



## Finanz-Master-Plan: Immobilie

vorge stellt von:

**Mirko Gutjahr**



# Positionierung



## Campus Finance & Mein Campus

### Finanzplanung

- ✓ Vermögensverwaltung
- ✓ Vorsorge
- ✓ Versicherung
- ✓ Finanzierung
- ✓ Immobilien
- ✓ Banking

### Karrierecoaching

- ✓ Webinare
- ✓ Seminare
- ✓ Einzel-Coachings
- ✓ Handouts & Tools
- ✓ Job-Plattform
- ✓ Spez. Kooperationen

### Unternehmensberatung

- ✓ Standortanalyse
- ✓ Vertragsverhandlungen
- ✓ Praxisorganisation
- ✓ Praxismarketing
- ✓ Budgetplanung
- ✓ Niederlassungskonzept

Neutrale Beratung / Unabhängigkeit  
Kostenneutralität  
Modernste Techniken  
Spezialisierung  
Langjährige Erfahrung





## Positionierung – Campus Finance

### Geldanlage

Erstellung einer individuellen Strategie  
>> Anhand Ihrer Ziele

**Permanente Kontrolle**  
>> Der Anbieter, Anlagemärkte, Produkte und des Strategieansatzes

**Absicherung des Portfolios**  
>> Gegen verschiedenste Szenarien und Risiken des Kapitalmarktes

**Transparentes und faires Pricing**  
>> Honoraransatz / Management-Fee

### Finanzierungen

Erstellung des optimalen Finanzierungs-Konzeptes  
>> Mehrere hundert Banken zur Auswahl (auch Hausbanken)

**Automatischer Vergleich aller Konditionen**  
>> Immobilien-, Praxis- und Studienfinanzierung

### Versicherungen

Überprüfung bestehender Verträge  
>> Welche Versicherungen sind wirklich notwendig

**Unabhängige Auswahl nationaler Versicherer**  
>> Stetige Qualitätskontrolle der Preis-/Leistungsverhältnisse

**Von Vorsorge- bis Sachversicherungen**  
>> Absicherung für Geschäfts- und Privatkunden

### Immobilien

**Eigengenutzt/ Fremdgenutzt Bestandsimmobilien Pflegeimmobilien Denkmalimmobilien**  
>> Individuelle Prüfung der Vereinbarkeit im Gesamtportfolio

### Banking

**Liquiditätsmanagement**  
>> Detaillierte Aufgliederung der Zahlungsströme

**Automat. Kontensystem**  
>> Mehr Geld für den Privathaushalt

- Alle Lösungen aus einer Hand
- Unabhängige und kostenneutrale Beratung ohne eigene Produkte
- Zeitersparnis und Effizienzsteigerung, da nur ein Ansprechpartner und modernste Technik



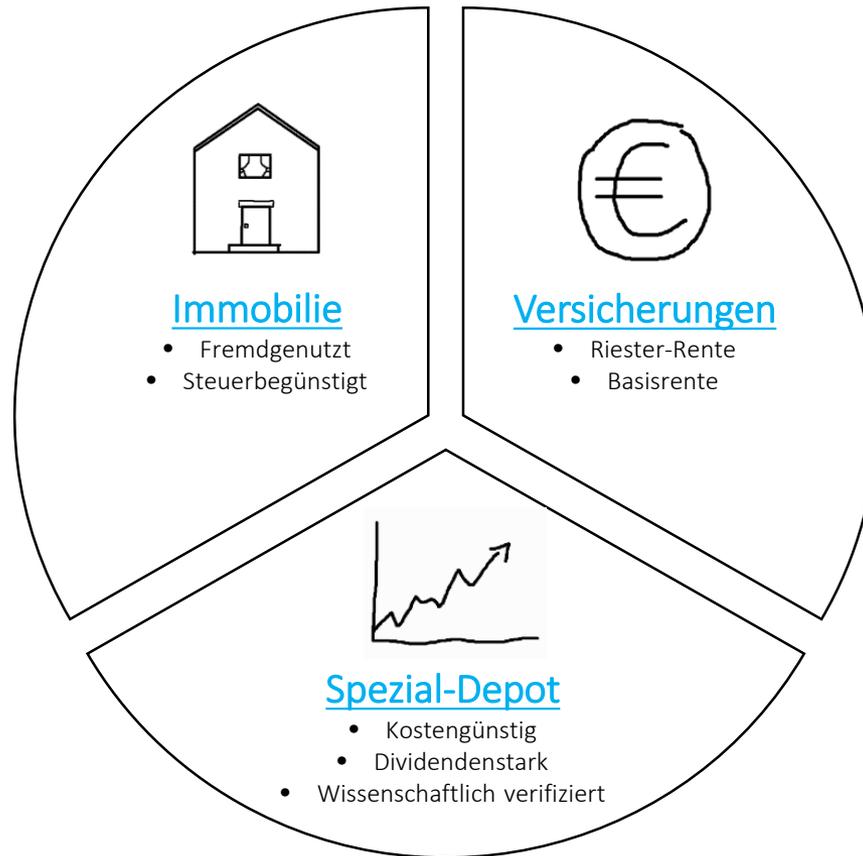
## Agenda

1. Finanz-Master-Plan: Die Rolle der Immobilie
2. Korrelation der einzelnen Bausteine
3. Formen des Direkt-Immobilien-Investments
4. Das Sachwertkonto – Steuerlicher Vorteil
5. Standort und Beispiele – Denkmalsgeschützte Immobilien

Kostenfrei: Handout inkl. Berechnungen und Beispielhaften Objektdaten



## Altersvorsorgeportfolio – Rolle der Immobilie





## Emotion vs. Ratio

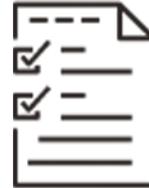
In 90% der Fälle sind folgende Faktoren die Grundlage für Entscheidungen in der Finanzplanung (auf Kundenseite):



Eltern / Familie



Freunde / Bekannte



Zeitung / Presse



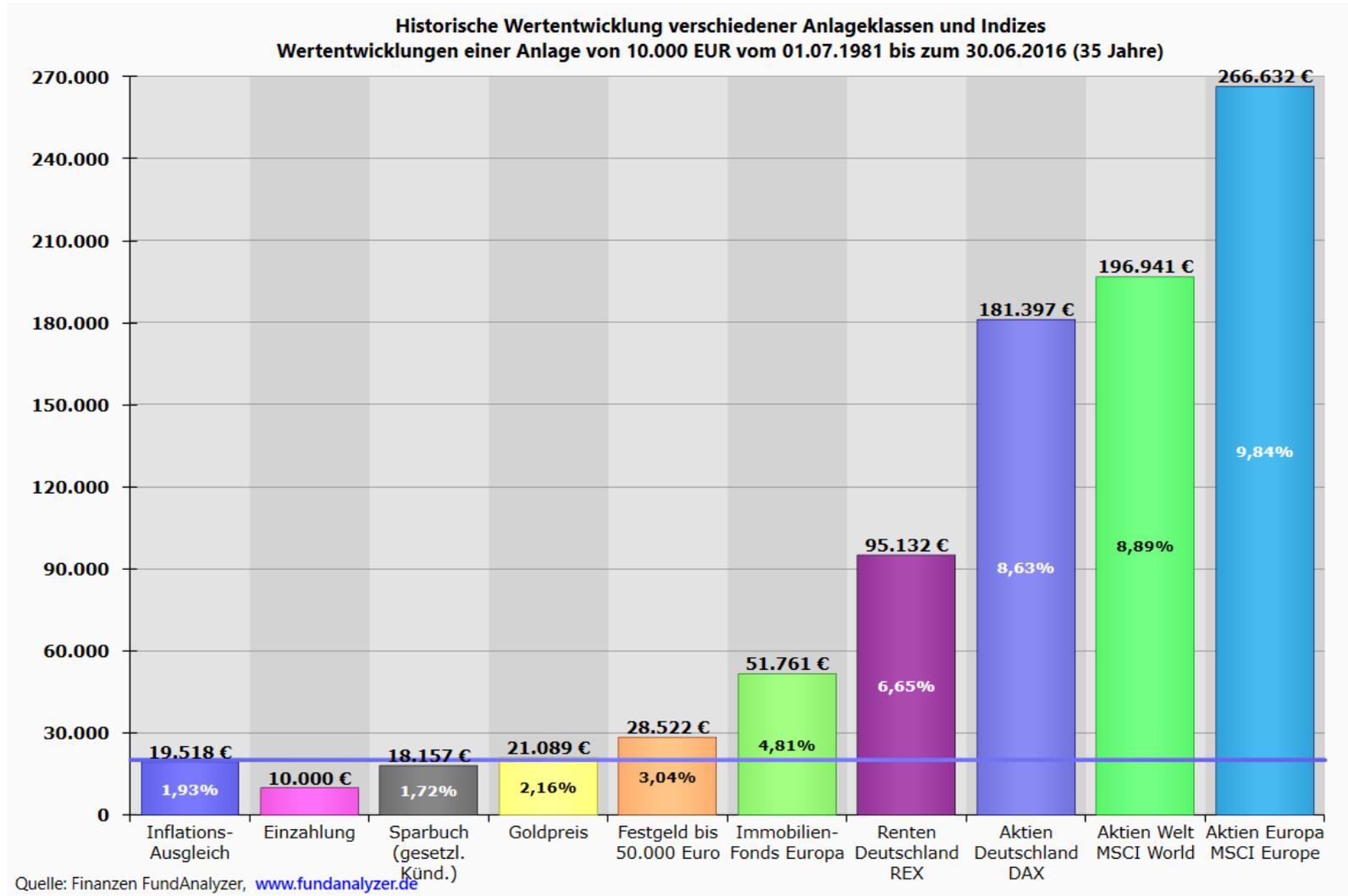
Bauchgefühl

Dazu passt folgender Spruch von **William Bernstein**, Neurologe, Finanzökonom und Bestsellerautor:

**„Lassen Sie es mich klar ausdrücken: Ja, unsere Emotionen definieren unsere Menschlichkeit, das, was uns mit unserer Familie, mit Freunden und mit Nachbarn verbindet. Ohne sie wären wir seelenlose, herzlose Automaten – ohne Sinn und ohne Zweck. In der Welt der Vermögensanlage bedeuten Emotionen jedoch buchstäblich den Tod selbst.“**



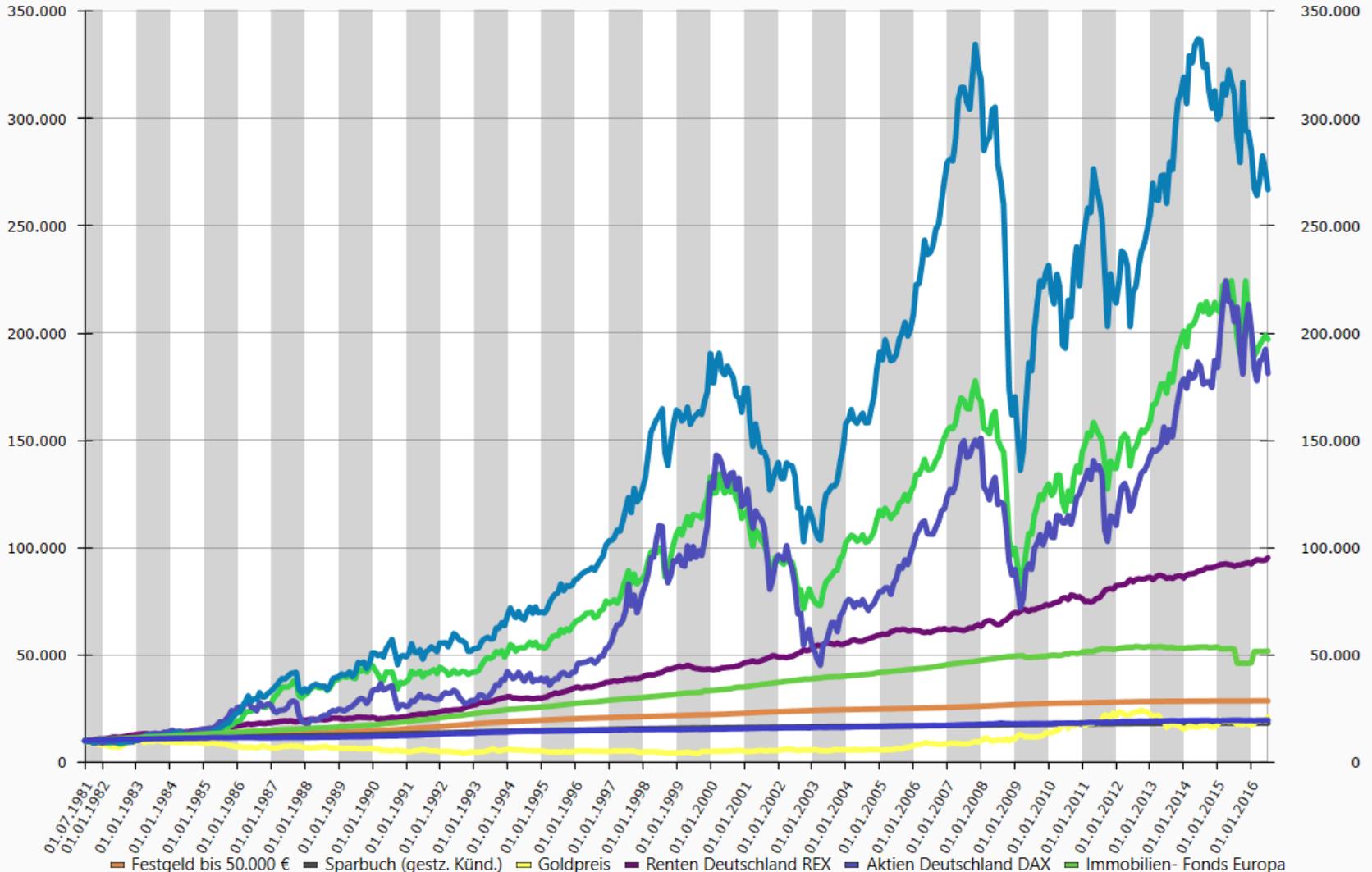
## Auszug - Grundregeln der Kapitalmarktfähigkeit





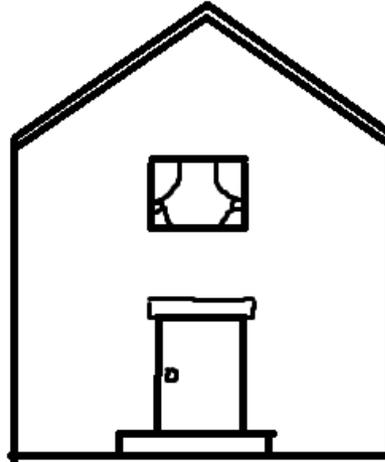
# Immobilie – Rendite im Vergleich

Historische Wertentwicklung verschiedener Anlageklassen und Indizes  
Wertentwicklungen einer Anlage von 10.000 EUR vom 01.07.1981 bis zum 30.06.2016 (35 Jahre)





## Immobilie – 3 Möglichkeiten



Wirtschaftlich sinnvoll:  
Selbst zur Miete wohnen und die eigenen Immobilien vermieten

Neubau

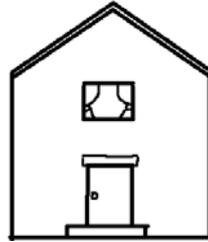
Bestand

Denkmal

**Wichtig: Keine Maklerkosten & Keine Zwischenhändler**



## Immobilie – Sachwertkonto bei Bestandsimmobilie



200.000 €

**Sachwert =  
Kaufkraftherhalt**

Mietrendite ca:

4 – 5 %

Steuererstattung:

4.000 € (Zinsen)

**Bei 40% Steuersatz**

= 1.600 €

➤ Entspricht 0,8% Rendite

Zinsen:

2 %

Tilgung

3 – 4 %

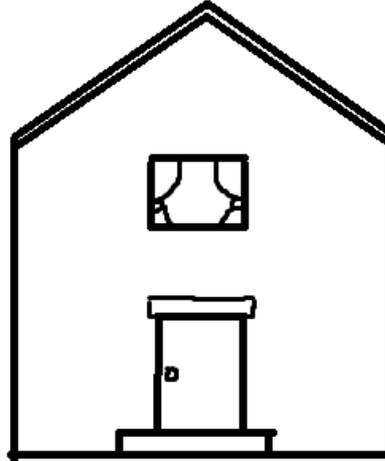
Verwaltung/ Instandhaltung

0,5%

**Ergebnis: + / - 0**



## Wegen Steuerhebel: Denkmal



Wirtschaftlich sinnvoll:  
Selbst zur Miete wohnen und die eigenen Immobilien vermieten

Neubau

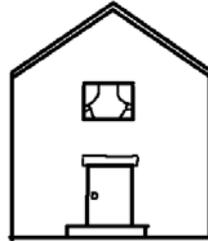
Bestand

Denkmal

**Wichtig: Keine Maklerkosten & Keine Zwischenhändler**



## Immobilie – Sachwertkonto bei Denkmalimmobilie



300.000 €

**Sachwert =  
Kaufkraftherhalt**

Mietrendite ca.:

2,5 – 3,5 %

Steuererstattung:

6.000 € (Zinsen)

18.750 € (Denkmal-AfA)

**Bei 40% Steuersatz**

= 9.900 €

➤ Entspricht 3,3 % Rendite

Zinsen:

2 %

Tilgung

3 – 4 %

Verwaltung/ Instandhaltung

0,5%

**Ergebnis: + / - 0**



## Denkmalgeschützte Immobilien – Grundsätzliches



Erhöhte AfA, dadurch  
steuerlicher Vorteil

Renovierungsbedürftige,  
denkmalwürdige Immobilien die  
kernsaniert werden

Besonders zinsgünstige  
Darlehen (KfW)

Neuwertige Immobilie, daher  
geringere Bestandskosten

Umweltschonend, weil  
energieeffizient saniert,  
dadurch Zuschüsse vom Staat

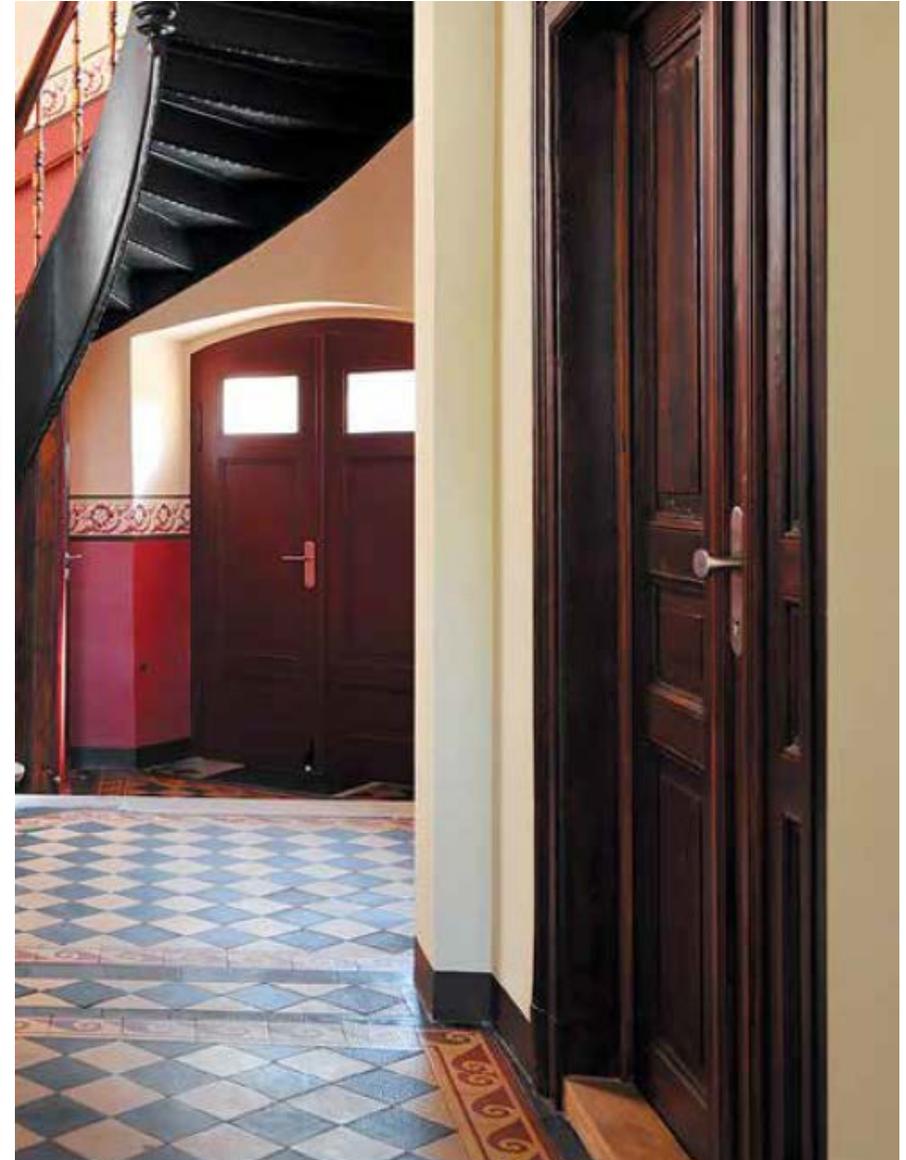


## Denkmalgeschützte Immobilien – Beispiele





## Denkmalgeschützte Immobilien – Beispiele





## Denkmalgeschützte Immobilien – Beispiele





# Denkmalgeschützte Immobilien – Welche Lage?

## Verkaufspreise in deutschen Metropolen (hochwertige Ausstattung, gute Lage)

| Stadt      | Bsp. Wohnfläche von 100 qm |                   | Preis je qm<br>in EUR | Grunderwerbsteuer |        | Makler |        | Notar |        | Kosten gesamt<br>in EUR | Kosten je qm<br>in EUR |
|------------|----------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|--------|--------|--------|-------|--------|-------------------------|------------------------|
|            | Kaufpreise in EUR          | Mittelwert in EUR |                       | in %              | in EUR | in %   | in EUR | in %  | in EUR |                         |                        |
| Hamburg    | 750.000 - 1.000.000        | 875.000           | 8.750                 | 4,50              | 39.375 | 5,95   | 52.063 | 2,00  | 17.500 | 108.938                 | 1.089                  |
| München    | 750.000 - 1.000.000        | 875.000           | 8.750                 | 3,50              | 30.625 | 5,95   | 52.063 | 2,00  | 17.500 | 100.188                 | 1.002                  |
| Frankfurt  | 600.000 - 750.000          | 675.000           | 6.750                 | 6,00              | 40.500 | 5,95   | 40.163 | 2,00  | 13.500 | 94.163                  | 942                    |
| Leipzig    | 300.000 - 350.000          | 325.000           | 3.250                 | 3,50              | 11.375 | -      | -      | 2,00  | 6.500  | 17.875                  | 179                    |
| Düsseldorf | 600.000 - 750.000          | 675.000           | 6.750                 | 6,50              | 43.875 | 5,95   | 40.163 | 2,00  | 13.500 | 97.538                  | 975                    |
| Dresden    | 400.000 - 450.000          | 425.000           | 4.250                 | 3,50              | 14.875 | -      | -      | 2,00  | 8.500  | 23.375                  | 234                    |
| Köln       | 600.000 - 750.000          | 675.000           | 6.750                 | 6,50              | 43.875 | 5,95   | 40.163 | 2,00  | 13.500 | 97.538                  | 975                    |
| Berlin     | 350.000 - 450.000          | 400.000           | 4.000                 | 6,00              | 24.000 | -      | -      | 2,00  | 8.000  | 32.000                  | 320                    |
| Stuttgart  | 550.000 - 750.000          | 650.000           | 6.500                 | 5,00              | 32.500 | 5,95   | 38.675 | 2,00  | 13.000 | 84.175                  | 842                    |
| Wiesbaden  | 550.000 - 700.000          | 625.000           | 6.250                 | 6,00              | 37.500 | 5,95   | 37.188 | 2,00  | 12.500 | 87.188                  | 872                    |

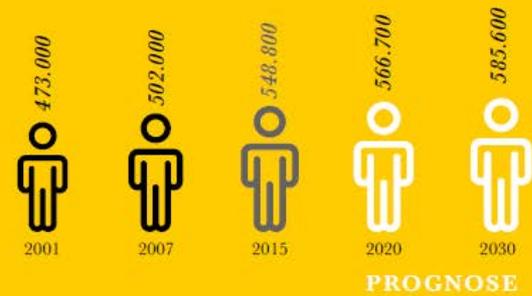


# Deutsche Hotspots – Beispiel Dresden

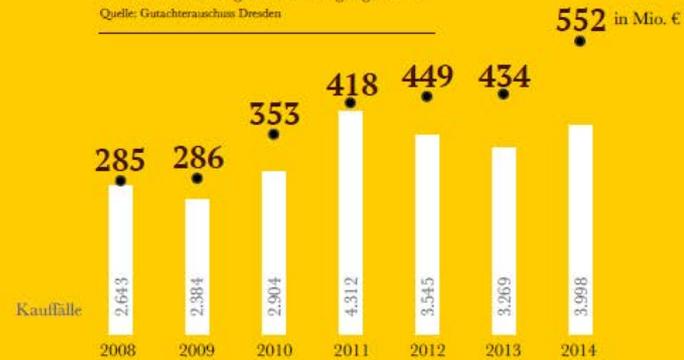
## WILLKOMMEN ZUKUNFT

- **Top 4 Standort** laut Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2016 (Ernst & Young Real Estate GmbH)
- **Top 8 Zukunftsstandort** laut dem Zukunftsindex des Instituts der deutschen Wirtschaft
- Dresden gehört zu den beliebtesten Wohnimmobilienstandorten (vdp Research, Handelsblatt)

Bevölkerungsentwicklung  
Prognose zur Dresdner Bevölkerungsentwicklung  
Quelle: Kommunale Statistikstelle Dresden



Wohnungsmarkt Dresden  
Umsatzentwicklung bei Wohnungseigentum  
Quelle: Gutachterausschuss Dresden





## Deutsche Hotspots – Beispiel Dresden



DER BOOM IST HIER



548.800

Einwohner

8,99%

Bevölkerungszuwachs  
bis 2030

10

Hochschulen

3. PLATZ

Zufriedenheit der Bürger  
mit Ihrer Stadt

49.228

Unternehmen

181

Schulen

386

KiTa's

13.000

Kulturdenkmale

900

öffentliche Spielplätze

34/17

Theater/Kinos

950

Angebote und Einrichtungen  
zur Kindertagesbetreuung



## Deutsche Hotspots – Dresden





## Begleitung Immobilien-Investment

1.  
Aufklärung  
Immobilie

2.  
Status-Quo  
Analyse

3.  
Fertigstellung des  
Immobilien-  
Konzeptes

4.  
Auswahl  
hochwertiger  
Immobilien

5.  
Besichtigung  
vor Ort

6.  
Finanzierungs-  
ausschreibung

Laufende Betreuung

→ Keine Maklercourtage

→ Zeitersparnis und Effizienzsteigerung, da nur ein Ansprechpartner



Vielen Dank!



[www.mein-campus.net](http://www.mein-campus.net)  
[www.campus-finance.de](http://www.campus-finance.de)