

IMMOBILIEN
SCHNEIDEREI

45663 RECKLINGHAUSEN | ALTE GRENZSTRASSE 189/191

RECK LING HAUSEN

INHALTSVERZEICHNIS

PROJEKT RECKLINGHAUSEN – ALTE GRENZSTRASSE 189/191

06	— — — —	PHILOSOPHIE <i>„LEBEN ... UND DAS AUS MIETEINNAHMEN“</i>
09	— — — —	RENTE MIT 55
16	— — — —	FINANZIERUNGSMODELLE
20	— — — —	AUSWIRKUNGEN DER INFLATION
22	— — — —	WOHNUNGSBEDARF SEIT 2002
26	— — — —	BUNDESLAND NORDRHEIN-WESTFALEN
30	— — — —	RECKLINGHAUSEN
38	— — — —	OBJEKTVORSTELLUNG
44	— — — —	GRUNDRISSE
54	— — — —	CHANCEN & RISIKEN



**PHILO
SOPHIE**

PHILOSOPHIE

LEBEN ... UND DAS AUS MIETEINNAHMEN

Das Ziel auf dem Weg zu einem „Leben aus Mieteinnahmen“ ist es zunächst in Immobilien zu investieren und zwar nicht nur in eine vermietete Immobilie, sondern in genauso viele Wohneinheiten wie notwendig sind, damit Sie später aus der Summe der Mieteinnahmen bequem leben können!

Statt immer nur für Geld zu arbeiten, erreichen Sie über vermietete Immobilien regelmäßige passive Einnahmen – ohne dauerhaft dafür arbeiten zu müssen. Zu Beginn dienen diese Einnahmen für die Rückzahlung der Darlehensverpflichtung. Die laufend steigenden Mieteinnahmen beschleunigen hierbei die Rückzahlungsgeschwindigkeit und nach Ablauf dieser Rückzahlungsphase stehen Ihnen die Mieterträge zur freien Verfügung.

Je mehr Wohneinheiten Sie frühzeitig erworben haben, desto früher und höhere passive Erträge generieren Ihre Projekte für Sie und ermöglichen Ihnen im Idealfall ein

„Leben ... und das aus Mieteinnahmen“

oder stellen zumindest eine stabile Ergänzung zu Ihrer gesetzlichen und/oder privaten Altersversorgung dar, die Ihnen auch einen vorgezogenen Ruhestand ermöglicht.

Ein ganz bedeutender Faktor hierbei ist der **Inflationschutz**; das heißt der Wert Ihrer Mieterträge steigt und passt sich somit stetig dem Lebenshaltungsindex und den Preissteigerungen an, wohingegen die sonstigen Anlageprodukte durch die Inflation an Wert bzw. Kaufkraft verlieren.

Das, was sich für viele Anlageklassen wertmindernd erweist, ist für die Immobilie sehr vorteilhaft. Dennoch investieren die Meisten in renditenarme und kostenintensive Produkte. Die Gründe hierfür liegen in der Einfachheit dieser Ansparprodukte und gleichzeitig in der Unwissenheit im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen.

Risiko ist es etwas zu tun, wovon man keine Ahnung hat.

Das Risiko einer Investition wird ausgeschaltet bzw. reduziert durch Wissen. Aus diesem Grund ist es das Bestreben Ihres Immobilienberaters und der Immobilien Schneiderei Ihnen Wissen rund um Ihre Immobilieninvestition an die Hand zu geben, mit dem Ziel und der Absicht, dass Ihre Umsetzungsbereitschaft steigt und Sie Lust bekommen auf eine Ansammlung an vermieteten Wohneinheiten.

Eine Immobilie durchläuft in der Regel drei Phasen, die folgend dargestellt werden:

Phase 1 (Investitionsphase)

Die Phase 1 oder auch die **Investitionsphase** stellt das Jahr des Kaufes dar. Nachdem Sie sich für Ihr Kaufobjekt entschieden haben ist ein Bank- oder Finanzierungspartner notwendig, der den Restbetrag unter Berücksichtigung Ihrer Eigenmittel zur Verfügung stellt.

Banken erwarten in der heutigen Zeit, dass man die Kaufnebenkosten (meist bestehend aus Grunderwerbsteuer, Vermittlungsgebühr und Notarkosten) in jedem Fall aus Eigenmitteln erbringt. Ferner erwarten Bankinstitute weitere 10 % Eigenkapital vom Kaufpreis. Ersatzweise können bestehende Kapitalverträge, wie Lebensversicherungen, Bausparverträge, Fondssparpläne und/oder sonstige abtretbare Sparverträge als Eigenkapitalersatz verwendet werden. Sollten Sie bereits Wohneigentum besitzen und große Teile hiervon abbezahlt haben, so kann auch dieses Immobilienvermögen als Ersatzsicherheit herangezogen werden anstelle von Bargeld, was sich als liquiditätsschonend darstellt.

Wenn Ihnen mehr Eigenkapital bzw. Ersatzsicherheiten zur Verfügung stehen, so kann dieses entweder für die gleiche Wohneinheit eingesetzt werden oder Sie erwerben bereits zu Beginn eine weitere Wohneinheit. Das bedeutet, statt 20 % Eigenmittel für eine Wohneinheit einzusetzen, gilt es zu überprüfen, ob Sie eine Finanzierungsgenehmigung erhalten für zwei Wohnungen mit jeweils 10 % Eigenmittel (Betrachtung ohne Kaufnebenkosten).

Dadurch generieren Sie sodann später Einnahmen durch zwei Mieterträge und profitieren gleichzeitig doppelt von den möglichen Wertsteigerungen, die Immobilien durch die Inflationsphase über eine lange Zeit erfahren.

Je höher Ihr heutiges Vermögen und Einkommen ist, desto höher kann der Finanzierungsbetrag ausfallen, mit dem Sie eine oder mehrere Immobilien erwerben können.

Sprechen Sie mit einem Partner der Immobilien Schneiderei und erstellen Sie ein passendes Konzept mit Ihrem Fachmann, welches für Ihre Lebensziele dienlich ist, sich an Ihre Investitionsbereitschaft und Bonität / Kreditwürdigkeit anpasst und von einem Bankpartner begleitet wird.

Phase 2 (Rückzahlungsphase)

Die Phase 2 oder auch die **Rückzahlungsphase** stellt den Zeitraum dar, der nach Kauf beginnt und durch die vollständige Rückzahlung endet.

Während dieser Phase generiert die Immobilie Einnahmen durch die Miete und Steuervorteile. Mit diesen Einnahmen können die Kosten getragen werden. Diese bestehen aus Zinsen für die Fremdmittel und Kosten, welche nicht auf einen Mieter umlegbar sind; auch genannt Eigentümerkosten. Im heutigen Zinsumfeld belaufen sich die Ausgaben ungefähr auf die Höhe der Einnahmen; so dass Ihre Immobilieninvestition sich vor der Tilgung bereits von selbst trägt. Somit verbleibt im Wesentlichen die Tilgung als monatlicher Aufwand.

Rückwärtsspareffekt vs. Vorwärtsspareffekt

Die Tilgung ist vergleichbar mit einer monatlichen Anspargung in einen Sparvertrag, mit dem Sie auf einen Zielbetrag vorwärts ansparen. Somit wird dieser Prozess auch als **Vorwärtssparen** bezeichnet. Hierbei generieren Sie Zinsen nur aus dem bereits angehäuften Kapital, welches zu Beginn gering ist und somit der Zinseffekt wenig Wirkung zeigt. Erst nach vielen Jahren, wenn also eine nennenswerte Kapitaldecke vorhanden ist, macht sich der Zinseszins-Effekt bemerkbar.

Anderes bei Ihrer Immobilieninvestition. Hier wird der Darlehensbetrag durch jede Bankrate laufend verkleinert. Ihr Ziel ist es also nicht auf einen bestimmten Betrag vorwärts anzusparen, der sich durch die Inflation laufend erhöht und somit nicht genau definiert werden kann, sondern den Höchststand des Darlehens auf Null zurück zu führen, was ein klar definiertes Ziel darstellt und durch die Inflation von Jahr zu Jahr immer leichter erreicht wird. Diesen Prozess nennt man auch **Rückwärtssparen**.

Auch hier erweist sich die Inflation als hilfreich, denn jede Mietsteigerung erhöht Ihre Einnahmen. Diese Einnahmesteigerung kann entweder genutzt werden um Ihren monatlichen Aufwand zu reduzieren und/oder um die Rückzahlungsdauer zu verkürzen.

Phase 3 (Erntephase)

Die Phase 3 oder auch Ihre **Erntezeit** beginnt spätestens mit der vollständigen Entschuldung. Sodann entfallen die Bankraten und die Mieteinnahmen stehen zu Ihrer freien Verfügung.

Die Erntephase kann auch vorgezogen werden durch eine Kombination der Rückzahlungs- und Erntephase und somit weit vor der totalen Entschuldung, indem man ganz gezielt den Zustand von Restschulden mit einer kleinen

verbleibenden Bankrate akzeptiert und die Differenz zur Mieteinnahme als Ernte einnimmt.

Eine Immobilie muss nicht vollständig bezahlt sein, um diese als Geldeinnahmequelle zu nutzen. Eine Immobilie darf gewisse Restschulden haben; sogar zu Ihrem Rentenbeginn. Hier kommt es auf die Relation und Verhältnismäßigkeit an. Sprechen Sie diesbezüglich mit Ihrem Fachmann und Partner der Immobilien Schneiderei.

Je früher Sie mit Ihrer ersten Immobilieninvestition begonnen haben, desto früher ist Ihr Darlehen zurück geführt, denn die Laufzeit der Entschuldung bleibt die gleiche. Sprich, wenn Sie 5 Jahre später starten verschiebt sich Ihr möglicher Rentenbeginn um genau diese Zeit. Daher die Empfehlung: Starten Sie jetzt!

Je mehr vermietete Immobilien Sie in frühen Jahren erworben haben durch eine smarte Finanzstrategie, desto mehr Einnahmen generieren Sie.

Je mehr vermietbare Fläche Sie erworben haben, desto stärker wirkt sich dies bei einer späteren Mietsteigerung aus. Auf einmal sind Mehreinnahmen vorhanden, wodurch die Rückzahlung vereinfacht wird und/oder Überschüsse erwirtschaftet werden können, obwohl die Immobilie sich noch in der Rückzahlungsphase befindet.

Je mehr Einheiten im Vermögen sind, desto schneller wird die finanzielle Unabhängigkeit erreicht.

Je mehr Einheiten Sie besitzen, desto mehr verteilen Sie das Vermietungsrisiko auf mehrere Einheiten / Standorte und bauen sich Stabilität und Sicherheit auf.

Je früher und mehr rentable Immobilien Sie erworben haben, desto früher erreichen Sie das Ziel **„Leben ... und das aus Mieteinnahmen“**

Je mehr Einheiten im Vermögen existieren, desto mehr Flexibilität entsteht. Sie entscheiden, ob Sie Bruchstücke Ihres Immobilienbestandes rentabel verkaufen und mit resultierenden Profit andere Bedürfnisse erfüllen; so zum Beispiel mit diesen Verkaufsgewinnen Restschulden für andere Immobilien auf einmal zurück bezahlen oder größere Anschaffungen / Wünsche bar bezahlen.

Leben ... und das aus Mieteinnahmen

bietet Freiheit durch laufende, passive Einnahmen und ein Immobilienvermögen mit Wertsteigerungspotenzial, welches an die nächste Generation übertragen werden kann. Sie erschaffen dadurch nicht nur Freiheit für sich, sondern bereiten auch für die nächsten Generationen ein Vermögen und ein **Leben ... und das aus Mieteinnahmen**.

DAS HAMSTERRAD

DAS HAMSTERRAD DER VERPFLICHTUNGEN

Die Masse der Bevölkerung steckt in einem Hamsterrad der Verpflichtungen fest.

Die Masse der Bevölkerung generiert einmal pro Monat eine Einnahme auf dem Konto, genannt „Gehalt“. Dieses Gehalt ist versteuert und mit Sozialabgaben verbeitragt. Von diesem Nettogehalt werden üblicherweise gleich am Ersten eines Monats die laufenden Verpflichtungen, wie Miete – Strom – Telefon/Internet – Darlehensraten – Auto – Versicherungsbeiträge, Ansparbeiträge, usw. bedient.

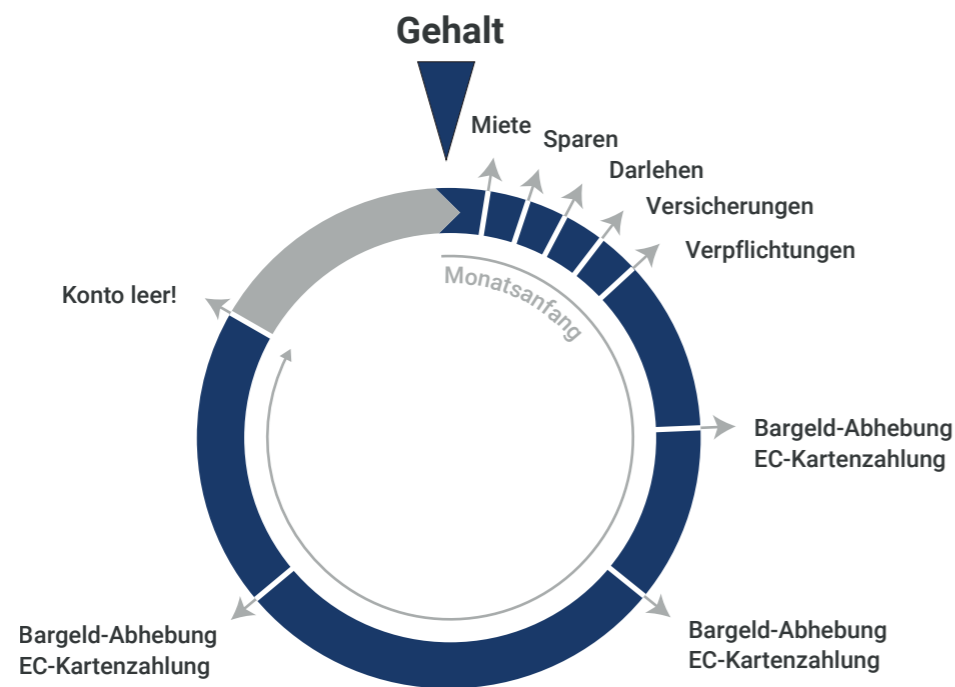
Anschließend ist nur noch ein gewisser Restbetrag auf dem Konto übrig. Mit diesem verbleibenden Anteil werden im Laufe des Monats bargeldlos mit EC-Karten die Einkäufe, wie Lebensmittel, Kleidung, Freizeitausgaben getätigt.

Schlussendlich ist am Ende des Monats entweder **Variante 1** noch ein bisschen Geld übrig oder **Variante 2** nichts mehr übrig oder **Variante 3** das Konto befindet sich im Soll, sodass die Ausgaben höher als die Einnahmen waren.

Letzten Endes ist es egal, welche Variante sich ergeben hat, man freut sich auf die nächste Gehaltszahlung oder man ist dringend auf die nächste Lohnüberweisung angewiesen und das Hamsterrad der Verpflichtungen beginnt von Neuem im nächsten Monat. So vergehen Jahre oder gar Jahrzehnte. Während dieser Zeit sparen viele Menschen in Sparverträgen, Lebensversicherungen, Fondssparplänen oder sonstigen (teilweise) renditenarmen Anlageformen an, in der stillen Erwartung, dass sie von der gesetzlichen Rente und dem angesparten Vermögen am Ende der Berufszeit leben können. Die Ernüchterung trifft meist zu spät ein und dann ist wenig Zeit für nachhaltige Veränderungen übrig.

Darum sprechen Sie mit Ihrem Fachberater über den Weg zu einem „**Leben ... und das aus Mieteinnahmen**“ oder über eine „**Rente mit 55***“.

(* Diese Zahl steht nur beispielhaft für Ihr gewünschtes Rentenalter).



© by Immobilien-Schneiderei GmbH

IHR MASSGESCHNEIDERTER IMMOBILIEN-ANZUG

RENTE MIT 55*

Die Masse der Bevölkerung lebt in dem beschriebenen Hamsterrad und beginnt die Rente gemäß der gesetzlichen Bestimmungen. Aktuell liegt der offizielle Renteneintritt bei 67 Jahren und wird stückweise in Richtung 70 verschoben werden müssen. Der Grund für den späten Rentenbeginn liegt häufig in der Tatsache, dass die gesetzliche Rente als Basiseinnahme zwingend notwendig ist, um die Unkosten im Leben tragen zu können; selbst wenn das eigene Heim abbezahlt ist.

Eine 25 bis 35-jährige Person hat es mit einem Aufbau von Immobilienvermögen recht leicht. Hier ist das junge Alter und die verbleibende, lange Zeit ein Faktor für den Erfolg zu einer Rente mit 55. Das Immobilieninvestment kann über die lange Zeit durch die Mieteinnahmen bedient werden. Sobald die Wohneinheiten bezahlt sind, ist die Miete ein frei verfügbares Einkommen.

Eine 35- bis 45-jährige Person bringt in der Regel mehr Einkommen, somit einen höhere Bonität, Kreditwürdigkeit und Startkapital mit. Diese Komponenten wirken sich positiv auf den Erwerb von einem größeren Immobilienpaket aus. Dies ermöglicht es, mehr Wohnungen zu erwerben und ggf. auch eine höhere monatliche Investitionsbereitschaft aufzubringen. Um ebenfalls früher lastenfrei zu werden, kann die Strategie „kaufe die doppelte Menge und verkaufe später wieder einen Teil“ umgesetzt werden.

Sprechen Sie mit Ihrem Fachberater über Ihre Möglichkeiten und die unterschiedlichen Strategien.

Lassen Sie sich einen maßgeschneiderten Immobilien-Anzug anfertigen.

(*Diese Zahl steht nur beispielhaft für Ihr gewünschtes Rentenalter).





WER NICHT DAFÜR SORGT,
DASS ER GELD VERDIENT
WÄHREND ER SCHLÄFT,
MUSS HART ARBEITEN
WÄHREND ER WACH IST!

WARREN BUFFETT
ERFOLGREICHSTER INVESTOR DER WELT



WIE VIEL GELD IST FÜR DEN START NOTWENDIG?

Banken erwarten, dass man die Kaufnebenkosten (meist bestehend aus: Grunderwerbssteuer, Vermittlungsprovision und Notarkosten) und 10 % des Kaufpreises als Eigenkapital erbringt. In diesem Fall spricht man von einer 90 %-igen Kaufpreisfinanzierung. Häufig ist dieses Geld auch schon in bestehenden Lebensversicherungen, Bausparverträgen oder sonstigen Sparverträgen vorhanden, die ggf. als Ersatzsicherheit eingebracht werden können.

Somit lassen sich Investitionen auch ohne Eigenkapital bewerkstelligen. Weitere Möglichkeit: Sie besitzen schon Eigentum und haben sogenannte „freie Grundschulden“, die ebenfalls als Ersatzsicherheit heran gezogen werden können.

Oder: Ihre Eltern haben freie Grundschulden und erklären sich bereit, Ihnen für Ihre Investition diese freien Grundschulden als Ersatzsicherheit (zeitlich befristet) abzutreten.

WARUM HABEN ES NUR SO WENIGE, WENN ES DOCH SO EINFACH IST?

Die Gründe sind vielschichtig. Zum einen liegt es daran, dass die Masse der Bevölkerung sich zu wenig mit ihren Finanzen auseinandersetzt und zum anderen liegt es in der Prägung / Erziehung, d.h. „was man tut bzw. was man nicht tut, was die Normen sind innerhalb deren man sich aufhalten soll.“

Häufig ist das Gelernte aus der Erziehung, dass man keine Schulden eingeht und wenn, diese dann ganz schnell wieder los werden soll. Mit einer solchen Prägung wird es schwer fallen, viele vermietete Immobilien zu erwerben und diese über eine lange Zeitachse bequem über die Mieteinnahmen zurück zu führen.

Ein anderer Glaubenssatz ist häufig, dass man lieber Risiko meidet und stattdessen bekannte Wege geht. Die Empfehlung an dieser Stelle ist es, nicht das Risiko zu meiden und sich selbst um die Chancen einer Immobilieninvestition zu berauben; sondern zu lernen mit Risiken umzugehen.

Gleichzeitig wirken emotionale Kräfte wie Ängste, Sorgen und Bedenken auf eine Person ein. Diese entstehen häufig aufgrund von Meinungen Dritter, Vorurteilen, unzutreffenden Schlussfolgerungen über mögliche Risikoszenarien, negativen Interpretationen und / oder falschen, unzutreffenden Annahmen. Vieles davon steht im Gegensatz zu dem Gedanken, sich für mehrere vermietete Immobilien zu entscheiden.

Mit der Immobilien Schneiderei haben Sie einen Partner, der in der Lage ist, mit den typischen Risiken einer Immobilieninvestition umzugehen. Durch den angebotenen Vermietungsservice übertragen Sie die Aufgaben im Zusammenhang mit allen Belangen rund um Ihre Wohnung auf die Immobilien Schneiderei und/oder verbundene Partnergesellschaften.

Zusätzlich wird empfohlen, mentale Stärke, Überzeugung, Fähigkeiten und Wissen im Umgang mit Immobilien und Vermietungen aufzubauen, um so den einschränkenden, emotionalen Kräften entgegen zu wirken.

Damit ermöglichen Sie sich selbst einen Weg zu vielen Immobilien und zu einem „**Leben ... und das aus Mieteinnahmen**“.

„Risiko entsteht, wenn man nicht weiß, was man tut“

Zitat von Warren Buffett

ANDERE ENTSCHEIDUNGEN TREFFEN WIE ALLE ANDEREN

Treffen Sie **ANDERE** Entscheidungen wie **ALLE ANDEREN** und gelangen Sie sodann zu einem **AAA+** Ergebnis (Tripple AAA Ergebnis).

Der unerfahrene Käufer trifft in der Regel seine Kaufentscheidung zu 95 % mit dem Auge und seinen damit verbundenen Emotionen; spricht er betrachtet die Immobilie, die Anmutung, die Schönheit des Objektes, die Beschaffenheit, eine perfekt aufbereitete 3D-Präsentation bei einem Neubauprojekt und ggf. bei einer Besichtigung die hochwertige Innenausstattung mit maßgeschneiderten Möbeln in einer Musterwohnung und lässt sich von der Sache und den Worten begeistern. Der damit verbundene höhere Kaufpreis wird während der Phase in den Hintergrund gedrückt und/oder in ein Verhältnis gestellt zu hohen möglichen Mieterträgen, die wiederum den Kauf und die monatliche Belastung umsetzbar erscheinen lassen. Bei dieser Vorgehensweise verbleiben nur 5 % der Kaufentscheidung für den Verstand.

Eine einfache Formel lautet: Alles was schön ist, ist entsprechend teuer und somit renditenärmer oder risikoreicher in der Vermietung, wenn hohe Mieteinnahmen zwingend erreicht werden müssen.

Eine Immobilie, die einen Zweck erfüllen soll für ein „**Leben ... und das aus Mieteinnahmen**“ soll die Bedürfnisse der Masse der Bevölkerung befriedigen und einfach bezahlbar sein - für den Mieter und für Sie als Erwerber. Diese Immobilie soll sich weder im gehobenen oder gar im Luxusbereich, noch im unterem Zielgruppenbereich befinden.

Damit muss diese Immobilie keinen Schönheitswettbewerb gewinnen, sondern eher einen guten Durchschnitt abbilden, der sich langfristig und nachhaltig ordentlich und renditenstark vermieten lässt.

Daher ist die Empfehlung, die Entscheidung zu 95 % mit dem Verstand und die verbleibenden 5 % mit dem Auge zu treffen. Diese Vorgehensweise ermöglicht Ihnen eine Entscheidung aus einem anderen Blickwinkel zu treffen, wobei im Vordergrund Zahlen, Daten und Fakten stehen, die für eine rentable, langfristige und nachhaltige Vermietbarkeit von Bedeutung sind.

Stellen Sie Ihrem Berater folgende Fragen:

- Wie ist die Lage und wirtschaftliche Kraft in der Region?
- Wie ist die Mietnachfrage innerhalb der Umgebung?
- Welche Zielgruppe als Mieter wird angesprochen?
- Welche Größe an Wohnraum hat diese Zielgruppe?
- Erfüllt der Grundriss die häufigen Anforderungen der Zielgruppe?
- Welches Management ist vorhanden?
- Welche Qualität und Erfahrung hat das Management auszuweisen?
- Welche Aufgaben übernimmt das Management?
- Welche Aufgaben verbleiben für Sie als Investor?
- Wie ist der Pflegezustand der Wohnanlage?
- Welche Instandsetzungsmaßnahmen sind ausstehend bzw. welche werden voraussichtlich in der Zukunft anfallen?
- Wer kümmert sich um den Pflegezustand?
- Welche Aufgaben übernimmt die Hausverwaltung / Mietverwaltung?
- Welche Aufgaben müssen zusätzlich bezahlt werden?
- Wie verläuft eine mögliche Neuvermietung?
- Wie hoch ist das Mietausfallrisiko?
- Welche Risiken im Zusammenhang mit der Bausubstanz sind vorhanden?
- Welche möglichen Kosten für die Eigentümergemeinschaft entstehen können und wie diese getragen werden von jeden einzelnen Eigentümer bzw. von der Gemeinschaft?
- Welche Risiken in der Vermietung vorhanden sind und wie man damit umgeht?
- Wie sichergestellt wird, dass Ihr Investment ruhig und sicher verläuft?
- Was sind die möglichen Risiken und wie geht man damit um?

Die Antworten zu diesen Fragen sind von großer Bedeutung für Ihr Vorhaben. Die Immobilie muss keinen Schönheitswettbewerb gewinnen; die Immobilie muss einen Zweck erfüllen und von einer Vielzahl der Bevölkerung genutzt und bezahlt werden können.

„Leben ... und das aus Mieteinnahmen“.

**FINANZIERUNGS
MODELLE**

DIE DREI MODELLE

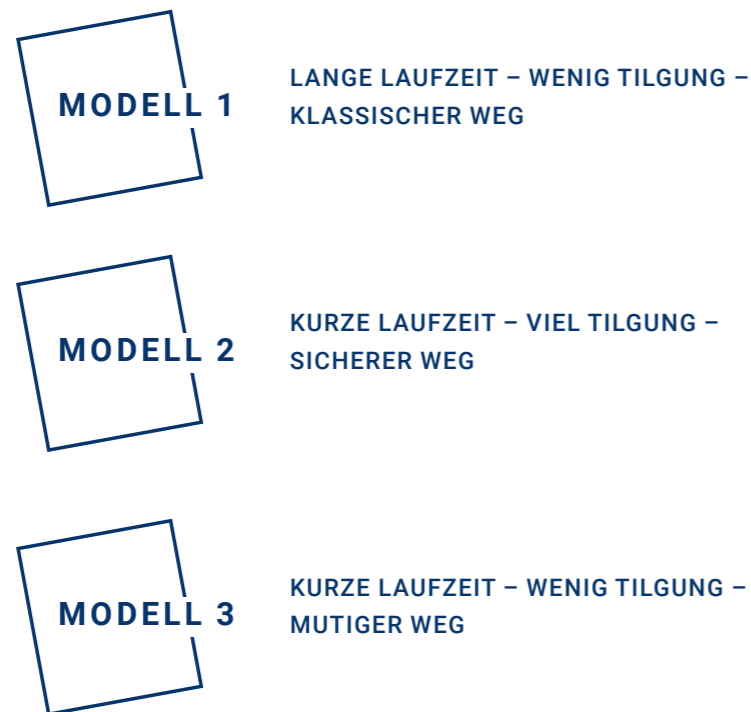
FINANZIERUNGSMODELLE

Das Ziel der meisten Menschen ist es, fremdes Geld so schnell wie möglich wieder zurück zu bezahlen und so kommt es, dass die Masse der Bevölkerung mit einem Immobiliendarlehen emotionalen Druck empfindet. Mit einer schnellen Rückzahlung wird häufig ein Verzicht in anderen Lebensbereichen verbunden, was die Qualität im Leben deutlich einschränkt.

Doch warum soll man fremdes Geld schnell zurück bezahlen, vor allem da es derzeit immer noch so günstig ist?

Es ist empfehlenswert, die Rückzahlungsgeschwindigkeit eher an einen persönlichen Lebensplan anzupassen und sich genau die Zeit zu lassen, die sowohl ein hohes Maß an Lebensqualität zulässt, als auch das Ziel „Leben ... und das aus Mieteinnahmen“ ermöglicht.

Folgend werden drei Finanzierungsmodelle vorgestellt. Planen Sie mit Ihrem Berater einen maßgeschneiderten Weg, der zu Ihren Vorstellungen, Bedingungen und Kriterien sowie finanziellen Mitteln passt!



LEBEN... UND DAS AUS MIETEINNAHMEN

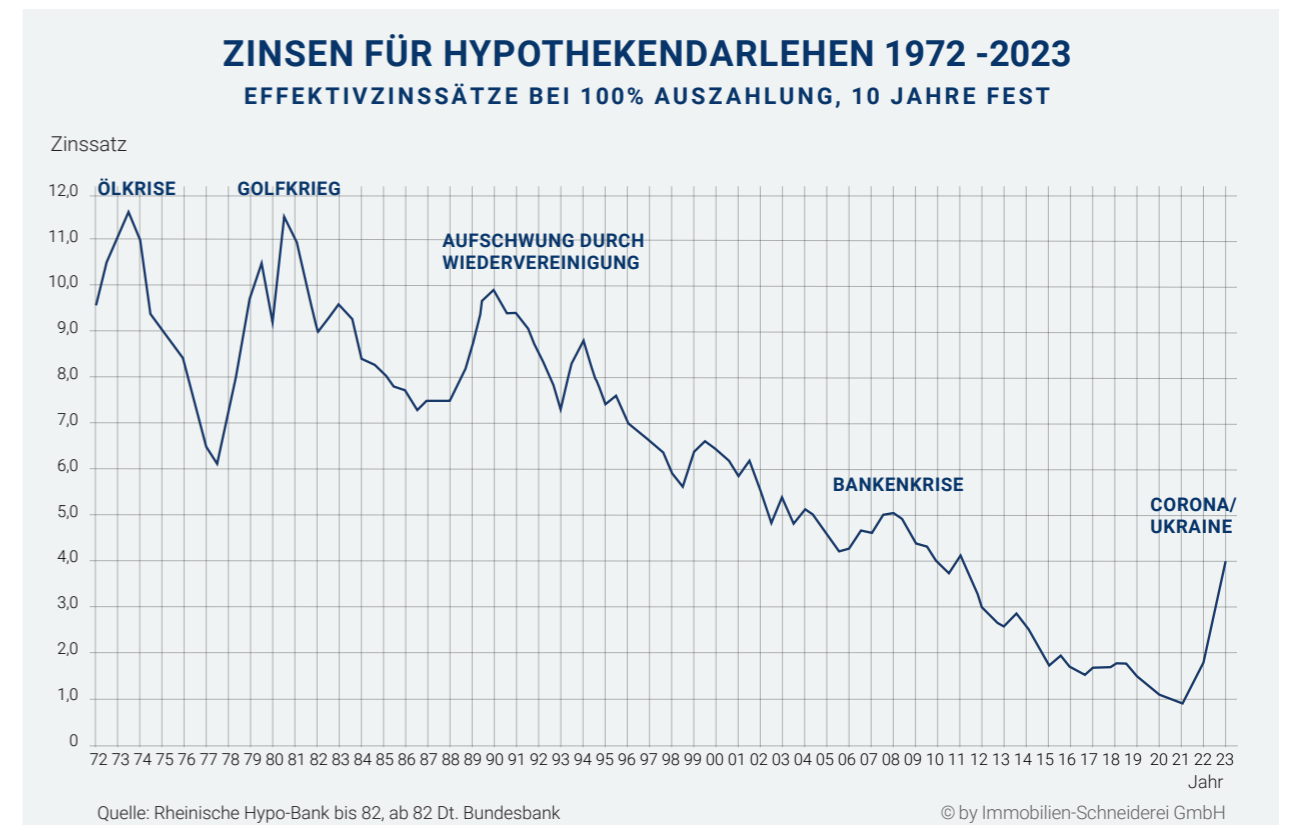
IMMER NOCH GÜNSTIGES ZINSNIVEAU

Die vergangenen vielen Jahre waren für Immobilieninvestoren ein Traum. Historisch betrachtet waren die Zinsen noch nie so niedrig.

Doch die Welt dreht sich weiter und bringt Situationen hervor, welche sich auf den Effektivzinssatz auswirken. Die Hochphase um das Corona-Virus in den Jahren 2021/2022 ließ den Zins nur geringfügig steigen, die tatsächlichen Auswirkungen zeigten sich erst im Jahr 2023. Hinzu kam der Beginn des Ukraine-Krieges im Februar 2022, auch hier sind die Auswirkungen im Jahr 2023 zu spüren gewesen.

Das Zinsniveau veränderte sich auf einen Zinssatz von ca. 4 % bis 5 %, dies entspricht dem Zinsniveau, welches sich

nach der Bankenkrise 2008 einpendelte. Auch bereits vor der Bankenkrise befand sich der durchschnittliche Zinssatz bei etwa 4 % bis 5 %. Das derzeitige Zinsniveau ist damit immer noch niedriger als in den vergangenen 40 Jahren. Dies ist einer der Gründe, weshalb es jetzt attraktiv ist Wohneigentum zu erwerben statt ein Leben lang nur Miete zu zahlen. Das war nicht immer so einfach. Erinnern Sie sich an die Ölkrise in den 70er Jahren oder an den Golfkrieg in den 80er Jahren, die Zinsen waren hier dreimal so hoch wie heute. Auch in den 90er Jahren herrschte ein Zinsniveau von 9 % bis 8 %. Bei solchen Zinskosten war es nur wenigen Menschen möglich, einen Immobilienkauf in Erwägung zu ziehen.

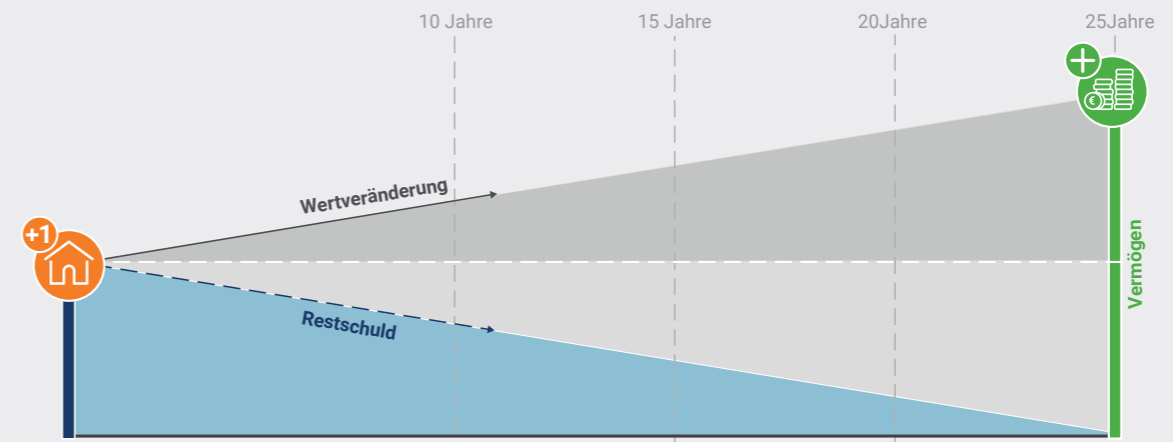


MODELL 1

Lange Laufzeit – wenig Tilgung – klassischer Weg

Eine 25- bis 35-jährige Person hat es mit einem Aufbau von Immobilienvermögen leicht. Hier ist das Junge Alter und die verbleibende, lange Zeit ein Faktor für den Erfolg zu einer Rente mit 55. Das Immobilieninvestment kann über die lange Zeit allein durch die Mieteinnahmen und den verbleibenden kleinen Aufwand bedient werden. Sobald die Wohneinheit bezahlt ist, wird die Miete ein frei verfügbares Einkommen.

Eine 35- bis 45-jährige Person bringt in der Regel mehr Einkommen, Kreditwürdigkeit und Startkapital mit. Die Komponenten wirken sich positiv auf ein größeres Immobilienpaket aus. Dies ermöglicht es, größere Pakete zu erwerben und ggf. auch eine höhere monatliche Investitionsbereitschaft aufzubringen. Um ebenfalls früher lastenfrei zu werden, kann die Strategie „kaufe die doppelte Menge und verkaufe später wieder einen Teil“ umgesetzt werden.

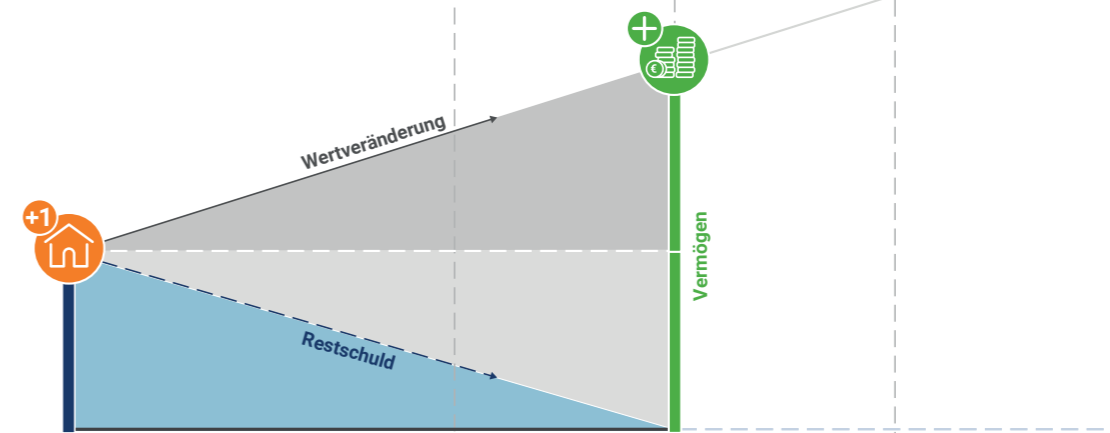


MODELL 2

Kurze Laufzeit – viel Tilgung – sicherer Weg

Wenn die verbleibende Restarbeitszeit kurz ist (10 bis 15 Jahre) und Sie einen sicheren Weg bestreiten wollen, dann empfiehlt es sich die Tilgung zu erhöhen und zwar so hoch, dass Sie a) innerhalb der gewünschten Laufzeit die Menge an Wohneinheiten lastenfrei bekommen und b) Sie es sich durch die höhere Tilgung monatlich leisten können!

Ermitteln Sie gemeinsam mit Ihrem Fachberater von der Immobilien Schneiderei GmbH den notwendigen Aufwand. Dieser wird ein maßgeschneidertes Konzept für Sie erstellen.

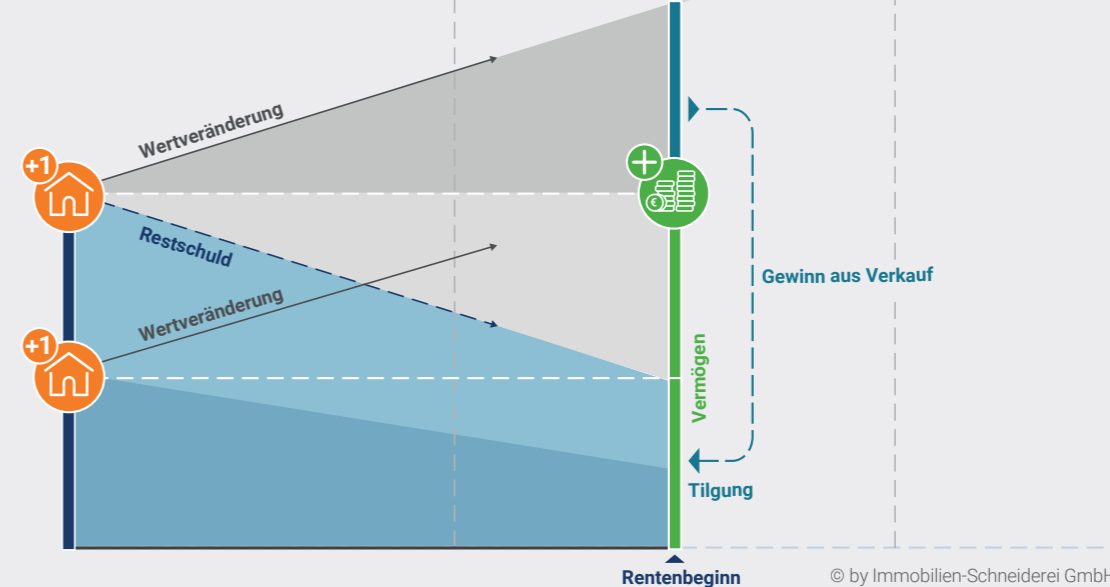


MODELL 3

Kurze Laufzeit – wenig Tilgung – mutiger Weg

Zugegeben: Dieser Weg benötigt Mut, Risikobereitschaft und etwas mehr Kreditwürdigkeit! Wenn Sie diese Eigenschaften mitbringen, dann ist die Empfehlung die doppelte Menge an Wohnungen heute einzukaufen, als Sie später in der Rente benötigen, mit der Absicht, 50 % zum Rentenbeginn profitabel wieder zu verkaufen und die andere Hälfte langfristig zu behalten für ein „Leben ... und das aus Mieteinnahmen“.

Ein Teil des Immobilienvermögens verkaufen Sie zum geplanten Rentenbeginn und genießen die zwischenzeitlich entstandene Wertsteigerung und Vermögen aus der Tilgung. Mit diesem so entstandenen Vermögenszuwachs aus dem Verkauf bezahlen Sie die Restdarlehen zurück für den Anteil, den Sie langfristig behalten.



AUSWIRKUNGEN INFLATION

Inflation kann schleichend, trabend oder auch galoppierend sein. Landläufig wird ausgesagt, dass „alles teurer wird“ bzw. „das Geld weniger wert ist“.

Das folgende Schaubild stellt dar wie sich der Preis verteuert und gleichzeitig der Wert des Geldes abnimmt. Immobilienpreise steigen in der Regel, wohingegen Geldwerte im Wert abnehmen. Da Kredite immer nominell zurück bezahlt werden, reduziert sich somit auch der Wert des Darlehens und das bereits vor einer Tilgung. Schulden haben nicht mehr den selben Wert, wie zum Zeitpunkt der Aufnahme.

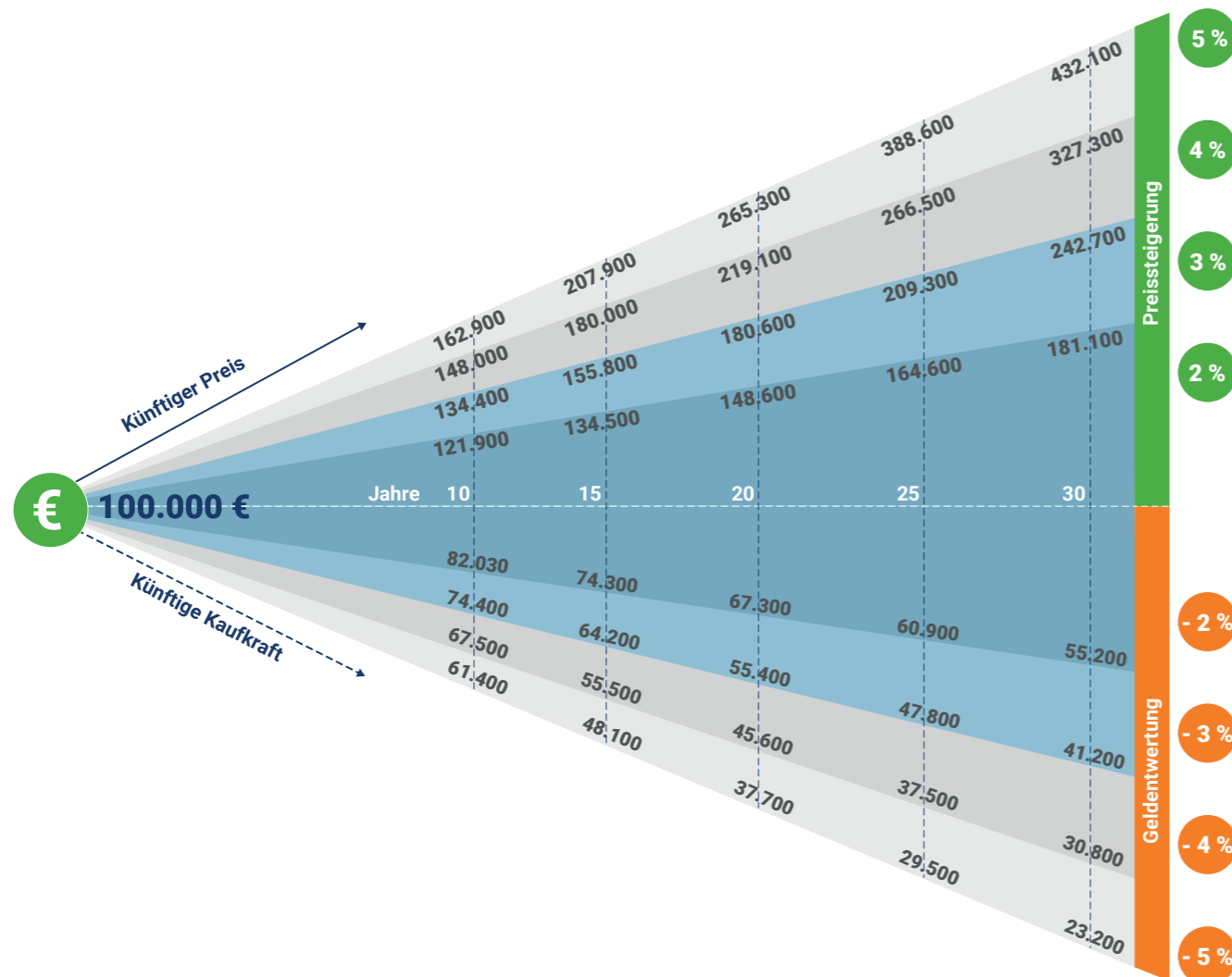
Fremd finanzierte Immobilien gewinnen somit doppelt!

Die Corona-Krise stellte wirtschaftlich alle Staaten in eine prekäre Situation. Hilfsfonds, Rettungspakete, Unterstützungen an die Wirtschaft erhöhten die Ausgaben.

Gleichzeitig zeichnete sich ab, dass Defizite in den Steuereinnahmen entstehen. Alle Effekte zusammen waren die Gründe für die massive Erhöhung der Staatsschulden. Die Geldmenge M3 wurde „aufgebläht“ und hat unmittelbaren Einfluss auf die Höhe der Inflation und somit auf den Restwert von jedem Geldschein.

Ferner ist festzustellen, dass seit 1997 bis 2021 die durchschnittliche Inflationsrate nur bei ca. 1,5 % lag, wohingegen im gleichen Zeitraum die Geldmenge in Europa mit ca. 5,3 % wuchs.

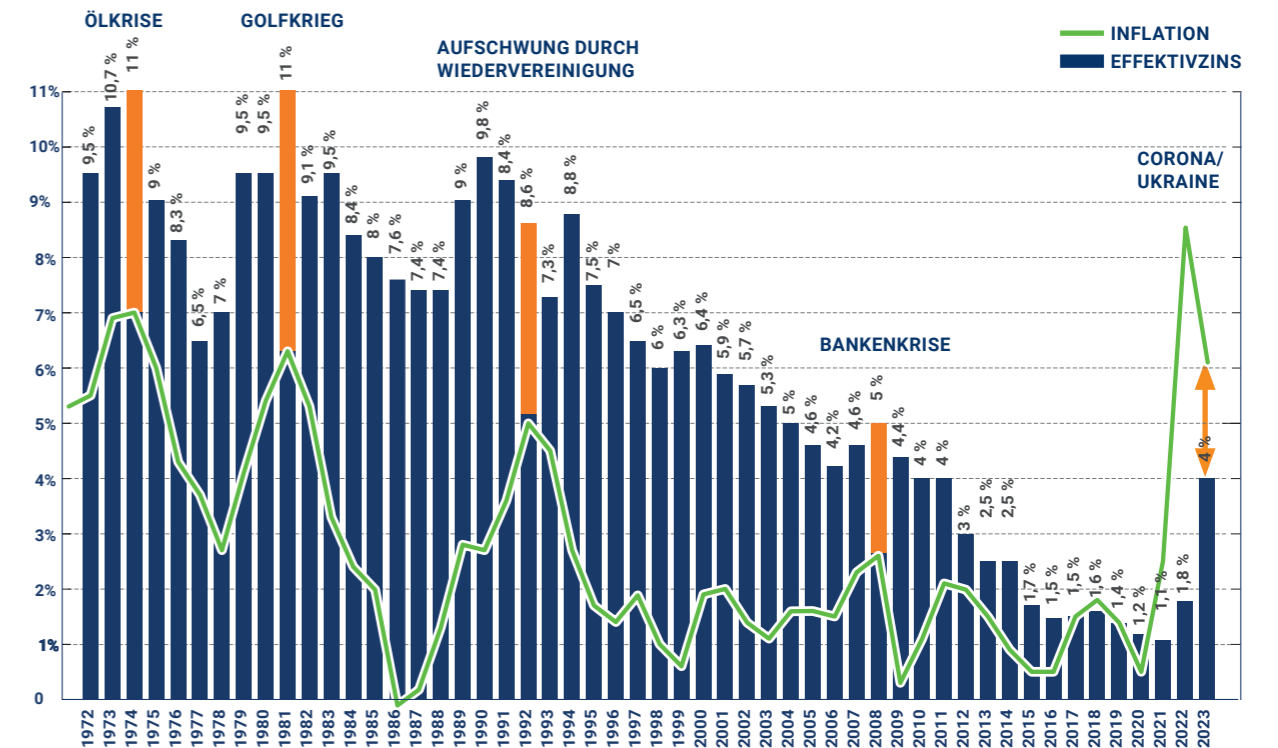
Je mehr Geld im Umlauf ist, desto weniger Wert hat jeder einzelne Geldschein. Dies ist einer der Gründe dafür, dass Immobilien in Krisen- und Inflationszeiten eine sehr beliebte Anlageform sind.



* Werte wurden jeweils auf 100 € ab- oder aufgerundet

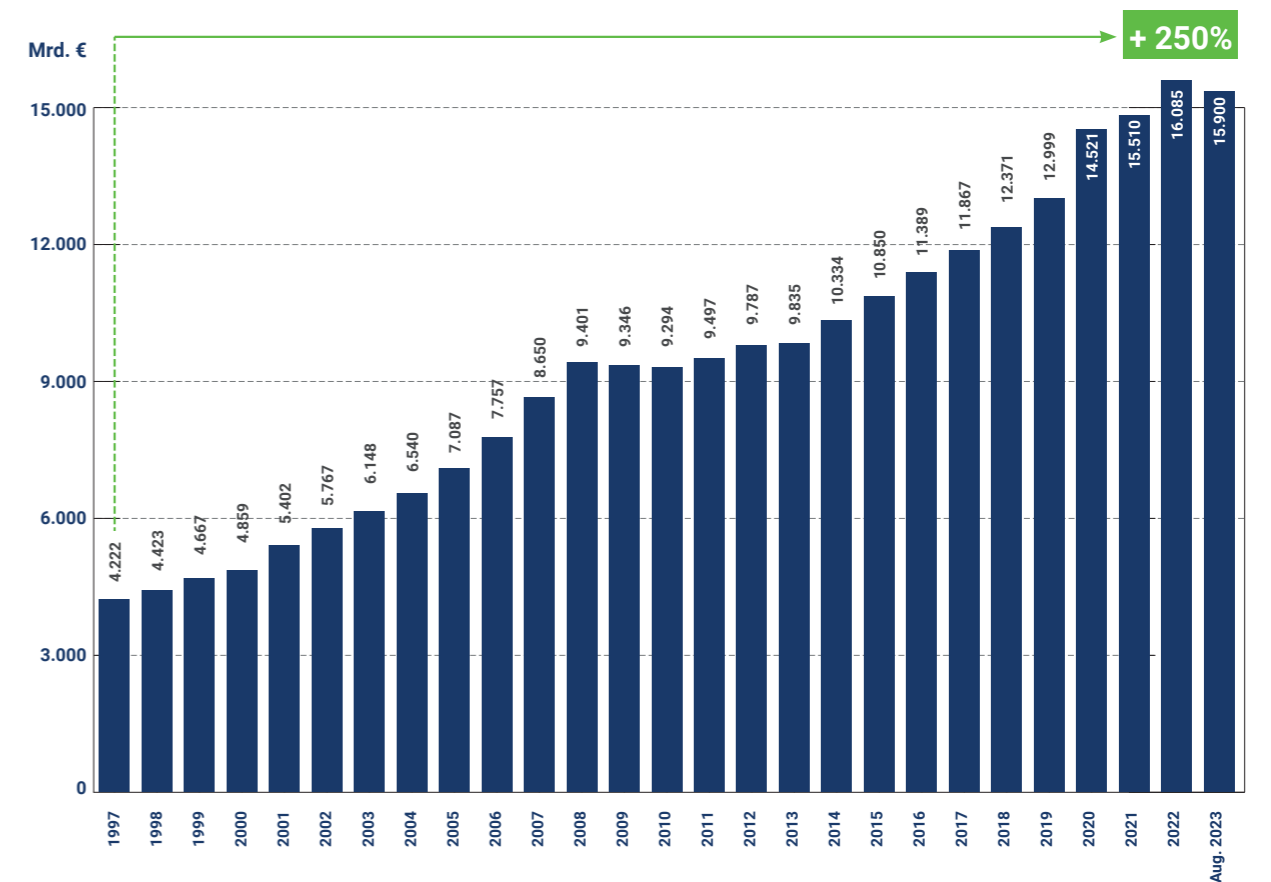
© by Immobilien-Schneiderei GmbH

INFLATION UND HYPOTHEKENZINSEN SEIT 1972



© by Immobilien-Schneiderei GmbH

GELDMENGENWACHSTUM M3 (Euroraum)



© by Immobilien-Schneiderei GmbH

WOHNUNGSBEDARF UND FERTIGSTELLUNGEN

Die Bundesregierung verfolgt das Ziel die Rahmenbedingungen zu schaffen für eine Fertigstellungsrate von 400.000 Wohnungen, die jährlich in Deutschland neu geschaffen werden sollen.

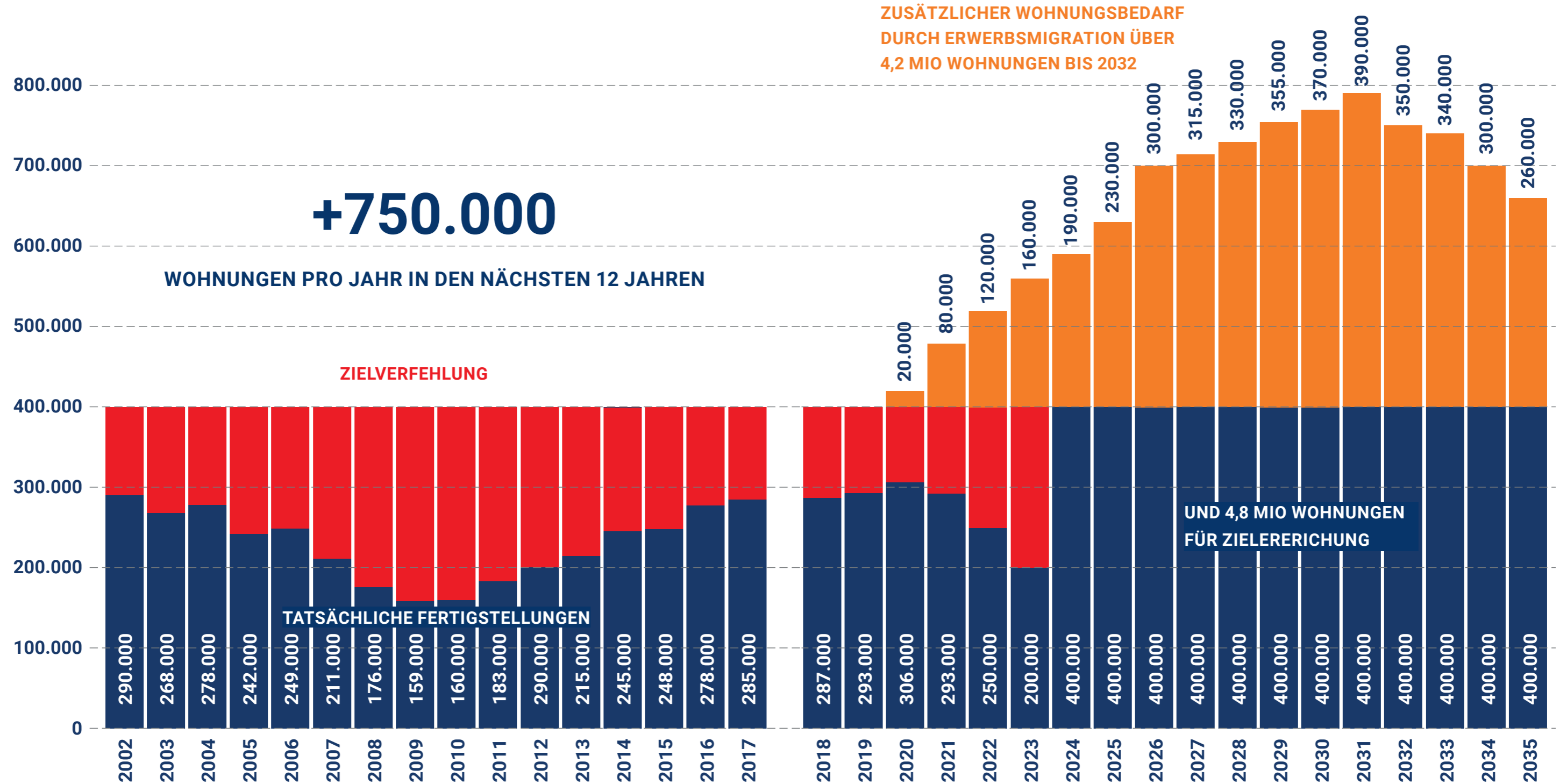
Aus der Grafik ist die tatsächliche Fertigstellungsanzahl zu ersehen. Diese lag häufig zwischen 50 % und 70 %. Eine Zielerreichung zu 100 % konnte bislang nie erreicht werden.

Die Kommutation aus der Zielverfehlung über die vielen Jahre führt zu einem gesteigertem Wohnungsmangel.

Diese Wohnungsraumknappheit wird nochmals in den Folgejahren verstärkt durch den Effekt der Arbeitsmigration, die eine Folge ist von den geburtenstarken Jahren und der Babyboomerzeit von 1956 bis 1965. Diese Personen sind nun Rentner und verabschieden sich zwar vom

Arbeitsmarkt; nicht jedoch vom Wohnungsmarkt. Durch den demographisch bedingten Rückgang der Erwerbsbevölkerung in der Bundesrepublik ist die Arbeitsmigration eine wichtige Maßnahme, um den Fachkräftemangel zu bewältigen. Für diesen Personenkreis wird zusätzlicher Wohnraum benötigt, woraus aus dem bereits vorherrschenden Wohnungsraumangel eine Wohnraumnot entstehen wird.

Dieser Effekt wird Auswirkungen haben auf die Miet- und somit auch auf die Kaufpreise. Wohnungsraumangel liegt vor, wenn das Angebot deutlich geringer ist als die Nachfrage. Die zu erwartende steigende Nachfrage wird die Preise im nächsten Jahrzehnt mit großer Wahrscheinlichkeit deutlich steigen lassen.



REGION

STANDORTINFORMATION

NORDRHEIN-WESTFALEN

Das Bundesland Nordrhein-Westfalen ist mit 18,1 Millionen Einwohnern das bevölkerungsreichste Bundesland. **Landeshauptstadt ist die Stadt Düsseldorf** und bevölkerungsreichste Stadt mit 1,1 Millionen Einwohnern ist Köln. Die Flüsse Lippe, Ems und Ruhr durchfließen den nördlichen Teil von Nordrhein-Westfalen. Größter Fluss des Bundeslandes und gleichzeitig auch Deutschlands ist der Rhein, er durchfließt den westlichen Teil.

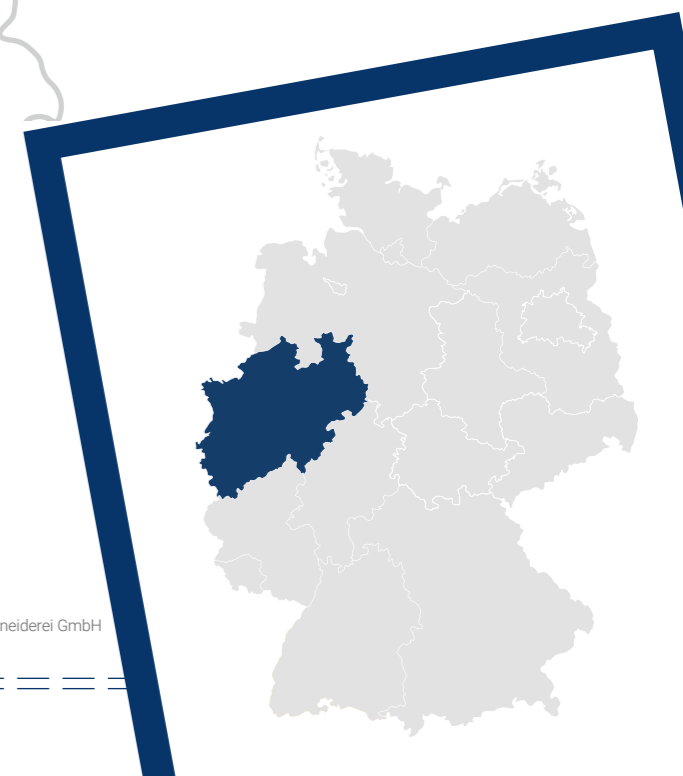
Seit 1949 ist Nordrhein-Westfalen Bundesland der Bundesrepublik Deutschland, in den 1950er/1960er Jahren war **„Das Land von Kohle und Stahl“** eine gute Beschreibung für Nordrhein-Westfalen. Der von Montanindustrie geprägte Raum an Rhein und Ruhr war einer der wichtigsten Industrieregionen Europas und trug zum Wiederaufbau und zum Wirtschaftswunder, nicht nur im eigenen Land, sondern in der gesamten Bundesrepublik Deutschland entscheidend bei. In den 1960er Jahren machten wiederkehrende Stahl- und Kohlekrise dem montanindustriellen Sektor schwer zu schaffen und ließen ihn immer weiter zusammenschmelzen. Im Gegensatz dazu erlebten die Unternehmen im **produzierenden Sektor jenseits des Ruhrgebiets einen erheblichen Aufschwung**, insbesondere der Maschinenbau sowie die metall- und eisenverarbeitende Industrie.

Bis 1999 war Bonn alleiniger Regierungssitz der Bundesrepublik. Infolge des Hauptstadtbeschlusses behielten die Bundesministerien ihre Dienstsitze in Bonn, dem das Berlin/Bonn-Gesetz bedeutende Regierungsfunktionen als Bundesstadt garantiert.

Heute ist Bonn der **zweite Regierungssitz der Bundesrepublik** und beherbergt zahlreiche Bundesbehörden. Als **Deutschlandsitz der Vereinten Nationen (UN)** weist die Bundesstadt Bonn mit einer Vielzahl von UN-Organisationen einen hohen Grad an internationalen Verflechtungen auf.

Mit der zentralen Lage im wichtigsten europäischen Wirtschaftsraum, der hohen Bevölkerungsdichte, der starken Urbanisierung und der zahlreichen Wirtschaftsstandorte weist das Bundesland eines **der dichtesten Verkehrsnetze weltweit** auf. Als Verkehrsdrehscheibe der deutschen Binnenschifffahrt gilt der Duisburger Hafen. **Bedeutendste Binnenwasserstraße ist der Rhein**. Eine weitere bedeutende Rolle für die Binnenschifffahrt spielen der Rhein-Herne-Kanal, der Wesel-Datteln-Kanal, der Datteln-Hamm-Kanal und der Dortmund-Ems-Kanal. Die wichtigsten Flughäfen im internationalen Flugverkehr bilden der Flughafen Düsseldorf und der Flughafen Köln-Bonn.

Die größte Touristenattraktion des Landes und gleichzeitig der gesamten Bundesrepublik ist der Kölner Dom mit **rund 6 Millionen Besuchern jährlich**. Neben dem Kölner Dom zählen auch der Aachener Dom und die Schlösser Augustusburg und Falkenlust, sowie die „Zeche und Kokelei Zollverein“ und das „Kloster Corley“ zum den **UNESCO-Welterbestätten** im Bundesland. Im südlichen Münsterland befindet sich ebenfalls das Schloss Nordkirchen. Die barocke Schlossanlage ist als **„Westfälisches Versailles“** bekannt und ist die größte und bedeutendste Barockresidenz Westfalens.



DATEN & FAKTEN		
	DEUTSCHLAND	NRW
Fläche (in km²)	357.121	34.098
Einwohner (in Mio)	81,843	17,93
BIP (in Mrd)	2.737	794

© by Immobilien-Schneiderei GmbH

NORDRHEIN-WESTFALEN

DIE GRÖSSTEN ARBEITGEBER IN NORDRHEIN-WESTFALEN

 **DEUTSCHE POST AG**

592.263 Mitarbeiter weltweit	192.000 Mitarbeiter Deutschland	94 MRD. Umsatz im Jahr
--	---	----------------------------------

 **ALDI SÜD DIENSTLEISTUNGS-SE & CO. OHG**

234.560 Mitarbeiter weltweit	49.600 Mitarbeiter Deutschland	17,9 MRD. Umsatz im Jahr
--	--	------------------------------------

 **DEUTSCHE TELEKOM**

216.528 Mitarbeiter weltweit	81.500 Mitarbeiter Deutschland	114,4 MRD. Umsatz im Jahr
--	--	-------------------------------------

 **BERTELSMANN SE & CO. KGAA**

165.000 Mitarbeiter Deutschland	20,24 MRD. Umsatz im Jahr
---	-------------------------------------

 **REWE DEUTSCHER SUPERMARKT AG & CO KGAA**

132.000 Mitarbeiter Deutschland	28,4 MRD. Umsatz im Jahr
---	------------------------------------

 **DEUTSCHE LUFTHANSA AG**

109.509 Mitarbeiter weltweit	70.000 Mitarbeiter Deutschland	32,8 MRD. Umsatz im Jahr
--	--	------------------------------------

 **BAYER AG**

101.296 Mitarbeiter weltweit	22.569 Mitarbeiter Deutschland	50,74 MRD. Umsatz im Jahr
--	--	-------------------------------------

 **THYSSENGROUP AG**

96.000 Mitarbeiter weltweit	54.720 Mitarbeiter Deutschland	41,14 MRD. Umsatz im Jahr
---------------------------------------	--	-------------------------------------

 **METRO AG**

94.900 Mitarbeiter weltweit	14.000 Mitarbeiter Deutschland	29,75 MRD. Umsatz im Jahr
---------------------------------------	--	-------------------------------------

 **LIDL VERTRIEBS GMBH & CO. KG**

575.000 Mitarbeiter weltweit	100.000 Mitarbeiter Deutschland	27 MRD. Umsatz im Jahr
--	---	----------------------------------



DIE STADT

RUHRFESTSPIELSTADT RECKLINGHAUSEN

Umgebung

Die Stadt Recklinghausen im nördlichen Ruhrgebiet ist die einzige Großstadt und gleichzeitig **Kreisstadt des bevölkerungsreichsten deutschen Landkreises**, des Kreises Recklinghausen. Sie ist **Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr** und deutschlandweit für die alljährlichen **Ruhrfestspiele** bekannt. Mit ca. 111.000 Einwohnern gliedert sich die Stadt in insgesamt 18 Stadtteile, welche zum Teil eine weitreichende Historie mit sich tragen, die Innenstadt mit Altstadt beherbergt noch heute historische Bauten wie das Rathaus von 1908, die Petruskirche von 1247 ff., die Engelsburg von 1701 ff. und dem Gymnasium Pentrium, welches bereits 1421 namentlich erwähnt wurde.

Historie

Recklinghausen findet im Jahr 1017 als Ricolinchuson benannt eine **erstmalige historische Erwähnung**, diese urkundliche Erwähnung handelt damals von einem Gutshof, welchen Kaiser Heinrich II. der Bischofskirche Paderborn übereignete. Die nächste historische Erwähnung findet sich im Jahr 1150, die bis dahin entstandene Gemeinde wurde als **Vest Recklinghausen** bezeichnet und war Mittelpunkt für Gerichts- und Verwaltungsbezirke. Die vollen Stadtrechte erhielt Vest Recklinghausen im Jahre 1236. Bis 1802 gehörte Vest Recklinghausen zum Kurfürstentum Köln, der damalige Erzbischof von Köln ließ in den Jahren 1344 und 1363 eine Stadtmauer um Recklinghausen errichten. Reste dieser alten Stadtmauer sind **bis heute erhalten** geblieben. 1361 wurde Vest Recklinghausen **Mitglied der Hanse** und somit bedeutender Handelsort für Kaufleute. Nach der Aufhebung des Kurfürstentum Köln gehörte Vest Recklinghausen zum Herzogtum Arenberg. Recklinghausen wurde mit weniger als 3.500 Einwohnern eine (Neben-)

Residenz, was mit einer von Frankreich ausgehenden rechtlichen Modernisierung von Handel und Gewerbe sowie von Verwaltung und Justiz einherging.

Wirtschaftlich prägend waren vor allem Leinwandwebereien, Brauereien und Brennereien, Spinnereien, Mühlen, Ziegelei, Druckereien und Papierfabriken. Hinzu kamen Händler und Gewerbetreibende. Im Jahr 1864 bis 1869 wurde an der Ermscher die erste Zeche auf Stadtgebiet errichtet, 1873 machte das Bergwerk „General Blumenthal“ die Kohleförderung auf, 1882 folgten die Bergwerke in Hochlarmark und 1872 bis 1889 das Bergwerk „König Ludwig“. **Für die Betreibung von Bergwerken ist das Ruhrgebiet bis heute bekannt.** Auch Unternehmen für maschinellen Grubenbau und Kohleveredelung ließen sich in dieser Zeit in der Stadt nieder. Bis 1914 entstand eine **beeindruckende Infrastruktur mit Bahnstrecken, Hafenanlagen und darauf folgenden Wasserstraßennetz**. Durch die **vielfachen geschaffenen Arbeitsplätze** im Bergbau, Kohleabtrieb und Industrie gab es innerhalb von vier Jahrzehnten, von 1870 bis 1910 einen **gewaltigen Anstieg der Einwohnerzahl** von 5.000 auf 50.000. Nach dem Zweiten Weltkrieg und der vergleichsweise geringen Zerstörung des Stadtgebietes setzte in Recklinghausen eine Entwicklung zur **kulturellen Großstadt** sowie die Nachblüte des Ruhrkohlebergbaus ein. Mit damals 100.000 Einwohnern wurde Recklinghausen 1950 formal zur Großstadt.

Infrastruktur

Recklinghausen ist an das Schienennetz angebunden und mit dem zur Innenstadt nahegelegenen Hauptbahnhof ein **wichtiger Knotenpunkt des Regional- und Fernverkehrs**. Mit der guten Verkehrsanbindung der Bahn hat Recklinghausen auch Zugang zu den Flughäfen Dortmund, Düsseldorf und

Münster/Osnabrück mit **internationalem Flugverkehr**. Der gesamte Straßenpersonennahverkehr wird in Recklinghausen von der „Vest“ bedient, welche die Stadt und den Kreis Recklinghausen mit Bottrop sowie Teilen von Herne, Gelsenkirchen und Essen verbindet. Über die A 2 und die A 43, die sich im Stadtgebiet kreuzen, ist Recklinghausen hervorragend an das Fernstraßennetz angeschlossen. In

weniger als 45 Minuten erreicht man Duisburg über die A2, über die A 43 ist man in einer halben Stunde in Essen oder in Dortmund. Der Wallring umschließt die **historische Altstadt** und folgt dem Verlauf der ehemaligen mittelalterlichen Stadtbefestigung. Er bildet den Ausgangspunkt für wichtige Ein- und Ausfallstraßen.



RECKLINGHAUSEN

SEHENSWÜRDIGKEITEN

Natur- und Wasser Erlebnispark

Auf einer Fläche von **rund 30 Hektar** ist bei Recklinghausen ein **interkommunaler Erlebnispark** entstanden. Die vielfältigen Angebote umfassen weitläufige Staudenbeete, beeindruckende Aussichtspunkte in die Auenlandschaft, einen Spielplatz, einen Gewässerlernort, ein Imkerhaus, eine Streuobstwiese und Themengärten. Auch erfüllt der Park eine **Bildungsfunktion**, etwa an den Schulungsbeeten, am Lehrbienenstand oder in den errichteten Lehrgebäuden. Im Fokus stehen hierbei die Vermittlung ökologischer Zusammenhänge insbesondere die Bildung für nachhaltige Entwicklung.

Historisches Rathaus

Am Rande der Altstadt steht eines der **markantesten Bauwerke Recklinghausens: das 1908 erbaute Rathaus**. Es wurde 2020 von den Bürgerinnen und Bürgern Nordrhein-Westfalens zum **schönsten Rathaus im Land** gewählt. Das Recklinghäuser Rathaus wurde vom Architekten Otto Müller-Jena im Stil der Deutschen Renaissance entworfen und sollte in der aufstrebenden Bergbaustadt an die große Zeit deutscher Städte im 16. Jahrhundert erinnern: Reicher Fassadenschmuck, Figurennischen, Steildächer, verzierte Giebel, Türme, Erker und Balkone. Besonders sehenswert sind die Sandstein-Skulpturen, die Ritter Roland-Figur und die Reliefplastik des Hühnerdiebes am Tor des Binnenhofes. Das Rathaus kann auch in einem kostenlosen Rundgang besichtigt werden.

Tierpark im Stadtpark

Mitten im ruhigen **Stadtpark**, welcher sich am nördlichsten Punkt von Recklinghausen befindet, liegt der **„Tierpark im Stadtgarten“**. Der Park eignet sich perfekt für einen erlebnisreichen und lehrreichen Spaziergang bei dem man nicht nur **einheimische Tiere sondern auch einige exotischere Tiere** beobachten kann.

Westfälische Volkssternwarte und Planetarium Recklinghausen

Die Volkssternwarte befindet sich im Stadtgarten in Recklinghausen und misst einen 20 meter hohen, achteckigen Turm mit **Planetariumskuppel**. Regelmäßig werden dort öffentliche Beobachtungen des Sternenhimmels und der Sonne durchgeführt. Vom Außengelände abführend beginnt der **3 km lange Planetenweg**, ebenfalls befindet sich dort das **„Erlebnisfeld der Sinne“**, mit Experimenten zur optischen und akustischen Wahrnehmung.

Ruhrfestspielhaus

Seit 1947 ist die Stadt Austragungsort der **jährlichen Ruhrfestspiele**, sie sind das älteste und zugleich eines der größten und renommiertesten Theaterfestivals Europas. Seit 1965 finden die Ruhrfestspiele im eigens dafür erbauten **Ruhrfestspielhaus auf dem „grünen Hügel“** statt und locken jährlich bis zu **81.000 Besucher** an, welche im Rahmen der Festspiele **über 300 Aufführungen** besuchen können.

Halde Hohenward

Zwischen den Städten Recklinghausen und Herten gelegen steht die **Bergehalde „Halde Hoheward“**. Sie entstand aus Schüttungen verschiedener, ehemaliger Zechen und bildet zusammen mit der „Halde Hoppenbruch“ und der „Zentraldeponie Emscherbruch“ **die größte Haldenlandschaft des Ruhrgebiets**. Auf dem Gipfelplateau befindet sich das 2008 errichtete **Horizontobservatorium**. Es soll eine moderne Version prähistorischer Steinkreise und Bauwerke wie Stonehenge darstellen. Wenn der Beobachter sich genau in der abgesenkten Mitte des Bauwerkes befindet, breitet sich das Plateau der Halde in alle Richtungen wie ein künstlicher Horizont aus.



Natur- und Wasser Erlebnispark



Historisches Rathaus



Tierpark im Stadtpark



Ruhrfestspielhaus



Westfälische Volkssternwarte



Halde Hohenward

NORDRHEIN-WESTFALEN

DIE WIRTSCHAFT

WIRTSCHAFTLICHER VERGLEICH DER BUNDESLÄNDER IN DEUTSCHLAND

Bundesland	Nordrhein-Westfalen	Bayern	Baden-Württemberg	Niedersachsen	Hessen	Berlin	Rheinland-Pfalz	Sachsen	Hamburg	Schleswig-Holstein	Brandenburg	Sachsen-Anhalt	Thüringen	Mecklenburg-Vorpommern	Bremen	Saarland	Deutschland
Bruttoinlandsprodukt in Mrd. EUR (2022)	794	717	573	339	323	179	172	147	144	113	89	75	71	53	39	39	3.867
BIP-Anteil an Deutschland	21 %	19 %	15 %	9 %	8 %	5 %	4 %	4 %	4 %	3 %	2 %	2 %	2 %	1 %	1 %	1 %	100 %
Einwohner	18.139.116	13.369.393	11.280.257	8.140.242	6.391.360	3.755.251	4.159.150	4.086.152	1.892.122	2.953.270	2.573.135	2.186.643	2.126.846	1.628.378	569.396	992.666	84.243.377
Einwohneranteil an Deutschland	22 %	16 %	13 %	10 %	8 %	4 %	5 %	5 %	2 %	4 %	3 %	3 %	3 %	2 %	1 %	1 %	100 %
Fläche	34.110 km ²	70.652 km ²	35.751 km ²	47.710 km ²	21.115 km ²	892 km ²	19.854 km ²	18.450 km ²	755 km ²	15.800 km ²	29.654 km ²	20.452 km ²	16.202 km ²	23.211 km ²	318 km ²	2.570 km ²	357.496 km ²
Flächenanteil an Deutschland	10 %	20 %	10 %	13 %	6 %	0,2 %	6 %	5 %	0,2 %	4,4 %	8 %	6 %	5 %	6 %	0,1 %	0,7 %	100 %
Arbeitslosenquote	7 %	4 %	4 %	6 %	5 %	9 %	5 %	6 %	8 %	6 %	6 %	8 %	6 %	8 %	11 %	7 %	6 %

Landeshauptstadt	Düsseldorf	München	Stuttgart	Hannover	Wiesbaden	Berlin	Mainz	Dresden	Hamburg	Kiel	Potsdam	Magdeburg	Erfurt	Schwerin	Bremen	Saarbrücken	Summe
Bruttoinlandsprodukt in Mio. EUR (2021)	54.150	128.752	54.983	55.374	19.112	165.457	22.699	24.067	130.873	12.452	8.288	8.985	9.483	4.224	30.973	14.987	744.859

Das **bevölkerungsreichste** Bundesland Nordrhein-Westfalen steht mit einem **Bruttoinlandsprodukt von 794 Mrd. EUR** im Jahr 2022 an der **Spitze der Deutschen Wirtschaft**. Zentrum des Bundeslandes ist die **Metropolregion Rhein-Ruhr**. Mit knapp 10 Millionen Bewohnern ist sie einer der **30 größten Ballungsräume der Welt** und zentraler Teil, der am **stärksten verdichteten Regionen Europas**. Dessen Aufstieg basiert auf der Industrialisierung und der Montanindustrie, insbesondere des **Erz- und Kohlebergbaus** im frühen 19. Jahrhundert. Seit Rückgang des Bergbaus ab den 1960er Jahren, vollzieht sich ein **bis heute andauernder Strukturwandel** im Land, hin zu einer Dienstleistungs- und Technologiewirtschaft. Drei der **umsatzstärksten Unternehmen der Welt** haben auch ihren Hauptsitz in Nordrhein- Westfalen, Uniper in Düsseldorf

(Umsatz: 288,309 Mrd. EUR), E.On in Essen (Umsatz: 121,646 Mrd. EUR) und die Deutsche Telekom in Bonn (Umsatz: 120,108 Mrd. EUR). Mit einem **Anteil von 21 % am Deutschen Bruttoinlandsprodukt** ist Nordrhein-Westfalen das Bundesland mit der **höchsten Wirtschaftsleistung**.

Innerhalb weniger Kilometer bietet Recklinghausen eine **einzigartige Kombination** aus urbanen und ländlichen Bereichen, Industriehistorie neben hochmodernen Betrieben und Arbeitsplätzen. **Mehr als 28.000 IHK - und 3.300 Handwerksunternehmen** gestalten die Zukunft in Recklinghausen als **Vorreiter** in Wasserstofftechnologie und Kompetenzträger im Energiebereich, mit weiteren Schwerpunkten in Chemie, Gesundheit, Logistik, Nahrungsmittelherstellung und Anlagen- und Maschinenbau.

Mit **Vielfältigkeit im Bildungs- und Forschungswesen** überzeugt Recklinghausen mit acht Berufskollegs für allgemeinbildende Schulabschlüsse, Weiterbildungen und Berufsabschlüsse; die Westfälische Hochschule mit technischnaturwissenschaftlichökonomischer Ausrichtung und die **nahegelegene Hochschule Ruhr West Ingenieurwissenschaften**. In unmittelbarer Nähe des Kreises befinden sich **20 weitere Hochschulen** mit rund **400 verschiedenen Studiengängen**, welche durch das **sehr gute Verbindungsnetzwerk des ÖPNV** einfach zu erreichen sind. Mit einem **Bruttoinlandsprodukt von 16,3 Mrd. EUR** beteiligt sich der **einwohnerreichste Landkreis Deutschlands** mit einem Anteil von **2,05 % am Bruttoinlandsprodukt des Bundeslandes** Nordrhein-Westfalen.

Im Vergleich beteiligt sich die süddeutsche Stadt Ulm (BIP 9,9 Mrd. EUR) nur mit einem Anteil von 1,72 % am Baden-Württembergischen Bruttoinlandsprodukt zählt jedoch mit einer Anzahl von 128.928 mehr Einwohner als die Stadt Recklinghausen. Gleiches gilt für die Stadt Heilbronn mit 128.334 Einwohnern, die Stadt beteiligt sich lediglich mit 1,24 % am BIP des Bundeslandes Baden-Württemberg. Lediglich die Stadt Reutlingen mit 117.547 Einwohnern kommt mit 1,98 % Anteil am BIP an Recklinghausen heran. Selbst die bayerische Stadt Augsburg, welche Recklinghausen mit einer Einwohneranzahl von 301.033 und einer Fläche von 146,85 km² weit überlegen ist, kommt mit ihrem BIP nur auf einen Anteil von 2,03 % am Bayerischen Bruttoinlandsprodukt.

OBJEKT

PROJEKTVORSTELLUNG

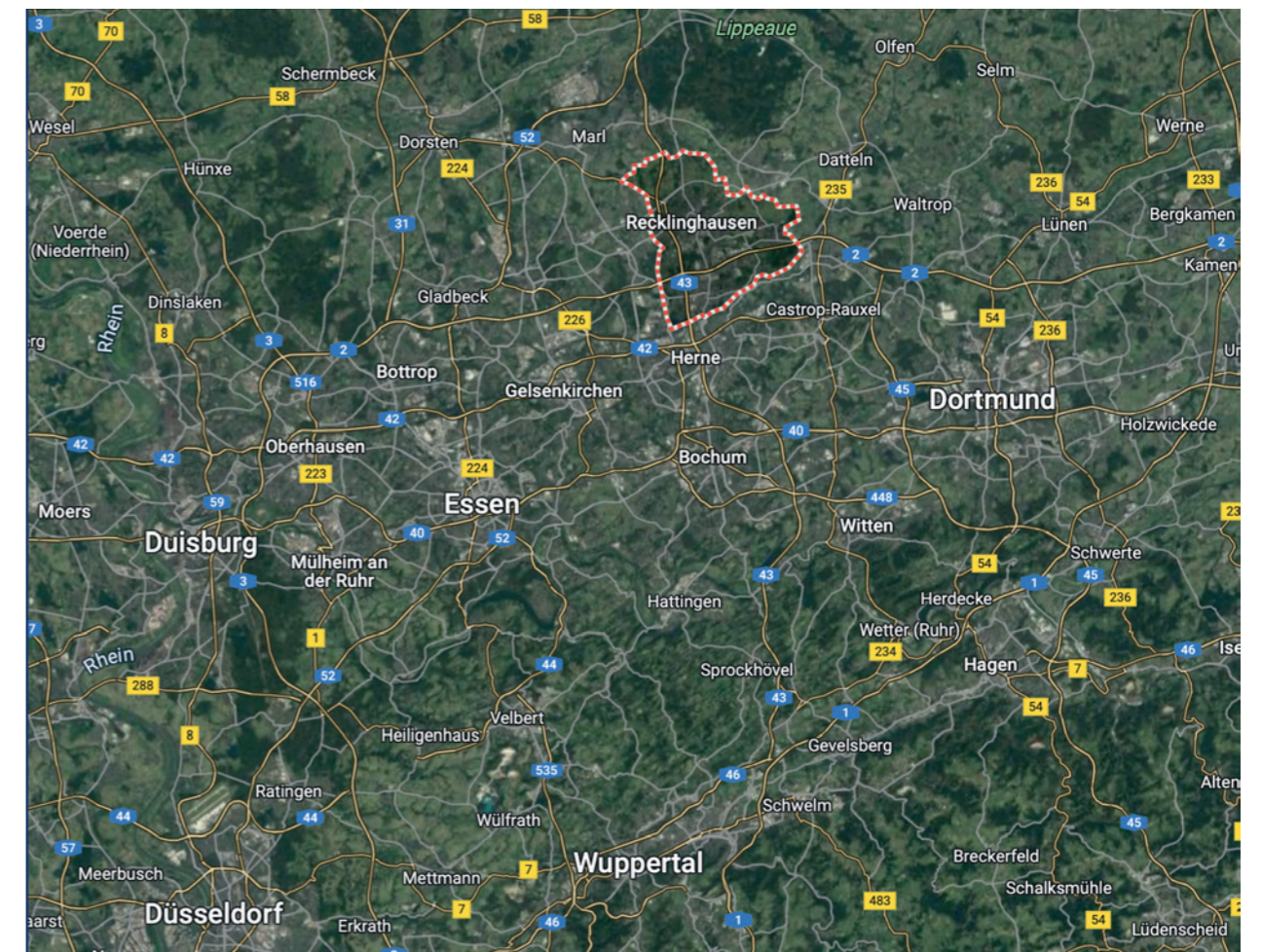
OBJEKTINFORMATION

Das **1980 erbaute Haus** befindet im Stadtteil „König Ludwig“ in Recklinghausen. Der Stadtteil ist der **viert bevölkerungsreichste** der insgesamt 18 Stadtteile und entstand erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Benannt wurde der Stadtteil nach der in Recklinghausen gelegenen Zeche König Ludwig, welche nach dem König Ludwig II. von Bayern benannt wurde. Er liegt im **südlichen Teil von Recklinghausen**, die Innenstadt ist in ca. 12 Minuten mit dem Auto und in ca. 30 Minuten mit der Bahn zu erreichen. Der Stadtteil König Ludwig verfügt auch über eine **direkte Anbindung an die A2**. Die Emscher durchfließt den südlichen Ortsrand, noch ein Stück weiter südlich fließt der Rhein-Herne-Kanal. Im Osten verläuft die König-Ludwig-Trasse, eine ehemalige Eisenbahntrasse welche die Zeche König Ludwig mit dem Kohleladehafen am Rhein-Herne-Kanal verband. Heute ist die Strecke teilweise als Geh- und Radweg ausgebaut. Ungefähr 10 Gehminuten vom Schimmelsheider Park und 15 Gehminuten vom Südpark entfernt liegt das sehr gepflegte Mehrfamilienhaus in der Alte Grenzstraße 189/191.

Das Haus erstreckt sich über vier Stockwerke. In den zwei Hausaufgängen verteilen sich insgesamt 16 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.280 m². Die Wohnungen verfügen über jeweils ca. 80 m² mit Balkonen in Westausrichtung. Das Gebäude ist vollunterkellert und bietet jedem Mieter einen eigenen Kellerraum sowie einen Fahrradkeller und einen Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung. Zu den Wohnungen gehören entweder eine der 17 Garagen oder einer der 5 KFZ-Außenstellplätze.

45663 RECKLINGHAUSEN
ALTE GRENZSTRASSE 189/191

ANZAHL WOHNHEINHEITEN:	16
ANZAHL STELLPLÄTZE:	5
ANZAHL GARAGEN:	17
VERMIETETE FLÄCHE:	1.264 QM
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:	2.162 QM
BAUJAHR:	1980
KAUFDATUM:	2022





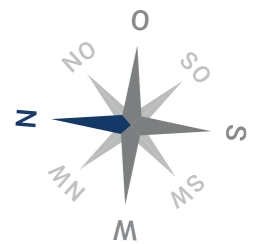
GRUNDRISSE

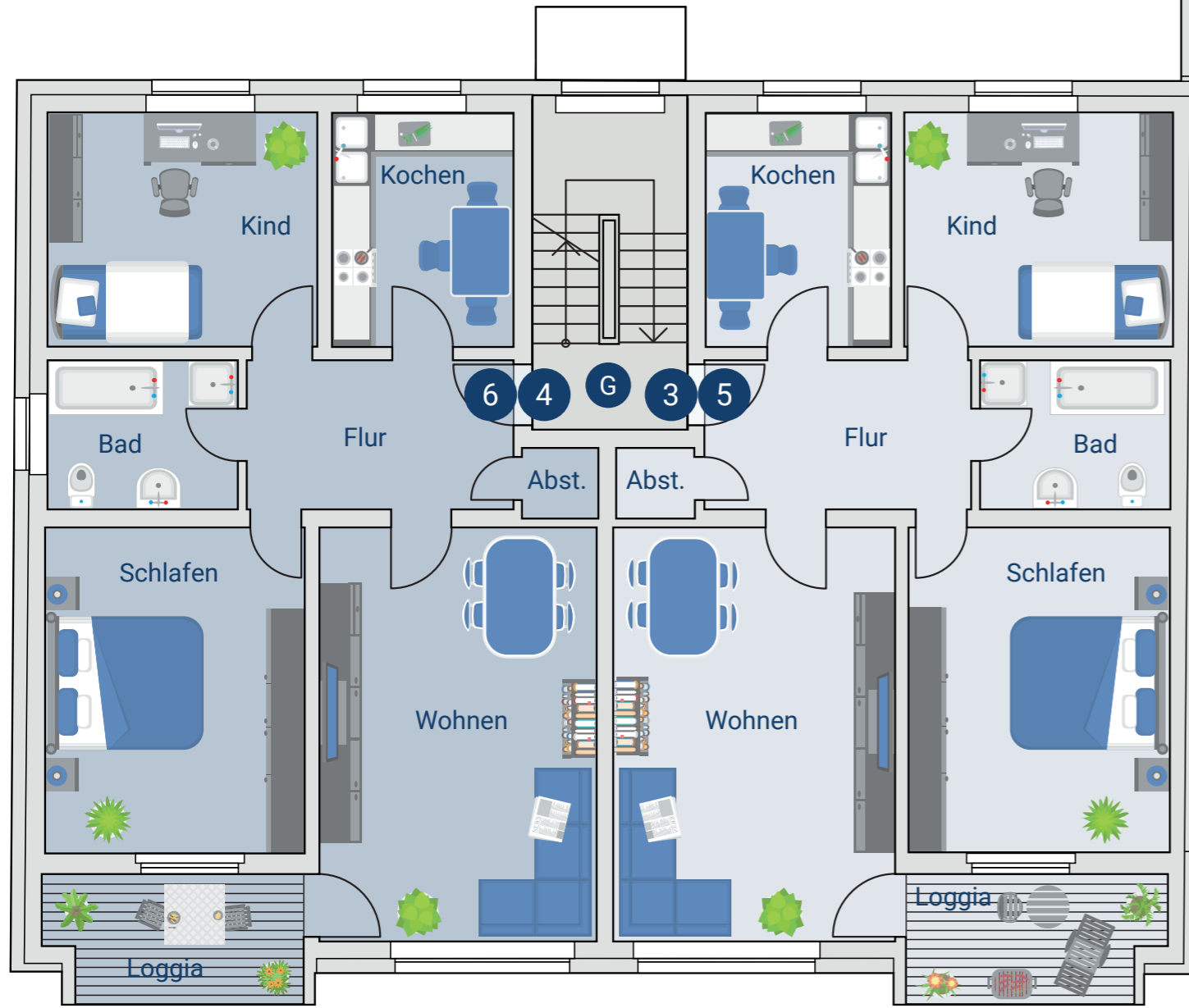
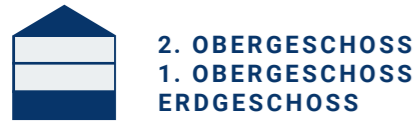
ERDGESCHOSS



WHG 1	EG	WHG 2	EG
Wohnen	23,60 m ²	Wohnen	23,60 m ²
Schlafen	17,43 m ²	Schlafen	17,43 m ²
Kind	12,92 m ²	Kind	12,92 m ²
Abstell	1,15 m ²	Abstell	1,15 m ²
Flur	8,16 m ²	Flur	8,16 m ²
Kochen	8,76 m ²	Kochen	8,76 m ²
Bad	5,89 m ²	Bad	5,89 m ²
Balkon	6,22 m ²	Balkon	6,22 m ²
(nach WoFLV 3,11 m ²)		(nach WoFLV 3,11 m ²)	
Wohnfläche (nach WoFLV)	81,02 m²	Wohnfläche (nach WoFLV)	81,02 m²

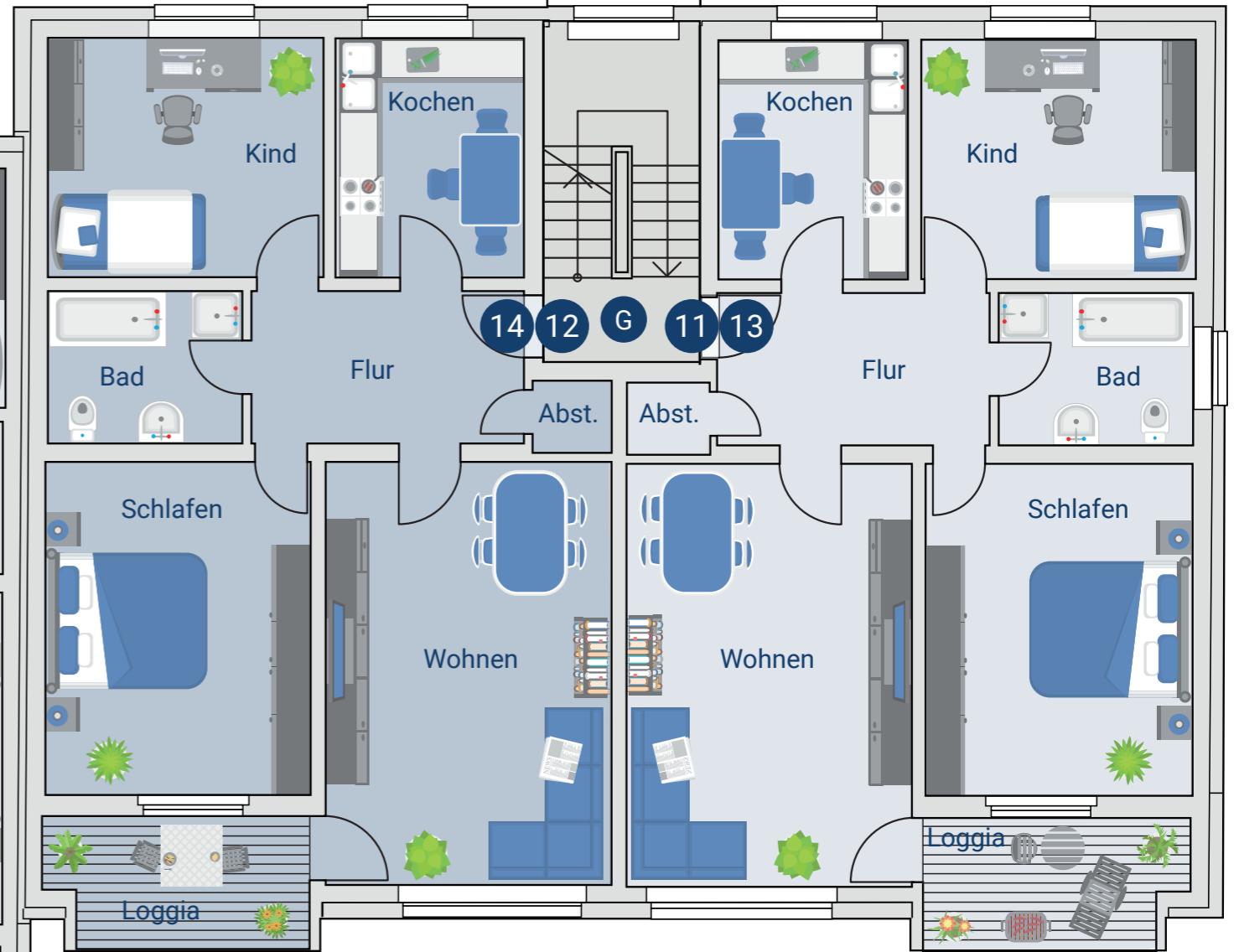
WHG 9	EG	WHG 10	EG
Wohnen	23,60 m ²	Wohnen	23,60 m ²
Schlafen	17,43 m ²	Schlafen	17,43 m ²
Kind	12,92 m ²	Kind	12,92 m ²
Abstell	1,15 m ²	Abstell	1,15 m ²
Flur	8,16 m ²	Flur	8,16 m ²
Kochen	8,76 m ²	Kochen	8,76 m ²
Bad	5,89 m ²	Bad	5,89 m ²
Balkon	6,22 m ²	Balkon	6,22 m ²
(nach WoFLV 3,11 m ²)		(nach WoFLV 3,11 m ²)	
Wohnfläche (nach WoFLV)	81,02 m²	Wohnfläche (nach WoFLV)	81,02 m²





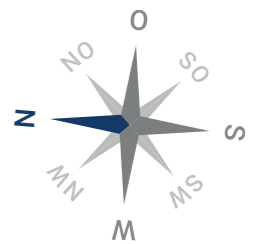
WHG	1. OG	2. OG	WHG
3			5
Wohnen		23,60 m ²	
Schlafen		17,43 m ²	
Kind		12,92 m ²	
Abstell		1,15 m ²	
Flur		8,16 m ²	
Kochen		8,76 m ²	
Bad		5,89 m ²	
Balkon		6,22 m ²	
		(nach WoFLV 3,11 m ²)	
Wohnfläche (nach WoFLV)		81,02 m²	

WHG	1. OG	2. OG	WHG
4			6
Wohnen		23,60 m ²	
Schlafen		17,43 m ²	
Kind		12,92 m ²	
Abstell		1,15 m ²	
Flur		8,16 m ²	
Kochen		8,76 m ²	
Bad		5,89 m ²	
Balkon		6,22 m ²	
		(nach WoFLV 3,11 m ²)	
Wohnfläche (nach WoFLV)		81,02 m²	

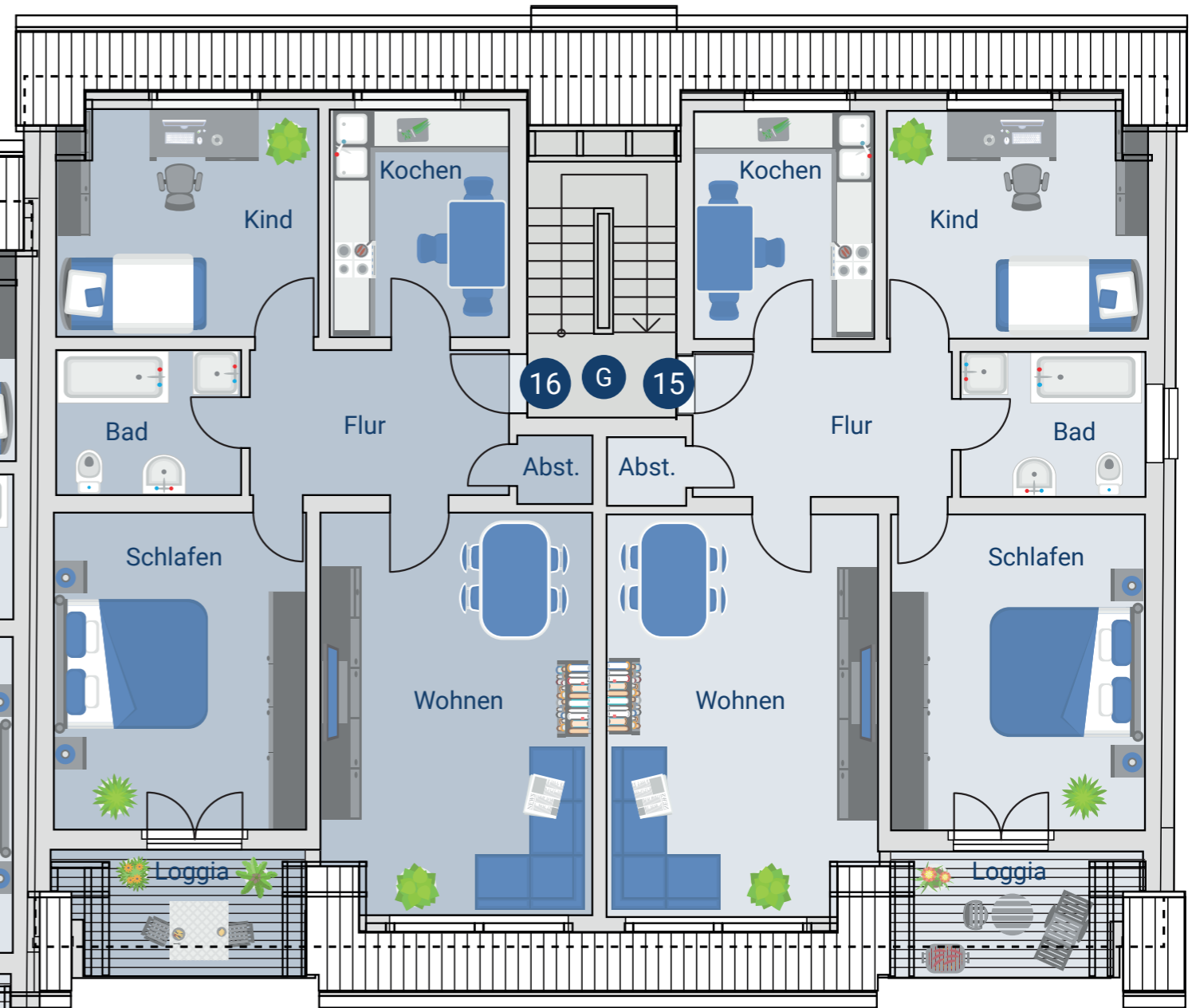
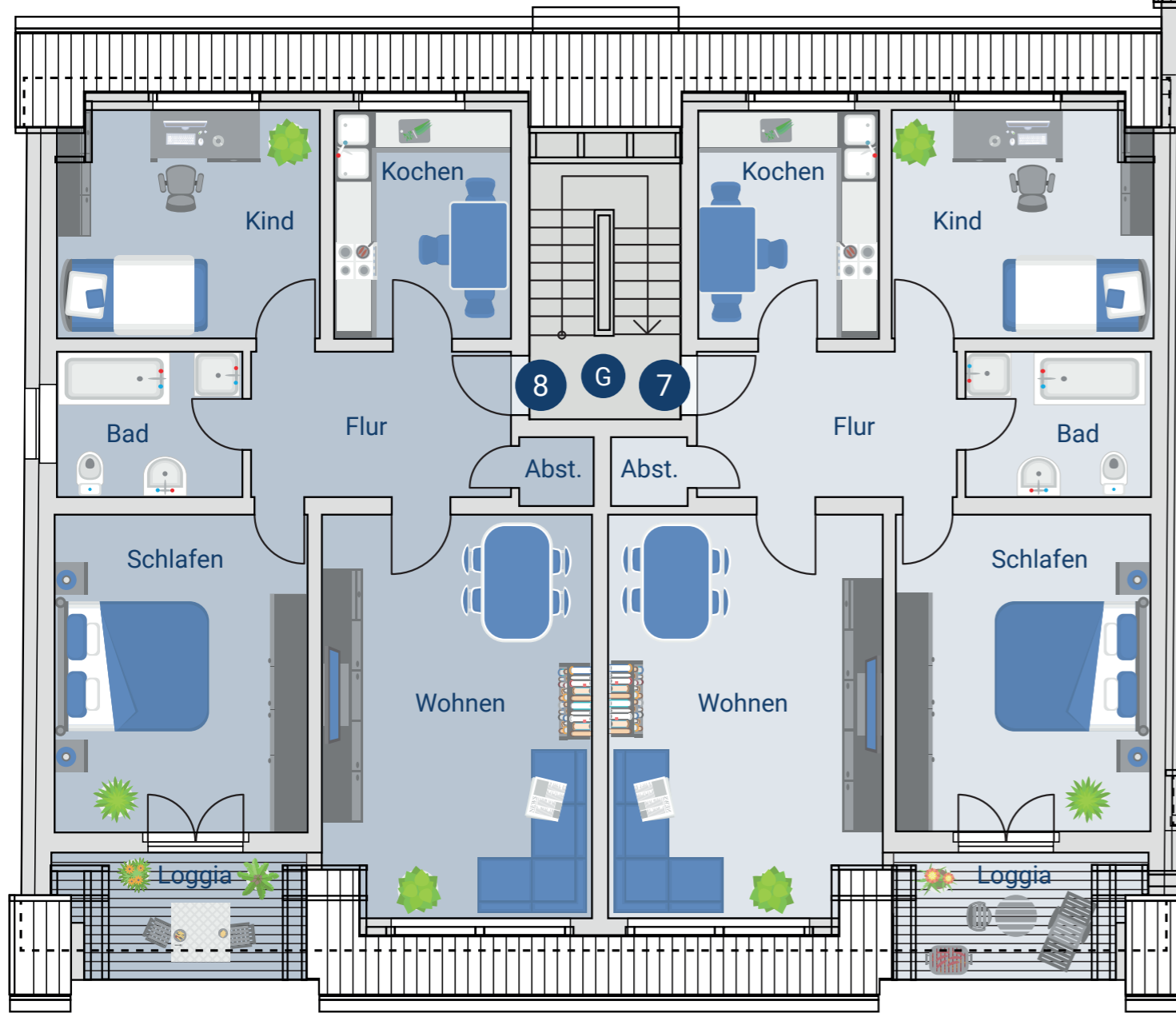


WHG	1. OG	2. OG	WHG
11			13
Wohnen		23,60 m ²	
Schlafen		17,43 m ²	
Kind		12,92 m ²	
Abstell		1,15 m ²	
Flur		8,16 m ²	
Kochen		8,76 m ²	
Bad		5,89 m ²	
Balkon		6,22 m ²	
		(nach WoFLV 3,11 m ²)	
Wohnfläche (nach WoFLV)		81,02 m²	

WHG	1. OG	2. OG	WHG
12			14
Wohnen		23,60 m ²	
Schlafen		17,43 m ²	
Kind		12,92 m ²	
Abstell		1,15 m ²	
Flur		8,16 m ²	
Kochen		8,76 m ²	
Bad		5,89 m ²	
Balkon		6,22 m ²	
		(nach WoFLV 3,11 m ²)	
Wohnfläche (nach WoFLV)		81,02 m²	



DACHGESCHOSS

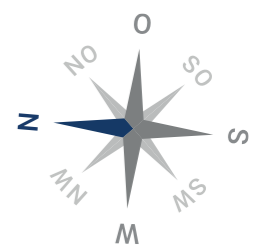


WHG 7	DG
Wohnen	22,83 m ²
Schlafen	17,35 m ²
Kind	12,31 m ²
Abstell	1,15 m ²
Flur	8,16 m ²
Kochen	8,96 m ²
Bad	5,89 m ²
Balkon	6,21 m ²
(nach WoFLV 3,11 m ²)	
Wohnfläche (nach WoFLV)	79,76 m²

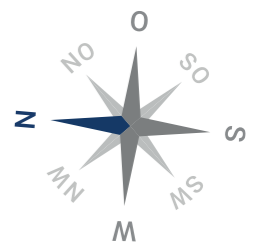
WHG 8	DG
Wohnen	22,83 m ²
Schlafen	17,35 m ²
Kind	12,31 m ²
Abstell	1,15 m ²
Flur	8,16 m ²
Kochen	8,96 m ²
Bad	5,89 m ²
Balkon	6,21 m ²
(nach WoFLV 3,11 m ²)	
Wohnfläche (nach WoFLV)	79,76 m²

WHG 15	EG
Wohnen	22,83 m ²
Schlafen	17,35 m ²
Kind	12,31 m ²
Abstell	1,15 m ²
Flur	8,16 m ²
Kochen	8,96 m ²
Bad	5,89 m ²
Balkon	6,21 m ²
(nach WoFLV 3,11 m ²)	
Wohnfläche (nach WoFLV)	79,76 m²

WHG 16	EG
Wohnen	22,83 m ²
Schlafen	17,35 m ²
Kind	12,31 m ²
Abstell	1,15 m ²
Flur	8,16 m ²
Kochen	8,96 m ²
Bad	5,89 m ²
Balkon	6,21 m ²
(nach WoFLV 3,11 m ²)	
Wohnfläche (nach WoFLV)	79,76 m²

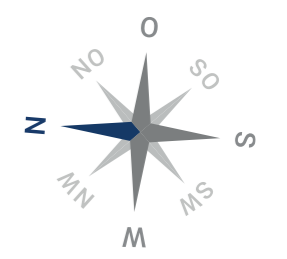
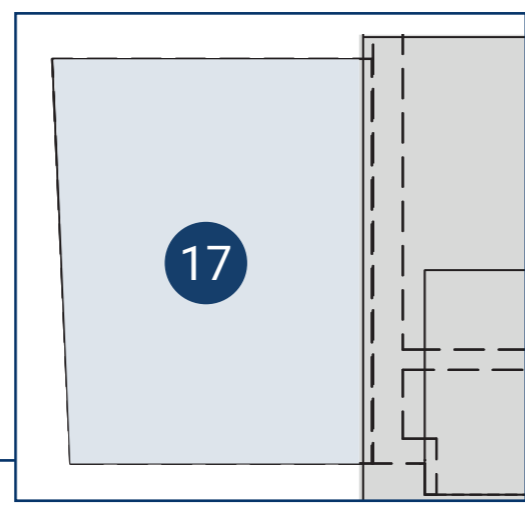
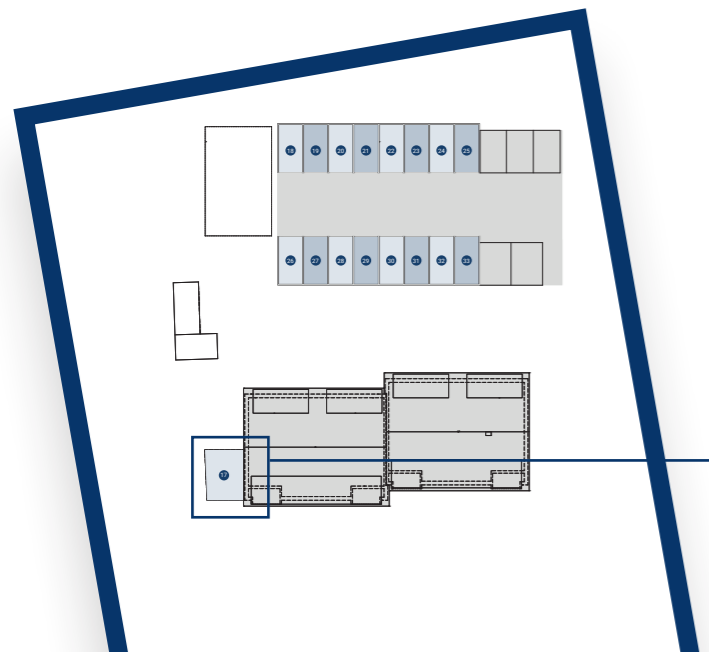
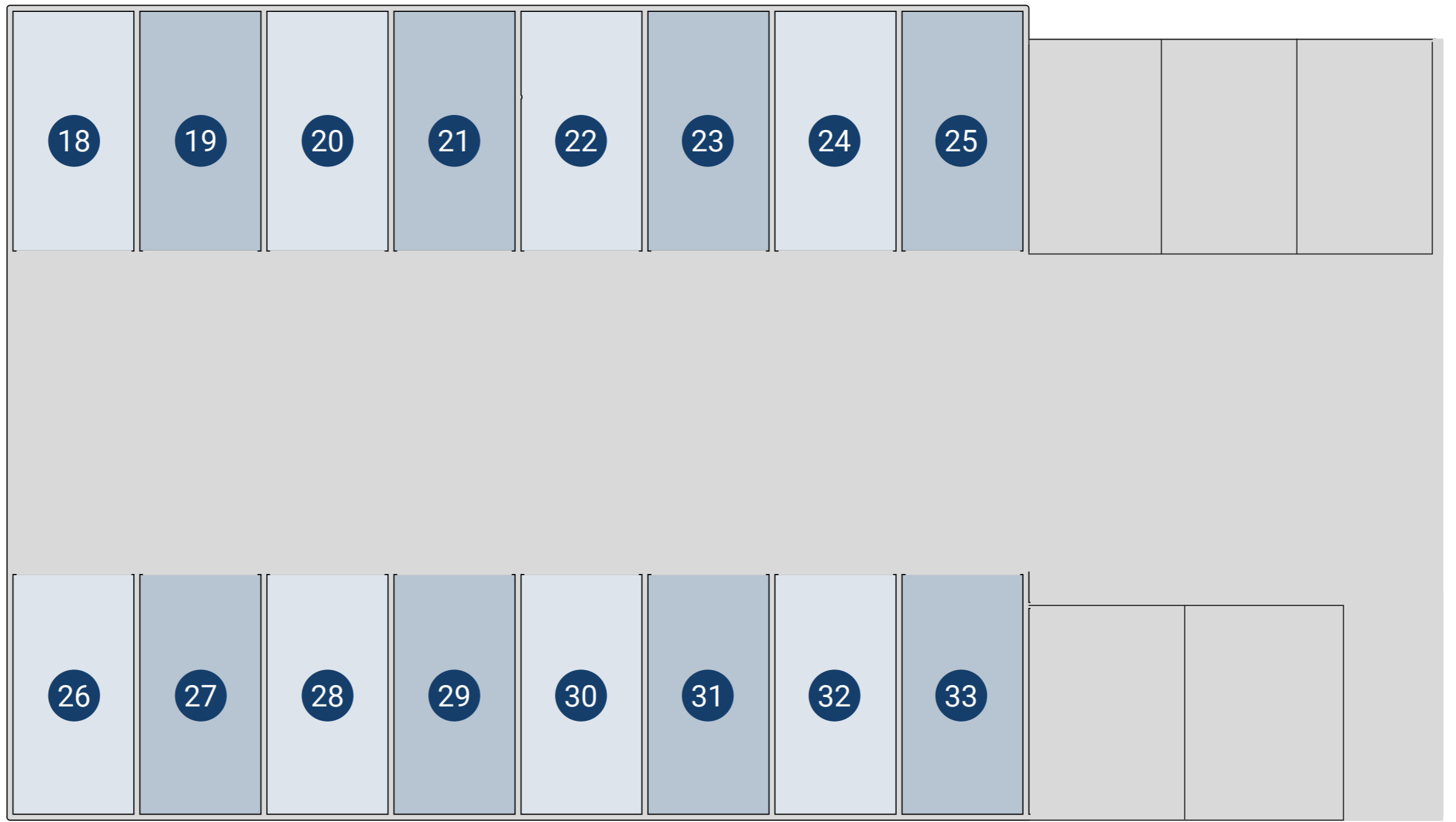
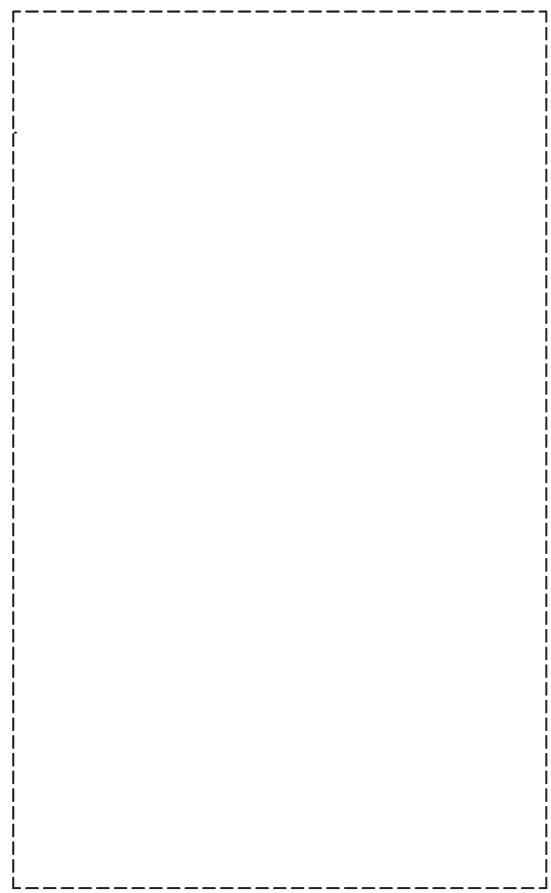


 GARAGEN





GARAGEN



CHANCEN & RISIKEN

Eine Investition in eine Immobilie ist eine substantiell gesicherte Anlageform und bietet grundsätzlich Chancen zur Vermögenssicherung und zum langfristigen Vermögensaufbau. Beflügelt werden die Chancen durch die inflationäre Tendenz, die zunehmende Investitionsbereitschaft der Bevölkerung in Sachwerte / Immobilien und die damit verbundenen Preissteigerungen. Die wachsende Nachfrage an Wohnraum sorgt auch für steigende Mietpreise und somit steigende Erträge für den Investor.

Gründe für die Preissteigerungen liegen in den Herausforderungen innerhalb der Eurozone, der Befürchtung einer möglichen Eurokrise, der zunehmenden Sorge von einem schleichenden, oder gar schlagartigen Währungsverfall, der vorherrschenden Geldmarktpolitik durch die EZB und den aktuell anhaltenden Geldzuflüssen durch die EZB in den europäischen Markt, verbunden mit historisch günstigen Refinanzierungsmöglichkeiten / Zinsen.

Die niedrigen Zinsen bieten dabei eine außergewöhnliche Chance Immobilien zu erwerben, wobei die Zinskosten niedrig sind und durch die Mieteinnahmen getragen werden. Dies ermöglicht aktuell einen gehebelten / fremdfinanzierten Vermögensaufbau bei niedrigem Eigenaufwand.

Auch wenn die aktuellen Chancen derzeit sehr hoch sind und Immobilien gut finanzierbar sind, so bestehen in jeder Phase einer Haltedauer auch Risiken. Insofern birgt eine Investition in das hier vorliegende Angebot nicht nur Chancen, sondern – wie bei jeder andere Kapitalanlage – auch Risiken. In den folgenden Kapiteln werden daher unterschiedliche Risiken dargestellt; stellenweise auch sehr unwahrscheinliche Szenarien, jedoch potenziell denkbare Aneinanderreihungen von mehreren Risiken gleichzeitig. So können im ungünstigen Fall mehrere Risiken kumuliert auftreten mit der Folge von einem Vermögensverfall, indem beispielsweise ein Investor bei einer Fremdfinanzierung mit hohen Bankkosten und Betriebskosten – bestehend aus Zinsen, Tilgung, Tilgungsersatzleistungen wie Ansparung von einem Bausparvertrag oder ähnlichem, sowie den Hausgeldzahlungen – und bei gleichzeitigem Mietausfall und/ oder Renovierungskosten nicht in der Lage ist, die Ausgaben durch die fehlenden Einnahmen zu tragen und die so entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, gegebenenfalls sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

Das vorliegende Konzept richtet sich sowohl an Käufer, die das Eigentum selbst bewohnen wollen, als auch an Käufer, die das Eigentum dauerhaft vermieten oder zunächst vermieten und später selbst benutzen wollen.

Der Anbieter hat die Absicht, den Investor umfangreich aufzuklären. Insofern sind folgend die gängigen Risiken genannt. Es kann jedoch keine Gewähr übernommen werden, dass alle vorherrschenden Risiken, vor allem selten auftretende und/oder sehr unwahrscheinliche Szenarien erwähnt wurden.

VERTRAGSPARTNER

Bei einer Immobilieninvestition sind diverse Vertragspartner notwendig, die zum Gelingen von einem guten Ablauf beitragen. Folgend werden die unterschiedlichen Vertragspartner, mit den nicht auszuschließenden Risiken, aufgeführt.

Verkäufer

Wenn der Verkäufer aus wirtschaftlichen Gründen, beispielsweise einer Insolvenz, seinen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag

nicht nachkommt und das Eigentum trotz Eigentumsvormerkung nicht übertragen wird, so trägt der Käufer das Risiko von Unkosten im Falle einer Rückabwicklung. Die Eigentumsvormerkung ist ein Bestandteil des Kaufvertrages und einer Eigentumsübertragung. Die Eigentumsübertragung kann jedoch aufgrund von offenen Wohngeldern, offenen öffentlichen Abgaben oder sonstigen nicht entrichteten Beiträgen, verweigert werden. Sodann wird trotz Auflassungsvormerkung das Eigentum nicht übertragen. Die entstandenen Kosten für Notar, Grundbuchamt und sonstige Kosten sind sodann vom Käufer zu tragen, ohne dass er das Eigentum lastenfrei erhält. Das Risiko der Unkosten trägt im Falle einer Rückabwicklung der Käufer.

Haus- und Mietverwaltung

Ein Wohneigentum innerhalb einer Eigentümergemeinschaft muss zwingend durch einen bestellten Hausverwalter koordiniert / verwaltet werden. Ein Hausverwalter hat beispielhaft folgende Aufgabe:

- Koordination und Abrechnung mit Versorgern, Behörden und sonstigen Dienstleistern
 - Ordentliche Buchführung von allen Rechnungen
 - Verwaltung von Instandhaltungsrücklagen
 - Koordination von notwendigen Reparaturmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum
 - Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung mit den Eigentümern
 - Jährliche Eigentümerversammlung mit Rechenschaft für alle
 - Ein- und Ausgaben (=Vergangenheitsbetrachtung) und einem Kostenplan für das nächste Wirtschaftsjahr (=Zukunftsbetrachtung).
- Ein Mietverwalter vertritt das Interesse von einem Eigentümer gegenüber einem Mieter und ist Mittelsmann zwischen beiden Parteien. Die beispielhaften Aufgaben von einem Mietverwalter sind:
- Überwachung der Mieteingänge (Kaltmieten und Nebenkostenvorauszahlungen)
 - Einforderung rückständiger Mieten
 - Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnung und Abrechnung mit Mieter
 - Neuvermietung (ggf. kostenpflichtig)
 - Auswahl und Prüfung von Mietinteressenten
 - Wohnungs- und Schlüsselübergabe mit Protokollierung
 - Ansprechperson für Mieter in allen Belangen

Die Absicht der beiden verwaltenden Aufgaben ist es, dem Eigentümer einen großen Anteil an sonst typischen Aufgaben zu übernehmen; vor allem unangenehme Aufgaben, Probleme, Beschwerden, Lärmbelästigungen, Unzufriedenheiten, Mietstreitigkeiten und sonstige unliebsame Herausforderungen im Hintergrund zu erfüllen; wenn notwendig in Vollmacht des Eigentümers und mit Unterstützung von einem Juristen.

Die Mietverwaltung übernimmt die WK Finanzkonzepte GmbH mit großer Sorgfalt, zunächst als kostenfreien Service für eine festgeschriebene Zeit und anschließend gegen eine Gebühr in typischer Höhe für vergleichbare Leistungen. Die Hausverwaltung wird durch die WK Finanzkonzepte GmbH gegen Gebühr erbracht. Die Kosten und der gesamte Leistungskatalog für die Haus- und optional auch für die Mietverwaltung sind aus dem entsprechenden Vertrag zu ersehen. Ungeachtet dem Leistungsversprechen der WK Finanzkonzepte GmbH liegen die Risiken in den folgenden Bereichen:

Die Qualität des Haus- und/oder Mietverwalters hat direkten Einfluss auf den Wert der Immobilie. Der Gesamtzustand der Immobilie, als auch die Mieterstruktur, sind maßgeblich für positive / negative Wertentwicklung. Der Verwalter entscheidet in der Regel über abzuschließende Mietverträge, über die Auswahl der Mieter und trägt somit unmittelbar zu einer gewissen Mieterstruktur bei. Die Fähigkeiten und Qualität der Entscheidungen eines Haus- und/ oder Mietverwalters sind gleichermaßen entscheidend für eine wertstabile Wohnanlage. Trotz aller Sorgfalt kann der Mietverwalter keine Garantie für die Bonität des aktuellen oder nächsten Mieters übernehmen. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig werden, weshalb es trotz aller Sorgfalt zu einer Reduktion oder gar Ausfall der Mieteinnahmen kommen kann. Es wird angeraten, einen gewissen Zahlungsausfall durch Leerstand oder Mietausfall in der persönlichen Finanzplanung einzukalkulieren.

Mietgarantiegeber

Eine Mietgarantie dient grundsätzlich für eine Planungssicherheit des Käufers durch zugesicherte Mietzahlungen. Dabei kann die tatsächlich bezahlte Miete kleiner oder höher ausfallen als die zu entrichtende Miethöhe durch den Mietgarantiegeber an den Käufer. In dem Fall haftet der Mietgarantiegeber für die gleichmäßige Mietzahlung an den Käufer und trägt das Risiko von Mietausfällen, Leerständen, Mietminderungen, niedrigeren Mieteingängen oder Mietstreitigkeiten.

Für den Fall, dass der Mietgarantiegeber aus wirtschaftlichen Gründen, beispielsweise mangelnder Liquidität oder einer Insolvenz für die zugesicherte Miethöhe nicht aufkommen kann, so trägt der Käufer dennoch die Pflicht der Zahlung gegenüber seinem Kreditinstitut. Dabei verliert die angedachte Mietgarantie ihren Sicherheitsumfang.

Die Immobilien-Schneiderei GmbH, mit der Büroanschrift 88069 Tettngang, Lindauerstrasse 25, vertreten durch Edgar Kellermann, bietet in dem vorliegenden Angebot eine Mietgarantie über einen begrenzten Zeitraum an. Die tatsächlich bezahlten Mieten sind anfänglich kleiner als die zugesicherten Garantiemieten; spricht die Mieten werden durch den Mietgarantiegeber aufgefüllt. Genaue Miethöhen und die tatsächlichen Mieterträge sind aus den jeweiligen Mietverträgen zu ersehen. Wesentlicher Bestandteil für das Zustandekommen der Mietgarantie ist eine separate schriftliche Vereinbarung in Form eines Mietgarantievertrages mit festgesetzten Beträgen und Zeitspannen.

DAS PROJEKT

Der Wert einer Immobilie ist abhängig von dem Zustand, der Bauqualität, der Nutzbarkeit des Zuschnittes, den Ausstattungsmerkmalen, dem Standort und der Attraktivität der Umgebung. All die genannten Faktoren können sich im Laufe der Haltedauer verändern und haben sowohl positiven, als auch negativen Einfluss auf den Wert und die nachhaltige Vermietbarkeit einer Immobilie.

Standort /Attraktivität

So kann, beispielsweise durch den Wegfall von einem für die Region entscheidenden Arbeitgeber, sich negativ auf die Mietnachfrage von Mietinteressenten, die Miethöhe und die laufende Vermietbarkeit auswirken. Auch durch politische Gründe kann sich die Attraktivität eines Standortes positiv und negativ verändern. Zunehmend hat auch das Klima und die Umwelt Einfluss auf einen Standort. So kann beispielhaft ein Standort nach mehreren

Naturkatastrophen eine Bevölkerungsabwanderung erfahren, wohingegen ein anderer Standort einen Bevölkerungszustrom erfährt. In der Region mit einem Zustrom steigt die Nachfrage und somit die Miete, wohingegen in der Region mit einer Abwanderung die Nachfrage sinkt und somit das Risiko von sinkenden oder gar ausbleibenden Mieten sich vergrößert.

Zustand / Renovierungskostenrisiko

Die Qualität des aktuellen und zukünftigen Zustandes ist ebenfalls bedeutend für die Erzielung der vorgesehenen Erträge. Es ist davon auszugehen, dass im Laufe der Jahre ein Projekt Außen und Innen renoviert werden muss, um den Zustand und die damit verbundene Attraktivität zu gewährleisten. Bei einer Eigentümergemeinschaft dienen Rücklagen für die Bildung von Kapital für Reparatur- und Renovierungsmaßnahmen. Diese Instandhaltungskosten sind innerhalb einer Investition zwingend zu berücksichtigen und dienen beispielhaft für einen Außenanstrich der Fassade, die Erneuerung bzw. Reparatur einer Heizungsanlage, Erneuerung von Außentüren, Fenstern, Dach, Aufzug, Gartenanlage, Garagen oder weitere Gemeinschaftsflächen. Für den Fall, dass die gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklagen für eine Maßnahme nicht ausreichend sein sollten, so wird auf die Eigentümergemeinschaft eine Sonderumlage umgelegt. Hierbei muss jeder Miteigentümer einen Kostenanteil tragen. Dieser wird entsprechend der Wohnungsgröße im Verhältnis zu der gesamten Fläche aller Wohnungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft ermittelt.

Im Falle einer Neuvermietung oder nach einer langen Mietzeit ist davon auszugehen, dass Kosten für eine Renovierung innerhalb des Sondereigentums notwendig werden. So sind über die gemeinschaftlichen Instandsetzungsrücklagen hinaus noch weitere Rücklagen für die Erneuerung von Bodenbelägen, Malerarbeiten, Austausch von Badfliesen, Erneuerung von Keramik in den Nasszellen, Innentüren, Steckdosenblenden und/oder ähnliches zu bilden. Dieses Renovierungskostenrisiko sollte jeder Immobilieneigentümer kennen und damit sowohl finanziell, als auch mental umgehen können. Bei dem hier vorliegende Angebot befinden sich alle Wohnungen in einem gebrauchten und unterschiedlichem Zustand. Eine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, Zustand und/oder Abnutzung kann nicht übernommen werden. Auch kann keine Gewähr übernommen werden, wann Instandsetzungsmaßnahmen anfallen werden. Diese können noch lange in der Zukunft liegen oder auch zeitnah nach einem Kauf anfallen.

Grundriss passend für Zielgruppe

Der Grundriss und die Wohnungsgröße sollte entsprechend dem regionalen Bedarf gewählt werden. Grundsätzlich gibt es in jeder Region einen Bedarf an kleinen, mittleren und großen Wohneinheiten für Singles, kinderlose junge / ältere Paare und Familien mit mehreren Kindern. Jedoch kann es vorkommen, dass die Zielgruppe durch Abwanderung sich verkleinert und somit die gewählte Wohnungsgröße nur noch seltener angefragt wird. Auch sollte auf einen üblich praktisch nutzbaren Grundriss geachtet werden, der für viele bewohnbar ist. Grundrisse mit Hindernissen, schwer erreichbaren Zugängen zu Räumen, großen Fluranteilen im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche, zu kleinen oder zu großen Räumen, können zu Erschwernissen in der Vermietbarkeit führen. All das wiederum hat Auswirkungen auf die Stärke der Nachfrage und erzielbare Miethöhe. Grundsätzlich gilt: Desto attraktiver und schöner eine Wohneinheit ist, desto leichter und hochpreisiger lässt sich eine Vermietung realisieren. Selbstverständlich gilt es auch umgekehrt; spricht desto abgenutzter und unattraktiver die

Wohneinheit ist, desto schwieriger lässt sich eine Vermietung umsetzen und ggf. müssen Abstriche in der Qualität der Mieter vorgenommen werden.

Marktgerechter Preis

Ein Immobilienpreis ist abhängig von vielen Faktoren; so beispielhaft vom Baujahr, Standort, Ausstattungsqualität, Zustand, Nachfrage innerhalb der Region, Nutzbarkeit der Grundrisse, politische und wirtschaftliche Zukunftsaussichten in der Region. So kann beispielhaft ein guter Grundriss mit guter Aussicht, bei gleichzeitig hochwertiger Ausstattung ein Grund für einen höheren Preis sein. Ein unpraktischer Grundriss und eine renovierungsbedürftige Immobilie hingegen sollte einen günstigeren Preis vorweisen.

Von daher ist der Preis nur schwer zu vergleichen und in ein Verhältnis zu anderen Immobilien in der gleichen Region zu setzen. Auch haben Nebenleistungen, wie kostenfreier Service für Haus- und Mietverwaltung, ausgesprochene Mietgarantien oder interne Vermittlungskosten Einfluss auf einen Verkaufspreis.

Es wird jedem Käufer angeraten, sich über den marktüblichen Preis zu erkundigen und das angebotene Objekt zu begutachten. Der marktübliche Preis kann von dem hier vorliegenden Angebot nach unten oder oben abweichen.

Vermietungsrisiko

Grundsätzlich trägt der Eigentümer das Risiko einer Vermietung bzw. Mietausfall durch einen Leerstand, Mietminderung oder Nichtzahlung durch den Mieter. Ein Ausfall bzw. Änderung der Miethöhe sollte in einer Finanzplanung berücksichtigt werden. Eine zugesicherte Mietgarantie kann das Vermietungsrisiko verkleinern, jedoch nicht über eine lange Haltedauer hinweg vollständig übernehmen. Bei einer Fremdfinanzierung ist im unglücklichen Fall die gesamte vereinbarte Bankbelastung zzgl. anfallenden Betriebskosten zu tragen ohne dass Mieteinnahmen dagegen gerechnet werden können. Daher kann ein längerer Mietausfall zu einem Vermögensverlust, bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Auch ist es denkbar, dass in einem schnellen Zwangsverkauf der Verkaufspreis kleiner ausfällt als die Restverbindlichkeiten, was zu einem negativen Endkapital führen kann.

Das Vermietungsrisiko enthält auch das Risiko von Mietminderungen, Mietstreitigkeiten, Lärmbelästigungen und die damit verbundene Arbeit für den Vermieter. Eigentum verpflichtet den Vermieter dahingehend bei einer Beschwerde Maßnahmen zu ergreifen und alles notwendige in die Wege zu leiten, dass die vermietete Fläche ungehindert und ohne Störungen benutzt werden kann. Wenn ein Mieter (gerechtfertigt oder ungerechtfertigt) seine Miete kürzt oder gar aussetzt, dann reduziert das zunächst die laufenden Einnahmen für den Investor. Der Investor trägt somit das Risiko von Mindereinnahmen über eine vorübergehende oder dauerhafte Zeit und muss dennoch gegenüber der Bank seine Verpflichtung erfüllen.

Mietpreisbremsen, maximal erzielbare Mieten bzw. Mietdeckelungen, die im ungünstigen Fall auch eine Reduktion der geplanten Mieten zur Folge haben können, gilt es ebenfalls als Vermietungsrisiko zu berücksichtigen. Mietpreisbremsen reduzieren nur die Erhöhungen, wohingegen Mietdeckelungen einen Preis definieren, der maximal bei einer Neuvermietung angesetzt werden darf. Im unglücklichen Fall kann es somit bei einer Neuvermietung zu einer kleineren Miete kommen als in der Vergangenheit erzielt wurde.

Veränderungen von Rahmenbedingungen

Eine Investition in Immobilien gilt nach wie vor als relativ krisensicher. Auch ist Grund und Boden begrenzt vorhanden und führte historisch zu positiven Preisveränderungen. Insbesondere genießt Eigentum rechtlichen Schutz und ist nicht entziehbar. Auch wird vermietetes Wohneigentum in Deutschland steuerlich gefördert. All diese Rahmenbedingungen können vom Gesetzgeber bzw. der europäischen Union geändert werden, mit der Folge, dass sich positive oder negative Veränderungen auf eine Immobilieninvestition ergeben können.

Der wirtschaftliche Markt unterliegt Schwankungen. So gibt es wirtschaftlich starke und schwache Jahre. In wirtschaftlich starken Jahren ist die Nachfrage nach Immobilien stärker, was wiederum zu steigenden Preisen führt. In wirtschaftlich schwachen Jahren ist die Nachfrage und Investitionsbereitschaft zurückhaltender, so dass aufgrund der abnehmenden Nachfrage auch Auswirkungen auf den Preis vorstellbar ist.

Der Anbieter übernimmt keine Gewähr für Preissteigerungen / Mietsteigerungen und haftet somit nicht für das Gelingen oder Erreichen von Konzepten; vor allem da die Marktentwicklung und/oder Veränderungen innerhalb von gesetzlichen Bestimmungen nicht vorhersehbar sind.

FINANZIERUNG

Die Zinssituation ist historisch niedrig. Die EZB hat am 10.03.2016 die Marke von 0,00 % Zins erreicht und ist seither zeitweise im Negativzinsbereich. Stand Juni 2021 beträgt der Negativzins ca. Minus 0,50%. Für private Endkunden ergibt sich die Möglichkeit einer günstigen Immobilienfinanzierung im Bereich zwischen 0,50 % bis 2,00 % je nach Laufzeit, Betrag, Absicherung, Beleihungsauslauf, Eigenmitteleinsatz, Kreditwürdigkeit und Bankinstitut abzuschließen.

Grundsätzlich ist eine kürzere Zinsbindung günstiger als eine längere Zinsbindungsdauer, jedoch bietet die längere Zinsbindungsdauer mehr Planungssicherheit. Von daher ist die Empfehlung eine lange Zinslaufzeit zu wählen und somit das Zinsschwankungsrisiko für eine Anschlussfinanzierung zu reduzieren. So werden heute Laufzeiten von Bankinstituten bis zu 30 Jahren angeboten. Auch gibt es Kombinationsangebote von Banken in Verbindung mit Bausparkassen, die nach Ablauf einer ersten kürzeren Vorfinanzierungsdauer über eine Bank, eine Anschlussfinanzierung über eine Bausparkasse mit festen Konditionen anbieten und dabei eine Totalentschuldung, mit fest vereinbarten Werten / Zinssätzen / Beträgen angeboten wird.

Beide Varianten (nur Bank oder Kombination mit Bausparkassen) bieten Planungssicherheit für eine lange Zeit und reduzieren das Risiko einer Zinserhöhung nach Ablauf einer ersten Zinsfestschreibung. Wählt man hingegen eine kurze Zinsbindungsdauer, so kann beispielsweise nach Ablauf der kurzen Festschreibungsdauer von 5 Jahren das Zinsniveau sich dahingehend verändern, dass man im Anschluss einen deutlich höheren Zins akzeptieren muss und im schlimmsten Fall sich die Gesamtbelastung zukünftig nicht mehr leisten kann. Im Falle von einer Neubewertung mit reduziertem Verkaufspreis und / oder einem höheren Zinssatz ist es vorstellbar, dass ein schneller Zwangsverkauf notwendig wird, mit der Folge, dass im ungünstigen Fall zu einem Verkaufspreis führt, der unterhalb den Restschulden liegt und somit zu einem Vermögensabbau oder gar Totalverlust kommt.

HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALT

Mit diesem Exposé werden nur Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Die Immobilien-Schneiderei GmbH erbringt keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung. Aufgrund von einer Vielzahl an unbekannter bzw. veränderlicher Parameter kann eine Haftung für Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen nicht übernommen werden. Gleiches gilt für die Entwicklung von Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für die Beispielberechnungen. Sämtliche Berechnungsgrundlagen und sonstige Sachverhalte stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs und Finanzverwaltungspraxis, sowie die Rechtssprechung kann sich ändern. Alle im Exposé dargestellten Abbildungen, Fotos und Grundrisse sind als Muster zu verstehen. Insbesondere die Grundrisse können sich im Maßstab / Verhältnis anders darstellen.

Sämtliche abweichende Angaben darf und kann nur die Immobilien-Schneiderei GmbH vornehmen. Dritte Personen, insbesondere beauftragte Vermittler sind hierzu nicht legitimiert. Alle hier vorgestellten Verträge, Service oder Dienstleistungen bedürfen einer weiteren schriftlichen Vereinbarung.

Sowohl weiter sinkende, als auch steigende Zinsen haben Auswirkungen auf die Immobilienentwicklung, auf die Nachfrage und den Preis. Diese Veränderungen sind Bestandteil des Gesamtrisikos einer Immobilienanlage – mit oder ohne Fremdmiteilsatz. Eine Vorhersage über die Entwicklung, weder im Fall von weiter sinkenden Zinsen, als auch im Fall von steigenden Zinsen, kann durch den Anbieter nicht gegeben werden. So können beispielsweise weiter sinkende Zinsen die Immobilienpreise zunächst weiter steigen lassen und zu einer Immobilienblase führen, mit der Folge, dass zunehmend weniger Menschen sich eine Immobilie kaufen können und der Investor einen kleineren Markt im Falle einer Verkaufsabsicht vorfindet.

Bankinstitute können auch eine neue Einwertung der finanzierten Immobilie verlangen. Üblicherweise wird eine Einwertung bei Abschluss einer neuen Zinsfestschreibung vorgenommen, so auch nach Ablauf von einer Zinsfestschreibung und vor einer neuen

Darlehensvereinbarung/ Verlängerung. Es ist jedoch auch denkbar, dass eine Neueinwertung während einer laufenden Kreditvereinbarung vorgenommen wird. Auch wenn es unüblich ist, so ist es vorstellbar, dass ein Bankinstitut bei geänderten gesetzlichen oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder bei sinkenden Immobilienpreisen eine Neueinwertung vornimmt und dabei auf einen kleineren neuen Wert kommt, der sodann durch weiteres Eigenkapital oder neue Ersatzsicherheiten geschlossen werden soll. Diese Vorgehensweise ist eher üblich bei Geschäftsdarlehen und Finanzierungen von Unternehmen, Maschinenpark, Fuhrpark oder ähnliches. Jedoch ist nicht auszuschließen, dass Banken durch eine Novellierung / Neuregelung auch bei Immobiliendarlehensverträgen eine Neubewertung vornehmen und in Zeiten nachlassender Nachfrage und gleichzeitig fallender Immobilienpreise eine Verpflichtung zum Nachschuss entsteht. Auch hier kann der Anbieter nicht haften für unvorhersehbare Veränderungen, verursacht durch Dritte; im vorliegenden Fall durch Bankinstitute. Somit können die Planzahlen in den Einnahmen und Ausgaben sich positiv oder negativ verändern.

Die im Exposé gemachten Angaben und Angebote sind demnach nur unverbindlich zu betrachten. Maßgebend ist somit das Zustandekommen von einem notariellen Kaufvertrag, sowie den privatschriftlichen Vereinbarungen zum Haus- und/oder Mietverwaltungsvertrag und ggf. einer weiteren Mietgarantievereinbarung.

Alle Daten, Fakten und Zahlen des Projektes wurden zu einem frühen Prospektherstellungszeitpunkt zusammen gefasst. Informationen können sich demnach verändert haben, worüber sich der Erwerber informieren kann. Ansprüche aus diesem Exposé verjähren binnen sechs Monate ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum; es sei denn, dass der Prospektgeber vorsätzlich oder grob fahrlässig Falschangaben weiter geleitet hat. Die Immobilien-Schneiderei GmbH versichert, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen zusammen getragen wurden. Trotz gewissenhafter Prüfung und sorgfältiger Zusammenstellung aller relevanten Informationen können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden.

Prospektherstellungsdatum März 2024

Copyright 2024 by Immobilien-Schneiderei GmbH - Urheberrechtshinweise

Alle Inhalte in diesem Exposé und/oder auf der Homepage und/oder in Präsentationen von der Immobilien-Schneiderei GmbH, insbesondere Texte, Grafiken, Wort-Bild-Aussagen sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet, bei der Immobilien-Schneiderei GmbH. Bitte erfragen Sie, falls Sie die Inhalte verwenden möchten. Wer gegen das Urheberrecht verstößt (z. B. Bilder / Texte / Grafiken kopiert), macht sich gem. §106 ff UrhG strafbar, wird zudem kostenpflichtig abgemahnt und muss Schadensersatz leisten gemäß § 97 UrhG.



LEBEN...

UND DAS AUS MIETEINNAHMEN

EDGAR KELLERMANN

GESCHÄFTSFÜHRER

IMMOBILIEN-SCHNEIDEREI GMBH

IMMOBILIEN-SCHNEIDEREI GMBH

Lindauer Straße 25, 88069 Tettnang

Tel.: 07542 / 407 477-0

info@immobilienschneiderei.de

www.immobilienschneiderei.de