

Schwarzenbach Wealth Management

Real Estate Investment Strategien

Deine individuelle All-in-One-Beratung für einen erfolgreichen
Vermögensaufbau mit Immobilien in Deutschland

Team

Schwarzenbach Wealth Management



Jan Hendrik Lukowski

Immobilienökonom

Schwarzenbach



Daniel Schwarz

Immobilienexperte

CONFLUENTES
REAL ESTATE

Team

Schwarzenbach Wealth Management



Felix Lorang

Steuerberater



Leon Soffner

Steuerberater



Status Quo

Immobilien in Deutschland: Zwischen sozialer Krise und Vermögensmotor

Bild

BILDPLUS

WETTER
7°C
KIEL

STREAM

EPAPEL

KONTAKT

ZEITUNGSABO

LOGIN

STARTSEITE NEWS POLITIK GELD REGIO UNTERHALTUNG SPORT FUSSBALL LIFESTYLE RATGEBER AUTO DIGITAL SPIELE MEDIATHEK

21.04.2024 - 21:21 UHR HOME > POLITIK > INLAND > WOHNUNG: MONTAG KRISENGIPFEL! BIS 2025 EINE MIO. WOHNUNGEN ZU WENIG

AM MONTAG KRISENGIPFEL IM KANZLERAMT

Bis 2025 eine Million Wohnungen zu wenig!



Mit Fremdkapital zum Vermögen - warum Immobilien den Unterschied machen

Bankprodukte (Sparbuch, Tages- & Festgeld)

Vorteile:

- Hohe Sicherheit
- Schnelle Verfügbarkeit (Tagesgeld)
- Keine Kursschwankungen

Nachteile:

- Sehr niedrige oder negative Realrendite (Inflationsverlust)
- Langfristig kein echter Vermögenszuwachs

Geeignet für:

Kurzfristige Liquiditätsreserve, Notgroschen

Aktien & Wertpapiere (ETF, Investmentfonds)

Vorteile:

- Gute langfristige Rendite (durchschnittlich 6–8% p.a.)
- Hohe Diversifikation durch ETFs & Fonds
- Einfache Handelbarkeit über Börsen

Nachteile:

- Kurzfristige Marktschwankungen können hoch sein
- Emotionale Disziplin notwendig
- Teilweise hohe Gebühren bei aktiv gemanagten Fonds

Geeignet für:

Langfristigen Vermögensaufbau, Altersvorsorge, Menschen mit hoher Risikotoleranz

Alternative Anlagen (Edelmetalle, Private Equity, Krypto, Kunst)

Vorteile:

- Edelmetalle wie Gold als Inflationsschutz
- Private Equity mit hohem Renditepotenzial
- Kryptowährungen als spekulativer Wachstumsmarkt

Nachteile:

- Geringe Liquidität (Private Equity, Kunst)
- Hohe Volatilität (Kryptowährungen)
- Keine regelmässigen Ausschüttungen

Geeignet für:

Risikobereite Anleger, die nach Diversifikation suchen

Immobilien (Direktinvestitionen, Immobilienfonds, REITs)

Vorteile:

- Stabile Renditen (3–8% p.a.)
- Hohe Sicherheit durch reale Sachwerte
- Hohe Eigenkapitalrendite durch die Nutzung von Fremdkapital (Leverage-Effekt)

Nachteile:

- Hoher Kapitaleinsatz bei Direktinvestitionen
- Laufende Kosten für Instandhaltung
- Begrenzte Liquidität

Geeignet für:

Langfristigen Vermögensaufbau, passive Einkommensquelle

Herausforderung

Finanzierungsumfeld: Deutschland begünstigt, Schweiz begrenzt



Schweiz

- Sehr hohe Immobilienpreise
- Renditen von 1-3%
- Eingeschränktes Wertsteigerungspotenzial
- Strenge Regulierung

Deutschland

- Variablere Preise, auch für Kleininvestoren
- Attraktive Renditen von 3-8%
- Signifikante Chancen in Wachstumsmärkten
- Flexiblere Regulierung

Finanzierungsmöglichkeiten im Vergleich

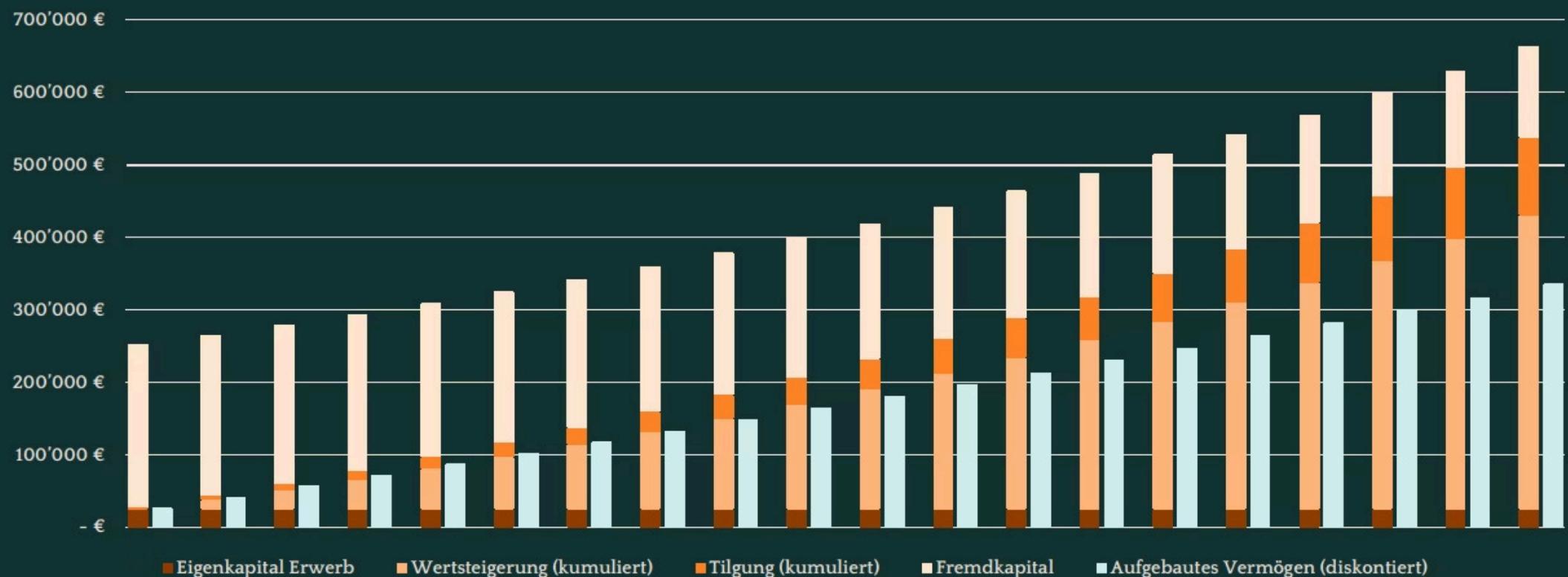
Kriterium	Schweiz	Deutschland
Eigenkapitalquote	mind. 20% (25% Kapitalanlage)	ab 0%
Beleihung	max. 80% (75% Kapitalanlage)	bis zu 100%
Förderprogramme	n.v.	KfW-Förderungen

14-fache Kapitalvermehrung in 20 Jahren - steuerfrei

Annahmen Immobilieninvestment Deutschland

Kaufpreis Wohnung		€	250'000
Finanzierungsquote	90%	€	225'000
Erwerbsnebenkosten 5-8% (Grunderwerbssteuer + Notar) mit EK finanziert	6%	€	15'000
Eigenkapital (EK) gesamt	16%	€	40'000
Miete - Rendite (brutto)	4.0%	€	10'000
Jährliche Mietsteigerung / Inflation (Diskontierungssatz)	2.5%		
Zins p.a.	3.75%	€	8'438
Nebenkosten (Instandhaltungsrücklagen, Vermietung, Verwaltung etc.)	0.33%	€	825
Abschreibung p.a. (90% Immobilie, 10% Grundstück) Degrassiv + Linear	5%	€	11'250
Steuersatz Deutschland	20%		
Tilgung p.a.	maximal		
Wersteigerung p.a. (VDP Werte Residential TOP 7 Städte ø 2003-2023)	5.2%		

Case 1x Wohnungskauf Deutschland
250'000 € (20 Jahre)



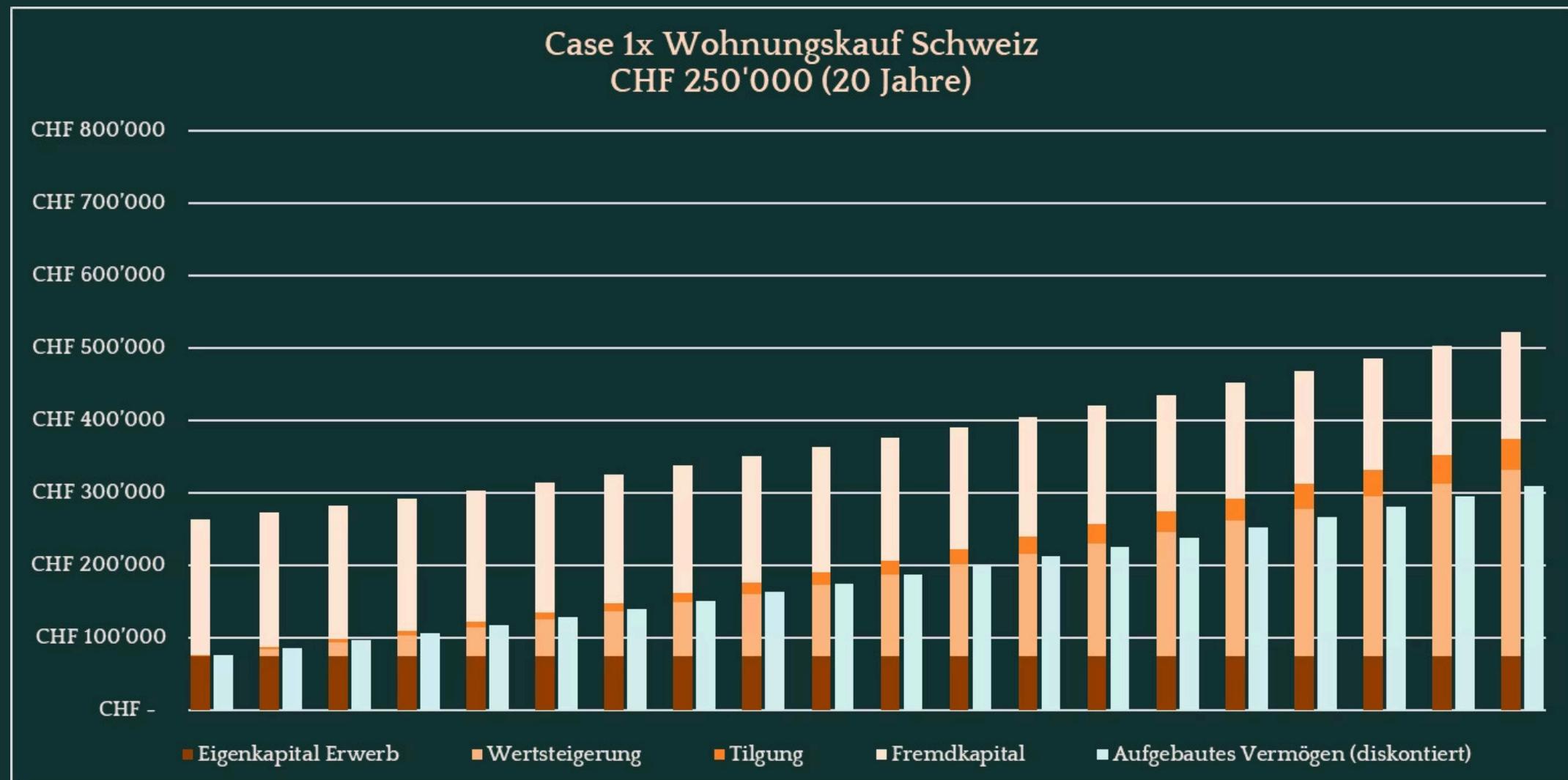
- Aus 40.000 € Eigenkapital werden in 20 Jahren 560.000 € Vermögen
- 14-fache Kapitalvermehrung durch Wertsteigerung und Tilgung

5-fache Kapitalvermehrung durch Immobilienhebel

Annahmen Immobilieninvestment Schweiz

Kaufpreis Wohnung		CHF	250'000
Finanzierungsquote	75%	CHF	187'500
Erwerbsnebenkosten 2-5% (Handänderungssteuer + Notar + Makler)	5%	CHF	11'250
Eigenkapital (EK) gesamt	30%	CHF	73'750
Miete - Rendite (brutto)	3.0%	CHF	7'500
Jährliche Mietsteigerung / Inflation (Diskontierungssatz)	1.0%		
Zins p.a.	1.75%	CHF	3'281
Nebenkosten (Instandhaltungsrücklagen, Vermietung, Verwaltung etc.)	0.75%	CHF	1'875
Abschreibung p.a. (90% Immobilie, 10% Grundstück)	0%	CHF	-
Steuersatz	20%		
Tilgung p.a.	maximal		
Wersteigerung p.a. (Werte Residential Schweiz ø 2003-2023)	3.8%		

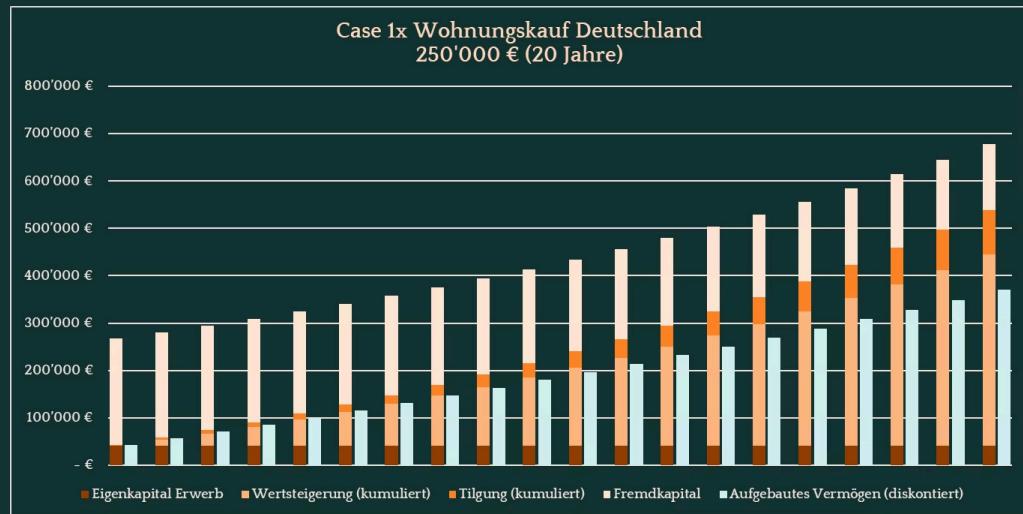
Case 1x Wohnungskauf Schweiz
CHF 250'000 (20 Jahre)



- Aus CHF 73'000 Eigenkapital werden in 20 Jahren CHF 370'000 Vermögen
- 5-fache Kapitalvermehrung durch Wertsteigerung und Tilgung

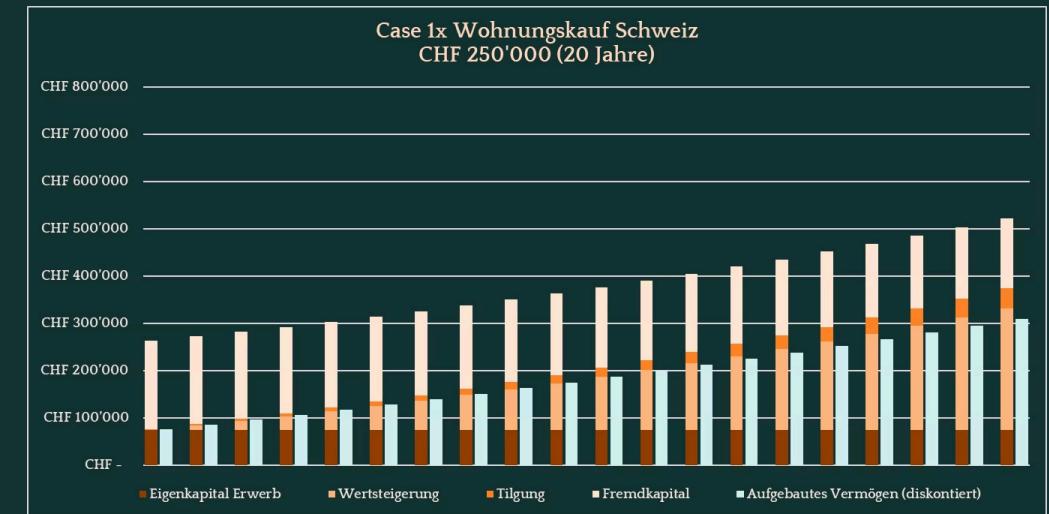
Investment Case

Weniger Eigenkapital, mehr Rendite - warum Investoren in Deutschland schneller Vermögen aufbauen



Investment Case 20 Jahre: Deutschland

Vermehrung Eigenkapital Faktor 14



Investment Case 20 Jahre: Schweiz

Vermehrung Eigenkapital Faktor 5

Warum rechnet sich das Investment in Deutschland so viel besser als in der Schweiz:

Grund 1: Die Eigenkapitalquote in Deutschland liegt im Beispiel bei 16% und in der Schweiz bei 30%

Grund 2: Die Wertsteigerung in Deutschland in den letzten 20 Jahren in den Top 7 Städten lag bei durchschnittlich 5.2% p.a. und in der Schweiz bei 3.8% p.a.

Wer in Deutschland investiert, bleibt in der Schweiz kreditfähig

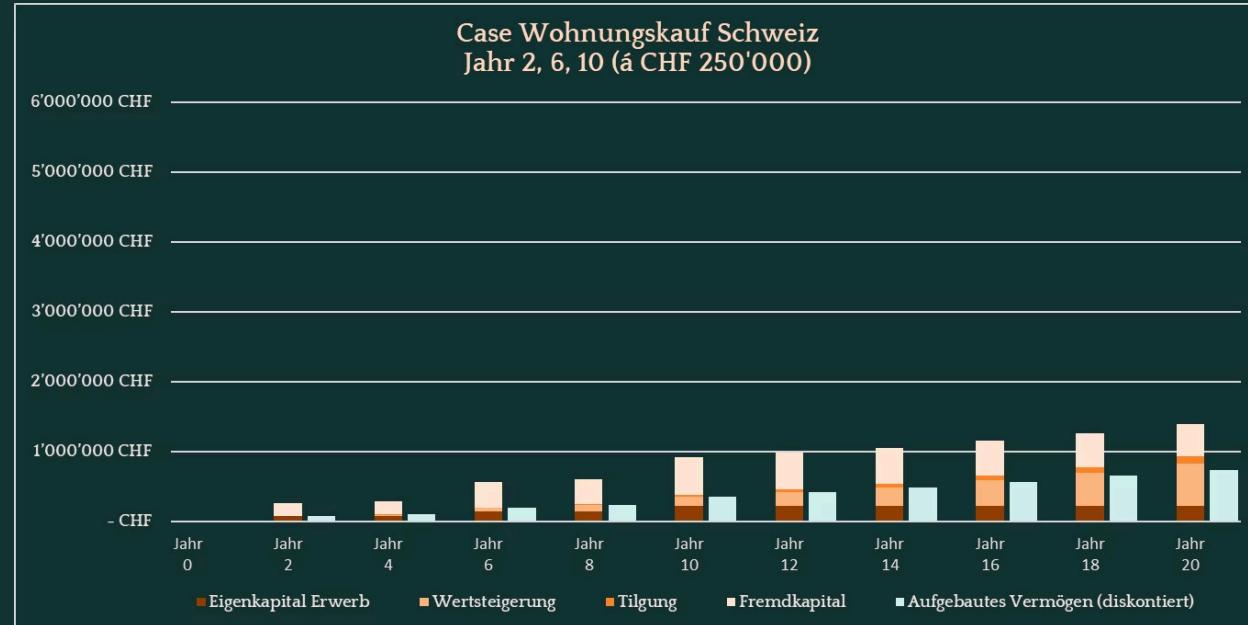
Grund 3: Die Tragbarkeitsrechnung

Aufgrund der Tragbarkeitsrechnung sind Kredite in der Schweiz stark in ihrer Höhe limitiert: 35% des Netto Einkommens müssen reichen für Tilgung (ca. 1%), Nebenkosten (ca. 1%) und einen hypothetischen Zins von 5%.

Kaufpreis	Eigenkapital	monatl. Rate	monatl. Gehalt (netto)
CHF 2'000'000	CHF 500'000	CHF 8'750	CHF 25'000
CHF 1'750'000	CHF 437'500	CHF 7'656	CHF 21'875
CHF 1'500'000	CHF 375'000	CHF 6'563	CHF 18'750
CHF 1'250'000	CHF 312'500	CHF 5'469	CHF 15'625
CHF 1'000'000	CHF 250'000	CHF 4'375	CHF 12'500
CHF 750'000	CHF 187'500	CHF 3'281	CHF 9'375
CHF 500'000	CHF 125'000	CHF 2'188	CHF 6'250
CHF 250'000	CHF 62'500	CHF 1'094	CHF 3'125

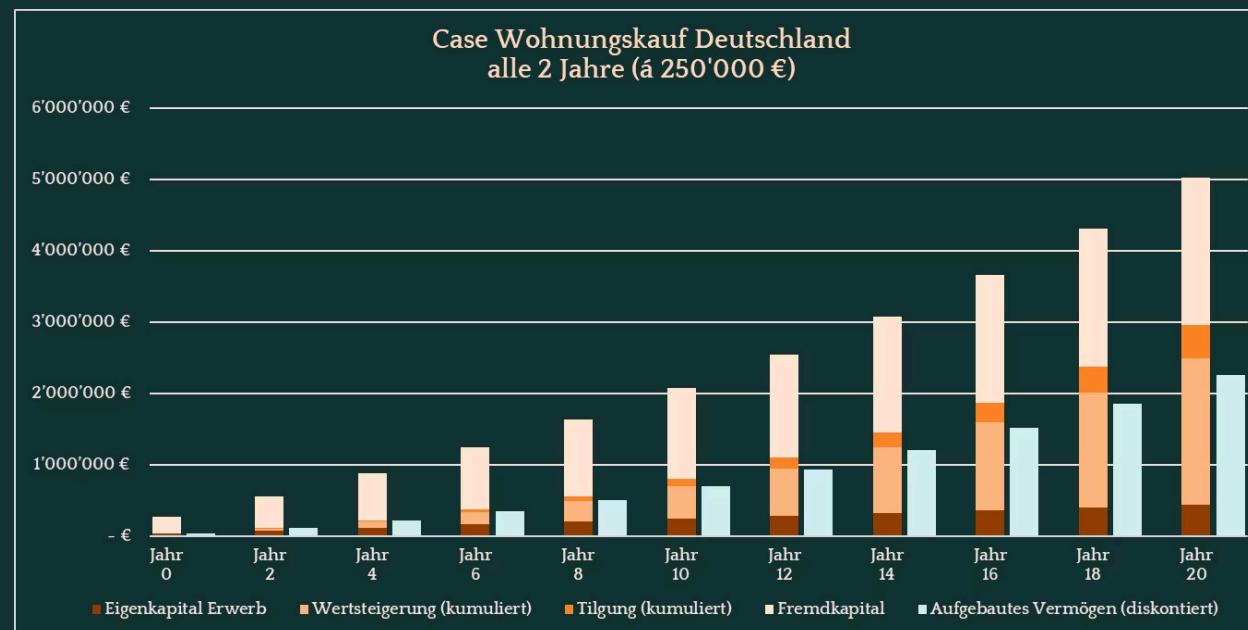
Investment Case

Grosser Vermögensaufbau – nur in DE



Schweiz

- Eigenkapital: CHF 220'000
- Begrenzung durch Tragbarkeitsrechnung → wenige Wohnungen möglich
- Vermögensaufbau nach 20 Jahren: CHF 925'000 (nach Abzug Restkredite)



Deutschland

- Eigenkapital: 400'000 € (\approx CHF 1'500 mtl. Kapitalaufwand)
- Kauf von 10 Wohnungen in 20 Jahren möglich
- Vermögensaufbau nach 20 Jahren: 3'000'000 € (nach Abzug Restkredite)

Herausforderung

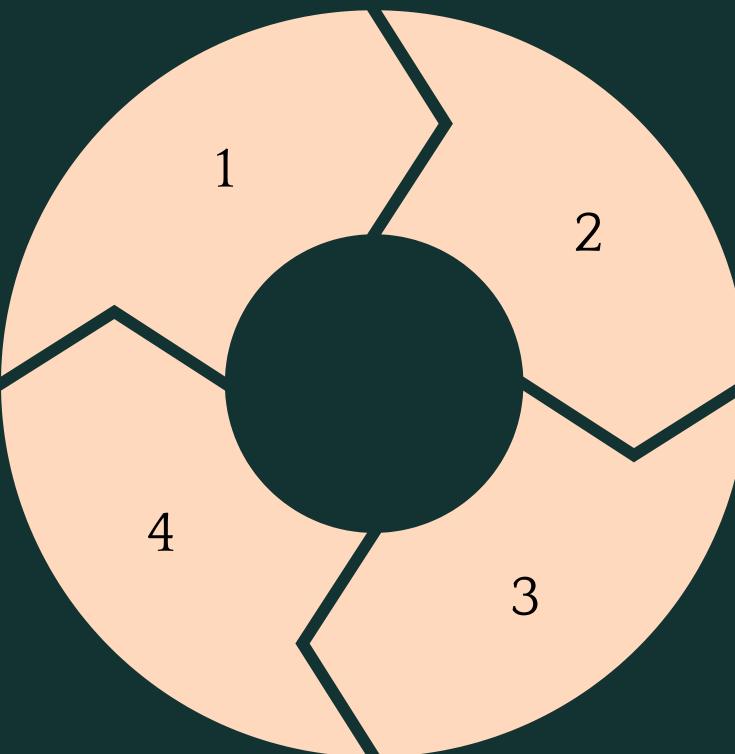
Der Case Deutschland hört sich einfach an aber warum macht das nicht jeder?

1. Objektauswahl & Erwerb

- Wie finde ich die richtige Immobilie?

4. Vermietung & Verwaltung

- Wie verwalte und vermiete ich die Immobilien?



2. Finanzierung

- Wie finde ich eine Bank in Deutschland, die mein Einkommen in CHF und einen Kredit in € finanziert?

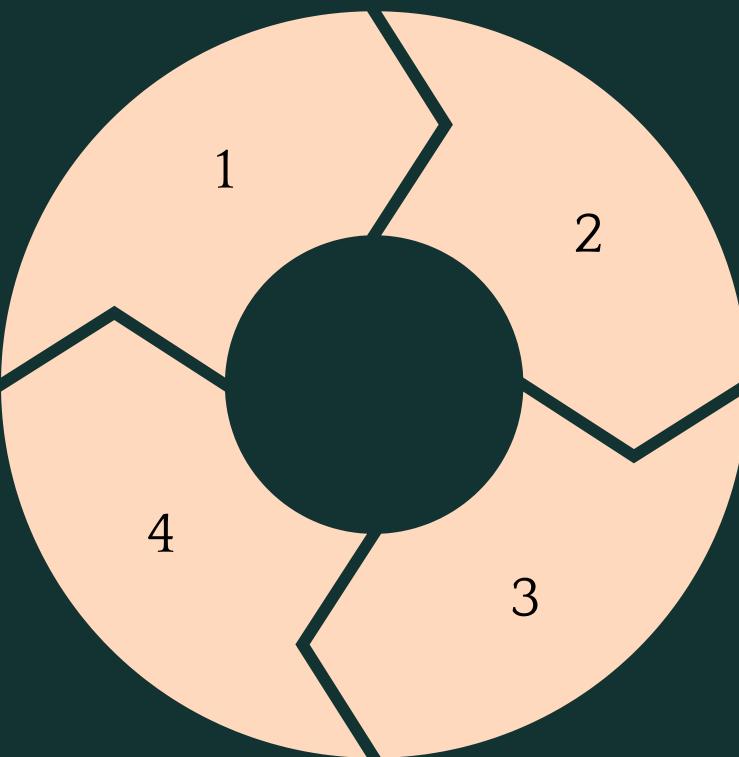
3. Steuern

- Wie setze ich die Struktur auf, damit ich in beiden Ländern nicht doppelt Steuern zahle?

Ganzheitliche Investmentlösung – von der Akquise bis zur Verwaltung: Dein Schlüssel zum passiven Vermögensaufbau

1. Objektauswahl & Erwerb

- Exklusiver Zugang zu Off-Market-Immobilien, die gezielt auf **Investment- und Nachhaltigkeitskriterien** abgestimmt sind, um langfristige Wertsteigerung zu sichern.



4. Vermietung & Verwaltung

- Komplette Sondereigentumsverwaltung, inklusive **Mieterakquise, Vertragsmanagement und Instandhaltung**, für einen sorgenfreien, passiven Cashflow.

2. Finanzierung

- Zusammenarbeit mit **spezialisierten Banken**, die **massgeschneiderte Finanzierungsmodelle** mit attraktiven Konditionen und hoher Hebelwirkung für Investoren bieten.

3. Steuern

- Optimierung der Steuerlast durch **effiziente Investmentstrukturen** wie die **vvGmbH**, um Kapitalerträge steuerlich begünstigt zu reinvestieren.

Referenzen

Berlin - Luisen Garten



Highlights: Neubau (KfW 40), 32 Wohneinheiten, 1-4 Zimmer Wohnungen, Netto-Kaltmiete ca. 23 € m², Kaufpreise: 256.000 - 647.000 €

Referenzen

Düsseldorf - Bagelstrasse



Highlights: Bestand (Kernsanierung), 8 Wohneinheiten, 2-4 Zimmer Wohnungen, Netto-Kaltmiete ca. 26 € m², Kaufpreise: 490.000 - 645.000 €

Referenzen

Berlin - Karl Kunger



Highlights: Bestand (Kernsanierung), 26 Wohneinheiten, 2-4 Zimmer Wohnungen, Netto-Kaltmiete ca. 28,50 €, Kaufpreise: 608.000 - 1,9 Mio. €

Next Steps

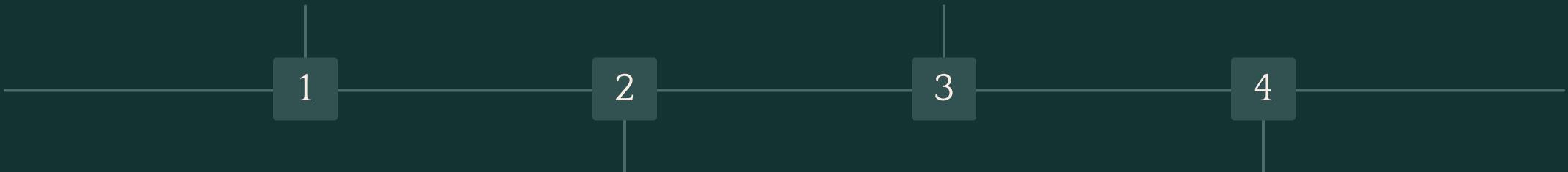
Dein Weg zum erfolgreichen Investment

Individuelle Erstberatung

- Persönliches Strategiegespräch
- Standort- und Marktanalyse

Steuerliche & Rechtliche Optimierung

- Steuerl. Prüfung & Gestaltung
- Rechtliche Absicherung



Vorstellung Investmentmöglichkeiten

- Objektpräsentationen (optional Besichtigung)
- Investmentkalkulation & Finanzierungsoptionen

Abschluss & Umsetzung

- Finanzierungsabschluss
- Kaufabwicklung & Notar
- Vermietung & Verwaltung

Wir freuen uns auf den Austausch mit Dir!



Jan Hendrik Lukowski

Strategie & Organisation



Daniel Schwarz

Immobilien



Felix Lorang

Steuern

+41 79919 5455

jh@lukowski-consulting.com

+49 176 8088 7286

daniel.schwarz@confluentes-group.de

+49 151 5013 3461

lorang@fls-tax.de

FAQ

▼ In welchen Regionen oder Städten liegen die Immobilien?

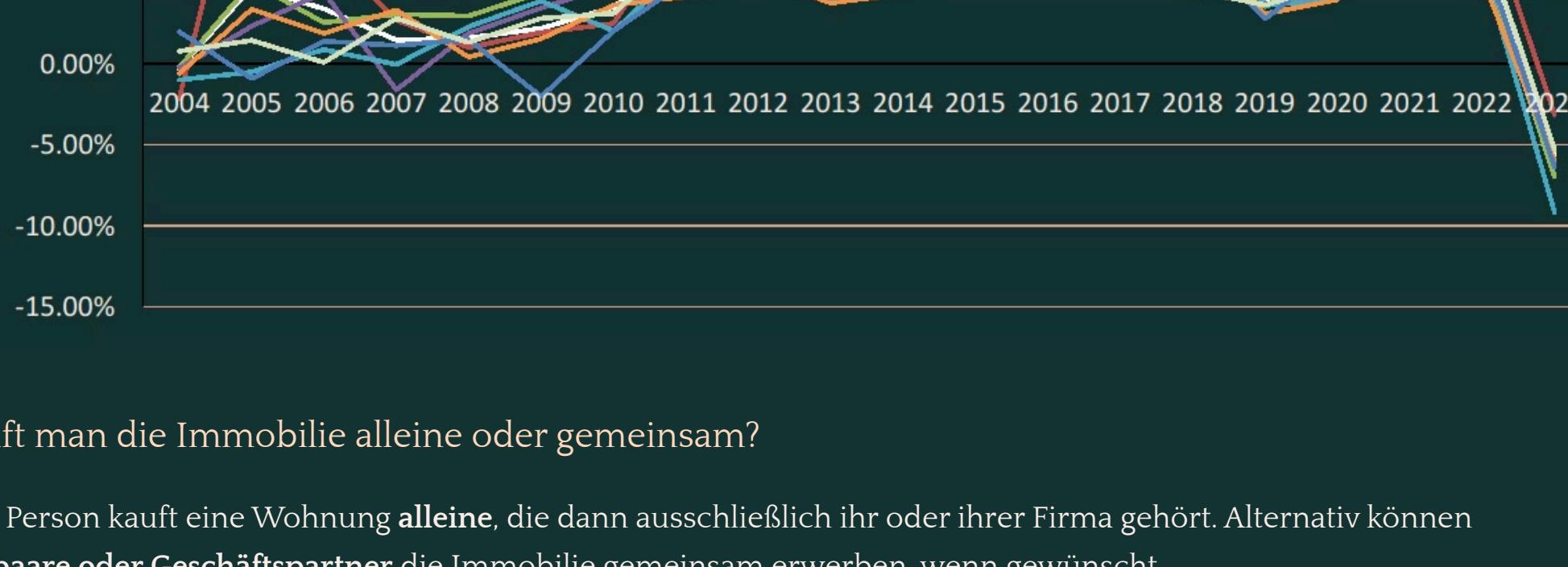
Die Immobilien befinden sich über Deutschland verteilt, insbesondere in den **Top 7 Städten (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln, Stuttgart)** sowie in weiteren **attraktiven Städten** mit hohem Potenzial, wie Regensburg oder Freiburg.

▼ Welches Renditeprofil haben die Immobilien?

Die Immobilien bieten eine **Kombination aus Mietrendite und Wertsteigerung**. In den **Top 7 Städten Deutschlands** lag die durchschnittliche Wertsteigerung in den letzten 20 Jahren bei **5,2 % pro Jahr** (Quelle: VDP Research).

Wertsteigerung Wohnungen Deutschland

2004-2023 ($\varnothing 5.2\%$)



▼ Kauft man die Immobilie alleine oder gemeinsam?

Jede Person kauft eine Wohnung **alleine**, die dann ausschließlich ihr oder ihrer Firma gehört. Alternativ können **Ehepaare oder Geschäftspartner** die Immobilie gemeinsam erwerben, wenn gewünscht.

▼ Minimum Investment Requirements: Wie viel Eigenkapital muss ich investieren?

Die Höhe des erforderlichen Eigenkapitals hängt vom Immobilienpreis und den Nebenkosten ab.

- Beispiel: **Wohnung für 250'000 €**
 - **Eigenkapital:** z.B. 10 % = 25'000 €
 - **Nebenkosten (Grunderwerbsteuer + Notar & Grundbuch):** ca. 6 % = 15'000 €
 - **Gesamtes benötigtes Kapital:** ca. 40'000 €

Es gibt auch **günstigere Immobilien**, die mit weniger Eigenkapital finanziert werden können.

▼ Woher kommen die Immobilien und wer ist der Verkäufer?

Die Objekte stammen von **langjährigen Partnern und renommierten Bauträgern**, darunter **Produktpartner der apoBank**, die für hohe Bauqualität und nachhaltige Investitionsmöglichkeiten stehen.

▼ Welche Kosten kommen auf mich zu?

- Eigenkapital für die Finanzierung (z.B. 10 % des Kaufpreises)
- Grunderwerbsteuer je nach Bundesland 3,5 – 6,5 %
- Notar- und Grundbuchkosten: ca. 1,5 %
- Laufende Kosten: Steuerberater, Haus- und Sondereigentumsverwaltung (je ca. 30 € p.M.), Neuvermietung (1,5 Nettokaltmieten)
- Keine Maklerkosten (Schwarzenbach Wealth Management Service wird vom Verkäufer getragen)
- Keine Finanzierungsvermittlungskosten (Service wird von den Banken getragen)

▼ Was passiert mit der Immobilie nach der Finanzierungslaufzeit?

Nach Ablauf der Finanzierung gibt es **drei Optionen**:

1. **Refinanzierung** – Die Wohnung wird weiter gehalten und die Finanzierung erneuert.
2. **Verkauf & Gewinnrealisierung** – Die Immobilie wird verkauft, der Gewinn realisiert und anderweitig investiert.
3. **Steueroptimierter Verkauf & Reinvestition** – Der Verkaufserlös kann steuerfrei reinvestiert werden. Dadurch kann der **Leverage-Effekt** genutzt und die Eigenkapitalrendite weiter erhöht werden.

▼ Wie bekomme ich mein investiertes Geld zurück?

Es gibt mehrere Möglichkeiten, das investierte Kapital zu realisieren:

- **Verkauf der Immobilie** nach Ablauf der Zinsbindung oder vorher (bei vorzeitiger Ablösung ggf. mit Vorfälligkeitsentschädigung).
- **Refinanzierung und Beleihung** – Die Immobilie kann als Sicherheit für die Finanzierung weiterer Immobilien genutzt werden.

▼ Welche Risiken bestehen bei meinem Investment und meiner Investitionsstruktur?

Wie bei jeder Anlage gibt es auch bei Immobilieninvestments Risiken, die beachtet werden sollten:

- **Begrenzte Liquidität:** Immobilien sind eine langfristige Anlage und nicht sofort veräußerbare.
- **Marktschwankungen:** Der Immobilienwert kann über die Zeit variieren.
- **Refinanzierungsrisiko:** Änderungen der **Zinsen** können die Finanzierung verteuern.
- **Bau- und Fertigstellungsrisiko:** Verzögerungen bei Neubauten sind möglich.
- **Mietausfallrisiko:** Leerstand oder Mietausfälle können temporär die Rendite beeinflussen.

Ein durchdachter Investmentansatz mit professioneller Begleitung kann helfen, diese Risiken stark zu minimieren.

▼ Was ist eine vermögensverwaltende GmbH (vvGmbH)?

Eine **vvGmbH (vermögensverwaltende GmbH)** ist eine deutsche Gesellschaftsform, mit der Immobilien als **Alleineigentümer** gehalten werden können. Sie bietet **langfristige steuerliche Vorteile** in der Schweiz und Deutschland, hat aber auch **Nachteile**, die individuell bewertet werden sollten. Eine **Einzelfallbetrachtung mit Steuerexperten (z. B. FLS Tax)** wird empfohlen.

✓ Vorteile der vvGmbH:

- Steuerliche Optimierung: Gewinne unterliegen nur **15 % Körperschaftsteuer** (statt dem persönlichen Einkommensteuersatz).
- Gewerbesteuer wird vermieden (keine gewerblichen Tätigkeiten wie eine eigene Kurzzeitvermietung durch die vvGmbH).
- Möglichkeit zur **steuerfreien Reinvestition** von Verkaufserlösen (\$6b EStG).
- Anteile an der vvGmbH können schrittweise vererbt werden.

⚠ Wichtig:

- Die vvGmbH darf **keine gewerblichen Tätigkeiten** ausüben, um steuerliche Vorteile zu behalten.
- Die Entscheidung hängt vom individuellen Investment Case ab.

▼ Wie entwickelt sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt in der Zukunft?

Nach einer kurzfristigen **Delle** durch **gestiegene Zinsen** zeigt sich aktuell eine **Markterholung** durch erste Zinssenkungen. Dies bietet eine **attraktive Einstiegsmöglichkeit** für Investoren, bevor Preise wieder stärker anziehen. Langfristig bleibt der Markt stabil, da **Wohnraumknappheit, Inflation und attraktive Finanzierungsbedingungen** zu einer konstanten Wertsteigerung führen.