

# Das Konzept

Der langfristige Vermögensaufbau durch Immobilien ist keine neue Erfindung.

Die Mietzahlungen und eine kleine monatliche Eigenleistung sollen die Ausgaben für den Kredit und sonstige Kosten decken.

Somit soll sich die Immobilie weitgehend selbst finanzieren. Dieses bewährte Prinzip wird nicht nur von Immobilieninvestoren eingesetzt, selbst Unternehmen und Staaten greifen auf diese effektive Vorgehensweise zurück.

## Die Kriterien dieses Konzeptes sind (nur solche Immobilien sollen angeboten werden):

- Kapitalanlage in eine renditestarke Immobilie
- monatlich geringster Eigenanteil (z.B. 100 Euro, inklusive aller Kosten)
- inklusive Mietverwaltung (zur Regelung sämtlicher mietadministrativer Abläufe)
- 0 Euro Eigenkapital (Bonität vorausgesetzt, die Entscheidung trifft die Bank)
- inklusive Hausverwaltung (Betreuung des Objektes technisch und kaufmännisch)
- optionale Mietversicherung (um das Risiko auf ein Minimum zu halten)

## Die Eigenleistung und die Mieteinnahme sollen folgende Kosten decken:

<div style="border: 1px solid #007bff; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">100%</div> <p><b>DIE BANKTILGUNG</b></p> <p>Die Tilgung bezeichnet die Rückzahlung der Schulden an die Bank.</p>	<div style="border: 1px solid #007bff; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">100%</div> <p><b>INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE</b></p> <p>Die Instandhaltungsrücklage soll zur Begleichung der Instandhaltungsmaßnahmen dienen (von der WEG festgelegt).</p>	<div style="border: 1px solid #007bff; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">100%</div> <p><b>DIE BANKZINSEN</b></p> <p>Die Zinsen werden für die Inanspruchnahme eines Kredits an den Kreditgeber gezahlt.</p>
<div style="border: 1px solid #007bff; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">100%</div> <p><b>DIE HAUSVERWALTUNG</b></p> <p>Die Hausverwaltung betreut das Objekt technisch und kaufmännisch (siehe unten).</p>	<div style="border: 1px solid #007bff; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">100%</div> <p><b>DIE MIETVERWALTUNG</b></p> <p>Die Mietverwaltung regelt sämtliche mietadministrativen Abläufe (siehe unten).</p>	<div style="border: 1px solid #007bff; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">100%</div> <p><b>MIETAUSFALLVERSICHERUNG</b></p> <p>Die Mietausfallversicherung soll vor Mietausfällen schützen und das Risiko minimieren</p>

## Aufgaben der integrierten Verwaltung

Die Vermietung einer Immobilie bringt zugleich zeitintensive Verwaltungsaufgaben mit sich. Für eine Werterhaltung und insbesondere auch eine Wertsteigerung der Immobilie ist es unerlässlich, dass diese optimal bewirtschaftet und betreut wird. Unter Beachtung dieser herausragenden Bedeutung der Verwaltung für den Investor, soll daher die gesamte kaufmännische und technische Verwaltung der Immobilie übernommen werden. Insbesondere wird hierbei die Einhaltung der neuesten rechtlichen Standards gewährleistet, unter gleichzeitiger Beachtung der wirtschaftlichen Interessen des Investors.

## Typische Tätigkeiten von der Mietverwaltung und Hausverwaltung sind:

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Optimierung von Mietverträgen</li> <li>- Abschluss und Kündigung von Mietverträgen</li> <li>- Objektbuchhaltung und Mietbuchhaltung</li> <li>- Mietkassio</li> <li>- Korrespondenz mit Mietern, Eigentümer und Behörden</li> <li>- Erstellen der Nebenkostenabrechnungen</li> <li>- Erstellen von Ausschreibungen für Instandsetzungsarbeiten sowie Angebotsauswahl</li> <li>- Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen einschließlich der damit zusammenhängenden Arbeiten</li> <li>- Prüfung und Durchführung von Mietverträgen</li> <li>- Erstellen von Wirtschaftsplanen</li> <li>- Hausgeldabrechnungen</li> <li>- Organisation und Moderation von Eigentümerversammlungen</li> <li>- Sicherstellung des laufenden Betriebs und der Bewirtschaftung der Immobilie</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwachung aller für die Bewirtschaftung der Immobilie notwendigen</li> <li>- Wartungs, Reinigungs-, und sonstige Dienstleistungsverträge</li> <li>- Planung und Steuerung von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen</li> <li>- Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen</li> <li>- Überwachung der Miet- und sonstigen Zahlungen des Wohnungsmieters</li> <li>- Vorschläge zur Kosteneinsparung durch eingeholte Angebote anderer Versicherer und Dienstleister oder von Kostenvorschlägen bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten</li> <li>- Korrespondenz mit Vertragspartnern</li> <li>- Vertretung in Rechtsangelegenheiten, sofern vom Wohnungseigentümer ermächtigt</li> <li>- Vergabe und Überwachung der erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an der Eigentumswohnung sowie entsprechende Unterrichtung des Wohnungseigentümers</li> <li>- Vermietung und Abwicklung von Mietverhältnissen (Mietersuche, Bonitätsprüfung, Mietvertragsanbahnung, Mietvertragsabschluss, Kautionsabwicklung, Mieterhöhungen, Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen, Kündigungen, Übergabeprotokolle usw.)</li> </ul> |
|--|---|

## Beispielrechnung

Hier sehen Sie eine originale Beispielrechnung einer verkauften Wohneinheit.

Kaufpreis der Wohneinheit, inklusive Nebenkosten und Grunderwerbssteuer betrug insgesamt: 181.500 €  
Die effektive Eigenleistung, abzüglich Kosten wie Tilgung, Zinsen, Verwaltung und Rücklage betrug monatlich: 166,43 €

Rechenbeispiel		
Die folgende Berechnung zeigt eine sichere, werthaltige Investition in eine gut vermietete Wohnimmobilie an einem unserer Standorte.		
Kaufpreis		181.500,00 €
Wohnungsgröße	qm	66
1 x Stellplatz		8.000,00 €
Grunderwerbsteuer	5,00%	<del>9.075,00 €</del> <b>Im Kaufpreis enthalten.</b>
Notar- und Grundbuchkosten	2,00%	<del>3.630,00 €</del> <b>Im Kaufpreis enthalten.</b>
<b>Gesamtinvestition</b>		<b>189.500,00 €<sup>a</sup></b>
Nettomieteinnahmen je qm		7,50 €
Nettomieteinnahmen pro Monat		495,00 €
Stellplatzmieteinnahmen pro Monat		25,00 €
<b>Mieteinnahmen gesamt</b>	p.a.	<b>6.240,00 €</b>
Eigenkapital	7,00%	<del>13.265,00 €</del> <b>Nicht erforderlich.</b>
Darlehen		189.500,00 € <sup>a</sup>
<b>Kostenkalkulation</b>		
Mieteinnahmen		6.240,00 €
Zinssatz Darlehen	2,00%	3.790,00 €
Instandhaltungsrücklage		396,00 €
WEG- + SE-Verwaltung	p.a.	720,00 €
<b>Überschuss vor Tilgung und Steuer</b>		<b>1.334,00 €</b>
<b>Steuerrechnung</b>		
Mieteinnahmen		6.240,00 €
Zinsen		3.790,00 €
WEG- + SE-Verwaltung		720,00 €
Abschreibung Gebäude	2,00%	3.259,40 €
<b>Steuerliches Ergebnis</b>		<b>-1.529,40 €</b>
Steuererstattung	30,00%	458,82 €
<b>Überschuss vor Tilgung</b>		<b>1.792,82 €</b>
<b>Tilgung + Vermögensaufbau</b>	2,00%	<b>3.790,00 €</b>
<b>Aufwand nach Vermögensaufbau</b>		<b>1.997,18 €</b>
<b>monatlicher Aufwand nach Immobilienbesitz und Vermögensaufbau</b>		<b>166,43 €</b>

<sup>a</sup> Die Darlehenssumme (entspricht dem notariellen Kaufpreis) beinhaltet mit einer pauschalen Summe in Höhe von 7% die Kaufnebenkosten für Notar (1,5%), Grundbuchkosten (0,5%) sowie die Grunderwerbssteuer (5,0%). Ein Einsatz von Eigenkapital ist somit grundsätzlich nicht erforderlich (bonitätsabhängig).

## Das Ziel einer Konzeptimmobilie

## Allgemeine Vorteile einer Kapitalanlage in eine Immobilie

## Haben Sie Interesse?

Dann nehmen Sie Kontakt mit uns auf. Wir beantworten Ihre ersten Fragen und leiten Ihre Anfrage weiter, wenn Sie Immobilien, die die Kriterien des Konzeptes entsprechen vorgeschlagen haben möchten.

Sie bekommen eine Angebotserstellung und werden von der Besichtigung, über Notartermin, bis zur Übergabe und sogar darüber hinaus begleitet.



<input type="text" value="Vorname"/>	<input type="text" value="Nachname"/>
<input type="text" value="E-Mail"/>	<input type="text" value="Telefon"/>
<input type="text" value="Betreff"/>	
<input type="text" value="Nachricht"/>	

Datenschutz gelesen und akzeptiert

Ich bin damit einverstanden, dass ich per Email und/oder telefonisch kontaktiert werde und meine Angaben für diesen Zweck an den Berater und Anbieter weitergeleitet werden. Die Hinweise zum [Datenschutz](#) habe ich zur Kenntnis genommen.

[NACHRICHT ABSENDEN](#)

## Newsletter (nur 1 x pro Monat)

Möchten Sie Informationen erhalten?  
Dann melden Sie sich kostenlos bei uns im Newsletter an.

<input type="text" value="E-Mail"/>	<input type="text" value="Name"/>	<input type="button" value="Anmelden"/>
-------------------------------------	-----------------------------------	---

100% Datenschutz – 0% Risiko! Ja, ich möchte Informationen, rund um Themen IMMORENTEN (Immobilien, Finanzen, Ersparnisse, Angebote) erhalten. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt entsprechend den Bestimmungen in der [Datenschutzerklärung](#). Dieser Service ist selbstverständlich kostenlos und kann jederzeit beendet werden.