

Dein Weg als ImmobilieninvestorIn beginnt hier

Lerne, wie Du spielend leicht und intelligent Steuern zurückholen und Dir sicheres, renditestarkes und inflationsgeschütztes Vermögen aufbauen kannst.
Je früher, umso besser.



IMMOWEALTH
TRAININGS

WEIL DEIN VERMÖGEN MIT DIR WÄCHST.



Kick-Off

- Training Inhalte und Ablauf
 - Überblick über die Inhalte des Trainings
 - Ablauf
 - Wichtige Werkzeuge und Organisatorisches
- Motivationsschub
 - Weil Dein Vermögen mit Dir wächst
- Deine Umsetzungsschritte für diese Woche

ImmoWealth Training - Grundbausteine

- Grundbausteine:
 - Immobilienakquise und Bewertung
 - Mindset und richtiges Auftreten
 - Finanzierung
 - Steuern
 - Dein Supertalent

Komprimiertes Best-Of aus den Ausbildungen und Trainings, die ich selbst absolviert habe!

Termine

- 3 Calls pro Woche, 16 Wochen lang.
 - Davon 2 Calls pro Woche mit Training-Inhalten, Rest für Q&A Sessions
- Nutze unbedingt die Q&A Sessions – sie sind unglaublich wertvoll
- Nutze Deine persönlichen Support-Calls

- Weitere vertiefte Inhalte je nach Wunsch innerhalb der Q&A Sessions möglich

- Termine für Bonus Steuertraining und Bonus Time Of Your Wealth Workshop sind noch in Planung

Organisatorisches

- WhatsApp – Gruppe
- Aufzeichnungen und Mitgliederbereich

Mindset

Zweifel

Vertrauen

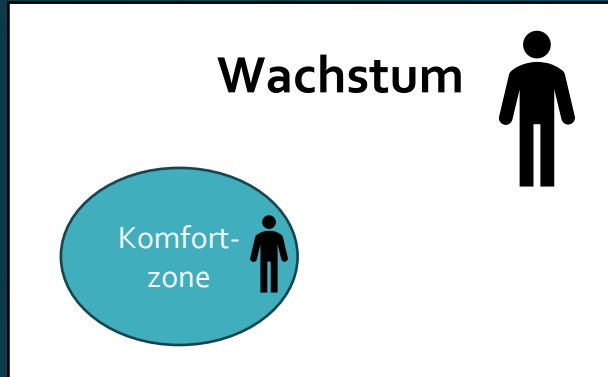
Angst

Mut

Wähle Vertrauen und Mut, nicht Angst und Zweifel

- kein blinder Aktionismus, bedachtes Vorgehen
- Optimismus, gepaart mit fundierter Marktanalyse, Risikobewertung
- Finanzielle Intelligenz gepaart mit Lebensqualität
- Höre und folge Menschen, die da sind, wo Du hin möchtest, nicht auf Menschen, die kein Vermögen haben und glauben dir gute Ratschläge zu geben. Ratschläge sind meist die Rechtfertigung der eigenen (erfolglosen) Situation

Weil Dein Vermögen mit Dir wächst

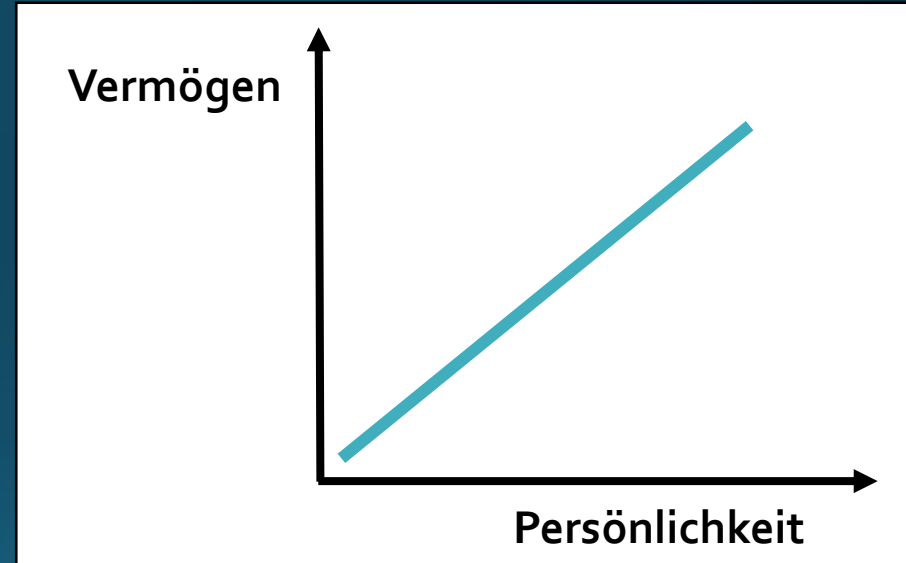


Wachstum ist immer außerhalb der Komfortzone. Du wirst in den nächsten 16 Wochen Deine Komfortzone immer wieder verlassen müssen, um erfolgreich zu investieren.

1. Wenn Du Deine Vermögensbilanz erstellst
2. Wenn Du den Suchauftrag einrichtest
3. Wenn Du die Makler kontaktierst
4. Bei der Besichtigung, wenn Du Angebote abgibst
5. Wenn Du Banken kontaktierst
6. Beim Notar
7. Bei der Vermietung
8. ...

Bei jedem Schritt wirst Du vorher etwas Unbehagen haben. Aber nachdem Du ihn getan hast, darfst und wirst Du stolz auf Dich sein.

Du bist mitunter im ImmoWealth Training, damit Du nicht mittendrin aufgibst und damit ich Dich wenn nötig an der Hand nehme.

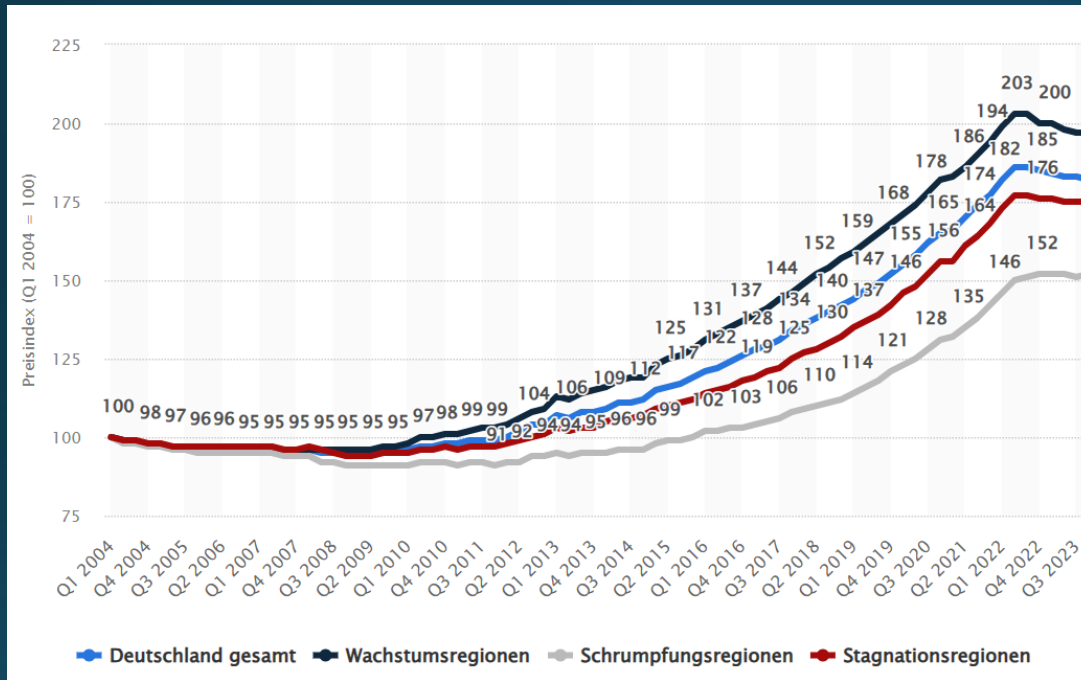


Langfristig wird Dein Vermögen nur so groß sein wie Deine Persönlichkeit, also Dein Wissen, Dein Können und Deine Erfahrungen, die Du aus Deinem Tun gewonnen hast.

Nicht umsonst verlieren die meisten Lottogewinner all ihr Vermögen und landen da, wo sie vorher waren.

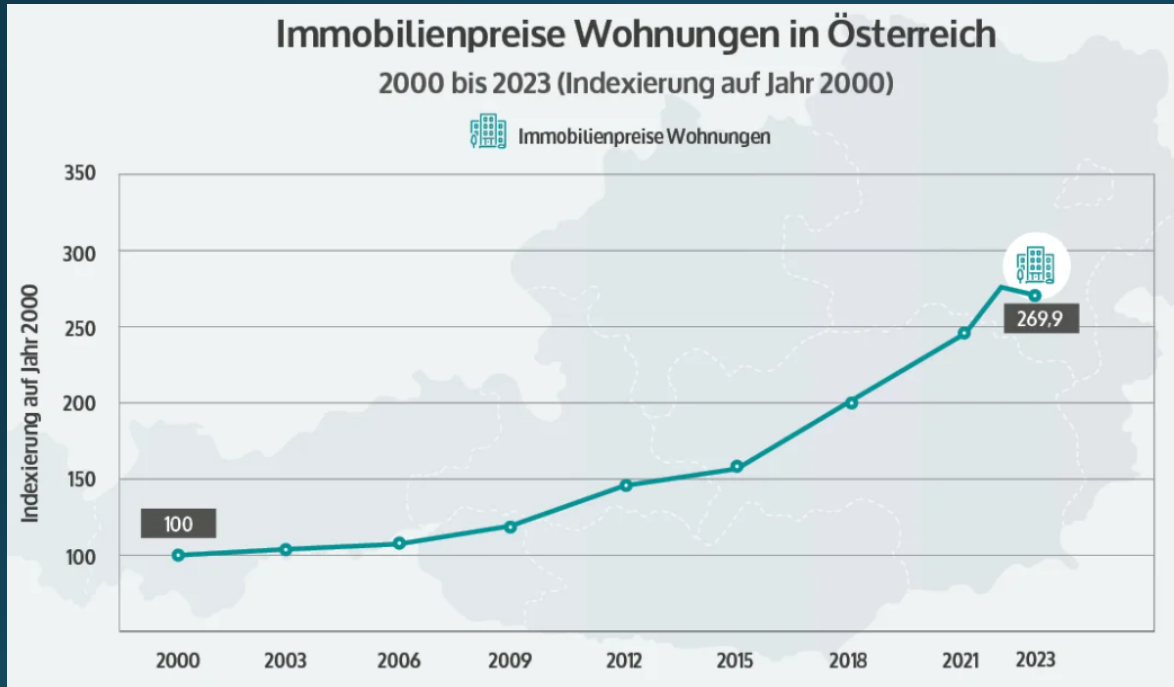
Du musst in Deiner Persönlichkeit, also in Deinem Denken, Glauben und Tun wachsen, um Wohlstand und Vermögen aufzubauen.

Marktenwicklung Deutschland



- Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland von 2004 bis zum 3. Quartal 2023
- Nach der Zinswende sind die Preise um bis zu 20 % gesunken. Aktuell sind wir in einer Seitwärtsbewegung

Marktentwicklung Österreich

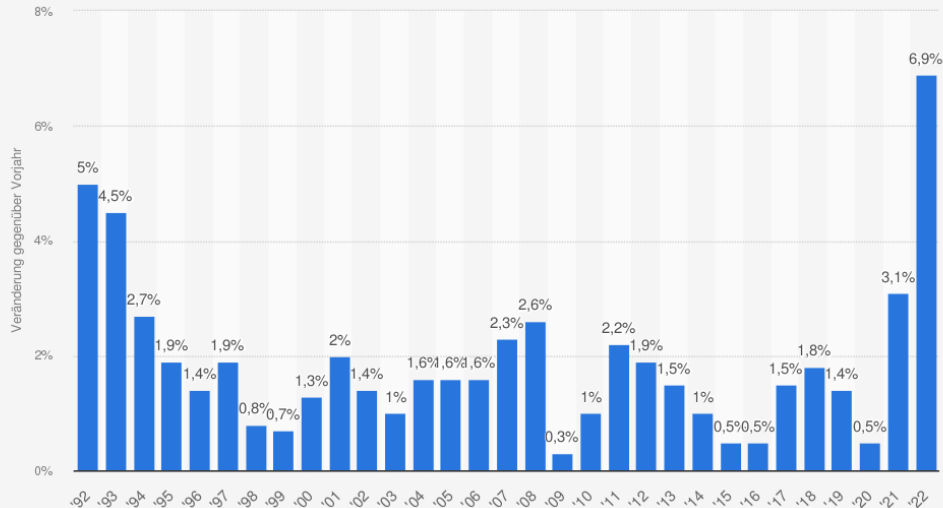


Entwicklung der Immobilienpreise in Österreich von 2000 bis 2023

Nach der Zinswende sind die Preise um bis zu 20 % gesunken. Aktuell sind wir in einer Seitwärtsbewegung

Inflation

Inflationsrate in Deutschland von 1992 bis 2022 (Veränderung des Verbraucherpreisindex gegenüber Vorjahr)



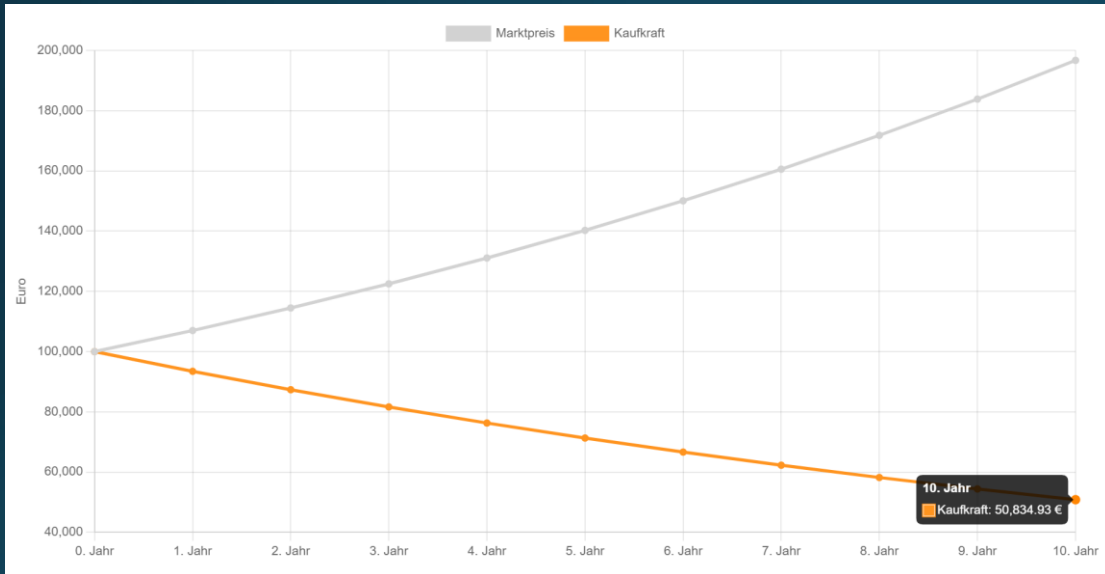
Quelle:
Statistisches Bundesamt
© Statista 2023

Weitere Informationen:
Deutschland

- Die offiziell angegebene Inflation bemisst sich aufgrund eines politisch festgelegten Warenpreisindex.
- Die wissenschaftliche Methode zur Berechnung der Inflationsrate ist eine griffige Formel:
$$\text{Inflationsrate} = \text{Geldmengenwachstum} - \text{Wirtschaftswachstum}$$

Die so berechnete Inflationsrate ist weitaus höher, als die allgemein aufgrund des Verbraucherpreisindex kommunizierte Inflationsrate.

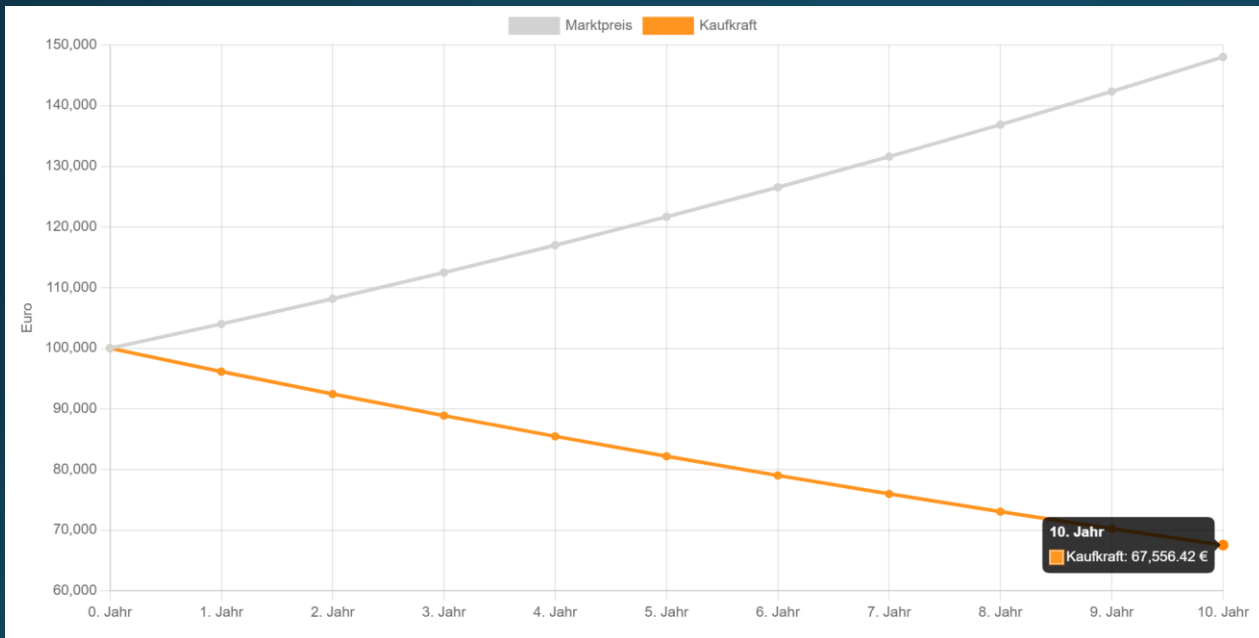
Inflation, Entwicklung von Sachwerten und Kaufkraft



100.000 Euro haben bei 7 % Inflation nach 10 Jahren die Kaufkraft von heutigen 50.835 Euro.

Gleichzeitig steigt eine sich im Maße der Inflation entwickelnde Immobilie um fast 100% im Preis.

Inflation, Entwicklung von Sachw und Kaufkraft



Entwicklung bei 4% Inflation.

Kaufkraft nach 10 Jahren: 67.556 Euro

IFO Prognose

Experten erwarten hohe Preisanstiege für Immobilien weltweit | Pressemitteilung | ifo Institut

- 7,2 % Anstieg in Deutschland
- 6,9 % Anstieg in Österreich
- Gründe:
 - Insolvenz zahlreicher Bauträger, da sie eingeplante Preise nicht erzielen können nach Preisverfall durch Zinswende
 - Noch weniger Bauvorhaben trotz ohnehin schon angespannten Wohnungsmärkten
 - Zusätzlicher Bedarf an Wohnraum für Flüchtlinge
 - Höhere Nachfrage trifft auf weniger Angebot
 - Geldpolitik, Inflation und höhere Einkommen

Deine Umsetzungsschritte für diese Woche

- Vermögensbilanz und Einnahmen- und Ausgabenaufstellung
 - Wichtig für dich und die Bank
 - -> siehe Excel-Sheet
- Klarheit gewinnen über Deine Intension und Zielsetzung
 - > Nutze Q&A Session oder Einzelcall
- Marktenntnisse aneignen
 - Richte dir einen Suchauftrag ein

Strategie und Zielsetzung

Ziel:

- Altersvorsorge
- Vermögensaufbau
- Finanzielle Sicherheit

Startpunkt:

- Vermögensbilanz
- Einnahmen- und Ausgabenrechnung

Deine Ressourcen

- Dein Wissen
- Vorhandenes Kapital
- Vorhandenes Einkommen
- Zeit
- Supertalent

Investorentypen

- Altersvorsorge / Kapitalanleger
 - Fokus auf Buy-and-Hold-Strategie und langfristige Vermietung.
 - Investition in A- und B-Lagen für gute Mietverhältnisse.
 - Annahme von negativen Cashflows zu Beginn,
 - Keine gewerbliche Aktionen aber Nutzung des steuerfreien Verkaufs nach 10 Jahren.
- Teilzeitinvestor / Hobbyinvestor
 - Gelegentlich Fix& Flip, Sondervermietungsmodelle
- Vollzeitinvestor
 - Gewerblicher Immobilienhandel
 - Unternehmerische Tätigkeit
 - Projektentwicklungen, Aufteilergeschäft, Baugeschäft
 - Große strategische Netzwerke für Akquise, Handwerker, Rechtsanwälte, Notare

Eigenheim vs. selbst zur Miete wohnen

Nachteile vom Eigenheim:

- Keine steuerlichen Vorteile: Du kannst die Zinsen nicht absetzen, Du kannst keine Abschreibung vornehmen.
- Du musst dich um die Immobilie kümmern (Reparaturen etc.) und kannst es nicht auf den Vermiete abwälzen

Vorteile vom Eigenheim:

- Du hast aber auch keine Mieteinnahmen, die Du versteuern musst.
- Du hast eine Mietersparnis
- Keine Eigenbedarfskündigung möglich, langfristige Planung möglich
- Wertsteigerung der Wohnung und Entwertung Deiner Schulden wie bei vermieteter Wohnung.

Um zu bewerten, ob es für Dich günstiger ist, im Eigenheim zu wohnen oder zur Miete, kannst du folgende finanzielle Bewertung vornehmen. Wenn Dich die Zinsen für das Darlehen, zzgl. Grundsteuer und dem Hausgeld weniger kosten als die Kaltmiete zzgl. Nebenkosten der Mietwohnung, kommt Dich die Eigentumswohnung günstiger. Zusätzlich profitierst Du in gleichem Maße von Wertsteigerung der Wohnung und von Entwertung deiner Schulden, so wie du es auch bei einer vermieteten Immobilie tun würdest. Den Tilgungsanteil der Rate lassen wir außen vor, da dieser Deinem Vermögensaufbau zuzuzählen ist und keine Kosten in dem Sinne darstellt.

Finanzielle Bewertung:

Kosten der Eigentumswohnung = Zinsen + Grundsteuer + Hausgeld
Kosten der Mietwohnung = Kaltmiete + Nebenkosten

Eigentumswohnung kommt dich finanziell besser, wenn:

Kosten der Eigentumswohnung < (eingesparte Kosten der Mietwohnung + Wertsteigerung der Eigentumswohnung + Entwertung der Schulden)

Eigenheim vs. selbst zur Miete wohnen und eine Wohnung zum Vermieten kaufen

Wir vergleichen hier:

1. Du kaufst eine Wohnung, um sie selbst zu nutzen und bringst nur die Nebenkosten ein. Du sparst Dir die Kosten für die von Dir sonst zu mietende Wohnung
2. Du wohnst zur Miete und kaufst eine Wohnung, um sie zu vermieten. Auch hier bringst Du nur die Nebenkosten als Eigenkapital mit ein. Kaufpreis, Tilgung und Zinsen sind identisch.

Wir vergleichen hier:

1. Du kaufst eine Wohnung, um sie selbst zu nutzen und bringst nur die Nebenkosten ein
2. Du wohnst zur Miete und kaufst eine Wohnung, um sie zu vermieten. Auch hier bringst Du nur die Nebenkosten als Eigenkapital mit ein. Kaufpreis, Tilgung und Zinsen sind identisch.

Um zu bewerten, ob es für Dich günstiger ist, im Eigenheim zu wohnen oder zur Miete, kannst du folgende finanzielle Bewertung vornehmen. Wenn Dich die Zinsen für das Darlehen, zzgl. Grundsteuer und dem Hausgeld weniger kosten als die Kaltmiete zzgl. Nebenkosten der Mietwohnung, kommt Dich die Eigentumswohnung günstiger. Zusätzlich profitierst Du in gleichem Maße von Wertsteigerung der Wohnung und von Entwertung deiner Schulden, so wie du es auch bei einer vermieteten Immobilie tun würdest. Den Tilgungsanteil der Rate lassen wir außen vor, da dieser Deinem Vermögensaufbau zuzuzählen ist und keine Kosten in dem Sinne darstellt.

Finanzielle Bewertung:

Kosten der Eigentumswohnung = Zinsen (bei 100% oder 110%-Finanzierung) + Grundsteuer + Hausgeld
Kosten der von Dir gemieteten Mietwohnung = Kaltmiete + Nebenkosten

Wertentwicklung

Eigentumswohnung kommt dich finanziell besser, wenn:

$(\text{Kosten der Eigentumswohnung} + \text{Wertsteigerung} + \text{Entwertung der Schulden}) < \text{Kosten der Mietwohnung}$

Eigenheim

- Auch beim Eigenheim solltest Du unbedingt darauf achten, dass es ein Objekt ist, was langfristig im Wert steigt.
- Du solltest auch darauf achten, dass es gut vermietbar ist und mindestens den Zinsanteil einspielt, wenn es nicht mehr selbst genutzt wird
- Stecke auch hier nicht zuviel Geld in Ausstattung, sondern achte auf langfristige Substanz (Grundfläche, Wohnfläche, Erweiterbarkeit der Wohnfläche, langfristige Wertentwicklung)
- Beim Eigenheim, das Du dauerhaft selbst nutzen möchtest, ist es sinnvoller mehr Eigenkapital zuzuschießen, um Zinsen zu sparen. Aber auch hier ist es so, dass Du höchstwahrscheinlich höhere Renditen erzielst, wenn Du das Geld anderweitig anlegst, als das, was Dich der Kredit kostet. Bewerte also auch hier, was Deine Zinsersparnis ist und wieviel Rendite Du im Vergleich mit einer Anlage erzielen kannst nach Steuern.

Ersatzsicherheiten statt Eigenkapital

Finanzielle Bewertung:

Wertentwicklung der Anlage > Zinsen nach Steuern

Abstoßen vorhandener Objekte

Finanzielle Bewertung:

Wertentwicklung + Cashflow < Inflation

Allgemeine Empfehlungen

- Rücklagen:
 - Habe Rücklagen i.H. von 10% deines Immobilienportfolios für nicht geplante Reparaturen und Risiken
- Verschuldungsgrad:
 - Habe mittel- und langfristig einen Verschuldungsgrad von 60-80% um auch bei kurzzeitigen Preissenkungen wie es aktuell der Fall ist, nicht in eine negative Vermögensbilanz zu kommen, also insgesamt höhere Schulden zu haben, als Dein (Immobilien)vermögen aktuell wert ist.
- Tilgung & Zinsbindung
 - Wieviel Du tilgst, hängt in hohem Maße davon ab, wie Du am Ende der Zinsbindungsfrist mit der Restschuld klar kommst. Ist die Restschuld am Ende der Zinsbindungsfrist noch sehr hoch und ist der Zinssatz dann stark gestiegen, kannst Du Dir die Raten der Anschlussfinanzierung evtl. nicht mehr leisten und musst die Immobilie evtl. zu einem ungünstigen Zeitpunkt verkaufen. Mit langen Zinsbindungsfristen (15 oder besser 20 Jahre) kannst Du Dir Sicherheit erkaufen.