



JETZT ERST RECHT

Die Immobilie als Kapitalanlage

Bettina Mützel Kooperationspartnerin



JETZT ERST RECHT

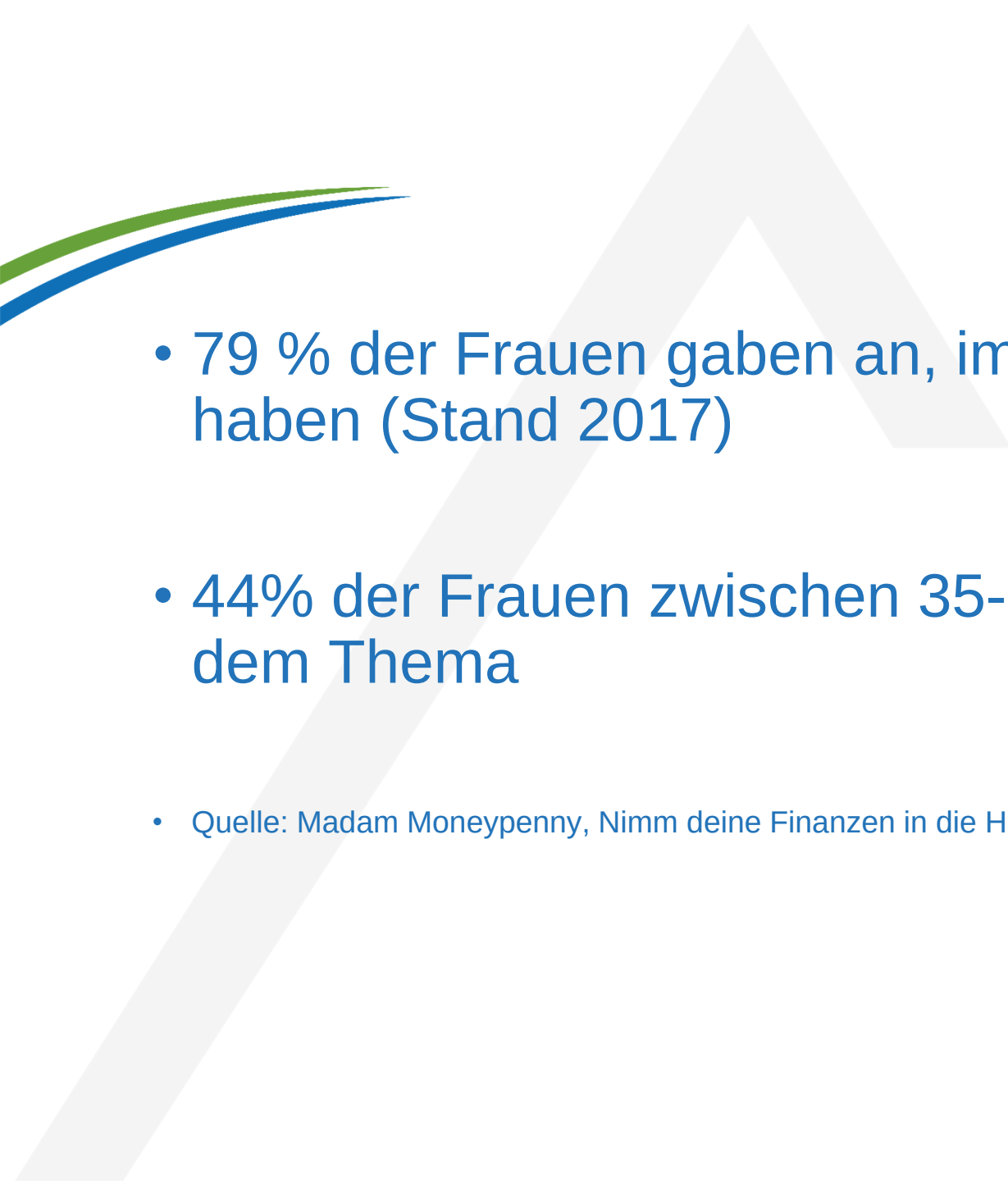
Warum es gerade jetzt sinnvoll ist,
in Immobilien als Kapitalanlage zu investieren.

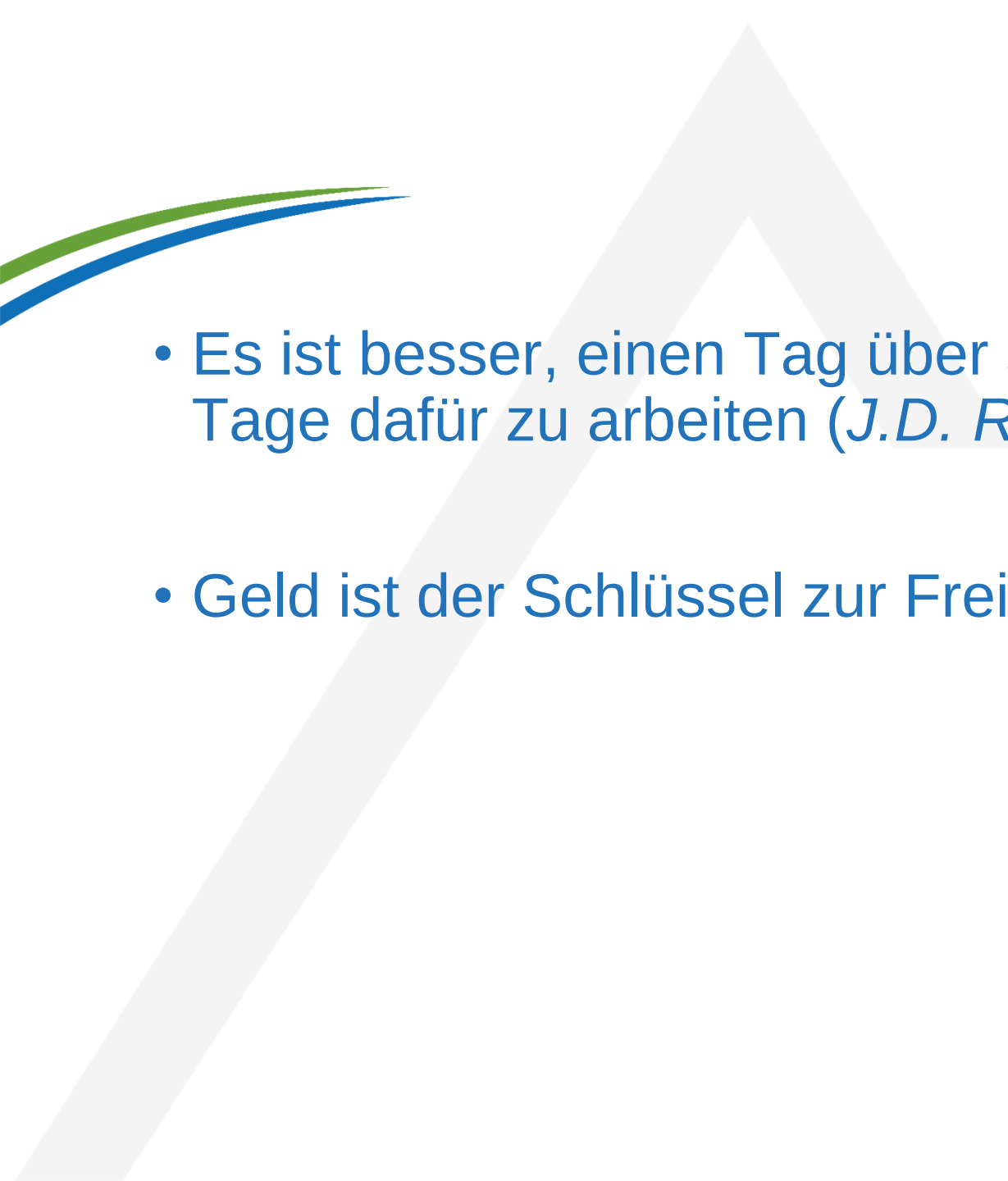
Sie haben den wichtigsten Schritt gemacht

- Alle nehmen sich Zeit für die Planung der Reise, Kauf des neuen Autos – aber Finanzen...

Sie haben sich Zeit genommen

- Finanzielle Bildung ist der Schlüssel für eine finanziell sichere Zukunft

- 
- 79 % der Frauen gaben an, im Alter eine Versorgungslücke zu haben (Stand 2017)
 - 44% der Frauen zwischen 35-55 beschäftigen sich nicht mit dem Thema
 - Quelle: Madam Moneypenny, Nimm deine Finanzen in die Hand

- 
- Es ist besser, einen Tag über sein Geld nachzudenken, als 30 Tage dafür zu arbeiten (*J.D. Rockefeller*)
 - Geld ist der Schlüssel zur Freiheit (*Coco Chanel*)



2 Themen

1. Inflation

2. Altersvorsorge



Inflation



Freitag, 9. September 2022

REGIONALE WIRTSCHAFT

Firmen wollen Preise im zweistelligen Bereich erhöhen

Studie der PFH Göttingen: Befragung von Unternehmen zur Gestaltung ihrer Preispolitik

Von Stefan Kirchhoff

Göttingen. Die Lockdowns der Pandemie und der Krieg gegen die Ukraine sowie dessen Folgen sorgen für Lieferengpässe, Brüche in internationalen Lieferketten und steigende Energie- und Rohstoffpreise, die Kunden und Endverbraucher zu spüren bekommen. Die Private



Inflation

	2020	2022	Teuerung
Butter – Marke deutsch	1,99 €	2,79 €	40,20 %
Eier Freiland – 10 Stk.	2,79 €	3,99 €	43,01 %
Gurken	0,39 €	1,69 €	333,33 %
Hefe Univers. Fala	0,23 €	0,49 €	113,04 %
H-Milch 3,5 %	0,79 €	1,19 €	50,63 %
Jodsalz Bad Reichenhall	0,63 €	0,95 €	50,79 €
Kiwis Gold – 4 Stk.	0,79 €	1,59 €	101,27 %
Paprika rot – 500 g	1,79 €	4,99 €	178,77 %
Penne Rigate Barilla – 500 g	0,99 €	1,89 €	90,91 %
Pfirsich gelbfl. – 1 kg	3,42 €	5,99 €	75,15 %
Spaghetti Barilla	0,99 €	3,49 €	252,53 %
Tomaten	0,99 €	3,49 €	252,53 %
Tafelbrötchen	0,29 €	0,59 €	103,45 %
Tomatenmark (günstig)	0,49 €	0,69 €	40,82 %
Zwiebeln Lauch – Bund	0,49 €	0,69 €	40,82 %



Geldwerte und Inflation

aus 10.000,00 €

wird

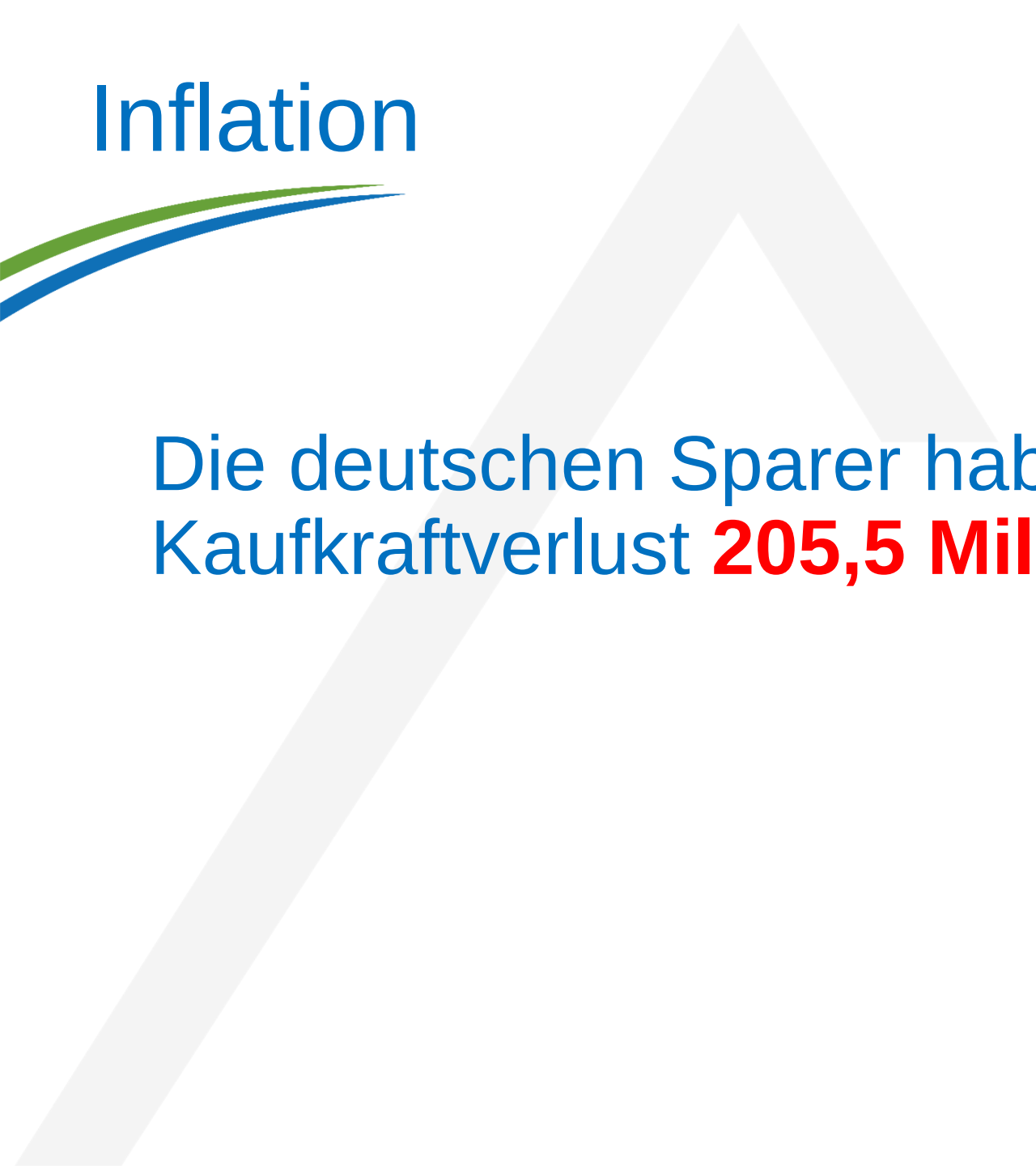
in 2 Jahren

8.500,00 €

in 10 Jahren

4.600,00 €

Inflation



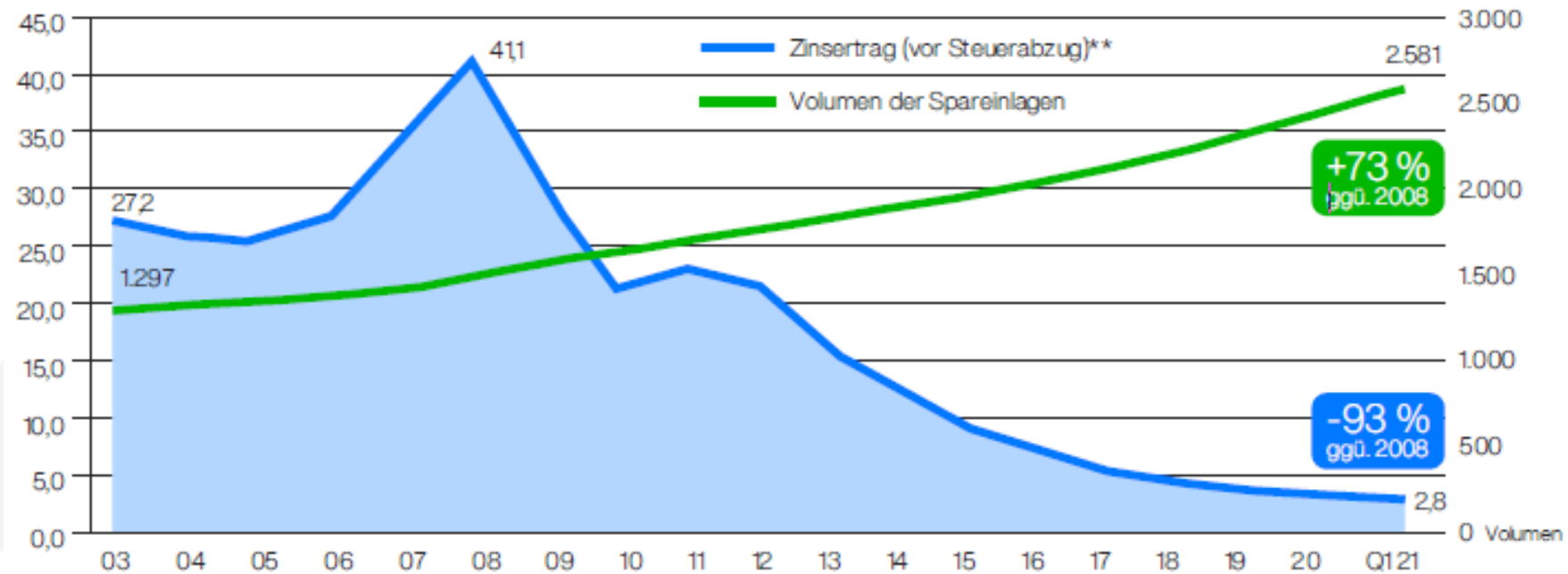
Die deutschen Sparer haben in 2022 durch den Kaufkraftverlust **205,5 Milliarden Euro** verloren.

Die Deutschen spare sich arm

Zinseinkommen trägt nicht mehr zum Vermögensaufbau bei

Spareinlagen*: Volumen vs. Zinsertrag in Mrd. Euro bzw. in Mrd. Euro p. a.

Zinsbetrag in Mrd. Euro

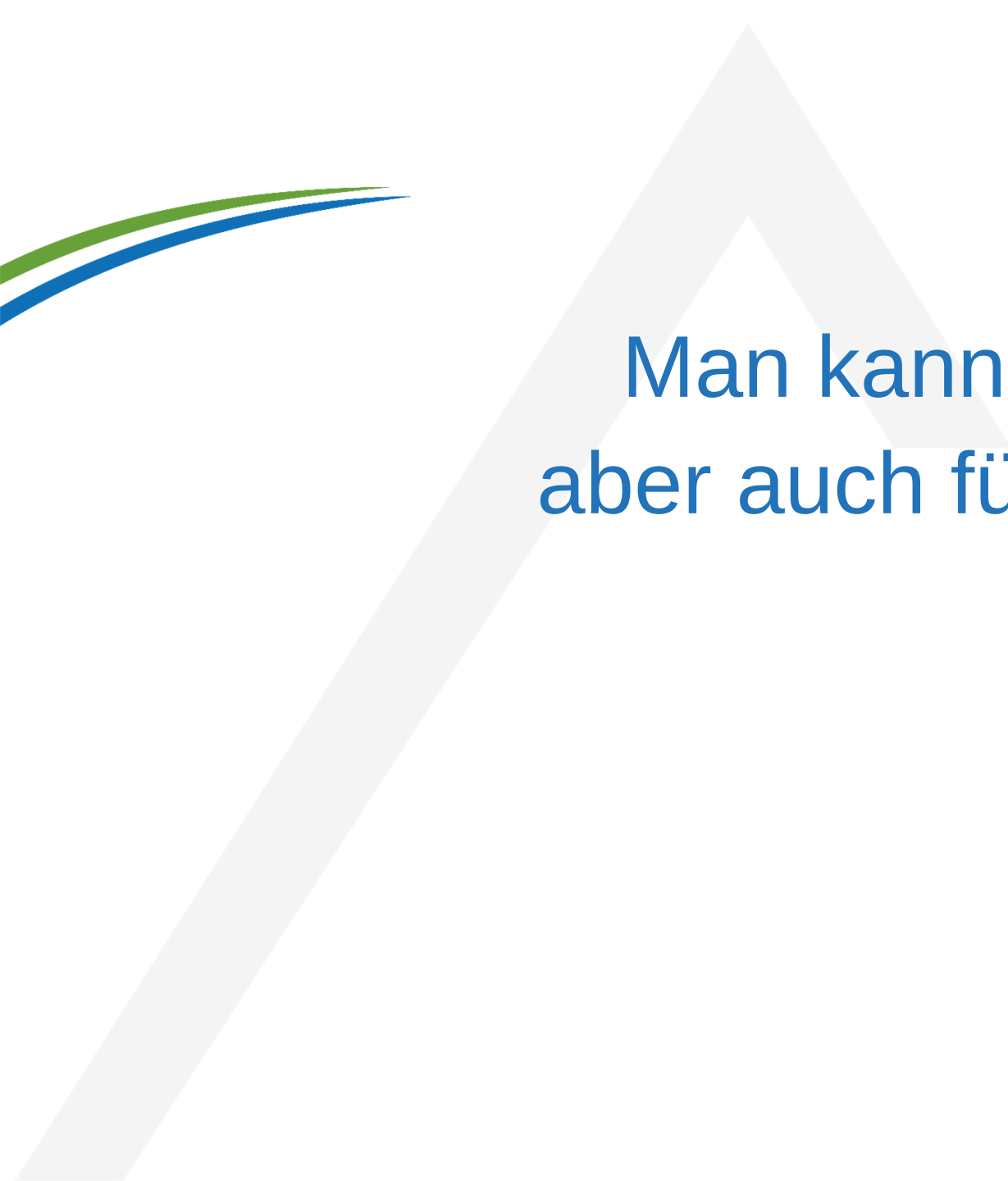


*Spareinlagen umfassen auch Sichtguthaben, Tages- und Termingelder

Quelle: ING-Studie Geldanlage in Zeiten wie diesen, Mai 2021

Kopf in den Sand stecken ?





Man kann die Inflation
aber auch für sich **nutzen!**

Aufbau eines Vermögens

Geldwerte	Sachwerte
Bargeld Termingelder Geldmarktfonds Anleihen, Schatzbriefe, Obligationen Rentenfonds Finanzderivate (Optionsscheine, Terminkontrakte)	Aktien und Aktienfonds Gold- und Edelmetalle
Zertifikate Devisen Fremdwährungskonten und –anleihen Renten Rentenansprüche gg. Staaten Rentenansprüche gg. Unternehmen Rentenversicherungen Lebensversicherungen Bausparverträge	Immobilien Grundbesitz Unternehmensbeteiligung Geschlossene Fonds Schmuck Sammlerobjekte / Kunst

Inflation

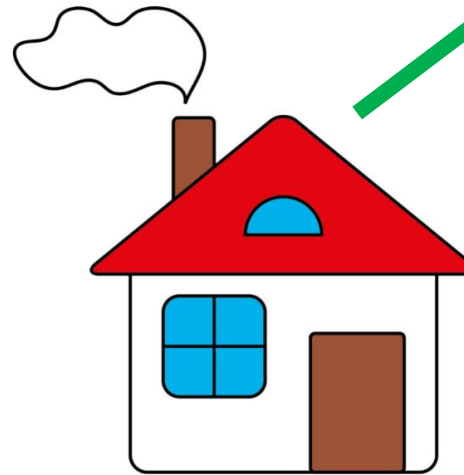
Inflation

Inflation für sich nutzen

Geldwerte verlieren

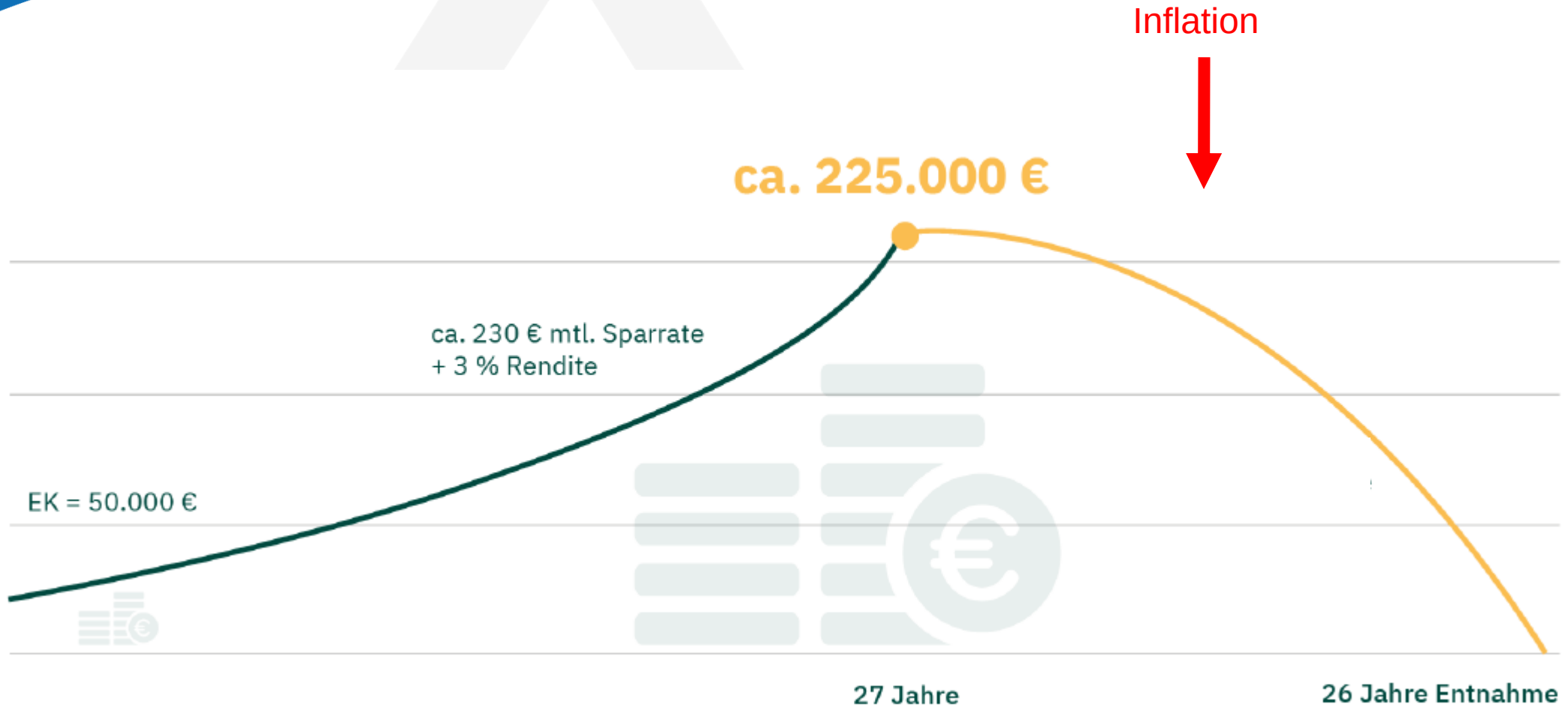


Sachwerte steigen



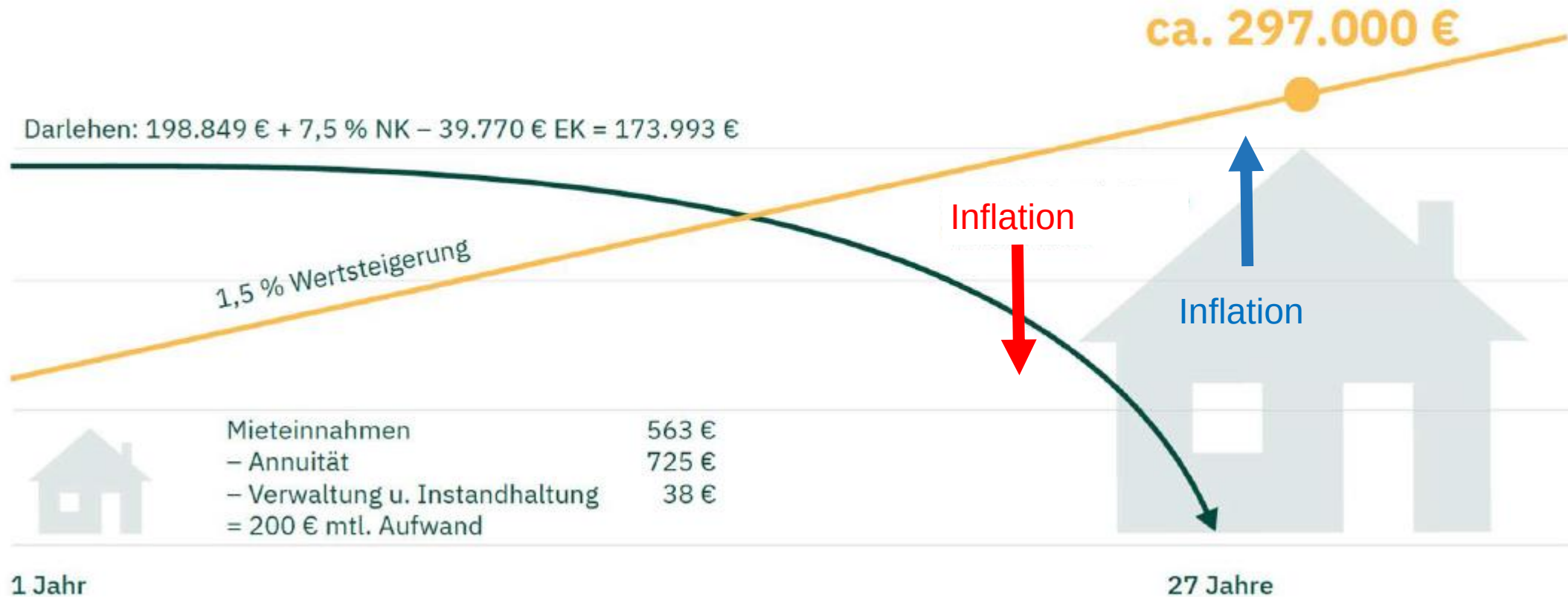
Immobilien sind Sachwerte

Der Klassiker: Ansparen mit Sparplänen



Die Lösung: Absparen mit Immobilien

Inflationsgeschützte Dauerrente



**NUTZE DEN
RÜCKENWIND
DER INFLATION**



alex-fischer-duesseldorf.de

<https://alex-fischer-duesseldorf.de/blog/wie-man-sich-durch-ansparen-arm-spart-absparen-reich-spart/>

Inflation für sich nutzen

1. Absparen = Inflation gleich Rückenwind
2. Ansparen = Inflation gleich Gegenwind
3. das Inflationsrisiko in die Bank verlagern

Der Schulden-„Trick“

Ich bezahle mit Geld,

das immer weniger wert wird

eine Immobilie,

die im Wert steigt.

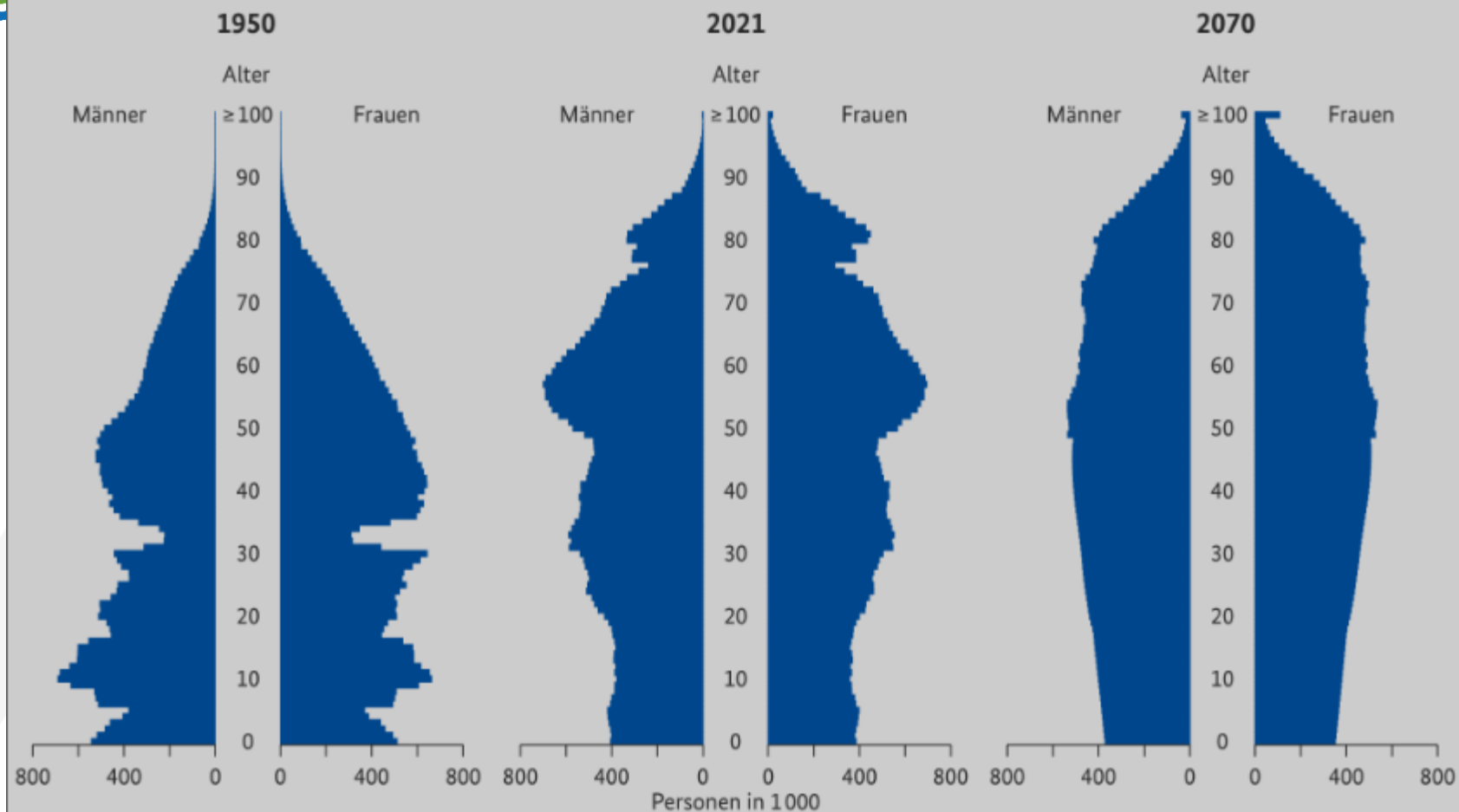


Und was haben Immobilien als Kapitalanlage
mit der **Altersvorsorge** zu tun?



Altersvorsorge

Altersstruktur der Bevölkerung, 1950–2070



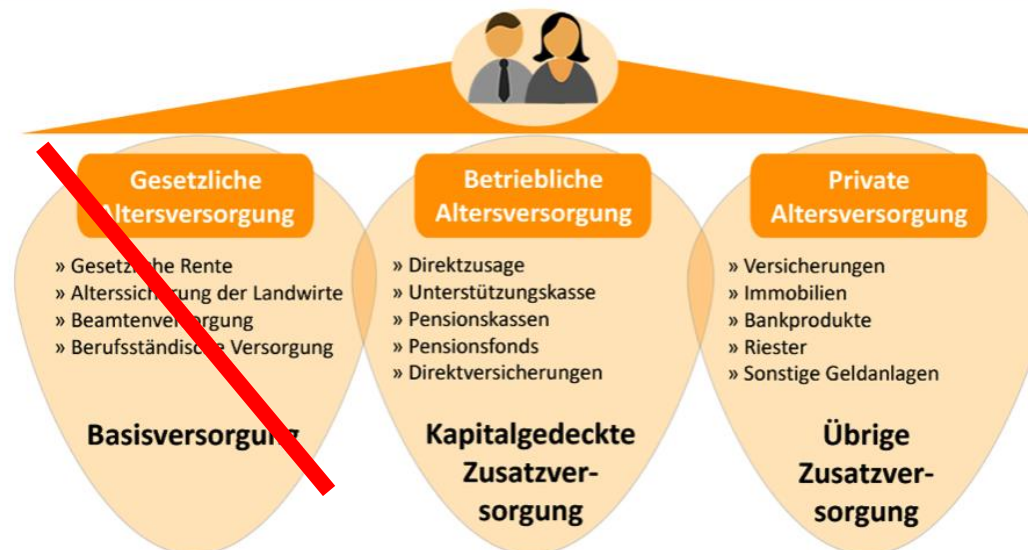
2070: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 2 (moderate Entwicklung)
 Datenquelle: Statistisches Bundesamt
 Bildlizenz: CC BY-ND 4.0 (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2022)

BUND – LÄNDER
 DEMOGRAFIE
 PORTAL



Altersabsicherung mit dem 3-Säulen System

Gesetzliche, betriebliche und private Altersversorgung ergänzen und unterstützen sich.



System der Altersversorgung in Deutschland

1
Versicherungsnummer:
00 0 70260 Z 999



Abteilung Versicherung und Rente

Deutsche Rentenversicherung Bund - 10704 Berlin

Frau
Eva Musterfrau
Ruhstr. 2
10709 Berlin

2
Ruhstr. 2, 10709 Berlin
Postanschrift: 10704 Berlin
Telefon (030) 865-0
Telefax (030) 865-27240
Servicetelefon (0800) 100048070
www.deutsche-rentenversicherung-
bund.de
drv@drv-bund.de

Datum 15.01.2020

Ihre Renteninformation

Sehr geehrte Frau Musterfrau,

In dieser Renteninformation haben wir die für Sie vom 01.08.1977 bis zum 31.12.2019 gespeicherten Daten und das geltende Rentenrecht berücksichtigt. Ihre **Regelaltersrente** würde am **01.07.2026** beginnen. Änderungen in Ihren persönlichen Verhältnissen und gesetzliche Änderungen können sich auf Ihre zu erwartende Rente auswirken. Bitte beachten Sie, dass von der Rente auch Kranken- und Pflegeversicherungsbeträge sowie gegebenenfalls Steuern zu zahlen sind. Auf der Rückseite finden Sie zudem wichtige Erläuterungen und zusätzliche Informationen.

Rente wegen voller Erwerbsminderung

Wären Sie heute wegen gesundheitlicher Einschränkungen voll erwerbsgemindert, bekämen Sie von uns eine monatliche Rente von:

675,61 EUR

Höhe Ihrer künftigen Regelaltersrente

Ihre bislang erreichte Rentenanspruch entspricht nach heutigem Stand einer monatlichen Rente von:

637,62 EUR

Sollten bis zum Rentenbeginn Beiträge wie im Durchschnitt der letzten fünf Kalenderjahre gezahlt werden, bekämen Sie ohne Berücksichtigung von Rentenanpassungen von uns eine monatliche Rente von:

1.016,30 EUR

Rentenanpassung

Aufgrund zukünftiger Rentenanpassungen kann die errechnete Rente in Höhe von 1.016,30 EUR tatsächlich höher ausfallen. Allerdings können auch wir die Entwicklung nicht vorhersehen. Deshalb haben wir - ohne Berücksichtigung des Kaufkraftverlustes - zwei mögliche Varianten für die zukünftige Rente errechnet. Bei einem jährlichen Anpassungssatz von 1 Prozent, so ergäbe sich eine monatliche Rente von etwa 1.150 EUR. Bei einem jährlichen Anpassungssatz von 2 Prozent ergäbe sich eine monatliche Rente von etwa 1.310 EUR.

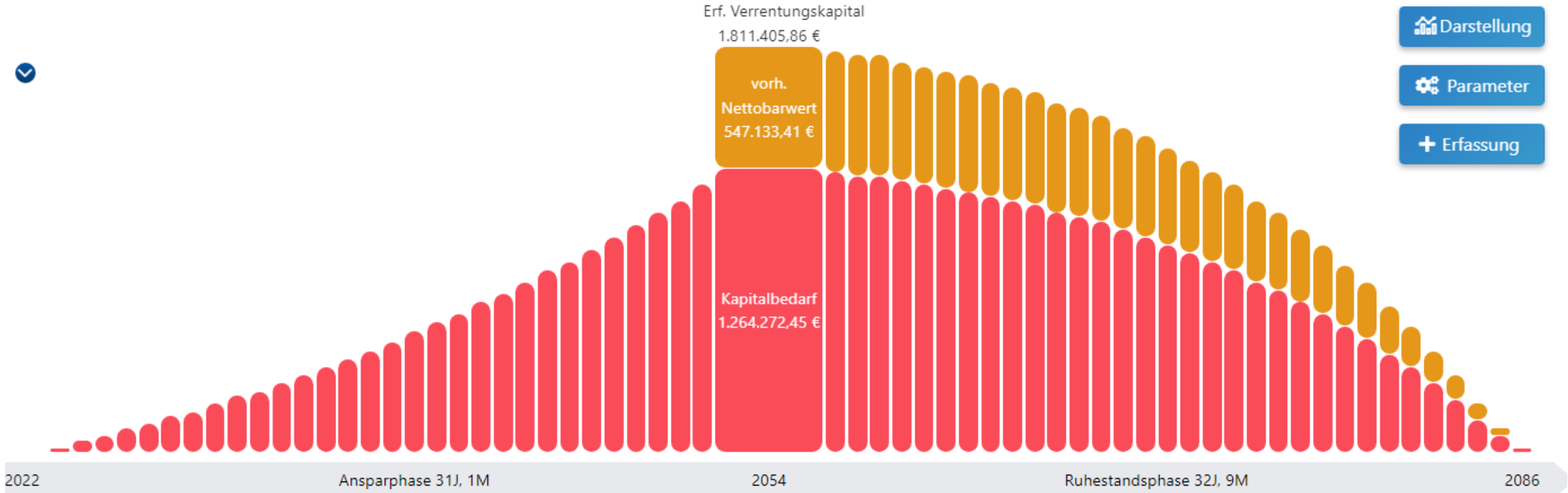
Zusätzlicher Vorsorgebedarf

Da die Renten im Vergleich zu den Löhnen künftig geringer steigen werden und sich somit die spätere Lücke zwischen Rente und Erwerbseinkommen vergrößert, wird eine zusätzliche Absicherung für das Alter wichtiger ("Versorgungslücke"). Bei der ergänzenden Altersvorsorge sollten Sie - wie bei Ihrer zu erwartenden Rente - den Kaufkraftverlust beachten.

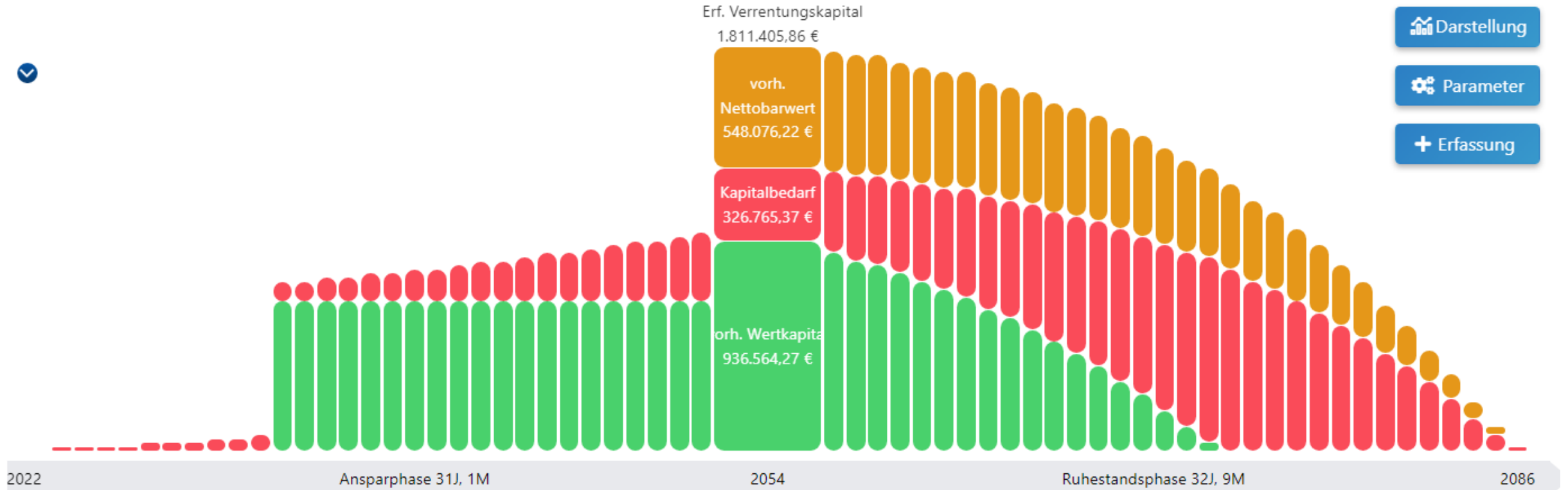
Mit freundlichen Grüßen
Ihre Deutsche Rentenversicherung Bund

Bitte nehmen Sie diesen Beleg zu Ihren Rentenunterlagen.

Klassische Ruhestandsplanung



„Einbau“ einer Immobilie



- 
- ohne Immobilie: 1,26 Mio € selbst aufbringen
 - mit Immobilie: 325.000,00 € selbst aufbringen

A L G

WICHTIG

- ein Eigenheim ist KEIN Investitionsobjekt
- es ist eine „gefühlte“ Sicherheit

WICHTIG

- Hin und her macht Taschen leer
- Es gibt gute und schlechte Schulden: Gute zum Beispiel für eine Immobilie als Kapitalanlage, schlechte für ein Auto, d.h. gute dienen dem Vermögensaufbau, schlechte sollte man so schnell wie möglich abbezahlen

Don'ts



- eine selbstgenutzte Immobilie ist keine Investition, sondern „nur“ eine gefühlte Sicherheit
- Aufnahme von Konsumkrediten (gute vs. schlechte Schulden)
- Hin und her macht Taschen leer
- „da möchte ich selber mal drin wohnen“ vernichtet die Rendite
- vermeintliche Schnäppchen

Does



- antizyklisch kaufen
- an den eigenen Zielen orientieren
- so wenig Eigenkapital wie möglich einsetzen
- so wenig wie möglich tilgen
- die Inflation als Rückenwind nutzen
- die Zeit nutzen
- nicht vom Plan abbringen lassen

Der Faktor Zeit

- weiblich
- geboren 1990
- ledig
- monatlicher Bedarf: 3.000,00 €
- Teuerungsrate: 4%
- Rendite Kapitalkonto: 3%

- Kapitalbedarf: 2.5 Mio €
- monatliche Sparrate: 3.250,00 €

Der Faktor Zeit

Start 1 Monat später:

Sparrate: 3.260,00 €

+ 10,00 €

Start 6 Monate später:

Sparrate: 3.320,00 €

+ 70,00 €

Start 12 Monate später:

Sparrate: 3.420,00 €

+ 170,00 €



Wann ist der beste Zeitpunkt, um mit dem
Vermögensaufbau zu beginnen?

Jetzt

Wie kann ich Sie dabei unterstützen?

- Wir entwickeln Strategien und Konzepte, um Wünsche zu erfüllen oder Probleme zu lösen.
- Und dabei verkaufen wir Ihnen auch gern eine Immobilie.

Unser Beratung ist **kostenlos**
aber niemals umsonst!



Ganz herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Artesia Konzept Gesellschaft für strategischen
Vermögensaufbau mit Immobilien mbH
Onkel-Tom-Straße 3
14169 Berlin
Tel: 030 / 89 75 80 86
E-Mail: info@artesia-konzept.de

AP: Bettina Mützel
Tel: 0151 19 32 78 58
E-Mail: bm@artesia-konzept.de