Substanzwerte schaffen

Durchblick bei Risiken

Lust auf Rendite

Mit welchen Kapitalanlagen ist es möglich höhere Gewinne zu erzielen?

→ aggressive Investments

→ risikoreiche Unternehmensbeteiligungen

Problem

Jedoch: Annahme der jährlichen Rendite 20%; monatliche Einzahlung 100€; somit jährliche Einzahlung 1.200€

→ jährlicher Ertrag 120€

Die monatlich geringen Sparbeiträge ermöglichen keine großen Sprünge.

Das ist zu tun

Genau die Kapitalanlage wählen, welche für eine vergleichsweise geringe laufende Beitragszahlung den höchsten Vermögenswert erzielen kann.

Eine fremdfinanzierte Immobilie kann dieses Kriterium erfüllen.

Lösung

Denn: monatlich 100€ Einzahlung; somit jährlich 1.200€ Einzahlung schafft ein Vermögen von 100.000€

→ Ertrag (z.B. lediglich Inflationsausgleich):

1% Inflation – 1.000€ p.a.

2% Inflation – 2.000€ p.a.

3% Inflation – 3.000€ p.a.

Kennen Sie eine andere Möglichkeit, mehr Ertrag aus 100€ monatlicher Einzahlung (1.200€ p.a.) zu erzielen?

Ist - Zustand

Betrachten wir die Wahrheit:
Im Schnitt betrug die Inflation in den letzten 30 Jahren 3% p.a.!

Beispiel Preisentwicklung:

	1975	2012	Faktor
Tageszeitung	0,12€	0,60€	5
Briefporto	0,11€	0,55€	5
Kännchen Kaffee	0,75€	4,50€	6
Haarschnitt	3,00€	21,00€	7
Luxushotel	35,00€	245,00€	7
Miete 2-Zimmer Wohnung	95,00€	475,00€	5
Mercedes 200 D	5.400,00€	35.000,00€	6
1 L Heizöl	0,11€	0,90€	8
1 L Benzin	0,43€	1,70€	4

Allgemein wird durchschnittlich von 3% Inflation ausgegangen. Tatsächlich haben die Konsumgüter, die wir täglich brauchen, eine wesentlich höhere Teuerungsrate in den Jahren 1975 bis 2012 vorzuweisen. Diese liegt beim Faktor 5 sogar bei über 6% jährlich.

Somit ergibt sich:
Eine wirkliche Altersversorgung ist mit herkömmlichen Produkten und Renditen um 5% (ohne Berücksichtigung der Inflation) unmöglich.

Denn: 5% Rendite – 3% Inflation= 2% Rendite
Darum gilt: Richtig oder gar nicht!

Inflation drückt!

Aufwachen und mit Inflation rechnen!

Mit Inflation rechnen!

Annahme:

Versorgungsziel 1.000€ private Altersrente	
Ziellaufzeit	20 Jahre
Inflation p.a.	3,5%
Steigerung Sparrate p.a.	3,0%
Unterstellter Zins p.a.	5,0%

Versorgungsziel in 20 Jahren inflationsbereinigt: 1.990€

Dafür notwendiges Kapital
(mit 5% Zinsentnahme p.a. ohne Kapitalverzehr): 477.500€

Zunächst scheint nix zu klappen …

Anlage über 20 Jahre; Zins 5% p.a.:

Sparbeitrag 200€ → 107.200€ / -370.300€
Sparbeitrag 300€ → 160.800€ / -316.700€
Sparbeitrag 400€ → 214.300€ / -263.200€

Sieht schlecht aus!!
Deshalb gilt: Parameter ändern!

Jetzt: Zins 8%
Dafür notwendiges Kapital: 298.500€

Veränderung der Parameter!

Anlage über 20 Jahre; Zins 8% p.a.:

Sparbeitrag 200€ → 148.900€ / -149.500€
Sparbeitrag 300€ → 223.400€ / -75.000€
Sparbeitrag 400€ → 297.800€ / -600€

Fazit:
Zur Zielerreichung – entweder Risiko (Rendite) oder Beitrag erhöhen!

Die fremdvermietete Immobilie

Grund-prinzip

Einnahmen: Mieteinnahmen und Steuerersparnisse
Ausgaben: Zinsen/Tilgung* und Nebenkosten/Rücklagen

Historisch günstige Hypothekenzinsen (4-5% p.a.)

Und: Inflation „tilgt“ die Hypothek – Kaufkraft der Darlehenssumme wird aufgezehrt!

Rahmenbe-dingungen sind günstig!

Deshalb: Effekt von „intelligenten Schulden“ nutzen!

*(Tilgungsraten sind zwar Kosten, jedoch kein Vermögensabgang. Hier wird lediglich Barvermögen in Sachvermögen (Tilgung des Darlehens) umgewandelt)

Beispielrechnung

Muster für eine Immobilieninvestition

Beispielhafter Quadratmeterpreis, gute Lage, Bestandsobjekt	1.400 €
Ausgaben p.a.	Einnahmen p.a.

Zinsen (Annahme 5%)	70,00 €	Mieteinnahmen (Annahme 5,00€/m² monatlich)	60,00 €
Anfangstilgung (Annahme 1%)	14,00 €	Finanzamt* (Steuerersparnis bei 33% Steuersatz)	30,00 €
Nebenkosten (0,50€/m² monatlich)	6,00 €	Verbleibender Eigenaufwand	0,00 €
Gesamt	**90,00 €**	**Gesamt**	**90,00 €**

Eigenaufwand bei unterstellten Parametern:

- **Hypothekenzins 5% p.a. (eher teuer derzeit)**
- **Miete 5,00€/m² (sehr realistisch)**
- **33% Grenzsteuersatz**

Gesamtaufwand 0,00 €/m² p.a.

Wie viele Quadratmeter können Sie sich leisten?

***zu den steuerlichen Auswirkungen befragen Sie bitte einen Steuerberater**

Beispielrechnung

Muster für eine Immobilieninvestition

Beispielhafter Quadratmeterpreis, Top Lage, Denkmalschutz	2.300 €
Ausgaben p.a.	Einnahmen p.a.

Zinsen (Annahme 5%)	115,00 €	Mieteinnahmen (Annahme 6,00€/m² monatlich)	72,00 €
Anfangstilgung (Annahme 1%)	23,00 €	Finanzamt (Steuerersparnis bei 33% Steuersatz)	55,00€*
Nebenkosten (0,50€/m² monatlich)	6,00 €	Verbleibender Eigenaufwand	17,00 €
Gesamt	**144,00 €**	**Gesamt**	**144,00 €**

Eigenaufwand bei unterstellten Parametern:

- **Hypothekenzins 5% p.a. (eher teuer derzeit)**
- **Miete 6,00€/m² (sehr realistisch)**
- **33% Grenzsteuersatz**

Gesamtaufwand 17,00 €/m² p.a.

Wie viele Quadratmeter können Sie sich leisten?

*zu den steuerlichen Auswirkungen befragen Sie bitte einen Steuerberater

Chancen und Risiken

Chancen

- Vermögenssicherung
- Substanzhaltige Wertsteigerung
- Steigende Mieterträge (=Rendite)
- Wertverfall des Darlehens (Inflation)

Risiken

- Mietausfall / Leerstand
- Sanierungsmaßnahmen
- Zinsentwicklung