nebenkosten*
- *Die falschen Miet- oder Kaufinteressenten*



DAS MACHEN ERFOLGREICHE MENSCHEN ANDERS

DAS MACHEN ERFOLGREICHE MENSCHEN ANDERS

Was unterscheidet Menschen, die sich Vermögen aufbauen, von denen, die nur davon träumen?

Meist ist es nicht das Einkommen.
Nicht das Glück.
Nicht die Herkunft.

Sondern: **die Denkweise und die Entscheidung, ins Handeln zu kommen.**

Suche nicht die Fehler bei anderen – entscheide Dich, Dein Leben und alles, was dazu gehört, selbst in die Hand zu nehmen. Und jeder kennt das Zauberwort, nicht wahr?



EIGENVERANTWORTUNG



Erfolgreiche Menschen ...

- ☒ denken in Konzepten, nicht in Produkten
- ☒ lassen sich begleiten, statt sich zu überfordern
- ☒ holen sich Profis in ihr Team, statt alles selbst zu machen
- ☒ erkennen Chancen früher – und ergreifen sie
- ☒ bauen Vermögen auf, während andere noch vergleichen
- ☒ wissen: Sicherheit kommt von Wissen – nicht vom Stillstand



Die Formel ist einfach:

Gedanke → Entscheidung → Handlung → Eigentum → Freiheit

Ohne Handlung bleibt jede Strategie eine Wunschliste.

Doch mit einem Plan, der zu dir passt, wird aus einem Gedanken Schritt für Schritt ein Eigentum.



Beispiel aus der Praxis:

Ein Kunde kam mit dem Satz: „Ich verdiene ganz gut, aber ich habe nie das Gefühl, dass ich wirklich etwas aufbaue.“

Heute besitzt er zwei Wohnungen, investiert monatlich weniger als früher ins Sparbuch – und sagt: „*Das erste Gespräch hat meine Sicht verändert. Jetzt weiß ich, wohin ich will.*“

FAZIT

- ☒ Komme ins Umsetzen: Entscheide Dich, Passivität gegen Aktivität zu ersetzen. Lerne in Schritten, die dich nicht überfordern. So bleibst Du am Ball. Und du wirst merken, wie Dich jeder Schritt einfache wird und dich besser macht.

WARUM IMMOBILIEN?

Immobilien gehören zu den wenigen Werten, die gleichzeitig:

- greifbar sind
- steuerlich begünstigt
- mit un versteuertem Fremdkapital aufgebaut werden

Sie bringen langfristige Stabilität – wenn man sie mit einem Plan kauft.

Hier ein paar weitere Vorteile von Immobilien:

- Grundbuchsicherheit (kann Dir nicht einfach weggenommen oder gestohlen werden)
- Echtes Eigentum (Du bist Eigentümer, nicht nur Besitzer)
- Inflationssicher (Wertpreiserhalt – mehr Scheine für dieselbe Immobilie!)
- Hohe Hebeleffekte. (und damit steigende Renditen)
- Staatliche Förderungen (zusätzliche Hebeleffekte und „Belohnungen“)
- Wertsteigerungen. Gewinne sind steuerfrei (nach 10 Jahren)
- Transparentes Produkt (Du kennst alle wichtigen Parameter und Hintergründe genau)
- Hohe, beständige Nachfrage (Gewohnt wird immer)
- Deine persönliche Flexibilität bleibt bestehen
- Du erhöhst Deine finanzielle Freiheit Schritt für Schritt (langfristig dynamische Einnahmen)
- Wiederholbare Geschäfte (was ist besser als eine Immobilie? Zehn!)

Und noch viele weitere, die den Rahmen hier sprengen.



Was du mitnehmen solltest:

Nicht jeder, der eine Immobilie hat, ist frei.

Aber jeder, der ein Ziel, einen Plan und die richtige Immobilie hat – ist besser geschützt als der Rest. Nichts bei einer Immobilie ist so wichtig wie die Lage. Ob fertig entwickelt oder mit Potential. Die Lage hat einen unmittelbaren Einfluss auf den aktuellen sowie zukünftigen Wert der Immobilie. Nimm Dir die Zeit, das Umfeld an verschiedenen Tagen und Uhrzeiten zu besichtigen. Lerne die Mikro- und Makrolage kennen – alle Vor- und Nachteile in der Gegend.

Und Finger weg von Lagen, die keine Entwicklung versprechen. Wenn Du die Lage mit Weitblick und Bedacht wählst, schützt Du dich am besten vor Verlusten. Zukünftige Wertsteigerungen werden fast zwangsläufig erzielt! Beachte hierzu folgende Blickwinkel:

Lage – Wie ist das aktuelle Umfeld. Gibt es Grünflächen in der Gegend, gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Lebensbedarf, die fußläufig zu erreichen sind?

Lage – Wie sieht die langfristige Entwicklung der Mikro- und Makrolagen aus? Was plant die Gemeinde bei den öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Behörden?

Lage – Wie hoch wird die Mieternachfrage bei Wiedervermietung sein, wie die Käufer-Nachfrage bei einem eventuellen Verkauf? Welche Freizeitmöglichkeiten bieten sich den Menschen vor Ort? Und welche durchschnittlichen Miet- und Kaufpreise sind erzielbar?

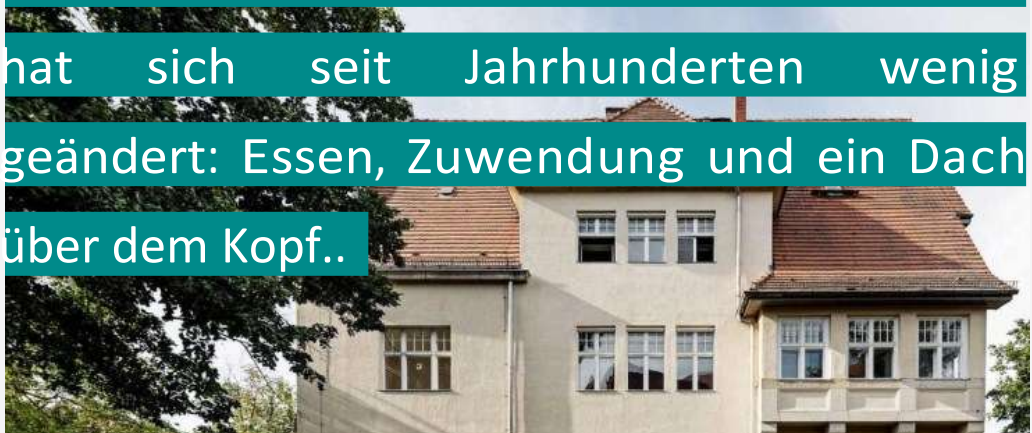
Lage – Wie wird die Wertstabilität und Wertentwicklung der Immobilie, der Wohngegend sowie des Ortes insgesamt sein? Wie steht es um den Demographie Wandel?

Lage – Welche Zielgruppen sind für die ausgesuchte Immobilie interessant? Wer wird sich bei Vermietung und Verkauf melden? Wie viel Zeit wird benötigt, das Objekt „an den Mann oder die Frau“ zu bringen? Passen diese Zielgruppen zur Immobilie, zur Nachbarschaft, zum Umfeld?

TIPP

Gute Lage kostet! Und doch - der Wert von Immobilien zeigt sich auch in der Lage –in München erzielt eine Wohnung zwar ein Vielfaches an Miete und Verkaufspreisen, verglichen mit einer gleich ausgestatteten Wohnung in Erfurt. Und dennoch kann auch ein Ort, der zunächst unterbewertet oder unattraktiv erscheint, eine sinnvolle und hochrentable Investition ergeben, denn folgendes gilt für alle Regionen in Deutschland:

An den Grundbedürfnissen der Menschen hat sich seit Jahrhunderten wenig geändert: Essen, Zuwendung und ein Dach über dem Kopf..



BILLIG LOHNT SICH NICHT

„Billiges Umfeld“, billige Mieter - „billige Wohnung“ ebenso. Eigentlich doch ganz einfach, oder? Frag dich selbst, welchen Mieter du gern in deiner Immobilie haben möchtest. Spare nicht am falschen Ende, spare Sie nicht am Anfang. Bei Immobilien lässt sich eine schlechte Auswahl nicht oder nur mit sehr großem finanziellem Aufwand beheben.

TIPP

Die Nachfrage muss hoch genug sein. Es müssen viele die Wohnung wollen, damit Sie bei Vermietung schnell neu vermietet werden kann – im optimalen Fall ohne Leerstand. Willst Du die Wohnung verkaufen, sollte die Zielgruppe groß sein, am besten hast Du eine Wohnung, die mehrere Zielgruppen gleichzeitig anspricht. Dies gilt selbstverständlich auch bei Vermietung!

Das Wichtigste ist immer noch die Lage. Gehe auch hier immer von Dir selbst aus -welche Wohnung würdest Du bei einer Anmietung bevorzugen? Die preiswerteste oder die, welche in Preis und Leistung das beste Angebot darstellt, auch wenn man hier etwas tiefer in die Tasche greift? Es muss nicht alles 100%-ig sein, das lässt sich selten erreichen, jedoch sollten die Kompromisse so gering wie möglich ausfallen.

Der Lebensraum eines Menschen und seine persönlichen Besitztümer, mit denen er sich umgibt, geben – quasi als Ausdruck seiner Identität – einen faszinierenden Einblick in seinen Charakter, seine Interessen und Leidenschaften.

ZU TEUER RECHNET SICH NICHT

Bei allem Wunschdenken bringen zu hohe Einkaufspreise nicht die erforderliche langfristige Rendite, erhöhen zudem durch zu hohen eigenen Kapitaleinsatz dein Risiko und schmälern die eigenen Gewinne. Selbstverständlich ist München gefragter als Leipzig – auch in den Köpfen der Menschen. Und dennoch lebt es sich auch in Leipzig als Beispiel vergleichsweise ähnlich, wenn nicht sogar besser, wenn man die Wohn- und Lebenshaltungskosten mit einbezieht.

Und auch der Mieter möchte nicht das Gefühl haben, gemolken zu werden. Das fördert die Bereitschaft, schneller wieder auszuziehen. Bei teuren Einstandspreisen musst Du automatisch teuer vermieten.

Dein Ziel sollten jedoch langfristige, zuverlässige Mieter sein, um Mieterwechsel zu verringern und damit auch das Risiko, mit einer Neuvermietung den falschen Mieter ausgesucht zu haben.

Mit Langfristigkeit hat nicht nur der Mieter weniger Sorgen und Arbeit, dies trifft ebenso für dich als Eigentümer und Vermieter zu!

TIPP

Der Gewinn liegt im Einkauf, nicht im Verkauf! Das magische Dreieck aus Kaufpreis – Miete – Steuer sollte genau austariert sowie an deine persönlichen und finanziellen Wünsche, Ziele und Möglichkeiten angepasst werden.

Es stimmt nicht, dass alles immer teurer wird – man muss nur einmal versuchen, etwas zu verkaufen. (Robert Lembke)



WO MENSCHEN WOHNEN WOLLEN

Noch ein wichtiger Aspekt bei der Auswahl der richtigen Immobilie – investiere nur dort, wo auch viele Menschen wohnen wollen.

Ja, auch auf dem Land kann es schön sein! Ebenso in einem Dorf oder einer Kleinstadt, die Gemütlichkeit ausstrahlt. Dennoch solltest Du in Richtung Mittel- und Großstadt sowie deren Einzugsgebieten denken. So hältst Du die Nachfrage hoch, bei Vermietung und Verkauf. Auch bei selbstgenutzten Immobilien sollte man diese Punkte nicht außer Acht lassen – auch wenn sie etwas weniger ins Gewicht fallen. Manch eine Wohnung scheint ein Schnäppchen zu sein – doch es gibt oft gute Gründe, warum dies so ist.

Denk daran, dass keiner etwas zu verschenken hat. Wichtige Punkte sind eine gute Verkehrsanbindung, ausreichend Arbeitsplätze, verträgliche Nachbarn, und ein aktives öffentliches Leben – das alles sollte passen. Überlege, welches Umfeld gefragter ist, und was mehr Nachfrage nach sich zieht. Auch wenn Du lieber in einer ruhigen Lage wohnen willst, ein wenig außerhalb, frag dich immer, was die Masse möchte, wie sich die Anforderungen an Wohnen und Umfeld in den vergangenen Jahren verändert haben und welche Anforderungen zukünftig wichtig sein werden. Dann liegst Du goldrichtig.

GEMERKT

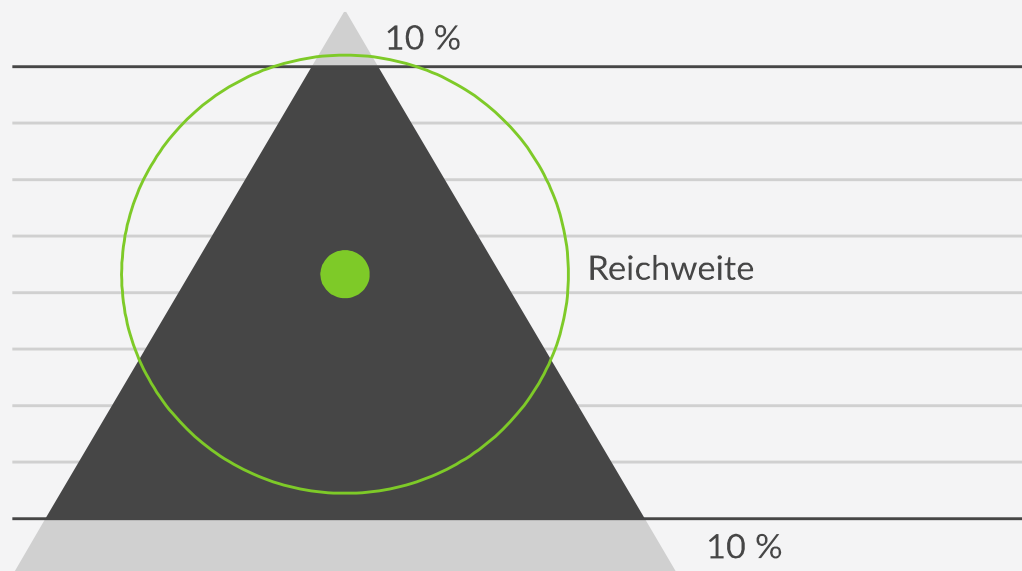
Bei einer meiner Vermietungen für einen meiner Kunden äußerte ein Interessent einen guten Satz, der mich letztendlich überzeugt hat. Nicht nur, diesen als Mieter auszusuchen, sondern prinzipiell als Rat für meine Kunden:

„Ich möchte es auch in meiner Mietwohnung schön haben – da bin ich gern bereit, etwas mehr zu bezahlen, wenn ich mich Zuhause fühle“. Und wenn ein Mieter nicht so denkt, ist er vielleicht auch der falsche für Ihre Immobilie & Investment.

DIE RICHTIGEN ZIELGRUPPEN FINDEN

Wichtig ist auch, sich mehrere Zielgruppen offenzuhalten. Ein Haus ist für einen Single kaum die richtige Wohnung, ein Appartement eher etwas für Studenten oder Berufsanfänger. Oder am Ende auch nur noch etwas für Interessenten, die sich nicht mehr leisten können. Beschneiden Sie sich nicht, in dem Sie sich auf eine Gruppe reduzieren. Eine Zwei- oder Drei-Zimmerwohnung spricht den Single ebenso an wie das junge Paar, das zusammenzieht oder schon Pläne für Kinder hat.

Daher solltest Du die richtigen Zielgruppen herausfiltern. Unten siehst Du, wie Du Zielgruppen ganz einfach definierst – zunächst nach Einkommen:



Ca. 10% der möglichen Interessenten verdienen zu wenig. Ca. 10% verdienen so viel, dass es (fast) egal ist, was eine Wohnung kostet. Investiere clever – und Du erhöhst Deine Reichweite drastisch, indem Du dich auf die kaufkräftige Mitte konzentrierst.

Wie Du an dieser einfachen Grafik siehst und was auch recht einleuchtend ist: zu teuer können sich die wenigsten leisten, zu billig will sich fast keiner leisten (Umgebung, Nachbarn, Lagequalität etc). Und auch ein Interessent mit hohem Einkommen möchte nicht zwangsläufig „zu teuer“ wohnen.

Zudem trifft diese Pyramide auf jeden zu – Käufer, Verkäufer, Mieter, Vermieter, Wertsteigerungspotenzial und Nachfrage. Du kannst diese Pyramide natürlich ganz auf deine Bedürfnisse und Erwartungen detaillierter gestalten.

Auch dies gehört zur Zielgruppensuche: die richtigen Arbeitsplätze in der richtigen Umgebung. Faustformeln gibt es hierfür nicht; jedoch ist sicher – Ballungszentren und Metropolregionen entwickeln sich tendenziell besser. Dort, wo die Lage am Arbeitsmarkt schlecht ist, werden immer mehr Menschen wegziehen. Wohnraum steht leer, die Mieten stagnieren oder sinken.

Daher solltest Du darauf achten, dass vor allem Arbeitsplätze auch in Zukunft vorhanden sind bzw. neu entstehen. Und davon profitieren bereits im Vorfeld die Regionen, in denen die Arbeit schon da ist (Stichwort Infrastruktur). Verlierer werden strukturarme Regionen sein, wo die Verschiebung auf die strukturstarken Städte und Regionen weitergehen wird.

TIPP

Halte Dir als Investor immer mehrere Optionen offen – das vergrößert die Nachfrage und minimiert das Risiko. So kannst Du z.B. statt mit einem Investment von 600.000 EUR in eine Wohnung mit einem Investment in 2 Wohnungen à 300.000 EUR dein Risiko des Mietausfalls sofort halbieren. Dies ist nur ein kleines Beispiel, wie Du Risiken Punkt für Punkt verkleinern kannst – auch wenn, wie bei jedem Investment, ein Rest-Risiko verbleibt. Darum – triff vorher die richtigen Entscheidungen, und gehe eher auf „Nummer Sicher“.



DIE RICHTIGEN LAGEN ERKENNEN

Investiere in die (zukünftig) richtigen Objekte. Das beginnt mit der Lage. Die richtige Lage zu finden ist eine der höchsten Künste – hier geht es nicht nur um Top-Lagen und die Einwertung, ob diese weiterhin top bleiben und den Preis rechtfertigen, sondern auch um die Entwicklung von bestehenden guten sowie unterbewerteten Lagen und die Chancen von steigenden Werten. Diese Analyse sollte einen Großteil deiner Zeit beanspruchen.

Hier solltest Du eine ausführliche Recherche ansetzen: Wie steht es um Zuzug in der Gemeinde, der Stadt, der Region? Wie um die sozialen Rahmenbedingungen wie Schule, Kindergärten, öffentliche Einrichtungen sowie Zuzug von außerhalb? Wie sieht die städtebauliche Planung der Region aus – wie die Arbeitsplatzentwicklung und die der Arbeitgeber? Ist der Ort / die Region gut durchwachsen mit verschiedenen Branchen? Gar abhängig von einem großen Arbeitgeber? Wenn dieser eine Erkältung hat, hustet die ganze Region!

Es gibt hierzu mehr als diese paar Punkte – und für jeden Investor ist ein anderer der wichtigste. Daher solltest Du dir eine Liste mit Punkten erstellen, die dir in der Wichtigkeit abstuft einen Wegweiser ist, um diese Checks durchzuführen. Oder du holst dir diese Einwertungen von Profis, die zwar etwas Geld kosten, jedoch einen Teil der Arbeit ersparen.

Wie schon gesagt – spare nicht am falschen Ende, spare nicht am Anfang. Viele wollen sich gerade am Anfang die Kosten sparen, damit die Ausgaben geringgehalten werden. Für gute Recherchen sowie professionelle Lage-Einwertungen benötigst Du jedoch einen Bruchteil des Geldes, welches Du später monatlich & jährlich für fehlende Einnahmen draufzahlst.

TIPP

Mit der richtigen Lageauswahl liegst Du langfristig weit vorne. Diese Auswahl sollte einer der wichtigsten Punkte bei der Wahl deines Investments sein. Dabei geht es nicht darum, nur Top-Lagen auszuwählen. Auch aufstrebende Lagen können ein solides Investment darstellen. Manchmal sind es sogar Lagen, von denen zwei oder drei Jahre zuvor noch keiner gesprochen hat oder sogar davor gewarnt hat. Lokale Insider wissen hier meist mehr. Sprich mit ihnen.

SINNVOLL & CLEVER INVESTIEREN. HIER EIN ERSTER VERGLEICH:

Immobilien Kennzahlen Vergleich

Ort	€/qm	100qm €	Miete €/qm	EK 10%	EK-Rendite	Nachfrage	Risiko
München	8.500 €	850.000 €	18,00 €	85.000 €	25 %	100 %	Hoch
Stuttgart	5.000 €	500.000 €	15,00 €	50.000 €	36 %	59 %	Mittel
Berlin	6.000 €	600.000 €	14,00 €	60.000 €	28 %	70 %	Mittel
Leipzig	3.000 €	300.000 €	10,00 €	30.000 €	38 %	50 %	Gering

Oder anders ausgedrückt – für eine Wohnung mit 100qm in München kannst Du ca. 2,8 Wohnungen in Leipzig finanzieren. Mit demselben Aufwand, jedoch höherer Rendite und einem um mehr als 50 % geringerem Risiko. Und die Nachfrage bei 1.000 Euro Kaltmiete ist um ein Vielfaches höher und bezahlbarer als die 1.800 Euro Kaltmiete in München. Gesunder Verstand und eine kleine Auflistung helfen, Sinnvolles von Sinnlosem zu trennen.

Selbstverständlich ist dies eine pauschale und grobe Darstellung – im Einzelnen können auch in München sehr gute Investments getätigt werden. Die Masse an angebotenen Objekten ist es jedoch nicht.

ZUSTAND UND SUBSTANZ - Allgemein gilt ähnliches wie beim Autokauf: Der aktuelle Zustand muss dem Kaufpreis entsprechen, ein zu hoher Sanierungsstau kann unvorhergesehene weitere Investitionen zur Folge haben. Dann musst Du massiv und letztendlich zu viel investieren. Hier empfiehlt es sich, bei Unklarheiten einen unabhängigen, externen Gutachter oder auch nur einen befreundeten Architekten oder Ingenieur hinzuzuziehen.

ENERGIE-KENNZAHN - Die so genannte Energie-Kennzahl gibt an, mit wieviel Energie-Verbrauch für Heizung man rechnen muss. Je niedriger, desto besser. Das heißt konkret, je niedriger der aktuelle Energiekennzahl-Wert, desto besser für die Zukunft – sei es für den Energie-Verbrauch als „2. Miete“ oder den späteren Wiederverkauf.

DAS FINANZAMT, DEIN FREUND!

Das böse Wort mit F... - Finanzamt. Jeder hat hier persönliche Erfahrungen und Einschätzungen, meist negativer Art: es wird einem etwas genommen. Warum löst Du dich nicht von diesen Vorbehalten? Denn wer Pflichten hat, der hat auch Rechte. Und stell Dir vor, das Finanzamt würde Dir einen Teil (zurück)geben. Also: mach Dir das Finanzamt zum besten Freund, und nutze die steuerlichen Vorteile, die sich dir bieten. Aber im realistischen Rahmen.

Minimum und Maximum – beides hat bei Immobilieninvestments nichts zu suchen. Das Optimum aus Kaufpreis, Rendite und Steuervorteil muss im Einklang sein. Verschenke nichts, was dir eine dritte Partei zusätzlich gibt. Aber übertreibe es auch nicht – Steuern sparen, koste es was es wolle, diesen Fehler solltest Du unterlassen. Viele prominent bekannte Fälle sollten Warnung genug sein.

Mach es den Erfolgreichen und den Unternehmen nach, lass Dich ebenfalls subventionieren. Der Vorteil der vermieteten Immobilie ist, dass Du viele Kosten steuerlich geltend machen kannst. Hierzu zählen unter anderem:

- Zinsen aus der Finanzierung
- AfA auf das Gebäude
- Nicht umlagefähige Nebenkosten
- Fahrtkosten
- Reparaturen & Instandhaltung
- Modernisierung

Zudem kannst Du viele Nebenkosten für die Immobilie auf den Mieter umlegen, hierzu zählen unter anderem auch:

- Grundsteuer
- Allgemeinstrom
- Hausmeister
- Aufzugskosten
- Sanierungsmaßnahmen zur Energieeffizienz

und vieles weiteres. Dein Vorteil ist, dass Du Ausgaben und Verluste mit Deinen Einnahmen gegenrechnen kannst.

TIPP

Merke dir folgenden Satz – er ist ein wesentlicher Bestandteil beim Unterschied zwischen Sparern und Investoren:

Steuern zu reduzieren gilt in diesem Land
noch immer als Unterscheidungsmerkmal
zwischen den Klugen und den weniger
Klugen.
(Valéry Giscard d'Estaing)

DENKMALSCHUTZ-ABSCHREIBUNG

Hier möchte ich mich kurzfassen – das Thema würde den Rahmen hier sprengen. Bei Baudenkmälern ist der Staat im Besonderen daran interessiert, diese als Kulturgut zu erhalten – und fördert die Investoren daher besonders. Bei einer Denkmalschutz-Immobilie können bei der Sanierung steuerliche Abschreibungen in einer Höhe von bis zu 85% aus dem Kaufpreis geltend gemacht werden, so dass Du deine eigene Steuerlast unter bestimmten Aspekten um bis zu 40% reduzieren kannst. Hierzu solltest Du dich mit einem spezialisierten Immobilienberater und vor allem auch mit einem Steuerberater zusammentun, um das optimale Ergebnis zu erzielen. Als eine der letzten Steuer-Oasen bleibt die erhöhte steuerliche Abschreibung für Baudenkmäler – sowohl für fremdvermietete Immobilien nach §§ 7i, h, EStG als auch für eigengenutzte Immobilien nach §§ 10f EStG.

Da insbesondere Denkmalschutz-Immobilien eines meiner Spezialgebiete sind, wird hierzu ein weiteres E-Book folgen – aufbauend als Teil 2 meiner E-Book-Reihe: **Der IMMOANALYST² - Strategie statt Zufall.** Wenn Du nicht so lange warten möchtest informiere ich Dich gerne persönlich zu deinen Möglichkeiten.

So schön kann Vermögensaufbau aussehen!



Alles in allem gibt es viele Möglichkeiten, das Finanzamt an deinem Kapitalaufbau zu beteiligen – dein Vorteil daraus ist, dass deine eigene Tilgungsleistung reduziert wird.

Von 100.000 Euro kannst Du das Finanzamt mit bis zu 40.000 Euro an deinem Investment beteiligen! Wohin fließen diese 40.000 Euro, wenn du nichts veränderst? Richtig, das Geld ist weg – beim Finanzamt. Warum Banken, Versicherungen und Bausparkassen („Die großen 3“) dir das nicht gleich erzählen, stattdessen Standardprodukte anbieten und liebend gern selbst diese Investments tätigen, sollte dir langsam klarwerden.

TIPP

Nutzen Sie alle Möglichkeiten richtig aus – und mit Miete plus Finanzamt bauen Sie sich ein richtiges und langfristiges Polster als Altersvorsorge auf. Bleibt nur noch ein Punkt, der ebenso elementar ist für das richtige Investment – die Finanzierung der fehlenden Geldmittel.

'Wer die Pflicht hat, Steuern zu zahlen, der hat auch das Recht, Steuern zu sparen.'

(Helmut Schmidt, Alt-Bundeskanzler)



DEIN ERSTER SCHRITT: ANALYSE & ZIELBILD

BEVOR DU EINE IMMOBILIE AUSWÄHLST, BRAUCHST DU NUR 3 DINGE:

1. **Ein klares Ziel:**
Was willst Du erreichen?
 - Einkommen
 - Altersvorsorge
 - Sicherheit?
2. **Einen Überblick über deine Möglichkeiten**
 - Was ist realistisch?
 - Was ist sinnvoll?
3. **Einen neutralen Blick von außen**
Der dich nicht verkauft – sondern begleitet.

Deshalb biete ich Dir an:

Eine kostenlose **Kurz-Analyse (online oder als PDF)**, darauf aufbauend einen 30-minütigen Videocall als Erstberatung sowie darauf aufbauend eine ausführliche Auswertung dieser 2 Punkte zu deinem kostenlosen **BASIC-Plan**.

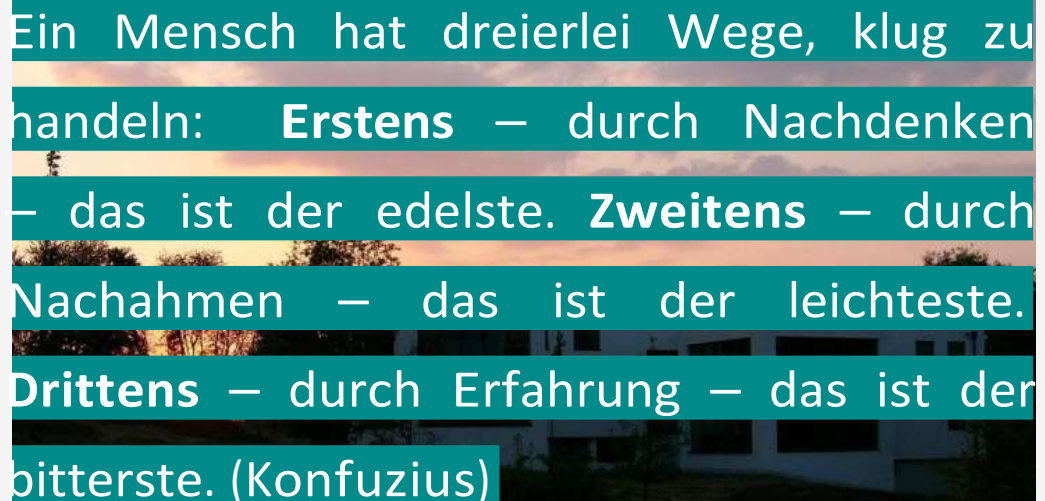
Kein Druck. Keine Verpflichtung. Dafür aber mit einem klaren Ergebnis:

Ist Immobilieneigentum jetzt für dich möglich – und wenn ja, wie? Mit diesem Plan hast Du einen ersten Überblick über Deine Möglichkeiten und kannst dann Deine Ziele genau definieren.

Du kannst mit der Kurz-Analyse direkt starten:

<https://www.immo-analyst.de/kurz-analyse>

Wenn Du alle diese Punkte beachtest, kannst Du dich zurücklehnen und dein Immobilien-Investment genießen! Ich wünsche Dir viel Erfolg dabei!



Ein Mensch hat dreierlei Wege, klug zu handeln: **Erstens** – durch Nachdenken – das ist der edelste. **Zweitens** – durch Nachahmen – das ist der leichteste. **Drittens** – durch Erfahrung – das ist der bitterste. (Konfuzius)

Nachwort: Meine Beratungsgrundsätze

Der einzige Mensch, der sich vernünftig benimmt, ist mein Schneider. Er nimmt jedes Mal neu Maß, wenn er mich trifft, während alle anderen immer die alten Maßstäbe anlegen in der Meinung, sie passten auch heute noch. Und wie ein Schneider nehme auch ich jedes Mal neu Maß. Meine Erfolgsfaktoren sind:

- ☐ Identifikation mit meinen Auftraggebern / Kunden
- ☐ Fleiß und Einsatzbereitschaft
- ☐ Motivation zum Erfolg
- ☐ Organisation und Planung
- ☐ Kommunikationsfähigkeit und Lernbereitschaft
- ☐ Ehrgeiz und Durchsetzungsfähigkeit
- ☐ Disziplin und Kritikfähigkeit
- ☐ Misserfolgstoleranz

Bei mir profitieren Sie von einem jahrzehntelangen Erfahrungs- / Kontaktschatz. Tun Sie für sich selbst etwas Gutes und nutzen Sie diese langjährigen Erfahrungen und Kontakte für sich selbst aus. Gestalten Sie, gerne mit mir, Ihren weiteren persönlichen



© Stand 2025 / Mladen Krčmar

Mobil: +49 173 1767673
Email: info@immo-analyst.de