

EDELMETALLE ROHSTOFFE IMMOBILIEN BETEILIGUNGEN RARITÄTEN WISSEN

SACHWERT
MAGAZIN

SACHWERT

WISSEN FÜR ANLEGER

N

EUR 3,90

+
IM INTERVIEW

NINA RUGE
DIRK MÜLLER
JOHANN SAIGER
PETER BOEHRINGER
ROLAND TICHY

IM INTERVIEW

DONALD TRUMP

Der Immobilien-Tycoon
über Investments und Erfolg



Die Eigenheim-Retter: Rendite trifft soziales Gewissen

In Schwierigkeiten geratene Hauseigentümer tun sich mit Investoren zusammen. Beide Seiten profitieren.

Rudolph N. hat es kalt erwischt. Das Unternehmen, für das er über zwölf Jahre gearbeitet hat, musste Insolvenz anmelden. Die Löhne wurden in letzter Zeit nur noch unregelmäßig gezahlt. Seine Hausbank, die auch das Einfamilienhaus der Familie N. finanziert hat, wurde unruhig und machte Rudolph N. drauf aufmerksam, dass die ausstehenden Darlehensraten zu einer Zwangsversteigerung führen würden. N. konnte zahlen, aber die Raten waren zu hoch für seine finanziell angespannte Situation.

Wichtiges Know-how

„Bis zu 90.000 Zwangsversteigerungen finden in Deutschland im Jahr statt. Durch so etwas geraten auch Familien stark unter Druck. Dabei lässt sich solch eine Situation relativ leicht im Vorhinein lösen“, sagt Heidemarie Gerbig von Aktion Neuanfang. Das Unternehmen hat sich vor 13 Jahren darauf spezialisiert, in Schwierigkeiten geratene Hauseigentümer mit Investoren zusammenzubringen. Gerbig, kennt das Zahlenwerk als Handelsfachwirtin, Dipl. Controllerin und Dipl. Finanz- und Leasingwirtin in- und auswendig. Zusammen mit dem Immobiliensachverständigen und Buchautoren Jan Brendel und einem Spezialistenteam beraten sie Hauseigentümer in Richtung Neuanfang.

Stresstest für Eigentümer

„Wir haben einen Stresstest entwickelt, der den Eigentümer unter die Lupe nimmt. So können wir sehen, wo es hakt und was verbessert werden muss, damit die Familie im Haus bleiben kann“, erklärt Geschäftsführer Brendel. Schließlich gehe es in solchen Situationen oft nicht nur um das Haus, sondern um die Abwendung eines kompletten Ruins.

Das Modell

Das Modell der Nauheimer ist simpel. Ein Hauseigentümer kann sein Darlehen bei der Bank nicht mehr in der vereinbarten Höhe bedienen. Das liegt nicht selten an zu hohen Zinsen. Beim Stresstest kommt unter anderem heraus, wie viel der Hauseigentümer eigentlich in der Lage ist, zu



Die Eigenheim-Retter
Finanzierungsexpertin Gerbig und Sachverständiger Brendel (hinten) mit ihrem Spezialistenteam

zahlen. Auf der anderen Seite sprechen die Experten mit Immobilieninvestoren, die interessiert sind, Objekte zu kaufen. Die so-

ziale Komponente daran ist, dass zwischen Investor und bisherigem Eigentümer ein befristeter Mietvertrag (meist zehn Jahre) vereinbart wird. Die Miete ist so aufgestellt, dass der Eigentümer eine geringere Belastung trägt und der Investor trotzdem eine angemessene Rendite erzielt. Die Mietrendite liegt zwischen fünf und sechs Prozent. Durch den gesunkenen Marktwert der Immobilie kann der Investor sie unter Preis einkaufen. Nach Ablauf des Vertrages hat der Hausbesitzer das Vorrecht, die Immobilie vom Investor zurückzukaufen. Sollte der bisherige Eigentümer seinen Mietverpflichtungen nicht ausreichend nachkommen, kann der Investor allerdings jederzeit sein Eigentum anderweitig vermieten oder verkaufen.

Renditeberechnung

Investitionsbeispiel

Beispiel eines Investments mit 25% Eigenkapital:

Gesamtinvestment:	€ 200.000
Eigenkapitalanteil:	€ 50.000
Fremdkapital:	€ 150.000
Sollzins 2% f. das Fremdkapital:	€ 3.000
Mieteinnahmen (5%) auf das Gesamtinvestment:	€ 10.000
Jährlicher Überschuss vor Tilgung:	€ 7.000
Eigenkapitalrendite p. a.:	14 %

Berechnung der Liquidität:

Zins (2%), Tilgung (2%) ges. 4%:	€ 8.000
Mieteinnahme (5% auf 200.000):	€ 10.000
Jährlicher Liquiditätsüberschuss:	€ 2.000

Liquiditätsüberschuss nach Ablauf der Investitionszeit (5 J.) 5 x 2% = 5 x € 4.000 (Tilgungsanteil): € 20.000

Gesamtüberschuss nach 5 Jahren
5 x € 2.000 (aus jährl. Liquidität + Tilgungsanteil): **€ 30.000**

Keine Almosen

„Unsere Investorenpartner verteilen auf keinen Fall Almosen. Sie machen ein gutes Geschäft dabei und haben trotzdem etwas Gutes getan. Bei diesem Modell gewinnen alle Seiten“, sagt Gerbig.

Mehr auf www.deutsche-sii.de und www.aktion-neuanfang.de