

# RATGEBER WERTANLAGE- IMMOBILIEN KAUF



**PROJEKT WOHLSTAND IMMOBILIEN GMBH**

**VENLOER STR. 573 | 50259 STOMMELN | 02238 – 479 999 4**



WARTEN SIE  
NICHT DARAUFG,  
IN IMMOBILIEN  
ZU INVESTIEREN.  
INVESTIEREN SIE IN  
IMMOBILIEN UND  
WARTEN SIE DANN!

STARTEN SIE JETZT  
IHREN PERSÖNLICHEN  
“WOHNTRAUM“.



# WIR STELLEN UNS VOR



**Denis Görtz**  
**Geschäftsführer**



**Julia Görtz**



**Stephan  
Beneda**



**Christina  
Großmann**

Sie lernen mit uns ein junges, dynamisches Immobilienunternehmen im Herzen von Stommeln, dem Mühlenort in der Nähe von Köln kennen. Wir haben uns auf den Verkauf von Wertanlage-Immobilien spezialisiert. Mit diesem Ratgeber geben wir Ihnen ein paar wichtige Tipps und Fallstricke mit auf den Weg, um böse Überraschungen beim Erwerb einer Wertanlage-Immobilie zu minimieren.

# BÖSE ÜBERRASCHUNGEN VERMEIDEN



Diese **15 Immobilien - Dokumente** müssen Sie unbedingt **detailliert prüfen** und bewerten, ob die Wertanlage halten kann, was sie verspricht. Wenn Sie das erste Mal eine Wertanlage-Immobilie kaufen, gibt es Vieles zu beachten, um im Nachhinein **keine böse Überraschung zu erleben**.

1. Grundbuchauszug aktuell (nicht älter als 6 Monate)
2. Amtliche Flurkarte (nicht älter als 6 Monate)
3. Aktueller Energieausweis (nicht älter als 10 Jahre)
4. Wohnflächenberechnung
5. Grundbesitzabgabenbescheid
6. Wohngebäudeversicherung
7. Grundrisse
8. Seitenansichten
9. Baugenehmigung

# BÖSE ÜBERRASCHUNGEN VERMEIDEN



- 10. Baulasten (nicht älter als 6 Monate)
- 11. Altlasten (nicht älter als 6 Monate)
- 12. Exposé & evt. Faktenblatt

## **Bei vermieteten Immobilien:**

- 13. Mietvertrag Wohnung, Stellplatz & evt. Mieterhöhungsschreiben
- 14. Wirtschaftsplan

## **Bei Wohneinheiten:**

- 15. Teilungserklärung mit allen evt. Ergänzungen

# FÜNF FEHLER



**Diese typischen Fehler sollten Sie beim Kauf Ihrer Wertanlage-Immobilie unbedingt vermeiden:**

## **1. Bruchbuden kaufen**

Das Märchen von dem Kauf der Eigentumswohnung oder dem Mehrfamilienhaus zum „günstigen Preis“ stellt sich oft als Irrtum heraus. Beim Einkauf von sanierungsbedürftigen Objekten ist viel technische und kaufmännische Erfahrung gefragt. Wer diese hat, ist gut aufgestellt. Wer auf der Suche nach der ersten Wertanlage-Immobilie ist, sollte vorsichtig sein und sich bei vermeintlichen „Schnäppchen“ professionellen Rat holen oder nach gut vermietbaren Immobilien in solidem Zustand suchen.

# FÜNF FEHLER



## 2. Mietrendite vor allem

Mietrendite ist ein wichtiger Aspekt bei vermieteten Immobilien. Sie sagt aus, wie viel Geld ich anteilig vom KAUFPREIS jedes Jahr an Mieteinnahmen beziehe. Bei den meisten Anbietern bezieht sie sich auf die Kaltmiete. Sie beinhaltet jedoch keine Aussage über die Rendite in Bezug auf den Einsatz von eigenen Mitteln.

Vielen erfahrenen Investoren ist es wichtig, wie hoch Ihre EIGEN-KAPITALRENDITE ist, also wie viele Einnahmen ich auf mein einmalig investiertes Geld bekomme.

Ein Beispiel: ich investiere €30.000,- von meinem eigens gesparten Geld in Notar, Grunderwerbsteuer, gegebenenfalls Makler und eventuell noch einen Teil in den Kaufpreis der Immobilie. Für den Rest des Kaufpreises (hier 90%) nehme ich einen Kredit auf. Nun bezieht sich die Rendite auf den eingesetzten Betrag von €30.000,- und nicht auf den Kaufpreis. Für mich als Kapitalanleger ist am wichtigsten, wie ich mit meinem zur Verfügung stehenden Geld mehr Geld machen kann. Hier hilft der „Hebel“: die Immobilienfinanzierung. Mit €30.000 kann ich in der Regel für €30.000,- Aktien kaufen. Jedoch kann ich mit €30.000 zum Beispiel auch eine €200.000 teure Wohnung kaufen.

# FÜNF FEHLER



### **3. Immobilienart**

Der barrierefreie private Alterssitz im Lieblingsort, den ich jetzt schon mal als Kapitalanlage kaufe; das Feriendomizil im Urlaubsort der Familie oder das Luxuspenthouse in cooler Lage - das sind nur einige Beispiele für private Vorlieben und emotionale Fehlentscheidungen, wenn es um den Kauf einer WERTANLAGE - IMMOBILIE geht. Profi-Investoren achten darauf, dass es nicht zu speziell ist. Eine gute Wertanlage-Immobilie sollte für 80% der Deutschen ein geeignetes Zuhause bieten. Sie möchten die breite Masse in der Vermietung ansprechen und keine emotionale Bindung zu Ihnen als Investor schaffen.

# FÜNF FEHLER



## 4. Mieterhöhung, so oft es geht

Der letzte Euro aus der Mietswohnung wird Sie langfristig nicht glücklich machen. Auch im Kapitalismus sollten unseren Wertvorstellungen nach jede Form von Ethik und Moral erfüllt bleiben. Leben und leben lassen ist unsere Devise. Ihr Mieter passt nur dann gut auf Ihre Immobilie auf, solange er sich dort auch wohlfühlt und gut behandelt wird. Der letzte Euro in der Miete wird eher zu einer Kündigung, neuer Mietersuche und damit auch weiteren Kosten für Sie als Kapitalanleger kommen. Dennoch sollte darauf geachtet werden, dass die Miete regelmäßig überprüft und geschaut wird, ob eine Mietanpassung gerechtfertigt ist. Mietverwaltungen nehmen Ihnen diese Arbeit ab.

# FÜNF FEHLER



## 5. Falscher Wohlfühlfaktor

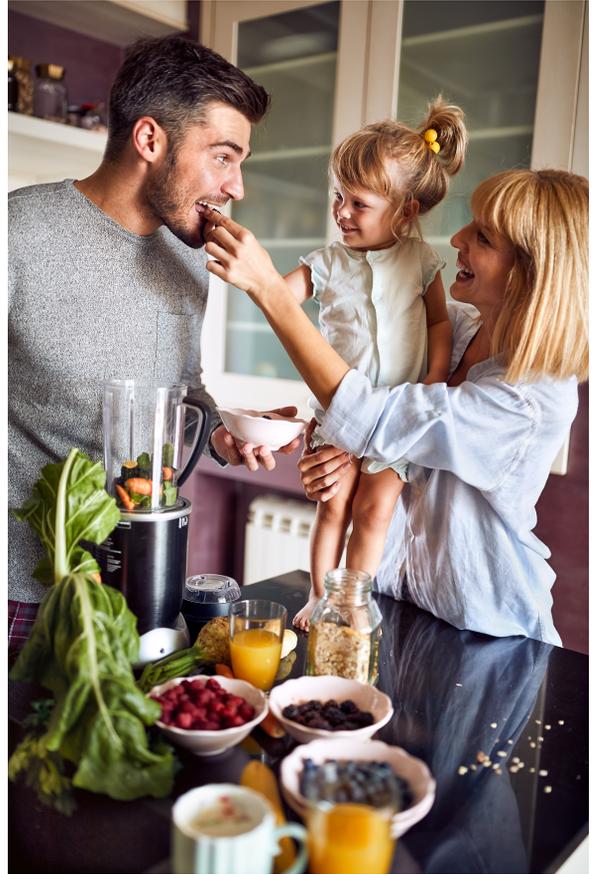
Wenn Sie in eine Mercedes-Aktie investieren, tun Sie dies, weil Sie denken, der Konzern wird erfolgreich arbeiten und an Wert gewinnen. Sie mögen vielleicht auch die „Marke“ Mercedes. Ihnen ist es aber in der Regel als Aktionär gleichgültig, wie die Büroräumlichkeiten der Mitarbeiter aussehen. Wichtig ist jedoch, dass die Mitarbeiter von Mercedes sich in diesen Büroräumlichkeiten wohlfühlen und gerne dort arbeiten. Bei der vermieteten Eigentumswohnung ist es ebenfalls nicht wichtig, dass Ihnen persönlich die Räumlichkeiten gefallen. Wichtig ist, dass der Mieter sich dort wohlfühlt und gerne dort wohnt. Darüber hinaus sollte die Lage interessant genug sein, dass sich weitere potentielle Mieter dort wohlfühlen.

Genauso, wie es bei Mercedes wichtig ist, dass die Mitarbeiter einen attraktiven Arbeitgeber haben, ist es Ihnen wichtig, dass Ihre Wertanlage-Immobilie in einer interessanten Lage für Ihre potentiellen Mieter liegt. Dafür müssen Sie als Geldgeber jedoch nicht selbst dort wohnen wollen. Sonst würde in unserem Beispiel jeder Mercedes-Aktionär in Stuttgart wohnen.

# PROFI WISSEN



Sie haben erfolgreich eine Immobilie gekauft, sie ist vermietet, Sie beziehen regelmäßig Miete, haben Steuerersparnisse und die Immobilie ist professionell verwaltet? Herzlichen Glückwunsch. So macht Immobilienbesitz Spaß! Wie erwartet, hat auch Ihre Immobilie im Laufe der Jahre an Wert gewonnen. Nun kommt die Zeit, in der Sie Ihren Gewinn kassieren und somit auch die Wohnung oder das Mehrfamilienhaus verkaufen möchten. **VORSICHT:** Ist die Eintragung beim Grundbuch auch schon 10 Jahre her? Ausschlaggebend ist der Tag des Nutzen- & Lastenübergangs für eine der wichtigsten Steuerfristen! Ab einem Besitzzeitraum von 10 Jahren und einem Tag zahlen Sie **KEINE SPEKULATIONSSTEUER** auf Ihre privat gekaufte und vermietete Immobilie! Bei 9 Jahren und 364 Tagen zahlen Sie die volle Spekulationssteuer. Wie hoch die Spekulationssteuer ist, ist in der Regel abhängig von dem Verkaufspreis und Ihrem persönlichen Steuersatz. Der Steuersatz kann bis zu 45 Prozent betragen. Weiterhin ist die Höhe der Spekulationssteuer bei Immobilien vom damaligen Kaufpreis, den Veräußerungskosten sowie den Anschaffungskosten abhängig.



# HILFE ERWÜNSCHT?

## **Wir lieben Immobilien! Und wir lieben Wertanlagen!**

Wenn Sie Unterstützung benötigen oder den Kauf der Wertanlage gerne in erfahrene Hände geben möchten, dann sind wir genau der richtige Ansprechpartner. Sie erhalten Zugang zu vielen vorqualifizierten Objekten im Bestand. In einem ersten Gespräch können wir zusammen herausfinden, welche Vorgaben und Wünsche Sie haben. Wir übernehmen alle Formalitäten für Sie, kümmern uns um die komplette Kaufabwicklung und übernehmen auch gerne die Verwaltung Ihres Objektes. Informieren Sie sich unverbindlich und kostenlos bei einem Termin zum kennenlernen.

# NACHHALTIG. KOMPETENT. ZUVERLÄSSIG.



Ihr Ansprechpartner

**Denis Görtz**

Geschäftsführer

**Büro Stommeln**

Venloer Str. 573

50259 Pulheim

Tel: 02238 – 479 999 4

**Mobil: 0152 - 5645 6047**

E-Mail: [goertz@projekt-wohlstand.com](mailto:goertz@projekt-wohlstand.com)

[www.projekt-wohlstand.com](http://www.projekt-wohlstand.com)

**Hauptsitz**

PW Projekt Wohlstand Immobilien

GmbH

Lerchenweg 3

40789 Monheim am Rhein

Auch bei steigenden Zinsen einen verdammt guten Zinssatz erhalten? Mit unserem Finanzierungspartner ganz einfach – sprechen Sie uns jetzt an!



**Projekt Wohlstand**  
Immobilien GmbH

Projekt Wohlstand Immobilien GmbH | Lerchenweg 3 | Monheim am Rhein

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Verkaufsbroschüre wurde sorgfältig erstellt. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Informationen in dieser Verkaufsbroschüre übernehmen wir jedoch keine Gewähr. Die Visualisierungen, Zeichnungen und Fotos sind unverbindliche Darstellungen und Gestaltungsvorschläge aus Sicht des Illustrators. Sie sind nicht plan- und maßstabsgetreu. Sämtliche Möblierungen und jegliche Einrichtungsgegenstände sind nur unverbindliche Vorschläge und nicht im Leistungsumfang enthalten. Gültigkeit: Stand: Dezember 2022

#### BILDNACHWEISE

Titel/ ©Denis Görtz, Projekt Wohlstand | ©Antonio Anicito | shutterstock.com | ©Kai Prelec | ©Collection Business Center GmbH Düsseldorf

ERFOLG HAT DREI  
BUCHSTABEN:  
TUN!

- GOETHE-





**Projekt Wohlstand**  
Immobilien GmbH