

.IMMO

IMMOBILIEN-
VERMÖGENSBERATUNG

**DAS HANDBUCH ZUM
PROFESSIONELLEN
VERMÖGENSAUFBAU
MIT IMMOBILIEN**



DAS ERSTE GESAMTKONZEPT IN DIESEM ANLAGESEGMENT

*Vermögensaufbau mit Immobilien
einfach und verständlich erklärt*

seit
1991

**30 Jahre Erfahrung,
Ihr entscheidender Vorteil**

UNSERE KERNKOMPETENZ

Handverlesene Eigentumswohnungen
als Direkt-Investment



**Ziel: Systematischer Aufbau
eines Immobilien-Vermögens
unter permanenter Begleitung**

Ich mach' das jetzt!

AUS MIETEINNAHMEN LEBEN

Das erste 360° Gesamtkonzept für den Aufbau eines Immobilien-Bestandes



ERFAHREN SIE IN DIESEM HANDBUCH

-  **Strategie:** Wie man mit einem ganz normalen Einkommen, alle zwei Jahre eine Eigentumswohnung kaufen kann
-  **Eigenkapital:** Wie man mit wenig bzw. gar keinem Eigenkapital den ersten Kauf tätigen kann
-  **Sicherheit:** Wie man dauerhaft steigende Renditen erzielt und dabei gleichzeitig maximal abgesichert ist
-  **Sorglos-Investment:** Wie man es schafft, mit unserem begleitenden Konzept in Ruhe das Ziel kontinuierlich zu erreichen



Die Rente aus Stein muss sein!



H&R RENDITE-IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

Das ist **xxl.immo**

Unabhängige Immobilien-Vermögensberatung seit 1991, mit über 500 zufriedenen Mandanten und über 1000 verkauften Wohnungen. Mit unseren bewährten Problemlösungen und permanenter Begleitung, sorgen wir für eine ruhige und stetige Vermögensentwicklung.

MARKTZUGANG

- Zugang zum offenen und verdeckten Markt der Bestandsimmobilien, Neubauimmobilien, Senioren-/Pflegeimmobilien, Denkmalimmobilien, Ferienimmobilien, Mehrfamilienhäuser
- Deutschlands größter Immobilienpool für optimale Kapitalanlageimmobilien
- Eigene interessante Neubauprojekte an handverlesenen Standorten in wirtschaftlich starken Regionen und Städten
- Attraktive Finanzierungslösungen – seit vielen Jahren sind wir mit unseren Finanzierungspartnern bundesweit sehr gut aufgestellt. Das was der Zins-Markt bietet, arrangieren wir für Sie.



VERMÖGEN AUFBAUEN

- Wir verhelfen Ihnen zur Kapitalanlage-Immobilie
- Kontinuierlicher Vermögensausbau: "**Aus 1 mach 2**", usw.
- Professionelle Umschichtung von Geldwerten in sichere Immobilien-Sachwerte (Absicherung und bessere Wertentwicklung)
- Full-Service-Anbieter: Dies umfasst Standortauswahl, Objektauswahl, Musterberechnungen der Wirtschaftlichkeit und Entwicklung der Immobilie. Ein echtes Gesamtkonzept inklusive Mietausfallabsicherung, Vermietungsservice, Organisation von Reparaturen und Prüfung der Jahresabrechnung

IMMOBILIEN-VERMÖGENSBERATUNG

Das magische Viereck

*Seit über
30 Jahren*

Aufbau Immobilien-Vermögen

1. Analyse
2. Auswahl
3. Investition



Nahezu Sorglos Immobilien-Verwaltung

Verwaltung mit Konzept, inkl.

- Reparaturen / Renovierungen
- Nebenkostenabrechnungen
- Kommunikation mit der WEG-Verwaltung
- Falls sinnvoll Sondereigentumsverwaltung, d.h. die Verwaltung der Vermietung und der Mieteinnahmen

Zukunftsmanagement

- Durch unsere permanente Begleitung, behalten Sie den Überblick
- Optimierung der Rendite (Finanzierung, Vermietung, Modernisierung, etc.)
- Aufbaupotenziale entdecken / erarbeiten -> Chancen und Möglichkeiten nutzen

Wiederverkauf

Wertermittlung



Verkauf

- Über unsere Stammkunden
- Bundesweites Netzwerk
- Freier Markt (Internetportale)



Das Gesamtkonzept macht den Unterschied

HAND AUFS HERZ, WAS IST BESSER...

Geldwerte oder Sachwerte?

Vergleicht man die verschiedenen Geldanlage-Möglichkeiten objektiv und ohne Emotionen, dann liegt die Immobilie eindeutig vorn.

Gold zahlt keine Miete, Aktien und Fonds können auch im Totalverlust enden, das Sparbuch und das Banksparen bringen nahezu keinen Ertrag mehr, Bausparverträge und Lebensversicherungen haben langfristig an Attraktivität verloren.

| | Immobilien | Gold/ Silber | Aktien/ Fonds | Bausparen/ Versicherung | Sparbuch/ Banksparen |
|---------------------------------|------------|-----------------|------------------|----------------------------|-------------------------|
| Krisensicher | ✓ | ✗ | ✗ ✗ | ✗ | ✗ |
| Finanzierung möglich | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| Wertsteigerung | ✓ | ✓ ? | ✓ ? | ✓ ? | ✓ ? |
| Steuervorteile | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| Sicherheit / Absicherung | ✓ | ✓ | ✗ | ✗ | ✓ |
| Inflationsschutz | ✓ | ✓ | ✗ | ✗ ✗ | ✗ ✗ |
| Monatliche Zinserträge | ✓ | ✗ ✗ | ✗ | ✓ | ✓ |
| Steuerfreie Gewinne | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |

Nach 10 Jahren

Die Kapitalanlage-Immobilie hat zudem gleich **DREI** unschlagbare und dauerhafte Vorteile:



1. Monatliche Mieteinnahmen
2. Steuervorteile
3. Stetige Wertsteigerung

*Je früher,
desto besser*

MAN SOLLTE SCHON FRÜH BEGINNEN

Wie entsteht ein Wertzuwachs?

Das Grundprinzip ist auch hier: Je mehr Geld, je besser der Zinssatz, je länger die Anlagedauer, desto **mehr Gewinn** wird erzielt. Entscheidend bei der Immobilie ist jedoch der Einsatz von maximalem Fremdkapital.



Eigentlich müsste man als neugeborenes Baby bereits damit beginnen, in sinnvolle Immobilien zu investieren. Aber als Baby hat man natürlich noch keinerlei Einkommen und somit auch keine Bonität auf dem Papier. Ohne Bonität ist die Aufnahme von Fremdkapital unmöglich. Aber der Nutzen eines frühen Immobilienkaufs ist **immens**.

ALT HILFT JUNG

Helfen Sie Ihren Kindern und Enkeln sprichwörtlich "aufs Pferd". Ein wenig Eigenkapital oder eine Bürgschaft können für Ihre Nachkommen **DIE CHANCE** zum frühen Immobilienerwerb sein. Die erste Eigentumswohnung zur Kapitalanlage bereits unter 25 Jahren gekauft, ist der beste Start in eine finanzielle Unabhängigkeit. Klug gekaufte Immobilien lohnen sich immer.



Immobilien befreien Sie
aus dem Hamsterrad

CHAMPION ALLER ANLAGEKLASSEN

Warum sind Immobilien die mit Abstand beste Investition?



Sie erwirtschaften von **TAG 1** an Ihre Rendite auf den kompletten Kaufpreis der Immobilie! Bei jeder anderen Anlageform erhalten Sie die Rendite nur auf das tatsächlich eingezahlte Kapital.

AM BEISPIEL EINER 250.000 € WOHNUNG:

Die ersten 70 € für die Immobilie abbezahlt



Die Rendite erhalten Sie bereits ab **Tag 1** auf die kompletten 250.000 € Kaufpreis für die Immobilie

Ansonsten... ohne Immobilie

70 € auf der Bank eingezahlt



Die Rendite erhalten Sie leider nur auf die 70 €

POSITIVE ZUSATZEFFEKTE DER IMMOBILIE

- ⊕ Hohe Steuervorteile, z.B. auf Denkmal-Immobilien
- ⊕ Staatliche Tilgungszuschüsse (bis zu 30.000 € je Wohnung)
- ⊕ Durch steigende Mieten steigt jährlich auch die Rendite



Durch diese im Anlagebereich einmaligen Effekte, erhält die Immobilie einen wahren Rendite-Turbo.

EINE WOHNUNG IST NUR DER ANFANG

Aus 1 mach 2 (oder 3,4,5,6,7,8,..)

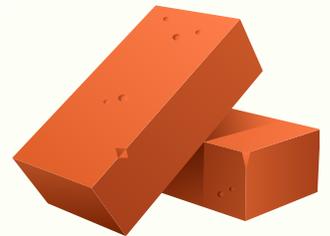
Um später mal eine satte Zusatzrente zu erwirtschaften, braucht es mehr als nur eine einzige Kapitalanlage-Wohnung. Mit unserem System können Sie alle paar Jahre eine weitere Immobilie dazu kaufen. Wir begleiten Sie dauerhaft und sorgen immer wieder für neue Chancen.

Können Sie monatlich statt 70 € auch 140 € entbehren? In vielen Fällen lässt sich die Finanzierung auch gleich auf zwei oder drei Wohnungen konzipieren.

Nach der Tilgung erwirtschaften bereits zwei Wohnungen jeden Monat rund 2.200 € an Zusatzeinkommen. Kennen Sie eine bessere Absicherung? Damit kann man eine Versorgungslücke in der Regel vollständig schließen!



**MIT UNSEREM KONZEPT KANN NAHEZU JEDER
IN NUR 7 JAHREN 5 IMMOBILIEN ERWERBEN**



➡ Nur zum Vergleich: Wenn Sie z.B. 140 € pro Monat in die Rieste-Rente einzahlen, erhalten Sie später nur einen Bruchteil dessen, was eine Immobilie einbringt.

VERMÖGENSAUFBAU MIT ERFOLGSGARANTIE

Die Methode der Millionäre

Es heißt nicht ohne Grund "Betongold", denn die Immobilie ist ein felsenfester Garant für Sicherheit und Stabilität. Eine starke und generationsübergreifende Anlageform, die bereits seit Jahrhunderten etabliert ist. Ihr Vermögen wächst selbst dann, wenn Sie schlafen.



Nutzen Sie die staatlichen Fördermittel in Form von gesetzlich garantierten Steuervorteilen und hohen (KfW) Tilgungszuschüssen von bis zu 30.000 € je Wohnung.



 Wir erstellen für Sie einen maßgeschneiderten 7-Jahres-Plan mit dem Ziel das Maximum für Sie herauszuholen.

Die beste und sicherste Geldanlage ist eine Immobilie

UNSER SOLIDES KONZEPT FÜR SIE SEIT ÜBER 30 JAHREN

DAS KÖNNTE IHR PERSÖNLICHER PLAN SEIN
In 7 Jahren 5 Wohnungen erwerben
+ alle 3 Jahre eine weitere Wohnung dazu kaufen

Krisensicher



Ich mach' das jetzt!



Pro Monat

ca. 5.000 €

Zusatzrente



**Mit nur wenig Eigenkapital und bereits
ab ca. 70 € pro Monat / Wohnung**

Sprechen Sie mit uns über Ihre Chancen und Möglichkeiten
kostenfrei und unverbindlich

VERMÖGENSWACHSTUM MIT GESAMTKONZEPT

Was mit nur einer Wohnung beginnt, macht Sie schon in 20 Jahren zum Millionär

Auf eines ist immer Verlass! Preise und Mieten steigen von Jahr zu Jahr, daran kann auch die größte Krise kaum etwas ändern. Denn das Wohnen ist Grundrecht und Grundbedürfnis zugleich. Die deutschen Metropolregionen wachsen stetig weiter und der verfügbare Baugrund ist schon heute Mangelware. Nutzen Sie diese Entwicklungen für Ihren persönlichen Vermögensaufbau.

**Die einzige Möglichkeit Vermögen aufzubauen,
ist die Verschuldung in Sachwerten**

Frankfurter Bankier Freiherr von Bethmann (1924-2007)



System-Plan für 20 Jahre

Die ersten 7 Jahre

Bereits die 5 erworbenen Wohnungen (zu jeweils ca. 150.000 €), erzielen nach knapp 20 Jahren einen Wert von ca. **1,4 Mio. €**

Die Jahre 8 bis 20

In diesem Zeitraum kommen weitere 4 Wohnungen hinzu. Dieser Gesamtbestand von 9 Wohnungen erreicht einen Wert von mehr als ca. **2,5 Mio. €** und ca. **108.000 €** an jährlichen Mieterlösen.

Basis: Jährlich 3% Wert- und Mietsteigerung, sowie einer 2% Tilgung und 1,2% Zinsen (p.a.)

+ 4 weitere
Wohnungen



Durch jede weitere Kapitalanlage-Wohnung wächst auch Ihr Finanzierungsspielraum bei den Banken.

*Auf was ist
Verlass*

IHR VORTEIL = ÜBER 30 JAHRE ERFAHRUNG

Wir beseitigen für Sie die Hürden

Ohne ein fundiertes Fachwissen, das richtige Netzwerk und ein erprobtes Konzept ist es nahezu unmöglich, selbst die richtigen Schritte zu gehen. Außerdem sind 30 Jahre Praxis-Wissen und Routine nicht zu schlagen!



Wir sichern Ihnen ein passendes Objekt, das auf unser Gesamtkonzept optimal passt



Wir organisieren für Sie Ihre Finanzierung und geben Ihnen Zugang zu unserem Banken-Netzwerk



Wir machen alles für Sie fix und fertig, Sie müssen sich um fast nichts kümmern



Wir sind auch NACH dem Kauf für Sie da und begleiten Sie kompetent in jeder Hinsicht

Ein starkes Zitat, das es auf den Punkt bringt

"Wer nicht dafür sorgt, dass er Geld verdient während er schläft, muss hart arbeiten während er wach ist"

Warren Buffett, Milliardär

*Seit über
30 Jahren*

IMMOBILIENKAUF MIT KONZEPT

Unser ausgezeichneteter 360° Service

Vollumfängliche, individuelle Beratung und Betreuung **VOR, WÄHREND** und **NACH** dem Kauf. Aufbau eines eigenen Immobilienbestandes mit dem klaren Ziel "Leben aus Mieteinnahmen".

Vermögensbildung:

Begleitung und Überwachung Ihrer Immobilien. Wir sichern Ihnen immer wieder attraktive Kaufchancen

Immo-Check / Vorprüfung

1

Objektauswahl:

Auf Sie optimal zugeschnitten. Sehr große Auswahl aus dem verdeckten und offenen Markt

2



5

Abwicklung:

Systematisierte Kaufabwicklung / Übernahme der Immobilie

4

Finanzierung:

Verhandlung von Konditionen in unserem Netzwerk und/oder Ihrer eigenen Hausbank

3

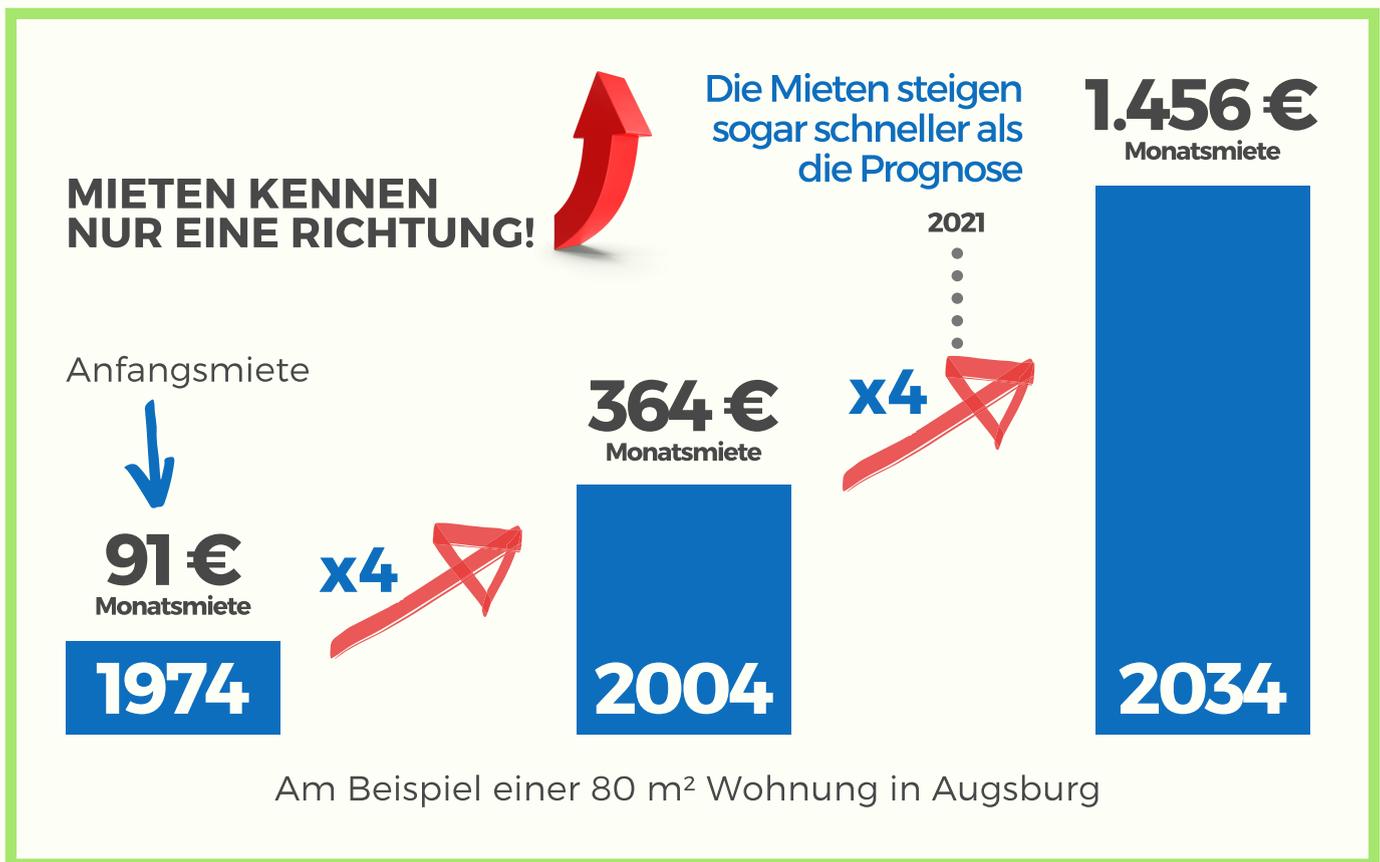
Immer inklusive: Wir stehen Ihnen bei jedem Schritt zur Seite und räumen auftretende Herausforderungen mit Ihnen gemeinsam aus dem Weg.

Steigende Renditen

WOHNEN WIRD JEDES JAHR TEURER

Entwicklung der Mieten

Seit dem Jahr 2004 haben sich die Mieten für Wohnungen z.B. in Berlin, Köln und Augsburg vielmals schon verdreifacht. Aus z.B. nur 364,00 € Durchschnitts-Miete wurden **JETZT SCHON 1.080,00 €** pro Monat. Dies entspricht einer Verteuerung von ca. 7% pro Jahr.

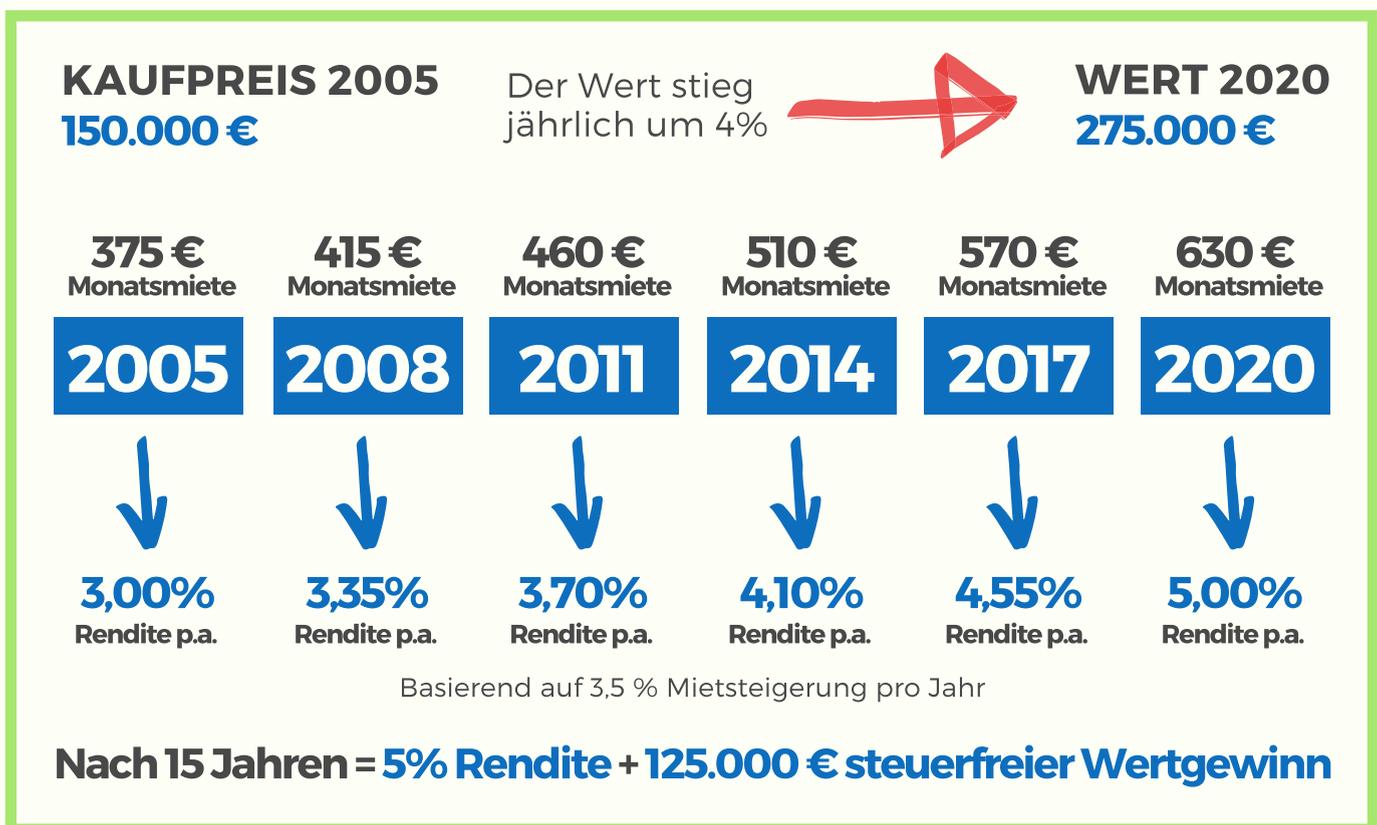


Vermietete Immobilien sind so, als würde jemand anderes für Sie das Sparschwein jeden Monat füttern...

WARUM DIE ANFANGSRENDITE NUR DER BEGINN IST

Wie sich die Miet-Rendite entwickelt

Auf den ersten Blick kann eine Miet-Rendite von "nur" 3% nicht jeden sofort überzeugen. Aber oft wird vergessen, dass dies nur die Anfangsrendite in Monat EINS ist. Mieten steigen kontinuierlich und so werden aus 3% in weniger als 15 Jahren bereits über 5% Miet-Rendite auf das investierte Kapital. Am Beispiel einer 55 m² Wohnung in Ulm.



Nach weiteren 10 Jahren kann hier von einer monatlichen Miete (Kaltmiete) in Höhe von ca. 890,00 € ausgegangen werden. Das entspricht über 7% Miet-Rendite. Diese Wohnung hätte dann bereits einen prognostizierten Wert von über 400.000 €.

 Nur bei einer Kapitalanlage-Immobilie erhalten Sie regelmäßig eine Renditenerhöhung.

Betongold

EIN BLICK IN DIE PRESSE

Die Immobilie ist in aller Munde

Die Rente aus Stein ist längst kein Geheimtipp mehr. Die Aussichten für die Zukunft sind hervorragend und der dauerhaft fehlende Wohnraum wirkt wie ein Turbo für die Immobilien-Preise.

Immobilie als sicherer Hafen



Im dritten Quartal waren Wohnimmobilien im Durchschnitt um 7,8 Prozent teurer als ein Jahr zuvor. Zu diesem Ergebnis kommt das Statistische Bundesamt. Ähnlich wie während der Finanzkrise dürften Investoren noch stärker die Flucht ins „Beton-Gold“ suchen. Der Preisanstieg sei der stärkste seit dem vierten Quartal 2016 mit damals durchschnittlich 8,4 Prozent, heißt es aus der Wiesbadener Behörde.

Wohnungspreise spüren nichts von der Krise



In den sieben größten Städten legten die Preise für Eigentumswohnungen seit 2015 um die Hälfte zu. Es sind nicht nur die Metropolen Berlin, Hamburg, München, Frankfurt und Köln, die vom großen Geldzufluss profitieren. Inzwischen steigen die Wohnungspreise flächendeckend. Selbst in dünn besiedelten ländlichen Gegenden betrug der Anstieg nach Zahlen des Bundesamts im selben Zeitraum rund ein Drittel.

In die eigene Tasche sparen



Wer in die eigenen vier Wände investiert, profitiert bereits weit vor Eintritt in den Ruhestand von dieser Vorsorge. Eine eigene Immobilie verspricht nicht nur ein Plus an Wohn- und Lebensqualität, sondern verschafft dem Besitzer einen finanziellen Vorteil gegenüber Mietern: Denn statt in die Taschen des Vermieters sparen Eigentümer in die eigene.

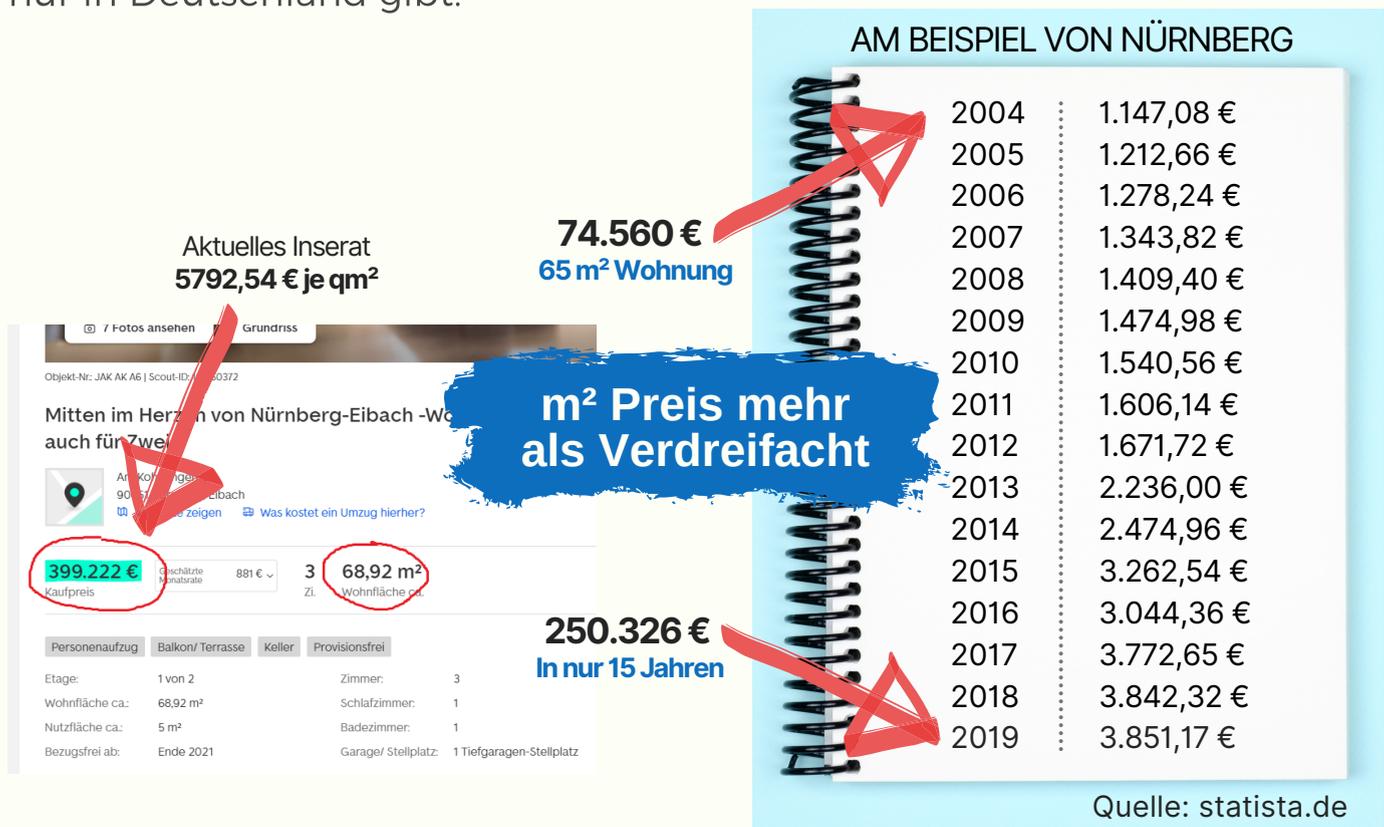


Eines ist sicher: Wer mit dem Immobilienkauf wartet, läuft den ständig steigenden Preisen hinterher.

IMMOBILIEN GEBEN SICHERHEIT

Entwicklung der Kaufpreise

Endlich mal von steigenden Preisen profitieren und nach 10 Jahren können Sie sogar komplett steuerfrei verkaufen. Ein Privileg das es so fast nur in Deutschland gibt.



Zum Vergleich: Gold zahlt ERSTENS keine Miete und ZWEITENS ist der volatile Goldkurs starken Schwankungen ausgesetzt.



In Deutschland fehlen mehr als 1,9 Mio. Wohnungen - Tendenz weiter steigend
Es wird einfach zu wenig gebaut!

FÜR JEDEN DIE PASSENDE KAPITALANLAGE-IMMOBILIE

Welche Immobilien-Arten gibt es?

Zusammen mit Ihnen bestimmen wir die passende Immobilien-Art. Haben Sie beispielsweise ein hohes Einkommen und eine hohe Steuerlast, dann ist die Denkmal-Immobilie die ideale Lösung. Hier profitieren Sie 12 Jahre lang von hohen Steuer-Gutschriften. Steht der Ertrag im Vordergrund, dann ist die Rendite-Immobilie (Bestandsimmobilie) die passende Wahl. Hohe Planbarkeit hat man generell mit Pflege-Immobilien (auch betreutes Wohnen), denn hier gibt es meist Pachtverträge für 20-25 Jahre und man hat die Sicherheit einen eigenen Pflege-Platz in Anspruch zu nehmen.

Rendite-Immobilien



Neubau-Immobilien



Ferien-Immobilien



Denkmal-Immobilien



Pflege-Immobilien

Alle Objekte sind von uns handverlesen, durchgeprüft und meist sogar schon bereits vermietet. So beginnt der Ertrag sofort.



**Beliebt bei Steuerberatern, Lehrern und Ärzten:
Die Denkmal-Immobilie wandelt Steuerlast in Vermögen!**

VERMIETUNG IST TRUMPF

3,9 Mio. Menschen in Deutschland erhalten jeden Monat Mieteinnahmen

Vermieten ist eine seit Jahrhunderten etablierte Form der sicheren Kapitalanlage. Deutschland ist ein Land der Wohnungsmieter und damit ein nachhaltiger Markt für die Vermietung von Eigentumswohnungen.

Kapitalanlage-Immobilien sind nicht nur Hochgebildeten, Besserverdienenden und Finanzexperten vorbehalten. Nahezu jeder kann eine solche Immobilie erwerben. Auch mit wenig Eigenkapital und einem normalen Gehalt. Sie erzielen eine planbare, inflationsgeschützte und verlässliche Rendite. Es gibt kein Zittern um Aktienkurse, Fonds oder Zinserträge. Die Immobilie ist dagegen unerschütterlich und eine von Grund auf solide Kapitalanlage.

81% der Deutschen wünschen sich eine Immobilie zu besitzen



Über **54%** davon, sind der Meinung das niemals zu erreichen!

Forsa Umfrage 2018

Die gute Nachricht

Sie können sich das leisten!

FÜR UNTER 70 € PRO MONAT

STAATLICHE FÖRDERUNG BEI DENKMAL-IMMOBILIEN

Steuerlast in Vermögen wandeln

Mit einer Denkmal-Immobilie verwandeln Sie Ihre Steuerzahlungen an den Staat in eigenes Vermögen. Das Einkommenssteuer-Gesetz (§7i+§7h) sichert Ihnen hier äußerst **großzügige Steuervorteile**. Konkret bedeutet das, der **Staat beteiligt sich an Ihrem Vermögensaufbau**. Im optimalen Fall sorgen Ihr **Mieter und das Finanzamt** dafür, dass Sie selbst effektiv nur ca. 15% der Immobilie selbst bezahlen.



Schon bei einem zu **versteuerndem Einkommen von nur ca. 60.000 € pro Jahr** spart sich ein verheiratetes Paar in den ersten 12 Jahren (so lange dauert die erhöhte Abschreibung) durch den Kauf einer Denkmal-Immobilie **ca. 75.000 € an Steuern!** Hinzu kommt pro Wohnung **bis zu 30.000 € staatlich garantiertem Tilgungszuschuss** von der KfW.

Dieses Steueroptimierungs-Werkzeug ist der **letzte legale Weg**, um eine hohe **Steuerlast einfach in Vermögen umzuwandeln**. Ein positiver Nebeneffekt ist, dass Sie mit einem Baudenkmal **deutsches Kulturgut erhalten**. Dies belohnt der Staat durch diese hohe Art der Förderungen.

➡ Bei einer 250.000 € Denkmal-Immobilie, würde der eigentliche "Kaufpreis" so sprichwörtlich um ca. 105.000 € reduziert. Dazu sind bei dieser Objektart die Mieten noch deutlich höher.

EINE DENKMAL-IMMOBILIE BEZAHLT SICH FAST VON SELBST

Sie selbst zahlen nur ca. 15% der Immobilie

Der Kauf einer Denkmal-Immobilie ist bereits ab einem Einkommen von mehr als 45.000 € pro Jahr (ledig) bzw. 60.000 € (verheiratet) lohnenswert.

Auf Basis unserer 30-jährigen Erfahrung erarbeiten wir ein Gesamtkonzept für Sie, so dass Sie nur eine minimale Zuzahlung leisten müssen und ein maximaler Anteil durch den Staat und den Mieter getragen wird.



Wieviel muss ich selbst bezahlen?

37.500 €

15% Eigenanteil

Ab 70,00 € pro Monat

212.500 €

85% Mieter & Staat

Fiktive Beispielberechnung vor Steuern und unter Annahme einer möglichen Entwicklung

In der Vergangenheit haben wir bereits mehrere anspruchsvolle Denkmal-Objekte in Eigenregie für unsere Stammkunden realisiert. Für Sie ist diese Praxis-Erfahrung ein sehr wertvoller und zusätzlicher Vorteil.

Mit einer Denkmal-Immobilie generiere ich quasi Kapital aus dem NICHTS

EIN TREND MIT GLASKLARER ZUKUNFT

Geld verdienen mit Pflege-Immobilien

Der demografische Wandel in Deutschland sorgt für eine verlässliche Nachfrage im Segment der Senioren-Immobilien. Dieser Markt wächst rasant und nirgends steigt die Nachfrage stärker. Schon ab dem Jahr 2030 ist **jeder Dritte Einwohner in Deutschland bereits über 60 Jahre** alt, dafür werden Senioren-Immobilien dringend benötigt. Aktuell wird immer noch zu wenig gebaut, was den Mangel an Einrichtungen weiter wachsen lässt. In der Regel können wir Ihnen immer solche Apartments anbieten. Leider gibt es ab und an Wartelisten für die besonders begehrten Objekte. Die Kaufpreise starten in der Regel bei ca. 150.000 €.

Vorteile der Pflege-Immobilien

- Hohe Sicherheit durch staatliche Refinanzierung der Mieten
- Langfristige Sicherung der monatlichen Mieteinnahmen durch Pachtverträge inkl. automatischer Mietsteigerung
- Verkauf jederzeit möglich
- Verschiedene Steuervorteile
- Möglichkeit zur Selbstnutzung



Es locken Anfangsrenditen zwischen 3% und 5% und diese steigen regelmäßig weiter an. Die Verwaltung wird komplett durch den Pächter übernommen. Dies umfasst teilweise auch mögliche Schäden. Bei einem möglichen Leerstand laufen Ihre Zahlungen übrigens trotzdem weiter, denn das Vermietungsrisiko trägt alleine der Pächter/Betreiber.

 **Belegungsrecht PLUS: Sie haben jederzeit das Recht ein Apartment zu belegen. Auch wenn das eigene belegt ist, stehen bundesweit ca. 50 Partner-Heime zur Verfügung.**

MUSTERBERECHNUNG EINER PFLEGE-IMMOBILIE

Der vereinfachte Blick auf die Zahlen

Eine Pflege-Immobilie rechnet sich nahezu immer und kann eine doppelte Absicherung bedeuten. Denn zum einen erzielen Sie sichere Einkünfte und zusätzlich können Sie das Apartment ggf. einmal selbst, oder für einen Familienangehörigen nutzen.

165.000 € Kaufpreis für ein Pflegeapartment inkl. Nebenkosten

-33.000 € 20% Eigenkapital  **Ihr Eigenanteil**

132.000 € Bankdarlehen

Miete im ersten Jahr

6.900 €

- 2.112 € Zinsen (1,6%)
 - 4.752 € Tilgung (3,6%)
 - 144 € Verwaltung
 - 150 € Rücklagen
- = 258 € Aufwand pro Jahr**
Entspricht **21,50 €** pro Monat

Miete nach der Entschuldung
(im 24. Jahr)

9.300 €

- 0,00 € Zinsen
 - 0,00 € Tilgung
 - 250 € Verwaltung
 - 300 € Rücklagen
- = 8.750 € Erlös pro Jahr**
Entspricht **729 €** pro Monat

Fiktive Beispielberechnung vor Steuern und unter Annahme einer möglichen Entwicklung

Wieviel muss ich ca. selbst bezahlen?

39.450 € 31% Eigenanteil

Nur 21.50 € pro Monat

125.550 € 69% Mieter & Staat

100%
transparent

MUSTERBERECHNUNG

Eine transparente Kalkulation

Am Beispiel einer Rendite-Immobilie (Bestands-Immobilie) zeigen wir Ihnen eine konkrete Gesamtkostenkalkulation auf

Eigentumswohnung inkl. Tiefgaragenplatz in Baden-Württemberg

170.000 € Kaufpreis für 75.00 m² Wohnung inkl. Parkplatz (TG)

+ 11.900 € 7% gesetzliche Nebenkosten  **Ihr Eigenanteil**

Der Kaufpreis von 170.000 € wird zu 100% durch einen Bankkredit finanziert. Der vereinbarte Zinssatz beträgt hier beispielsweise 1,2% pro Jahr und die Tilgung des Kredites liegt bei 2,0% pro Jahr.

AUSGABEN

2.040,00 € Zinsen pro Jahr
3.400,00 € Tilgung pro Jahr

.....
5.440,00 € Summe pro Jahr
entspricht mtl. **453,33 €**

+ 95,67 € pro Monat = Nicht
umlagefähige Nebenkosten

549 € Monatlicher
Gesamtaufwand

BERECHNUNG

510 € Monatliche
Anfangsmiete

- 549 € mtl. Gesamtaufwand

39 € Monatliche
Zuzahlung

Zur Vereinfachung wurde hier eine steuerliche Berechnung (sehr individuell) außer Acht gelassen.

 **Nach 25 Jahren liegt die erwartete Miete für diese Wohnung bei ca. 1.000 € und der Wert bei ca. 365.000 €.**

WIE HABEN SICH DIE IMMOBILIEN ENTWICKELT

Echte Beispiele unserer Bestandskunden

Diese beiden Kunden und deren Objekte betreuen wir seit vielen Jahren und konnten eine enorme Wert- und Mietsteigerung erreichen.



Zum Vergleich, auf der Bank mit 1,5% Zinsen wären das in 7 Jahren **nur 11.400 € Rendite**

LEONBERG (BEI STUTTGART)

51 m² Wohnung, Baujahr 1986

Kaufpreis 2013

122.000 €

Wert (ca.) 2021

180.000 €



47% Wertsteigerung in 7 Jahren
Jährliches Wachstum von 6,6%

Rendite in 7 Jahren

58.000 €



Zum Vergleich, auf der Bank mit 1,5% Zinsen wären das in 10 Jahren **nur 12.400 € Rendite**

LEIPZIG

76 m² Wohnung, Baujahr 1994

Kaufpreis 2011

98.000 €

Wert (ca.) 2021

175.000 €



78% Wertsteigerung in 10 Jahren
Jährliches Wachstum von 8,6%

Rendite in 10 Jahren

77.000 €

WIR LASSEN SIE NIE IM REGEN STEHEN

Wenn SICHER, noch nicht SICHER genug ist

Wir machen den Immobilienkauf mit unserer ergänzenden Absicherung noch sicherer. Es hat sich bewährt, unseren Kunden im richtigen Moment tatkräftig zur Seite zu stehen. Das ist unser Verständnis von einem echten 360°-Gesamtkonzept.



Soforthilfe im Krisenfall

Falls Sie einmal in finanzielle Engpässe geraten sollten, dann sorgen wir (falls überhaupt notwendig) für eine optimale Verkaufsabwicklung Ihrer Immobilie mit minimalem Schaden.



Mietausfall-Absicherung

Mit einer Mietausfall-Versicherung sind Sie gegen die Folgen von Mietausfällen und Leerständen geschützt. In den ersten zwei Jahren nach Kauf ist diese Absicherung bei uns immer inklusive.



Sollte es einen Leerstand/Mieterwechsel geben, dann werden wir aktiv um finanzielle Ausfälle zu vermeiden.

Wir bieten Ihnen ein erprobtes Sorglos-Immobilien-Konzept. Ausschließlich Objekte mit besten Rendite-Aussichten kommen für uns überhaupt in Frage. Dabei setzen wir auf die wirtschaftlich starken Regionen in Süddeutschland, aber auch auf aufstrebende Wachstums-Stars, wie Leipzig oder die Metropolregionen und deren Umland. Teilweise realisieren wir auch selbst innovative Neubauprojekte.



Mit unserer Erfahrung aus über 30 Jahren verfügen wir über eine umfangreiche Praxis-Erfahrung im Umgang mit Herausforderungen aller Art.

WIR SIND



Was uns auszeichnet

Immobilien-Vermögensberatung
die dauerhaft MEHR für Sie erzielt

DIE VISION

Jedem zur eigenen
Kapitalanlage-Immobilie
zu verhelfen

Auch bei normalem
Einkommen und nur
wenig Eigenkapital



SEIT 30 JAHREN

Wir haben über **1000
Wohnungen** an einen
neuen Eigentümer
übergeben dürfen

Wie das geht? Mit
Konzept und Erfahrung!

Machen Sie noch HEUTE den ersten Schritt und beginnen Sie gemeinsam mit uns den Weg zum eigenen Immobilien-Bestand. Unser Gesamtkonzept macht uns zu einer wahren Instanz auf dem deutschen Immobilien-Markt. Wo der klassische Makler sich schon lange verabschiedet, fängt unsere gemeinsame Reise erst an. Denn das ist echte Immobilien-Vermögensberatung.

Sicher und Renditestark

FAKTEN ZUM NACHLESEN

Warum (NUR) eine Immobilie...

Sie kann **ohne großes Eigenkapital** erlangt werden, oft braucht es nur die Kaufnebenkosten, d.h. es reicht eine geringe Eigenkapitalquote aus. Meistens gelingt es, die Kaufpreise zu 100 % über unsere Bank-Partner zu finanzieren. In vielen Fällen, wenn die Bonität sehr gut ist, gelingt es uns die Gesamtinvestition inklusive der gesamten Kaufnebenkosten zu finanzieren.

Immobilienvermögen sind damit die einzigen Vermögenswerte, die ohne eigenes Grundkapital erzeugt werden können!

Dieses geliehene Geld ist „**unversteuert**“ - JEDE andere Kapitalanlage muss in der Regel mit eigenem und bereits versteuertem Geld getätigt werden, das beachtet man eigentlich auch niemals.

Bei der **fremdfinanzierten Immobilie** sind selbst die Mieteinnahmen eine sehr lange Zeit nicht zu versteuern, da Sie gegen die Abschreibung der Immobilie und die Schuldzinsen aufgerechnet werden - das gibt es ebenfalls NUR bei der Immobilie.

Sie ist die einzige **sinnvolle Variante der Vermögensbildung**, die zudem mittlerweile meist nachhaltig ist und dauerhaft gute Renditen trägt - wenn sie gut verwaltet wird.

Alles andere macht keinen Sinn, ist zu risikoreich, es sei denn, Sie haben Spielgeld, denn die Börse ist oft extrem volatil. Gold ist maximal für eine Wertsteigerung gut, bringt aber keine Zinsen, d.h. Gold ist auch wieder ein rein spekulatives Investment.

Inflationsgeschützte Anlageform: Die schleichende Enteignung ist die Inflation. Das beachten sehr viele Menschen nicht. Mit einer Immobilie fährt man eine intelligente Doppelstrategie - Sie schützt nicht nur vor Inflation sondern steigt auch jedes Jahr weiter im Wert.

Einmal gekauft sorgen Immobilien auch nach dem Tod des Inhabers noch weiter für eine stetige Vermögensbildung, denn die Immobilie wird einfach weiter vererbt, jeder andere Sparvorgang wird sofort abgebrochen - das ist einzigartig, ein sehr wichtiges Argument und wird oft nicht beachtet.

Der Mieter und das Finanzamt zahlen wie gewohnt weiter, bis die Finanzierung komplett abbezahlt ist. Danach fließt die Miete dem Eigentümer / Erben komplett als **passives Einkommen** zu. Oftmals erzeugen wir mit Renditeimmobilien schon Überschüsse in der Absparphase, also die Phase in der die Immobilie abbezahlt wird, d.h. **Überschüsse entstehen von Tag EINS an. Steuerlast in Vermögen umwandeln**, dies gelingt uns mit der Denkmal-Immobilie. Das ist das letzte „legale“ Konzept, um massiv Steuern zu sparen bzw. Steuerlast in Vermögen umzuwandeln.

Steuerfreie Gewinne! Die Immobilie ist die einzige und letzte legale Möglichkeit in Deutschland steuerfreie Gewinne auf eine Kapitalanlage zu bekommen (nach 10 Jahren).

Immobilien sind und bleiben das wertvollste soziale Gut. Wohnen stellt ein Grundbedürfnis des Menschen dar. Das berühmte „Dach über dem Kopf“ ist in der zivilisierten Welt ein Zeichen für Sicherheit, Wohlstand und soziale Stellung. Somit trägt man mit einer vermieteten Immobilie auch zum Gemeinwohl bei, man erschafft Wohnraum - und nebenbei erschafft man sich Vermögen.

Unsere xxl.immo **Immobilien-Vermögensberatung** bedeutet ein ruhiges und gemanagtes Investment mit maximaler Anlagesicherheit!

IMMOBILIENKAUF OHNE BEDENKEN

Was hält Sie noch auf?

Ich mach' das jetzt!

Ein bekanntes Sprichwort lautet "den Mutigen gehört die Zukunft". In diesem Fall sollte man dies wörtlich nehmen. Denn mit der richtigen Entscheidung im hier und jetzt, gehört Ihnen in Zukunft eine eigene Immobilie. Genau genommen ein ganzer Immobilien-Bestand.

Dabei ist so viel Mut gar nicht notwendig, denn in Deutschland gilt das kaufen einer Immobilie als sicher und verlässlich. Nicht ohne Grund zahlt man für ein Immobilien-Darlehen bis zu 90% weniger als für einen klassischen Kredit, denn das Risiko ist verschwindend gering.

Unser tägliches Brot seit über 30 Jahren ist es, Menschen bei dieser "Vermögensaufbau-Reise" Schritt für Schritt zu begleiten. Es ist unsere Leidenschaft und auch gleichzeitig Ihre beste Absicherung. Denn die Erfahrung schützt und führt auch nachweislich zu besseren Entscheidungen und damit zur Vermeidung von typischen Fehlern.

Sie können auf die deutsche Immobilie vertrauen. Sie ist ein ewiges Erfolgsmodell und ein Garant für einen ruhigen Schlaf, denn Immobilien sind - mit dem richtigen Partner an der Seite - ein entspanntes Kapitalanlage-Segment. Befreien Sie sich von der inneren Angst, schieben Sie die Bedenken bei Seite und vertrauen Sie auf die ewige "Rente aus Stein".

Es braucht aber einen ersten Schritt und dieser ist ein Beratungsgespräch. Lassen Sie sich von uns Ihre Möglichkeiten und Chancen aufzeigen.

"Niemand ist verpflichtet, sein Vermögen so zu verwalten oder seine Ertragsquellen so zu bewirtschaften, dass dem Staat hieraus hohe Steuern zufließen"

Preußisches Oberverwaltungsgericht 1906



Besuchen Sie uns im Internet

www.xxl.immo

Wir freuen uns auf Ihren Anruf



07951 / 3160060