

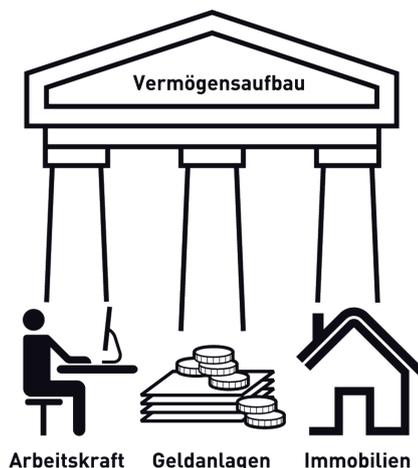


## KEMPE - BRIEF

Eine Information aus dem Haus Kempe zur aktuellen Entwicklung  
des Immobilienmarktes

[www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com)

Telefon: 0211 914666-0



### Soll ich jetzt einsteigen – oder besser warten ?

Die Rheinische Post berichtet über Preissteigerungen im Bestand für Einfamilienhäuser von 2015 – 2022 um 74,7 %, für Eigentumswohnungen um 60,9 %. Der Markt hat sich im letzten Jahr abgekühlt und die Transaktionen sind stark rückläufig gewesen. Die Preise sind um 10 – 15 % reduziert worden. Da ist die Frage nach dem richtigen Einstiegszeitpunkt sicher recht ernst zu nehmen.

Schaut man auf den Aktienmarkt, sieht man, dass die Börsen zum Jahresende wieder angezogen sind. Immobilien ETF's sogar relativ stark. Man sagt die Börse preist die Zukunft ein, das kann die Erwartung auf eine Zinssenkung sein. Aber auch die hohe Inflationsrate spricht für ein Ende der Preisreduzierung.

An einen Immobilienkauf denken viele, leider sind nur wenige in der Lage es zu realisieren. Auch aus diesem Grund ist Deutschland, wohl eines der Schlusslichter in der EU, was den Eigentumsanteil der an Immobilien betrifft. Hilfreich kann die Überlegung der **DREI SÄULEN STRATEGIE** sein!

### DREI SÄULEN STRATEGIE (Erklärung auf der Innenseite)

Wer nur wartet und sich nicht entscheiden kann, wird – das hat die Erfahrung in 55 Berufsjahren in diesem Unternehmen gezeigt, wird sich auch nie entscheiden können.

Ein sachgerechtes Gespräch kann da viel helfen. Wer denkt, nur mit seiner Mietwohnung fürs Alter vorsorgen zu können, wird bei der Inflation wohl ein böses Erwachen erleben. Durchschnittlich werden 33 % des Nettoeinkommen für die Miete ausgegeben. Wenn, und das ist heute der Fall, die Renten nur gut 50 % des jetzigen Nettoeinkommen ausmachen, bleibt nicht genug fürs Leben übrig. Immobilien sind in der Regel an nähernd voll finanzierbar, rechtzeitig mit einer kleinen Kapitalanlage gestartet, baut sich das Vermögen durch die Inflation, quasi von selber auf.

Herzlichst  
Ihr

Klaus Kempe



## DIE 3-SÄULEN-STRATEGIE SOLLTEN SIE IMMER IM BLICK BEHALTEN:

Die 3-Säulen-Strategie ist eine Finanzstrategie, die darauf abzielt, langfristige finanzielle Sicherheit aufzubauen. Sie besteht aus drei Hauptkomponenten oder „Säulen“, die zusammenarbeiten, um dieses Ziel zu erreichen. **Fangen Sie frühzeitig damit an und lassen Sie die Inflation für sich arbeiten!**

**1. Säule: Ihre Arbeitskraft:** Im Allgemeinen verdient man sein Gehalt in einem Job. Es ist das am höchsten besteuerte Einkommen und somit auch das schwierigste, um daraus ein Vermögen aufzubauen. Ihre Fähigkeit zu verdienen hängt von Ihrer Stellung und wie lange Sie arbeiten können ab. **Hier wirkt die Steuerbelastung wie Gegenwind, der Ihre Vermögensplanung erschwert.**

**2. Säule: Ihre Geldanlagen:** In der Regel aus Papieren wie Aktien, Anleihen und Investmentfonds ggf. in Verbindung mit Lebensversicherungen. Es ist das zweithöchste besteuerte Einkommen und es ist mäßig schwer (aufgrund niedriger Renditen) ein Vermögen aufzubauen, ohne hohe Risiken eingehen zu müssen. **Hier wirken die Inflation und das Risiko gegen Sie. Sie müssen gegen eine Inflation ansparen!**

**3. Säule: Ihr Sachwerteinkommen:** Wird in der Regel aus Immobilien, Lizenzgebühren und Ausschüttungen abgeleitet. Es ist das niedrigst besteuerte Einkommen, mit vielen Steuervorteilen, und das einfachste Einkommen, um Wohlstand zu schaffen, dank seiner Kombination von niedrigen Steuern und der Wertsteigerung. **Hier ist die Inflation auf Ihrer Seite und verschafft Ihnen Rückenwind!**

**So geht die Strategie auf:** Indem man in alle drei Säulen investiert, diversifiziert man sein finanzielles Portfolio und erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass man im Alter finanziell abgesichert ist. Im Vergleich zum reinem Verlassen auf Einkommen und staatliche Rente bietet die 3-Säulen-Strategie eine breitere Basis für finanzielle Stabilität und Unabhängigkeit. Es ermutigt Menschen, frühzeitig in ihr eigenes Eigentum und langfristige Anlagen zu investieren, um ein solides Fundament für die Zukunft aufzubauen.

## Inflation und Teuerung sind sehr eng mit dem Staat verwoben

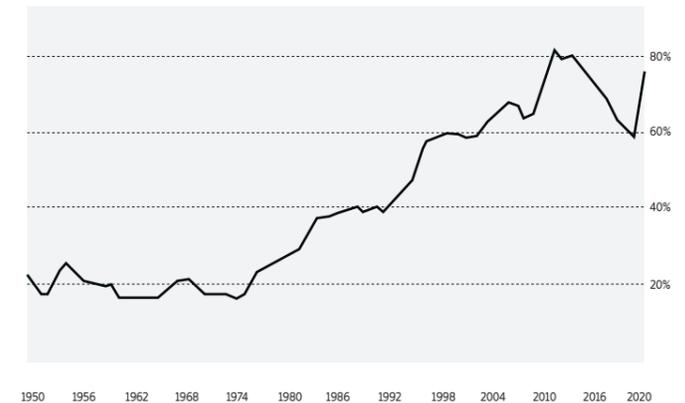
### Erhöhte Geldmenge = Inflation

Geldpolitik und staatliche Eingriffe: Der Staat spielt eine wichtige Rolle bei der Gestaltung der Geldpolitik durch Zentralbanken. Die Inflation und die Teuerung können durch Entscheidungen des Staates in Bezug auf Geldmenge, Zinssätze und staatliche Ausgaben beeinflusst werden.

Öffentliche Güter werden teurer gemacht, was zu einer Belastung der Bürger führt, insbesondere durch höhere Steuern, um die staatlichen Ausgaben zu decken.

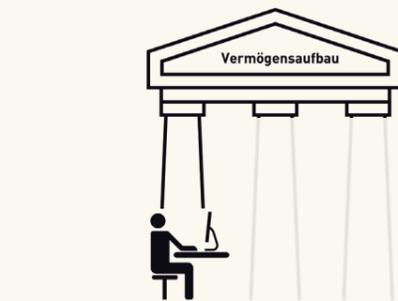
Wenn der Staat sich durch die Ausgabe von Anleihen verschuldet und die Zentralbank Geld druckt, um diese Schulden zu finanzieren, kann dies zu einer Erhöhung der Geldmenge führen. Alle diese Unternehmungen könnten die Inflation anheizen.

Staatsverschuldung Deutschlands in Prozent des BIP

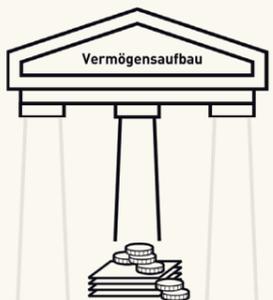


### Staatsverschuldung von 14.000 Milliarden Euro

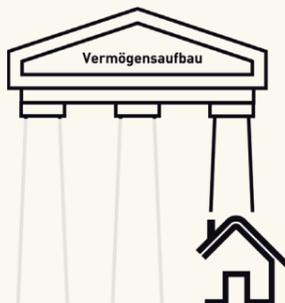
Die Staatsverschuldung, wenn sie nach den gleichen Standards wie bei Unternehmen bilanziert würde, wesentlich höher wäre. Die tatsächliche finanzielle Lage des Staates wird oft nicht vollständig transparent dargestellt und die offiziellen Schuldenzahlen spiegeln möglicherweise nicht das gesamte Ausmaß der Verschuldung wider. Würde der Staat so bilanzieren, wie er es den Unternehmen vorschreibt, so läge die Staatsverschuldung im Bereich von über 14.000 Milliarden Euro.



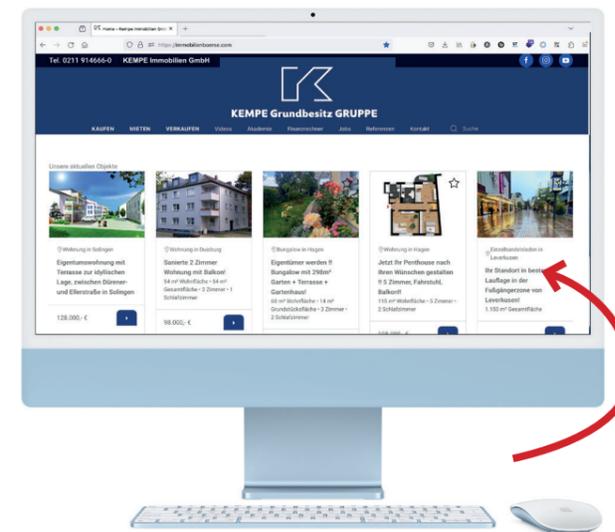
1. Säule Arbeitskraft



2. Säule Geldanlagen



3. Säule Immobilien



## Aktuelle Immobilienangebote auf [www.immobiliensboerse.com](http://www.immobiliensboerse.com)

Auf unserer Homepage entdecken Sie nicht nur eine Vielzahl aktueller Immobilienangebote, sondern auch umfassende Informationen zum Thema Immobilienkauf.



Jetzt bewerben!

## Wir bilden aus!

### Bachelor of Arts Real Estate

EZB Business School

### Immobilienkauffrau/kaufmann

EZB Berufskolleg

Deine Bewerbung an:

[info@immobiliensboerse.com](mailto:info@immobiliensboerse.com)



Dieses Diagramm, das derzeit im Internet kursiert, weist eine falsche Quellenangabe auf und vergleicht Nettoersatzquoten. Trotzdem zahlt Deutschland im Vergleich die niedrigsten Renten. Diese werden ausschließlich aus den aktuellen Beiträgen der arbeitenden Bevölkerung finanziert. Da jedoch immer weniger Arbeitnehmer eine immer größere Anzahl älterer Menschen unterstützen müssen, besteht die Gefahr eines Zusammenbruchs des Systems.

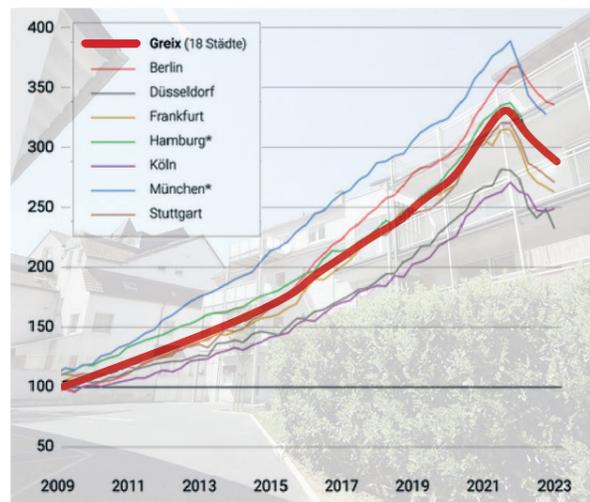
#### Meldungen:

**Zinsen:** Die Renditen von Staatsanleihen auf beiden Seiten des Atlantiks sind merklich gesunken, hauptsächlich aufgrund rückläufiger Inflationsdaten. Zusätzlich hat die Fed-Sitzung im Dezember die Erwartungen an Zinssenkungen verstärkt.

**Euro:** Erstmals seit dem 23. Juli hat der EURO-USD-Wechselkurs die Marke von 1,10 überschritten. Diese Entwicklung wurde durch sinkende Inflationserwartungen und eine entschlossene EZB unterstützt. Die Aufmerksamkeit lag weniger auf Wachstumsorgen und fallenden Bundesrenditen.

**Rohstoffe:** Im vierten Quartal 2023 verlor der Rohölpreis 19% an Wert. Ein voraussichtlich geringes Wachstum der Weltwirtschaft dürfte auch im Jahr 2024 wenig Nachfrageunterstützung bieten. Dennoch bleibt die Angebotspolitik im Fokus. Im Gegensatz dazu bleibt der Goldpreis stabil und notiert nahe seinem Allzeithoch.

Quelle: Zeitschrift Blickpunkt



### Der Immobilien-Markt heute:

Nach einem rasanten Anstieg verzeichnen wir einen leichten Rückgang von 10-15%.

#### Die Fakten:

**1. Die Inflation ist wieder gestiegen** – aktuell liegt diese bei 3,5%, war bei 4,5% und höher.

**2. Mietfrei wohnen:** Deutschland hat den niedrigsten Prozentsatz an Eigentum. Noch immer ist das Vertrauen in die Rente hoch.

**3. Rente liegt bei ca. 50% – Miete ca. 33%**

Es verbleiben also ca. 17% zum Leben?

Deutschland hat demnach die niedrigste Eigentumsquote, aber auch die niedrigste Rente!

#### Die Immobilie, selbstgenutzt oder als Kapitalanlage

Es ist also an der Zeit, einen objektiven Blick auf die zukünftige Entwicklung zu werfen und das Verhältnis von Rente zu Miete zu überdenken. Möchten Sie später einen Großteil Ihrer Rente an Ihren Vermieter abgeben? Wahrscheinlich nicht. Der Kauf von vermietetem Wohneigentum heute könnte sich als gute Investition in Ihre Zukunft erweisen!

#### Rasanter Anstieg der Immobilienpreise

Bestand: Die Preise für Einfamilienhäuser stiegen von 2015 bis 2022 um 74,7 Prozent, für Eigentumswohnungen um 89,6 Prozent.

#### Aktuell fallen sie wieder leicht

Neubauhäuser wurden um 82,3 Prozent teurer, Eigentumswohnungen um 60,9 Prozent. Auch hier gab es zuletzt leichte Entspannung.

## LUXURIÖSE FREISTEHENDE VILLA



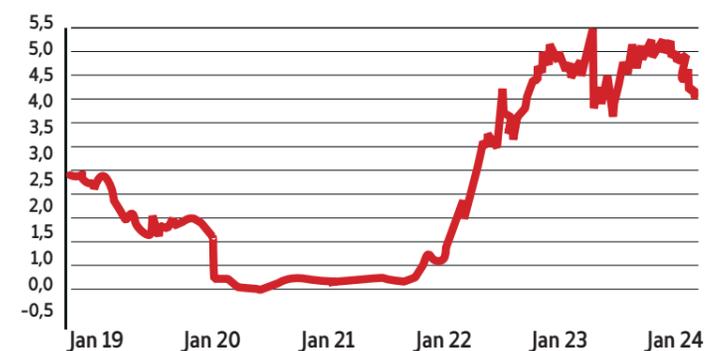
Bei diesem exklusiven Objekt handelt es sich um ein Mehrgenerationenwohnhaus, Eigenheim, ein 3-Parteien-Haus, von 1971 in Mönchengladbach-Rheydt. KP: € 1.300.000

EG, OG sowie das Dachgeschoss wurden 2015 saniert. Eine Gas-Zentralheizung wärmt die mit 450 qm angegebene Wohnfläche. Das Grundstück verfügt über 1.000 qm.

**Besonderheit:** Komplett frei werdend nach Erwerb im Januar 2024!

Interesse an dieser einzigartigen Immobilie? **Rufen Sie uns gerne an: Tel. 0211 - 914 666 110.**

12 Monats-Forward Rate für den Fed-Fund-Zins



Quelle: Blickpunkt 2024

### Zinssenkungsphantasien

Die Rentenmärkte und Aktienindizes kletterten erneut Ende 2023. Zu erwartende Leitzinssenkungen sind teils schon eingepreist aufgrund der zu erwartenden fallenden Inflation, solide wachsende Wirtschaft. Ungewöhnlich ist, dass die Zinssenkungen den Inflationsrückgang begleiten und nicht umgekehrt wie in der Vergangenheit.

### KEMPE Immobilien – wird zur KEMPE Grundbesitz Gruppe

Auch wir streben nach Weiterentwicklung und bieten Partnerschaften für Immobilienenthusiasten an. Bereits haben wir engagierte Partner gefunden, die diese Philosophie mit uns teilen.



#### Werden Sie Teil unseres Netzwerks:

Unsere Immobilienplattform ist äußerst innovativ und wird von geschulten Mitarbeitern repräsentiert.

In unseren Schulungen und anhand praktischer Beispiele erhalten nicht nur angehende Makler, sondern auch Quereinsteiger die entsprechende Ausbildung zum Sachwertberater in unserem motivierten und hochqualifizierten Team.

**Gerne können Sie sich bei uns bewerben:**

**Tel. 0211 914666-0 oder [info@immobilienboerse.com](mailto:info@immobilienboerse.com).**

## Wiederbelebung einer Einkaufs-Passage in Mönchengladbach

Nach dem Neubau des Einkaufszentrums „Minto“ in unmittelbarer Nähe der Passage kam es zu Leerständen, da viele Kauflustigen das neue Minto frequentierten. Aber zunehmend wurde die neue K-Galerie zu einem Vorzeigeobjekt, welches auch von der Stadt und dem Bürgermeister lobend erwähnt wurde.

Nach unserem Kauf der Passage im Jahre 2019 haben wir kontinuierlich die Basis für etwas Neues geschaffen: Durch günstige Mietpreise und unkonventionelle Zusagen konnten auch Künstler und Kreative neben klassischen Shops angesiedelt werden. In diesem Jahr haben wir der ehemaligen „Hindenburgpassage“ den Namen K-Galerie gegeben und möchten somit unser neues Konzept nach Außen tragen: Ein Ort für **Kreativität, Kunst und Kultur**.



- Büro- und Verkaufsflächen von S bis XXL
- zwei Etagen, erreichbar durch Rolltreppen
- zwei angeschlossene Parkhäuser mit Zugang
- Lager- und Verkaufsflächen im Untergeschoss
- ausgezeichnete Lage in der Fußgängerzone
- unmittelbare Nähe zum Minto
- vielseitiges Angebot durch neue Mieter
- Flächenumbau nach Ihren Wünschen
- Ihre kreativen Ideen sind bei uns willkommen
- günstige Mietpreise
- weitere Infos auf [www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com)



**Wir haben noch freie Flächen:**  
Tel. 0211 914666-0  
[info@immobilienboerse.com](mailto:info@immobilienboerse.com)

## Plus von 300.000 Menschen: Die Bevölkerungszahl klettert auf Rekordwert

Die Bevölkerung Deutschlands wächst im Jahr 2023 um mehr als 300.000 Menschen. Damit setzt sich ein langfristiger Trend fort. Der hat allerdings nichts mit einem Geburtensprung zu tun.

Ende 2023 haben in Deutschland 84,7 Millionen Menschen gelebt. Damit wuchs die Bevölkerung um gut 300.000 Menschen, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Der Zuwachs entspreche dem Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021. Er war deutlich geringer als 2022, als vor allem wegen vieler Flüchtlinge aus der Ukraine die Bevölkerung um 1,1 Millionen Menschen gestiegen war. *Quelle: NTV*

**Langfristig benötigen wir sehr viel Wohnraum, der zurzeit immer knapper wird.**



**84,7 Millionen**



**Mit KI Immobilienkauf?**

## Die Zukunft des Immobilienkaufs durch KI?

Während Künstliche Intelligenz (KI) zweifellos neue Möglichkeiten für den Immobilienkauf bietet, sollten wir auch ihre Grenzen und potenziellen Fallstricke berücksichtigen. KI-Systeme können zwar große Datenmengen verarbeiten und komplexe Analysen durchführen, aber sie sind möglicherweise nicht in der Lage, die subtilen Nuancen und menschlichen Aspekte des Immobilienmarktes vollständig zu erfassen.

Wenn es beispielsweise um die **Auswirkungen der Inflation auf Ihren Kredit** geht oder um die **langfristige Wertentwicklung einer Immobilie**, können KI-Modelle auf historische Daten und statistische Trends zurückgreifen. Allerdings können sie nicht immer unvorhergesehene Ereignisse oder lokale Marktbedingungen berücksichtigen, die sich erheblich auf den Immobilienwert auswirken können.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass KI-Modelle nur so gut sind wie die Daten, auf denen sie basieren. Wenn die Daten fehlerhaft oder unvollständig sind, können die Prognosen der KI ungenau oder sogar irreführend sein. Darüber hinaus kann eine übermäßige Abhängigkeit von KI-Systemen dazu führen, dass menschliche Expertise und intellektuelle Einsichten vernachlässigt werden, die durch jahrelange Erfahrung im Immobilienbereich gewonnen wurden.

Insgesamt kann KI eine wertvolle Ergänzung für den Immobilienkauf sein, aber sie sollte mit Vorsicht und einem gesunden Maß an Skepsis verwendet werden. Letztendlich ist es die Kombination aus menschlicher Intuition und KI-Analyse, die die besten Entscheidungen im Immobilienmarkt ermöglicht.

*(Quelle: Von ChatGPT erstellter Text zu diesem Thema)*



## Wir suchen Mitarbeiter:innen

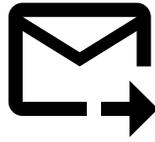
**Egal wie viel Vorkenntnisse du hast, ob als Makler:in oder Verwalter:in, ein Auto und ein solider und sicherer Arbeitsplatz stehen für dich bereit!**

**Rufe uns jetzt an:**  
Tel. 0211 914666-0  
[info@immobilienboerse.com](mailto:info@immobilienboerse.com)

# Rückantwort

Mail: [info@immobilienboerse.com](mailto:info@immobilienboerse.com)

Telefon: 0211 / 9 14 666 -0



## Nutzen Sie jetzt unseren Leitfaden für Ihren erfolgreichen Immobilienkauf!

Wir möchten Ihnen gerne diese Broschüre zur Verfügung stellen, die wichtige Tipps und eine bewährte Strategie für den erfolgreichen Immobilienerwerb bietet. Holen Sie sich Ihr Exemplar kostenlos:

Download unter: [www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com)

Oder anfordern per Mail: [info@immobilienboerse.com](mailto:info@immobilienboerse.com)



## Kostenlose Wertschätzung Ihrer Immobilie\*

### Wissen Sie, wie viel Ihre Immobilie wirklich wert ist?

Unsere kostenlose Wertschätzung gibt Ihnen eine individuelle Bewertung Ihrer Immobilie, die praxisnah, aktuell und marktgerecht ist. Die Immobilienpreise sind zurzeit sehr volatil. Lassen Sie jetzt eine Wertschätzung machen!

Gerne können Sie uns eine Anfrage per Telefon 0211 / 914666-0 oder per Mail [info@immobilienboerse.com](mailto:info@immobilienboerse.com) schicken.

\*Bei Erteilung einer Beauftragung ist die Wertschätzung kostenlos für Sie.



## Werden Sie Börsenpartner

Verkaufen, vermieten, vermitteln. Lernen Sie die Grundlagen des Maklergeschäfts kennen und richtig einzusetzen. Erfahren Sie, wie Sie Immobilien fachlich kompetent vermitteln und als kompetenter Ansprechpartner professionell auf Kundenwünsche reagieren.

Kommen Sie in unser Team!



Alle Angaben ohne Gewähr, Fehler und Irrtum vorbehalten.

**Impressum: KEMPE Immobilien GmbH, Achenbachstr. 23**

Achenbachstraße 23 · 40237 Düsseldorf

[www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com) | [info@immobilienboerse.com](mailto:info@immobilienboerse.com)

SEIT 1963  
KEMPE IMMOBILIEN