



# DEPESCHE

the new  
**young**  
investors

----- Bon -----

+ Eigenkapital

+ Kredit

- Mieteinnahmen

-----  
= Mein Eigentum

Meine erste

**IMMOBILIE**

# ARMUT KOMMT VON: „ARM AN MUT“



Klingt provokant – ist aber oft wahr. Wer jung ist und **nur Miete zahlt, baut das Vermögen anderer auf**. Wer sich traut, die Zahlen zu checken und klein zu starten, baut sein eigenes. Dieser Guide ist kein Finanzbla-bla, sondern eine klare **Starthilfe für deine erste Immobilie**: verständlich, realistisch und ohne Schönfärberei.

Du erfährst, welche Immobilienart für Einsteiger am meisten Sinn macht (Wohn-, Gewerbe- oder Ferienimmobilie – mit Praxisblick statt Träumerei). Wir zeigen dir, wie du in wenigen Schritten rechnest, ob sich ein Objekt wirklich lohnt – von Kaufpreisfaktor bis Cashflow. Und wir sprechen offen über typische Risiken – Leerstand, Zinsen, Instandhaltung – inklusive smarter Schutzmaßnahmen, damit aus Mut kein Leichtsin wird.

Am Ende hast du kein Bauchgefühl mehr, sondern einen Plan: klein anfangen, sauber kalkulieren, Risiken begrenzen – und Stück für Stück Vermögen aufbauen.

Los geht's >

the new  
**young**  
investors



Aktuelle Immobilienangebote  
findest du auf unserer Homepage:  
[www.immobiliensuche.com](http://www.immobiliensuche.com)

# KAPITALANLAGE **ODER** SELBSTNUTZUNG?



- Welche Immobilienart ist für Einsteiger am sinnvollsten – Wohn-, Gewerbe- oder Ferienimmobilie?
- Wie berechne ich, ob sich eine Immobilie wirtschaftlich wirklich lohnt?
- Welche typischen Risiken gibt es beim Immobilieninvestment – und wie kann ich mich davor schützen?

## 1. Der richtige Einstieg: Welche Immobilienart passt zu mir?

Wer mit dem Investieren beginnt, steht oft vor der Frage:

### **Kapitalanlage oder Selbstnutzung?**

Für viele Einsteiger bietet eine **kleine Eigentumswohnung** die ideale Lösung – sie kann zunächst selbst genutzt und später vermietet werden.

**Wohnimmobilien** gelten dabei als besonders einsteigerfreundlich: Sie sind gut planbar, langfristig gefragt und einfacher zu finanzieren als komplexere Gewerbeobjekte oder schwankungsanfällige Ferienimmobilien (z. B. Charlets in Ferienparks)





## 2. Rentabel oder Risiko? So kalkulierst du richtig.

Eine Immobilie rechnet sich nur dann, wenn die Zahlen stimmen. Wichtig ist nicht nur der Kaufpreis, sondern die gesamte Wirtschaftlichkeit: Dazu zählen Mieteinnahmen, laufende Kosten, Rücklagen, Kaufnebenkosten und mögliche Wertsteigerungen. Gerade in den letzten Jahrzehnten sind die Immobilienpreise in vielen Regionen stetig gestiegen – wer früh eingestiegen ist, konnte oft **kräftig vom Kapitalzuwachs** profitieren. Trotzdem sollte jede Immobilie individuell geprüft werden: Die Brutto- und Nettorendite, der Cashflow und das Potenzial der Lage geben Aufschluss darüber, ob sich ein Kauf langfristig lohnt.

## 3. Sicher investieren: Risiken erkennen und absichern.

Auch wenn Immobilien als „**Betongold**“ gelten – sie sind nicht risikofrei. Mietausfälle, Instandhaltungskosten, unerwartete Reparaturen oder Zinsanstiege können die Rendite schmälern. Wer aber von Anfang an auf solide Rücklagen, gute Bonität der Mieter, fundierte Objektprüfung und eine tragfähige Finanzierung setzt, kann viele dieser Risiken aktiv steuern. Als **erfahrene Partner** stehen wir dir bei diesen Entscheidungen gerne mit Rat und Expertise zur Seite – von der ersten Idee bis zur langfristigen Betreuung deines Investments.

Das war nur ein **kurzer Überblick**. Mehr Inhalte findest du auf unserer **Website**, in unseren kostenlosen Seminaren oder im direkten Beratungsgespräch mit uns.

the new  
**young**  
investors



**IMMOBILIENBOERSE.COM**



## **SIND IMMOBILIEN HEUTE ZU TEUER?**

**Ja, Immobilien wirken teuer.** Ein Haus hat in den 60ern etwa 70.000 DM (ca. 35.000 €) gekostet. Heute würde dasselbe Haus rund 600.000 € bringen – das ist etwa **das 15-Fache**.

**Aber:** Damals kostete **eine Kugel Eis** 10 Pfennig (5 Cent). Heute zahlst du dafür fast 2 €.

**Heißt:** Nicht nur Häuser, sondern **alles ist teurer** geworden.

Das liegt an der **Inflation** – Geld verliert im Laufe der Zeit an Wert.

„Geld geht – Steine bleiben“

**Der wichtige Punkt:** Immobilien sind deshalb **nicht** „zu teuer“. Sie haben schon immer viel gekostet – nur die Zahlen haben sich verändert (das Geld hat an Wert verloren, deshalb muss mehr Geld bezahlt werden für das gleiche Gut).

### **Und genau das macht Immobilien spannend:**

Dein Geld steckt in Werten aus Stein, nicht in Dingen, die irgendwann weg sind. Immobilien sind ein **solides Fundament** für dein Vermögen. Banken vergeben viel lieber **Kredite** für Immobilien als für Konsumgüter – weil Häuser **Sicherheit** bieten.

**Fazit:** Wer heute eine passende Immobilie kauft, investiert nicht nur in vier Wände, sondern in seine finanzielle Zukunft.



## Unsere Immobilien-Angebote für junge Investoren

Diese Immobilien eignen sich zur Kapitalanlage und auch zum Selberwohnen!

Weitere Angebote findest du auf: [www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com)

### Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in beehrter Lage



Mettmann 3-Zimmer-WHG

**KAUFPREIS: 179.000 €**

### Helle Gartengeschosswohnung in Flughafennähe



Ratingen – 2-Zimmer

**KAUFPREIS: 149.000 €**

**Günstige 2-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon – gut geschnitten**



Duisburg 2-Zimmer-Whg

**KAUFPREIS: 98.000 €**

**Wohnen in der City MG-Rheydt  
möbliert und vermietet**



Mönchengladbach ab 1-Zimmer-Whg

**KAUFPREIS: 69.000 €**

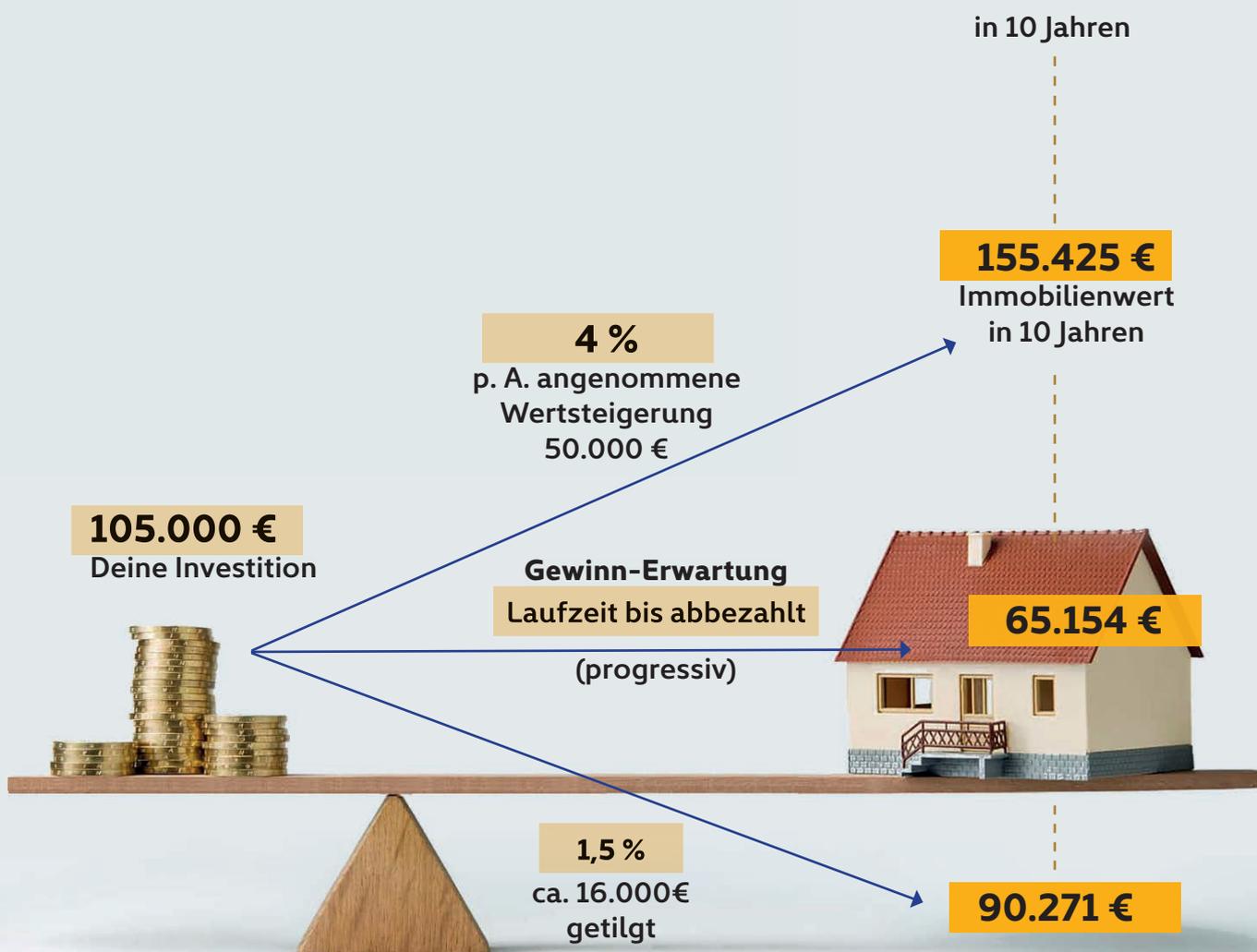
## Es ist so einfach: hohe Mietrendite, keine Maklerprovision kein Eigenkapital

Deine Immobilie hat in 10 Jahren bei einer angenommenen Gewinnsteigerung von 4%, also 50.000 €, erwirtschaftet. In dieser Zeit hast du deinen Kredit zu 1,5%, also 16.000 € getilgt. Es verbleiben nach den 10 Jahren noch 90.271 € Restschuld.

Zieht man diese Restschuld vom Immobilienwert ab, kannst du deinen Vermögenszuwachs von 65.154 € feiern!



# Vermögenszuwachs



Dein Vermögenszuwachs =

**65.154 €**  
in 10 Jahren



## Du möchtest jetzt mehr wissen?

Dann ruf uns gleich an oder schreibe uns.

Wir haben neben unseren langjährigen Mitarbeitern ein junges Team speziell für deine Fragen aufgestellt:

**0211 / 9146660**

**info@immobilienboerse.com**



Herausgeber:  
Kempe Immobilien GmbH  
Achenbachstraße 23  
40237 Düsseldorf

Tel.: 0211 / 91466-60  
Fax: 0211 / 678918  
info@immobilienboerse.com  
www.immobilienboerse.com