



.IMMO

IMMOBILIEN -
VERMÖGENSBERATUNG

LESEPROBE

**DAS HANDBUCH ZUM
PROFESSIONELLEN
VERMÖGENSAUFBAU MIT IMMOBILIEN**



Das erste Gesamtkonzept in diesem Anlagesegment

Vermögensaufbau mit Immobilien einfach und verständlich erklärt



xxl.immo ist der einzigartige, deutschlandweite Pool mit interessanter Anlage-Immobilien, top-Service-Dienstleister und Systemlieferant für die Vermögensberatung mit Immobilien.

Seit
1990

Ihr entscheidender Vorteil

UNSERE KERNKOMPETENZ

Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser
als Direkt-Investment



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

Hinweis: Dieses Handbuch wurde absichtlich einfach geschrieben und aufgebaut, auf Fach-Chinesisch wurde verzichtet!

Das xxl.immo 360°-Gesamtkonzept für den Aufbau eines Immobilienbestandes



- Auch wenn Sie nur eine Immobilie erwerben wollen, sind Sie bei uns genau richtig.
- Und wenn Sie gezielt ein Portfolio aufbauen möchten, dabei eine bewährte und langfristige Systematik nutzen möchten, dann sind Sie bei uns goldrichtig.



Erfahren Sie in diesem Handbuch:

- ✓ Wie Sie mit fremdem Geld Schritt für Schritt eigenes Vermögen aufbauen
- ✓ Wie Sie mit wenig oder gar keinem Eigenkapital den ersten Kauf tätigen können
- ✓ Wie Sie mit einem durchschnittlichen Einkommen alle zwei Jahre eine weitere Wohnung dazu erwerben können
- ✓ Wie Sie langfristig steigende Renditen erzielen und dabei maximal abgesichert sind
- ✓ Wie Sie den Immobilien-Markt gezielt für sich nutzen und die Inflation zu Ihrem Freund machen

"Immobilien sind nicht nur der beste Weg, der schnellste Weg, sondern auch der einzige Weg, um abgesichert reich zu werden."

Marshall Field

Entfesseln Sie das *Perpetuum Mobile* der Finanzindustrie

Schließen Sie die Augen und stellen Sie sich vor,

Sie haben Mieteinnahmen aus 10 Wohnungen,
Sie sind finanziell frei – ob Sie noch arbeiten, entscheiden Sie selbst.
Ihre Zukunft ist gesichert, Sie wohnen schön, mehrere Urlaube pro Jahr sind möglich,
finanzielle Sicherheit für Ihre Kinder und eine stabile Altersvorsorge für Sie ist gegeben.
Was wäre, wenn es ein System gäbe, das Ihnen genau das ermöglicht,
das Ihr Vermögen in Ruhe, aber kontinuierlich vermehrt?
Treffen Sie eine Entscheidung, die nicht nur Ihnen, sondern auch Ihren Kindern zugute
kommt und Sie können all' das erreichen.

Entfesseln Sie das **xxl.immo-Perpetuum Mobile** für sich!

Die **xxl.immo-Strategie** verhilft Ihnen zu einem nahezu automatisierten System durch
den permanenten Kauf vermieteteter Immobilien.
Mieteinnahmen, Wertsteigerungen und steuerliche Vorteile lassen Ihr Vermögen ständig
wachsen – flankiert von unserem 360-Grad-Service.
Wir unterstützen Sie bei Vermietung, Verwaltung und Renovierungen.

Immobilien sind die Kapitalanlage der Zukunft.

Immobilien sind die sicherste Anlageform, die es gibt.
Banken finanzieren sie oftmals zu 100 %, weil sie inflationsgeschützt,
renditestark und wertbeständig sind.
In den letzten Jahrzehnten sind Mieten und Preise
kontinuierlich gestiegen.

Das Wichtigste ist, jetzt zu handeln.

Sie können die Vergangenheit nicht ändern,
aber Sie können jetzt die Weichen für die Zukunft stellen.
Egal, ob Zinstief oder -hoch, Immobilien lohnen sich immer:
Entweder profitieren Sie von niedrigen Zinsen oder von
höheren Steuervorteilen und der Abwertung Ihres
Darlehens durch Inflation.



Starten Sie jetzt mit **xxl.immo** in eine sichere Zukunft!

Mit über 35 Jahren Erfahrung ist **xxl.immo** der richtige
Partner dafür. Dieses Handbuch und die Rente aus Stein
sind Ihr Schlüssel zur finanziellen Freiheit.



Mit unserer Strategie schließen Sie nicht nur Ihre **“RENTENLÜCKE”**,
sondern schützen Ihr Vermögen auch effektiv vor Inflation.
Da Ihr Kapital in Sachwerte fließt, profitieren Sie doppelt,
die Inflation entwertet Ihr Darlehen, während Ihre Immobilien
gleichzeitig im Wert steigen - so wächst Ihr Vermögen langfristig mit.

Was bedeutet Immobilien-Vermögensberatung eigentlich?

Immobilien-Vermögensberatung bedeutet, Ihr Vermögen durch strategische Investitionen in Immobilien langfristig zu sichern, aufzubauen und professionell auszubauen. Das xxl.immo Immobilienvermögensberatungssystem unterstützt Sie in allen drei Bereichen:



1. Vermögen sichern

Professionelle Umschichtung von Geldwerten in sichere Sachwerte, um Ihr Vermögen vor Inflation zu schützen.



2. Vermögen aufbauen

Mit der richtigen Beratung und Finanzierung auch mit geringem Eigenkapitaleinsatz in den langfristigen Vermögensaufbau starten.



3. Vermögen professionell ausbauen

Alle möglichen Förderungen und steuerlichen Abschreibungen optimal nutzen und durch gezielte Folgeinvestitionen das Portfolio erweitern. Aus einer Wohnung zwei machen, aus zwei Wohnungen drei machen usw.



IMMOBILIEN
VERMÖGENSBERATUNG

**Ihr Vorteil
mit xxl.immo**

Die xxl.immo Immobilien-Vermögensberatung bedeutet ein ruhiges und gemanagtes Investment mit maximaler Anlagesicherheit.

Das xxl.immo-System funktioniert dabei ähnlich wie bei einem Aktienfonds, Sie investieren langfristig, aber kontinuierlich. Das System informiert Sie und gibt wichtige Empfehlungen, wann es wieder möglich ist, den nächsten Kauf zu tätigen, schlussendlich entscheiden jedoch Sie, wann und wie Sie Ihr Portfolio erweitern.



UNSERE VISION

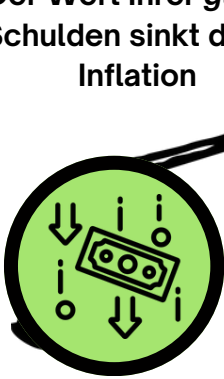
Jedem zur eigenen Kapitalanlage-Immobilie zu verhelfen.
Wir erstellen maßgeschneiderte Konzepte für jede Situation und begleiten unsere Kunden bei jedem Schritt ihres Investments und danach.

Inflation

Vernichtung von Geld-Vermögen – schleichende Enteignung

Inflation - Geldentwertung - ist die Urangst der Deutschen. Die Furcht davor ist wahrscheinlich größer, als die vor einem Euro Zusammenbruch. Finanzexperten nennen Sie gerne “finanzielle Repression”, denn sie bringt Sparer um ihr Vermögen. Auch wenn die Inflationsrate in Deutschland vergleichsweise niedrig scheint, so frisst die schleichende Geldentwertung jedes Jahr doch etliches vom Vermögen auf. Manches Sparbuch und diverse andere Anlagen verbuchen nach Abzug von Steuern und Inflation oft sogar eine negative Rendite.

Der Wert Ihrer *guten* Schulden sinkt durch Inflation



Der Wert Ihrer Immobilie steigt stetig

WAS VIELE NICHT WISSEN

Die Inflation ist Ihr Freund, wenn es um fremdfinanzierte Immobilien geht, weil der Wert des Darlehens über die Zeit abnimmt, der Wert Ihrer Immobilie, aber steigt.

Gefahr Inflation

Im 20. Jahrhundert hatten wir zwei extreme Inflationen. Einzig und allein Sachwerte waren in den großen Inflationen von 1927 und in der Währungsreform 1948 relativ werthaltig. 1990 wurden die Ersparnisse der ehemaligen DDR-Bürger nur bis 4.000 DM 1:1 getauscht, der Rest nur noch 1:2. Dann kam im Jahr 2002 die Einführung des Euro, auch hier wurde ein Verhältnis von knapp 1:2 getauscht, die Preise wurden dann in den Folgejahren relativ schnell angepasst, denn was früher 1,-- DM gekostet hat, kostete bald darauf 1,-- €.

Immobilienbesitzer treten dieser Situation entgegen, denn die Miete kann der Inflation angepasst/erhöht werden. Bei einer Fremdfinanzierung der Immobilie verringert die Inflation quasi sogar das Darlehen, da das Darlehen ein Geldwert ist, an Wert verliert und die Rückzahlung damit schneller erfolgen kann.



Die intelligente Doppelstrategie

Der Geldentwertung entgehen und von Anfang an mit dem vollen Wert der Immobilie durch Wertsteigerung und Inflation partizipieren.

Aus Steuerlast Vermögen bilden

Steuervorteile entstehen durch verschiedene Vergünstigungen, die Immobilieneigentümern zur Verfügung stehen. Dazu gehören Abschreibungen (AfA) und steuerliche Abzüge für Werbungskosten. Diese Vergünstigungen reduzieren die steuerliche Belastung und erhöhen dadurch indirekt die Nettorendite der Immobilie.

Steuern selbst steuern - mit hohen Steuervorteilen Geld aus dem Nichts erschaffen



Abschreibungen

- 2% - 3% Gebäude-abschreibung
- Sonderabschreibungen (Neubau- und Denkmalimmobilien)



Werbungskosten

- Erhaltungs-aufwendungen
- Verwaltungskosten
- Fahrtkosten
- Finanzierung - Kosten
- Disagio
- Zinsen



Steuerfreiheit und Abzüge

- Steuerfreie Gewinne auf Verkaufserlöse nach 10 Jahren

Sehr hohe Steuer- und Abgabenbelastung in Deutschland

Im statistischen Durchschnitt muss jeder deutsche Bürger mehr als die ersten sechs Monate des Jahres ausschließlich für das Finanzamt und die Sozialkassen arbeiten. Die Steuer- und Soziallastquote beläuft sich damit auf mehr als 50 Prozent. Durch mögliche Steuervergünstigungen versucht der Staat Investitionen zu lenken. Dadurch entstehen dem Anleger, abhängig von seiner steuerlichen Situation, Möglichkeiten, den Staat am Vermögensaufbau zu beteiligen. Immobilien sind die mit Abstand beste Möglichkeit.

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

Preußisches Oberverwaltungsgericht 1906



WAS VIELE NICHT WISSEN

Die Immobilie ist die einzige und letzte legale Möglichkeit in Deutschland um Steuerlast in Sachwert-Vermögen umzuwandeln.

WIE HABEN SICH DIE IMMOBILIEN ENTWICKELT

Beispiele unserer Bestandskunden

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



LEONBERG BEI STUTTGART

51 m2 Wohnung, Baujahr 1986

Kaufpreis 2013

122.000 €

Wert (ca.) 2025

204.000 €



67% Wertsteigerung in 12 Jahren
Jährliches Wachstum von ca. 5,6%

Rendite in 12 Jahren

82.000 €



LEIPZIG

76 m2 Wohnung, Baujahr 1994

Kaufpreis 2011

98.000 €

Wert (ca.) 2025

228.000 €



132% Wertsteigerung in 14 Jahren
Jährliches Wachstum von ca. 9,43%

Rendite in 14 Jahren

130.000 €



GÖPPINGEN

85m2 Wohnung, Baujahr 1980

Kaufpreis 2009

112.000 €

Wert (ca.) 2025

315.000 €



181% Wertsteigerung in 16 Jahren
Jährliches Wachstum von ca. 11,31%

Rendite in 16 Jahren

203.000 €

Alle zwei Jahre eine neue Wohnung kaufen

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



**EINE WOHNUNG IST NUR DER ANFANG -
Aus 1 mach 2 (oder 3,4,5,6,7,8,..)**

Der Kauf einer ersten Wohnung ist ein entscheidender Schritt im systematischen Vermögensaufbau. Mit der Zeit können Sie Ihr Portfolio erweitern und von den Skaleneffekten profitieren, die ein größeres Immobilienportfolio mit sich bringt. Durch die schrittweise Erweiterung Ihres Immobilienportfolios haben Sie die Möglichkeit, Ihr Vermögen exponentiell zu steigern. Jede zusätzliche Immobilie erhöht Ihre Einkünfte und hilft gleichzeitig, Ihr Risiko zu diversifizieren und zu minimieren.



VERMÖGENSWACHSTUM MIT GESAMTKONZEPT

**Was mit nur einer Wohnung beginnt,
macht Sie schon in wenigen Jahren zum Sachwert-Millionär!**



Mehrfachkauf & Investitionsplan

Volks-Immobilie

Können Sie monatlich statt **150 €** auch **300 €** 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!



Zum Vergleich:

Wenn Sie z.B. **130 €** pro Monat in eine Lebensversicherung einzahlen, erhalten Sie später nur einen Bruchteil dessen, was eine Immobilie einbringt → mach jetzt den Sachwert-Switch !

2



2 Wohnungen

Paket M

1 x 2-Zi.-WE

1 x 3-Zi.-WE

ca. 120 m² gesamt

Volumen:

156.000€

ca. 130.- €

pro Monat

3



3 Wohnungen

Paket L

1 x 2-Zi.-WE

2 x 3-Zi.-WE

ca. 190 m² gesamt

Volumen:

247.000€

ca. 205.- €

pro Monat

4



4 Wohnungen

Paket XL

1 x 2-Zi.-WE

2 x 3-Zi.-WE

1 x 4-Zi.-WE

ca. 290 m² gesamt

Volumen: 377.000€

ca. 313.- €

pro Monat

- Renovierte, werthaltige Immobilien
- WEG-Verwaltung
- 360 Grad-Service
- Verhältnismäßig geringe monatliche Aufwendungen

IHR VORTEIL MIT **xxl.immo**

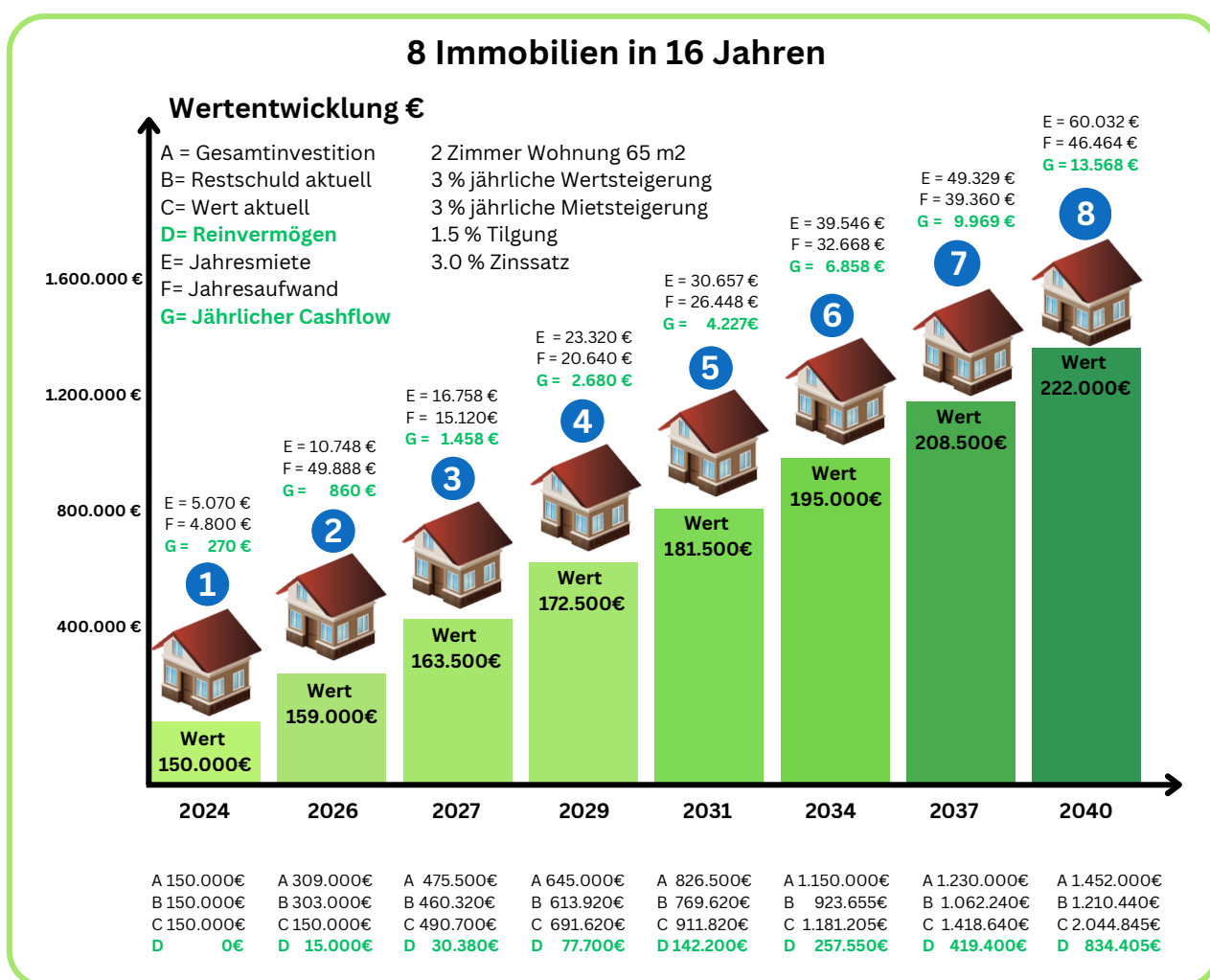


Paketkäufe sind bei **xxl.immo** Standard - unsere hochkarätigen Kontakte steigern Ihre Chancen auf so ein Ergebnis sehr. Entscheiden Sie selbst - machen Sie den ersten Schritt und fordern Sie jetzt Ihre persönliche Investitions-Analyse an.

Investitionsplan für Bestandswohnungen

Wie sich permanente Immobilieninvestitionen auswirken, das können Sie anhand des Immobilien-Investitions-Plans hier sehen. Durch den Kauf von nur 8 Wohnungen binnen 16 Jahren kann ein Nettovermögen von ca. 830.000 € entstehen. Die Berechnung erfolgte aufgrund von Erfahrungswerten der letzten Jahrzehnte, bildet jedoch nicht zwangsläufig eine Garantie für die Zukunft, die Entwicklung kann besser, aber auch schlechter ausfallen. Auch wenn sich die hier zugrunde liegenden Parameter immer wieder ändern, so bleibt das Ergebnis nahezu gleich, z.B. höhere Zinsen folgen höhere Wertsteigerungen und Mietsteigerungen usw.

Übrigens: Ein zusätzliches positives steuerliches Ergebnis wurde nicht berücksichtigt.



“Vermögensaufbau mit Erfolgsgarantie”
“Die Methode der Millionäre”

„Der beste Zeitpunkt, ein Haus zu kaufen, ist immer vor fünf Jahren.“

Ray Brown - Immobilienexperte und Autor

Teil der xxl.immo-Strategie - die freie Grundsschuld

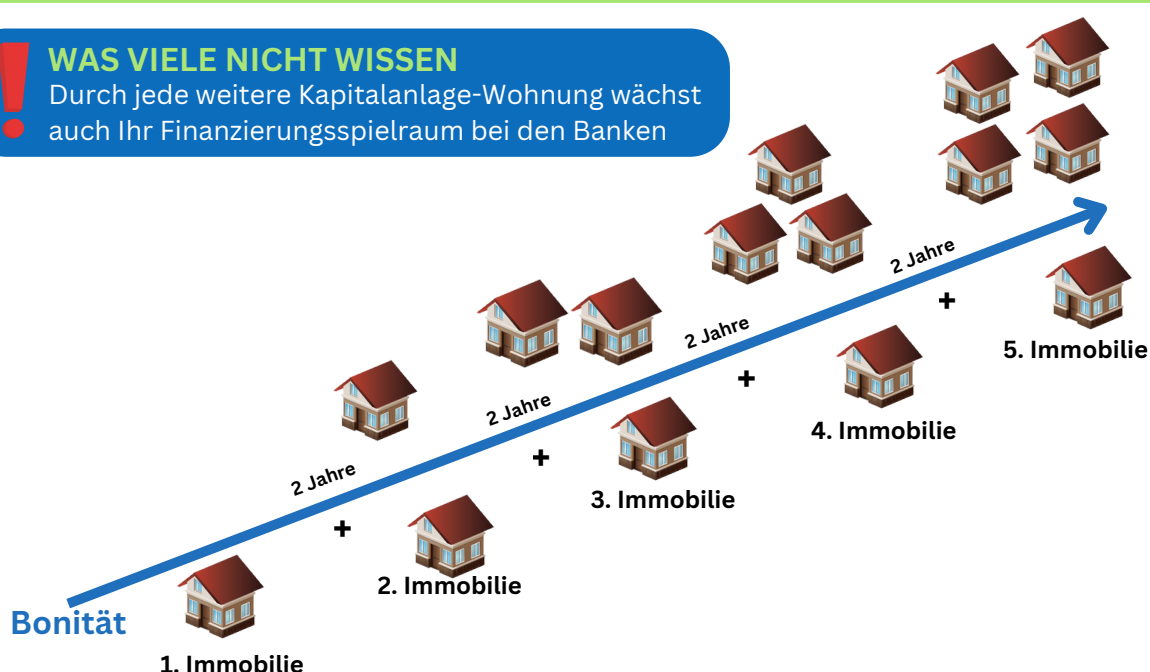
Was viele nicht wissen - Bonitätssteigerung durch freie Grundschulden

Eine freie Grundsschuld ist eine Grundsschuld, die auf einer Immobilie eingetragen ist, jedoch nicht, bzw. nicht mehr für eine spezifische Forderung (z.B. ein Darlehen) genutzt wird. Sie steht also als Sicherheit zur Verfügung, ohne dass sie aktuell verpfändet ist. Man kann diese freie Grundsschuld, auch einen Teil davon, als Sicherheit für zukünftige Darlehen nutzen. Eine freie Grundsschuld wirkt sich positiv auf die Bonität aus, da sie eine Art Vermögenswert darstellt und deshalb als zusätzliche Sicherheit für die Bank dient.



WAS VIELE NICHT WISSEN

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



Wenn jemand bereits über eine Immobilie mit einer eingetragenen, aber ungenutzten Grundsschuld verfügt, signalisiert dies zusätzliche finanzielle Stabilität und Sicherheit. Dies führt dazu, dass Banken eher bereit sind, Darlehen zu vergeben und ausserdem günstigere Zins-Konditionen anbieten. Und das ist die Basis des xxl.immo-Systems: Sie nutzen Ihre unweigerlich erfolgende Bonitätssteigerung zum Kauf weiterer Immobilien.



Ein weiterer xxl.immo Vorteil

Als Mitglied unserer xxl.immo-Community zeigen wir Ihr finanzielles Potenzial in Echtzeit auf.
Sie wissen immer, wann ein nächster Kauf möglich ist.

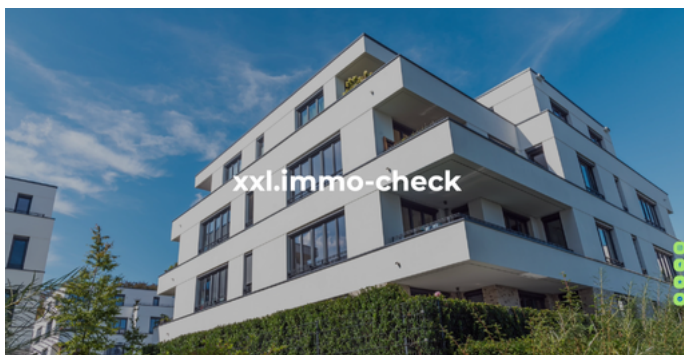
Bringen Sie jetzt den Stein ins Rollen

Die xxl.immo-Strategie setzt stark auf das Prinzip Absparen statt Ansparen, und nutzt die 6 Faktoren der Immobilien-Wertschöpfungskette, um Ihren Immobilien-Vermögensaufbau wie einen Stein ins Rollen zu bringen. Ihr künftiges Zusatzeinkommen setzt sich neben der Mietrendite unter anderem aus Wertsteigerungen, Inflation, Steuervorteilen und auch Mietsteigerungen zusammen. Nach und nach wird das Darlehen weniger, der Immobilienwert steigt und damit auch Ihre Bonität, was den Kauf weiterer Immobilien ermöglicht, bzw. erleichtert. So rollt der Stein immer weiter und Sie bauen langfristig werthaltiges Vermögen auf. Kurz gesagt: Mittelfristige Bonitätssteigerung durch gute Schulden.



Immobilien bieten einzigartige Vorteile:

- **Unversteuertes Geld:** Geliehenes Kapital muss nicht versteuert werden, und Mieteinnahmen sind anfangs steuerfrei, da sie mit Abschreibungen und Schuldzinsen verrechnet werden.
- **Nachhaltige Renditen:** Bei guter Verwaltung bieten Immobilien dauerhafte und attraktive Renditen.
- **Vererbbarkeit:** Immobilien erzeugen auch nach dem Tod des Eigentümers passives Einkommen und werden einfach vererbt.
- **Überschüsse in der Absparphase:** Bereits während der Abzahlung können Überschüsse entstehen, besonders bei Denkmalimmobilien, die eine hohe Steuerlast direkt in Vermögen umwandeln.
- **Ohne Eigenkapital:** Oft finanzieren Banken bis zu 100 % der Kaufpreise, einschließlich Nebenkosten, was Immobilien zur einzigen Vermögensklasse macht, die ohne eigenes Kapital erworben werden kann.



SCAN ME



Analyse + Angebotsanforderung zum Vermögensaufbau mit Immobilien

Ja, ich/wir wünsche/n ein unverbindliches und kostenfreies Angebot zum Vermögensaufbau mit Immobilien gemäß meinen nachstehenden Angaben:

Vorname/n*	Name/n*
<input type="text" value="Vorname/n"/>	<input type="text" value="Name/n"/>
Adresse	Plz / Ort
<input type="text" value="Straße, Haus-Nr."/>	<input type="text" value="Plz / Ort"/>
E-Mail*	Telefon*
<input type="text" value="E-Mail"/>	<input type="text" value="Telefon"/>
Familienstand*	Kinder, wenn ja, wieviele und welches Geburtsjahr
<input type="text" value="--- bitte wählen ---"/>	<input type="text" value="Anzahl Kinder & Geburtsjahre"/>
Zu versteuerndes Brutto-Jahres-Einkommen*	Kirchensteuer*
<input type="text" value="In Euro"/>	<input type="text" value="--- bitte wählen ---"/>
Monatliches (Familien)-Netto-Einkommen*	Möglicher Eigenkapitaleinsatz*
<input type="text" value="In Euro"/>	<input type="text" value="In Euro"/>
Kaufnebenkosten zusätzlich finanzieren	Wie hoch darf die maximale monatliche Belastung sein
<input type="text" value="--- bitte wählen ---"/>	<input type="text" value="In Euro"/>

Zielsetzung:

- ☐ So viele Wohnungen wie möglich kaufen, Bonität und Hebeleffekt nutzen → Vermögen bilden.
- ☐ Ein zusätzliches passives Einkommen aufbauen → Leben aus Mieteinnahmen.

Informationen zur Wunsch-Immobilie:

Investitionsvolumen bis zu

(diese Einschätzung übernehmen gerne wir für Sie, bzw. soll nur eine Info sein, wenn Sie eine Obergrenze wünschen)

Bzw. wenn Objekt frei wählbar, welche Parameter sind evtl. gewünscht? Bitte ankreuzen.

- ☐ Neubau-Immobilien
- ☐ Bestands-Immobilien mit guter Rendite
- ☐ Senioren-Immobilien (Pflegeapartments oder Betreutes Wohnen)
- ☐ Denkmalgeschützte Immobilien → mit ersparten Steuern Vermögen bilden (durch KfV und Förderprogramme)

bevorzugter Standort: Stadt oder Region

☐ Hiermit bestätige ich, dass ich die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen habe.



ABSENDEN

Machen Sie jetzt Ihren persönlichen xxl.immo-check und wir erstellen Ihnen innerhalb 48 Stunden eine kostenlose Machbarkeits-Analyse und 2 konkrete unverbindliche Angebote.

“Zwischen Ihnen und einer der solidesten Kapitalanlagen unserer Zeit stehen meist keine Fakten - sondern Zweifel, ein Zögern im Kopf und vielleicht ein Finanzierungspartner, der noch überzeugt werden will.
Doch viele Erfolgsgeschichten beginnen genau hier.”

Zitat: Heinz Riedel

Immobilienkauf mit Konzept - Unser unschlagbarer 360°-Service!

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

Immo-Check / Vorprüfung

Vermögensbildung

Begleitung und Überwachung
Ihrer Immobilien+immer wieder
attraktive Kaufchancen

Objektauswahl

Auf Sie optimal zugeschnitten
Auswahl aus dem verdeckten
und offenen Markt



Abwicklung

Systematisierte
Kaufabwicklung / Übernahme
der Immobilie

Finanzierung

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

IHR VORTEIL MIT XXL.IMMO



"Immer inklusive"

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

Chancen einer Immobilie zur Kapitalanlage

- Wertsteigerungspotenzial
- Gewinn bei späterem Verkauf möglich
- Regelmäßige Mieteinnahmen
- Schutz vor Inflation durch indexierte Mietverträge (z. B. Staffelmiete oder Mietanpassung nach Verbraucherpreisindex)
- Steuervorteile aus Abschreibung (AfA) auf Gebäudeanteil (z. B. 2–3 % p. a.), Werbungskostenabzug (Zinsen, Instandhaltung, Verwaltung)
- Steuerfreie Veräußerung nach 10 Jahren Haltedauer (bei Privatbesitz)
- Inflationsschutz - Sachwerte bieten Sicherheit bei Geldwertverlust
- Mietpreise steigen oft im Einklang mit Inflation
- Fremdkapitalhebel - Geringes Eigenkapital nötig durch Finanzierung
- Die Hebelwirkung steigert die Eigenkapitalrendite bei zusätzlich positiver Wert- & Mietertragsentwicklung
- Ruhestands- bzw. Zukunftsvorsorge: Einnahmen im Alter durch Miete oder Verkauf
- Möglichkeit zur späteren Eigennutzung

Risiken einer Immobilie zur Kapitalanlage

- Mietausfall / Leerstand / verspätete Zahlungen oder gar keine Mieter
- Regionale Nachfrage kann sich ändern
- Instandhaltungs- und Modernisierungskosten / unvorhergesehene Reparaturen (Dach, Heizung, etc.)
- Energieeffizienz-Anforderungen durch gesetzliche Vorgaben
- Wertminderung durch Standort- oder Marktveränderung - Infrastrukturabbau, neue Baugebiete, Lärmbelästigung etc.
- Preisrückgänge bei Zinswende oder Marktsättigung
- Zinsänderungsrisiko - steigende Zinsen verteuern Anschlussfinanzierungen
- Regulatorische Risiken - Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, energetische Auflagen
- Steigende Grundsteuer oder neue Abgaben
- Verwaltungsaufwand - Mietersuche, Abrechnung, Kommunikation, Rechtliches
- Zeit- und ggf. Kostenaufwand bei Verwaltung (auch durch Hausverwalter)

Hinweise und Empfehlungen

Wenn der Immobilienkauf finanziert wird, auch nur zum Teil, dann empfiehlt es sich, eine Risiko-Lebensversicherung abzuschließen, um für den Fall der Fälle vorgesorgt zu haben. Es sollte immer die Höhe des Kreditbetrages abgesichert sein. Bei Ehepaaren lohnt sich eine sogenannte Versicherung auf verbundene Leben, bei diesem sind beide Kreditnehmer in einem Vertrag gegenseitig abgesichert, das ist meist günstiger als zwei Verträge.

Die Hinterbliebenen haben dann durch die Miete quasi eine Sofort-Rente aus der Immobilie. Der Schmerz bleibt unbenommen, aber finanzielle Sicherheit bringt mindestens Ruhe. Bei einem eventuellen Verkauf der Immobilie entstehen Freiheiten, Dinge zu ändern, die notwendig, oder gewünscht sind.

AUCH WENN DIE FINANZIERENDE BANK DIES NICHT FORDERT, WIRD DIES DRINGEND EMPFOHLEN !

Haftungsausschluss / Legal Disclaimer

Dieses Handbuch dient ausschließlich der allgemeinen Information und Weiterbildung im Bereich Immobilien und stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung oder Beratung dar. Insbesondere enthält es keine rechtliche, steuerliche, finanzielle oder betriebswirtschaftliche Beratung und ist auch nicht als Aufforderung zu verstehen, bestimmte Immobilien, Finanzprodukte oder sonstige Investitionen zu erwerben oder zu veräußern. Alle Angaben beruhen auf Erfahrungswerten, öffentlich zugänglichen Daten und subjektiven Einschätzungen zum Zeitpunkt der Erstellung.

Trotz sorgfältiger Prüfung wird keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Fehlerfreiheit übernommen, da sich wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen jederzeit und ohne Vorankündigung ändern können.

Prognosen, Wertannahmen, Beispielrechnungen oder Einschätzungen zu Renditen und Marktentwicklungen sind unverbindlich und bieten keine Garantie für tatsächliche Ergebnisse. Vergangene Entwicklungen lassen keinerlei Rückschluss auf die Zukunft zu. Immobilieninvestitionen unterliegen vielfältigen Risiken, etwa solchen, die aus Marktveränderungen, Zinsschwankungen, Mietausfällen, Instandhaltungskosten, steuerlichen Anpassungen oder Standortfaktoren resultieren können.

Derartige Risiken können zu erheblichen Verlusten führen, bis hin zum vollständigen Ausfall einer Investition. Jeder Leser handelt vollständig eigenverantwortlich und ist verpflichtet, sämtliche Informationen dieses Handbuchs selbstständig zu prüfen sowie vor Entscheidungen qualifizierte Rechtsanwälte, Steuerberater, Finanzberater oder andere Fachleute hinzuzuziehen. Eine Haftung des Herausgebers oder der mit ihm verbundenen Unternehmen für materielle oder immaterielle Schäden, entgangene Gewinne, Vermögensnachteile, Folgeschäden oder Fehlinvestitionen wird im gesetzlich zulässigen Umfang ausgeschlossen; dies gilt nicht bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten. Soweit dieses Handbuch auf externe Quellen, Beiträge Dritter, Links oder Community-Inhalte verweist, wird hierfür keine Verantwortung übernommen. Für diese Inhalte sind ausschließlich deren Urheber verantwortlich. Der Herausgeber übernimmt keine Haftung für die Verfügbarkeit, Richtigkeit oder Rechtmäßigkeit externer Informationen.

Urheberrecht / Copyright

© Heinz Riedel, H&R Rendite-Immobilien GmbH & Co. KG, Karlstraße 1, 74564 Crailsheim. Alle Inhalte dieses Handbuchs – mit Ausnahme ausdrücklich gekennzeichnete Zitate oder Beiträge Dritter – sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Vervielfältigung, Verbreitung, Bearbeitung oder öffentlichen Wiedergabe bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Rechteinhabers.

Die Nutzung des Handbuchs ist ausschließlich autorisierten Geschäftspartnern und Markenbotschaftern der Marke XXL.IMMO gestattet.

Eine Verwendung ist nur zu Vertriebs- und Informationszwecken im Zusammenhang mit Produkten der H&R Rendite-Immobilien GmbH & Co. KG zulässig.

Eine Nutzung für Angebote oder Marketingaktivitäten von Wettbewerbern ist ausdrücklich untersagt.

“Wir können den Wind nicht ändern,
aber die Segel anders setzen !”

Aristoteles



Hier geht's zu unserer Webseite mit
vielen Informationen und einigen
ausgewählten Angeboten

www.xxl.immo



Hier geht's direkt zum
xxl.immo-Immobilien-Shop

app.xxl.immo



H & R Rendite-Immobilien GmbH & Co KG / xxl.immo

Karlstraße 1, D-74564 Crailsheim

Telefon: 07951 - 3160060

WhatsApp: 0151 - 41994212

E-Mail: crailsheim@xxl.immo