

Interaktive, multimediale Rechenblätter mit Beispielkalkulationen für Immobilien-Investment und Finanzanlage
Kapitalanlage als unternehmerische Altersvorsorge z.B. für Alleinunternehmer-Sexworker



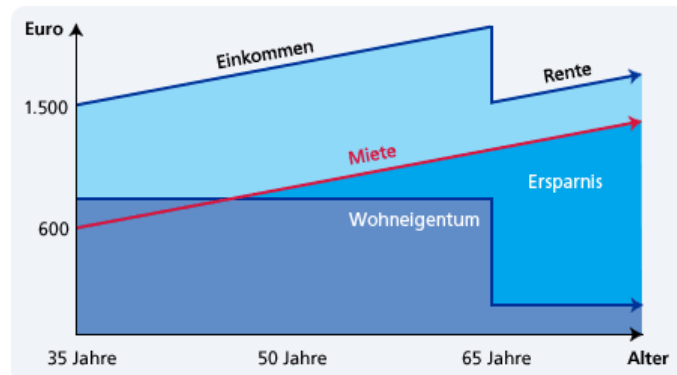
Weisheiten zu Sex, Geld & Prostitution

gesammelt von einem Sexworker für andere Sexworker und Interessierte

von Marc of Frankfurt

Inhaltsverzeichnis der Tabellenblätter

1. Übersicht: Grundprinzip von Investment und Finanzwirtschaft inkl. der Probleme insbesondere für Sexworker
2. Darlehen: Annuitätendarlehen zur Finanzierung eines Immobilienkaufs, Berechnung per Tabelle und Methodenvergleich mit Finanzformel
3. Schritte: Berechnung Immobilien-Investment in getrennten einzeln aufeinander aufbauenden Schritten (traditionell)
4. Gesamt: Tabellarische Gesamtrechnung aller Zahlungsströme über alle Anlage-Jahre (Tabellenkalkulation)
5. Vergleich: Tabellenvergleich und graphische Zeitreihe verschieden mächtiger Spar- und Investitionsformen inklusive Finanzformeln



Das Prinzip der Zukunftsvorsorge:

Selbstzunutzende Immobilie erwerben und abbezahlen, um Mietausgaben im Alter sparen zu können, wenn man keine oder verringerte Einkünfte hat.

Frühzeitige privatwirtschaftliche Vorsorge über (sichere, konservative) Kapitalmarkt-Investition, statt zu Vertrauen in die politisch-demontierte Altersvorsorge per Umlageverfahren (gesetzliche Rente).

Frühzeitig durch eigenes Sparen in Verbindung mit Investition (d.h. Unternehmertum) Sachwerte schaffen (Sachwertsparen statt Geldsparen),

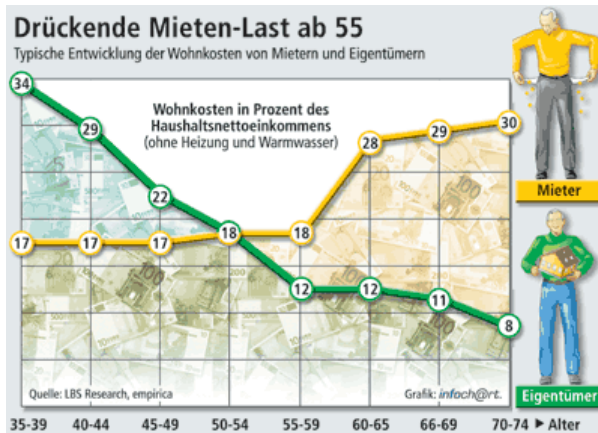
damit diese nicht wie platzende Blasen im Fiat-Money-System durch Inflation schleichend oder entgültig im Crash (Bank-Run, Hyperinflation, Schuldenschnitt) vernichtet werden können.

Einen persönlichen finanziellen Handlungsplan entwickeln, indem Kosten und Einkünfte über alle Lebensjahre oder Anlagejahre vorausberechnet abgeschätzt werden.

Heute geht solche Finanzplanung relativ einfach und schrittweise mit Hilfe von Tabellenkalkulations-Programmen, die es gratis per Open-Source-Software via Internet gibt.

- Werkzeuge: z.B. Bürosoftware www.openOffice.org oder <http://de.wikipedia.org/wiki/Gnumeric> (sind beide kompatibel mit proprietär-kostenpflichtiger Software Office/Excel von Microsoft).

- Anwendungs-Wissen: wird auf den folgenden Seiten zusammengefasst und gibt's via Internet: Wikipedia, Youtube und Sexworker Forum.



Warum ist Investment, bzw. das Erlernen von Investment so wichtig?

Weil es ohne (legales) Investment, nur zweitklassige, überbeuerte Verdienstmöglichkeiten bei der Geldanlage gibt.

Hier haben Sexworker, denen man nicht einmal ein Konto geben will, einen fundamentalen Nachteil, wo sich das Sexual-Tabu und das Geld-Tabu begegnen (strukturelle Diskriminierung im Finanzmarkt).

Legales Investment geht nur mit legalem Einkommen. Deshalb brauchen Sexworker „Coming-out-Gruppen“ plus „Legalisierungs-Workshops“ und das auch in Ländern wo Prostitution legalisiert ist.

Investment ist Kern unserer kapitalistischen Weltwirtschafts- und Geldordnung, wo Geld (Kapital) einen Zeitwert hat (Zinsszins (engl. compound interest), Diskontierung, Inflation, „Zeit ist Geld“).

Ich nenne diese Vermehrungseigenschaft die „Sexualität des Gelds“ www.sexworker.at/phpBB2/viewtopic.php?t=5319&start=33 und sie erzwingt von uns allen ein angepasstes Verhalten: „carpe diem“.

Die Thesaurierung (Schatzbildung) funktioniert maximal gut, wenn man jung anfängt, regelmäßig einzahlt, nicht unterbricht, geringe Kosten und Steuern hat, gerade so wie Finanzfirmen oder Kirchen *LOL*.

Dann wirkt die Exponentialfunktion des Zinsseszinses im Alter wie eine Geldexplosion, finanzielle Massenvernichtungswaffe oder Krebswachstum und erzeugt für einige unglaublichen Reichtum.

Es gibt jedoch eine „gläserne Decke“, die Sexworker oder Frauen und Randgruppen ausschließt (Exklusion, Hierarchiebildung basierend nicht zuletzt auf „Sexual Politics“ [Kate Millett 1969])

Aspekte sind Tabu, Stigmatisierung, Intersektionalität bis hin zu Kriminalisierung und Deportation (Misogynie, Whorephobia, Sexworker-Feindlichkeit bis hin zum „War against Whores“)

Die kapitalistisch-sexistisch-patriarchale Matrix ist auf vielen Ebenen fast unsichtbar verzahnt wirkmächtig, insbesondere der finanziell-ökonomischen, also da wo es ums Eingemachte geht.

Diese vielfältigen Formen von Ausgrenzungen bei Sex & Geld sind Ursache für Ungleichheit im Allgemeinen oder Verarmung im Alter, bei Krankheit, Unfall, SWBO etc. bei der finanziell ausgegrenzten Unterschicht.

Bei Sex und Sexwork fasse ich das zusammen unter der sog. „Prostitutions-Falle“. Sie kann viele Formen annehmen vgl. auch Schlampen-Stigma, Homophobie, GMF und Intersektionalität.

Leider sind Kunst und Interesse von Sexworkern schnell, gutes Geld zu verdienen und konsequente Finanzplanung zwei sehr unterschiedliche oft nicht zusammenfallende Kompetenzfelder.

Daneben gibt es die Falschaufklärung bzw. Propaganda des Neoliberalismus und ihrer gekauften Pseudowissenschaft der Ökonomie („Neutralität des Geldes“, privatisierte Geldschöpfung der Banken...).

Siehe dazu die 2 fundamentalen aber entgegengesetzten Arten Geld zu verstehen: simpel als Warengeld = Goldmünze und modern als Informationsgeld = Papierschein.

Erstaunlich, dass wir scheinbar beide Arten Geld in unserem Portemonnaie haben, doch die letzten werthaltigen Edelmetall-Münzen wurden 1972 eingezogen (Ende von Bretton-Wood, Nixon, Vietnamkrieg)

Was dieser Gegensatz für Sexworker, unsere uralte orale (nichtverschriftlichte) Kulturtradition und unbewußten Verhaltenweisen bedeutet steht hier: www.sexworker.at/phpBB2/viewtopic.php?p=102351#102351

Den Geld-Konzepten entsprechend gibt es auch 2 Arten zu wirtschaften, die ebenfalls getrennt sind: Goldmünze = Tauschwirtschaft (Barter-Trade) und Papierschein = Investmentökonomie (Finance).

Es wirkt sich fatal aus für Sexworker und andere, wenn sie keinen Zugang zu der zweiten wachstumsstärkeren Wirtschaftsweise erreichen können.

Dabei ist die moderne Kreditwirtschaft mit Scheinen und Zertifikaten basierend auf Vertrauen die viel ältere (links im Bild: älteste Münze seit 700 Jahren, rechts: Zertifikat/Vertrag seit ca. 4.000 Jahren).

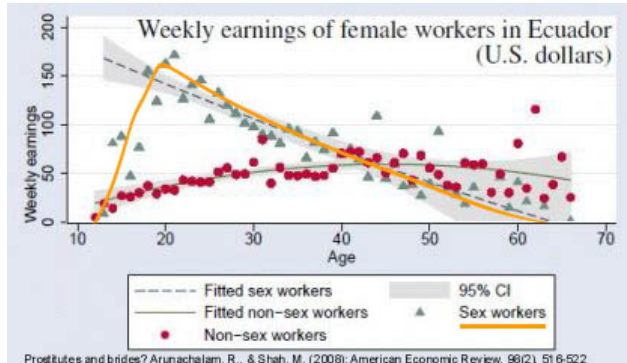




Englisches Schaubild: wie die zweite Wirtschaftsform „Investment auf Vertrauen und Vertrag“ bei Sexwork kriminalisiert ist als Zuhälterei/Pimping und Menschenhandel/Trafficking („sexual politics“)
www.sexworker.at/phpBB2/viewtopic.php?p=129744#129744

Warnung für junge Einsteiger_innen: Typische Verdienstkurve für Sexworker

Degressive Einkommenskurve (abfallende Verdienstmöglichkeit mit dem Alter). Ausnahmen bestätigen die Regel ;-)



Diese Kurve der sexuellen Attraktivität oder Potenz (Hormonspiegel bis Klimakterium) ist weitere Ursache für die sog. „Falle Prostitution“, das spätere Verarmen mancher Sexworker (Exit in Sozialhilfe/Hartz IV). Hinzu kommen Wissensdefizite bezüglich Steuern und Finanzen (Legalisierung), weil es immer noch keine Sexworker-Akademie gibt (wg. Tabu Einstiegsberatung d.h. keine „Förderung“ von Prostitution).

www.sexworker.at/phpBB2/viewtopic.php?p=89783#89783

Doch Geld-Wissen ist immer auch Herrschaftswissen (Power-Structure-Research). Auf ihm beruht letztlich die extreme Ungleichverteilung der Vermögen (Plutokratie bis Imperialismus), und die daraus abschätzbaren tatsächlichen Machtverhältnisse (follow the money) www.sexworker.at/phpBB2/viewtopic.php?p=129744#129744.

P.S. Unterschieden werden müssen bei Geld-Berechnungen:

1. wissenschaftlich-mathematische Methode (absolut richtig z.B. Zinseszins-Thesaurierung) aber nicht notwendigerweise identisch mit 2. dem entspricht die theoretisch abgeleitete „finanzmathematische Formel“. Sie ermöglicht eine implizite, direkte Berechnung.
 2. gesellschaftlich-gesetzliche Vorschrift (politisch ausgehandelt und durchgesetzt z.B. Sparkassenformel, Steuergesetz).
- dem entspricht die in der Praxis aufgrund von Komplexität oftmals nur mögliche schrittweise-iterative, näherungsweise Berechnung z.B. mithilfe einer Tabellenkalkulation wie hier.

Weiterführende Links

Sexworker Forum

Sicherheits-Tipps Geld und Aufklärung zu Themen der Finanzwelt www.sexworker.at/phpBB2/viewtopic.php?t=5319

Altersvorsorge – Rente – Geld (Sexworker-members-only) www.sexworker.at/phpBB2/viewtopic.php?t=1312

Ökonomie und Sexarbeit www.sexworker.at/phpBB2/viewtopic.php?t=2288

Wie geht Steuererklärung für Sexworker (mit Beispielrechnungen auch zu Steuerschätzung durch Steuerfahndung) www.sexworker.at/phpBB2/viewtopic.php?t=875&start=26

Versicherungen (häufigste Ursache zu verarmen weltweit ist fehlende (Kranken-)versicherung) www.sexworker.at/phpBB2/viewtopic.php?t=2252

Cloud-Computing

(on-line Rechenblätter / Spreadsheets auf Google Drive / Google Doc Spreadsheet. Läd teilw. etwas langsam)

Deutsch: interaktives Rechenblatt „Dein persönlicher Renten-Sparplan“ <https://docs.google.com/spreadsheet/ccc?key=0AhBymvNPNdmXdEISOGVyRII5X0VYemF6a0c3b113a1E#gid=0>

English: info and links on sex work & money www.bit.ly/O6tFEZ (www.bit.ly/sexworkinternet) and interactive spreadsheet „savings & pension plan“

<https://docs.google.com/spreadsheet/ccc?key=0AhBymvNPNdmXdEISOGVyRII5X0VYemF6a0c3b113a1E#gid=2>



M.o.F – März 2013 – Version 1.0

Auf dem folgenden Rechenblatt die Berechnungsweise für ein Kredit-Darlehen und seine Rückzahlung.

Darlehen

Darlehen ist geliehenes Geld, d.h. ein Kredit (credo = ich glaube an den Schuldner der zurückzahlt) und wird mit einem Pfand gesichert (z.B. Hypothek).

Das Pfand (engl. collateral) ist meist Grundeigentum und patriarchal (männlich) kontrolliert und vererbt. Daher haben die patriarchalen Familien auch den besten Zugriff beim Investment.

Der Schuldvertrag ist ein Recht des Gläubigers und Geldgebers bei Zahlungsverzug (Säumigkeit) des Schuldners in sein Eigentum einzugreifen, d.h. ihn zu Enteignen per Zwangsvollstreckung (früher: Schuldturm).

Das ist ein fragwürdiges Geldverleiher-Privileg, weil die Banken nicht wie es in den Lehrbüchern steht Geld verleihen, was sie zuvor von Sparen eingesammelt haben (Geldsammelstelle).

Sondern dass sie das Geld „schöpfen“ (Fiat Money), indem sie zwei Forderungen gegen uns auf Rückzahlung und gegen sich auf Auszahlung verbuchen (Bankverlängerung)

Die privaten Geschäftsbanken erzeugen auf diese Weise ca. 79% der Geldmenge und kontrollieren über Schulden auch die Politik. Geldsystemkritik: www.franzHoermann.com - www.positivMoney.org u.a.



Kredit (= Investment-Finanzierung) ist eine Wette auf die Zukunft (betting) d.h. eine Methode die Zeit vorwegzunehmen (umzukehren), d.h. zu manipulieren/zu gestalten und birgt daher unternehmerisches Risiko.

Kreditfinanzierung ist die eigentliche unternehmerische Tätigkeit (wagen und gewinnen oder verlieren). Nur für die ganz Großen, die die Politik erpressen, gilt dies Grundregel des Kapitalismus nicht.

Es gibt guten und schlechten Kredit:

Gute Verschuldung ist Zukunfts-Möglichkeiten erweiterndes Investment (z.B. Schulausbildung, Haus), schlechter Kredit ist für Konsum im hier und jetzt (Handyvertrag, Konsumkredit, Umschuldung...)

Annuitätendarlehen

jährlich gleiche Rückzahlungsrate (Annuität)

Annuität = Zinsen + Tilgung

Zinsen = Darlehensrestbetrag * Zinssatz

Tilgung = Annuität – Zinsen

Zinssatz Tilgung 1. Jahr Jahre
4,67% 1,00% 20

Jahr	Darlehen	Annuität	Zinsen	Tilgung
1	55.000	3.119	2.569	550
2	51.882	3.119	2.423	696
3	48.763	3.119	2.277	841
4	45.645	3.119	2.132	987
5	42.526	3.119	1.986	1.133
6	39.408	3.119	1.840	1.278
7	36.289	3.119	1.695	1.424
8	33.171	3.119	1.549	1.569
9	30.052	3.119	1.403	1.715
10	26.934	3.119	1.258	1.861
11	23.815	3.119	1.112	2.006
12	20.697	3.119	967	2.152
13	17.578	3.119	821	2.298
14	14.460	3.119	675	2.443
15	11.341	3.119	530	2.589
16	8.223	3.119	384	2.735
17	5.104	3.119	238	2.880
18	1.986	1.986	93	1.893
19	0	0	0	0
20	0	0	0	0
21	0	0	0	0
22	0	0	0	0
23	0	0	0	0

Bei 5%Zins und 0%Tilgung ergeben sich exakt 20 Jahre und 2.750 EUR Annuität.

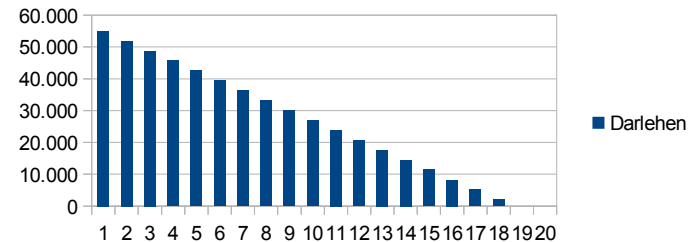
Gelbe Zellen verändern, um Werte einzugeben und verschiedene Rechnungen zu vergleichen.

Die anderen Felder enthalten die Formeln (Doppelklick und es wird angezeigt welche Werte sie verwenden).

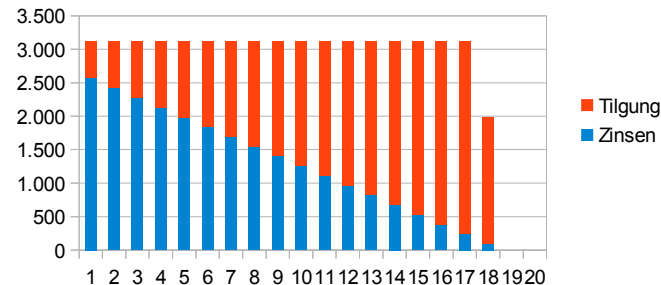
Tabellen zum schrittweisen Berechnen erstellt man durch kopieren der Feldern mit ihren Formeln (ziehen mit der Maus)

Hier wurde die Formel verändert (z.B. weil ein Schwellwert (Ziel) erreicht wurde und die Werte z.B. negativ werden...)

Bei anderen Rechenwerten evt. die oberen Zellen wieder nach unten drüber-kopieren.



Annuität = Zins + Tilgung



Vergleichsrechnung mit Formel aus der Finanzmathematik

<http://de.wikipedia.org/wiki/Annuit%C3%A4tendarlehen>

$$R = S_0 \cdot \frac{i \cdot (1+i)^n}{(1+i)^n - 1} = S_0 \cdot \frac{i \cdot q^n}{q^n - 1}$$

berechnen, wobei $q = 1 + i$ gilt. $\frac{i \cdot q^n}{q^n - 1}$ heißt dabei *Wiedergewinnungs-*, beziehungsweise *Annuitätenfaktor*

Kehrwert des *Rentenbarwertfaktors*.

Die Annuitätenformel in Worten besagt:

$$\text{Annuität} = \text{Kreditsumme} \cdot \frac{\text{Zinssatz} \cdot (1 + \text{Zinssatz})^{\text{Laufzeit}}}{(1 + \text{Zinssatz})^{\text{Laufzeit}} - 1}$$

Darlehenshöhe S_0	55.000 EUR	Kreditsumme
Jahre n	20 Jahre	Laufzeit
Zinssatz i	1,23% = 0,0123	
(Zinsfuß p	1,23)	
Aufzinsungsfaktor q	1,0123	
Annuitätenfaktor ANF	0,0567	
Annuität R	3.119 EUR	

Bei dieser Methode kann man auch versuchen, durch Verändern der Eingabewerte in den gelben Zellen sich einer gewünschten Annuität anzunähern (vgl. Solver-Methode).

	Annuitäten	Zinssätze
Rechendifferenz	0 EUR	3,44%
Relative Abweichung	0,00	0,7366167024

Finanzmathematisch berechnet (implizit-exakt mittels Formel) ergibt ganz andere Werte als oben schrittweise berechnet (iterativ, näherungsweise mit Tabellen-Program)! Wer findet den Fehler?

Nachfragen wie dein Geldverleiher (Bank) genau rechnet!!!

Auf dem folgenden Rechenblatt eine traditionelle Finanzkalkulation für alle Aspekte einer Immobilie, deren Kauf mit einem Darlehen finanziert wurde.

Eigentumswohnung: Musterrechnung für Kauf, Vermietung und Verkauf einer Wohnimmobilie

Rechenbeispiel basierend auf Wirtschaftswoche-Zeitungsartikel

12. März 2013, Quelle: Immobilienscout24, Interhyp, eigene Berechnungen

<http://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/wohnungskaeufer-aufgepasst-immobilienbesitzer-in-der-kampfzone-seite-all/7896882-all.html>

1. Kauf (Ausgaben)

	in Euro	
83%	50.000	Kaufpreisanteil Wohnung vermietetes 45-Quadratmeter-Apartment in Saarlouis-Roden, aktuell vermarktet über Immobilienscout24
8%	5.000	Kaufpreisanteil Grundstücksanteil (geschätzt)
		abhängig von Lage (z.B. Sperrbezirksverordnung), Vermietbarkeit, Ausstattung, Bauzustand/-jahr...
		55.000 Nennwert der Investition
		45 m ²
		1222,22 Euro/m ²
0%	0	Instandhaltungsrücklage getrennt kaufen, um Grunderwerbssteuer zu verringern
0%	0	Inventar und Heizölreserve separat kaufen, um Grunderwerbssteuer zu verringern
9%	5.500	Nebenerwerbskosten (Anwalt, Notar, Grundbuchamt...)
	0	Grunderwerbssteuer (0 bei Erbe, Share-Deal oder Blocker KG) nur für Grundstück, falls selbst bebaut wird, indem man getrennte Verträge für Kauf und Bau macht
100%	60.500	Summe Gesamtinvestition (ist locker mal 10% größer als Wohnungspreis)

Sperrbezirksverordnungen und Bauplanungsrecht beachten:

Urteil: „Auch wenn die Prostitution diskret erfolge, sei sie unzulässig, da sie Wert und Vermietbarkeit der Eigentumswohnungen mindere“ (Oberlandesgericht Zweibrücken 3W 357/07)

www.bit.ly/sperrgebiet und www.bit.ly/sexworkatlas

2. Finanzierung (Kapitalkosten)

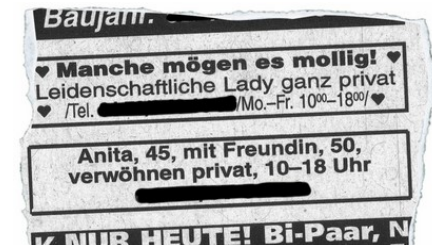
9%	5.500	Eigenkapital (mind. 10% Kaufpreis als Empfehlung?)
91%	55.000	Darlehen (Finanzierungs-Hebel), Rückzahlungsflüsse muß man als Tabelle über alle Jahre ausrechnen (siehe nächstes Tabellenblatt)
	60.500	(muß gleich Betrag der Gesamtinvestition sein)
		?,??% Nennzinssatz (5% ergibt genau 20 Jahre bei 0 Tilgung im 1. Jahr)
		4,77% Effektivzinssatz laut diesem Zeitungsartikel-Beispiel
		1,00% Tilgungsrate im 1. Jahr (bedeutet aber die Rückzahlung benötigt nur 18 Jahre?)
		20 Laufzeit (Jahre)
17,6 Jahre	3.119	Annuität laut Zeitungsartikel
	3.119	Annuität laut Tabellenkalkulation bei 4,67% und 1% aber nur 18 Jahre
	3.119	Annuität laut finanzmathematischer Formel bei nur 1,23%
	2.750	Annuität laut Tabellenkalkulation bei 5% und 20 Jahre
	4.413	Annuität laut finanzmathematischer Formel bei 4,77%
	3.119	Annuität laut Tabellenkalkulation
	3.119	Annuität laut finanzmathematischer Formel

3. Vermietungs-Geschäft

	2.760	Netto-Jahres-Miet-Einnahmen
	230	Netto-Monats-Miete
		5,11 Euro/m ² /Monat <<< Miete hängt vom Markt ab und muß größer als Mindest-Miete sein
		?,?? Mindest-Miete müßte eigentlich das Endergebnis der gesamten Rechnung sein!!!
16,3%	450	Instandhaltungskosten der Wohnung pro Jahr auf Vermieterseite? (2 Monatsmieten oder 16% der Mieteinnahmen???)
		10 Euro/m ² /Jahr
		0,83 Euro/m ² /Monat 16% der Miete
		zusätzlich Schönheitsreparaturen und Renovierung, die laut Mietvertrag der Mieter selbst zahlt.

4. Steuerspar- und Abschreibungs-Modell

a.)	2.520	steuerlich absetzbare Zinsen aus Hypothekendarlehen im ersten Jahr (dann sinkend laut Tabelle vorherige oder nächste Seite)
		jährlich absetzbarer Zinsanteil sinkt über die Laufzeit und mindert den Steuervorteil sukzessive



581 Steuerersparnis pro Jahr durchschnittlich (entspricht pers. Einkommensteuersatz von 44%)
 1.320 Steuern laut Zeitungsartikel ??? (abhängig vom pers. Einkommensteuersatz)
Steuerersparnis = Abschreibungsbetrag * persönlicher Einkommensteuersatz
44,02% persönlicher Einkommensteuersatz
<http://www.sexworker.at/phpBB2/viewtopic.php?p=86526#86526> (Steuertabelle als Diagramm)
 (Spitzensteuersatz war minimal 2005-6 = 45% ... maximal 1990-7 = 53%)
http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Est_D_Historie_Grenzsteuersatz_1990_bis_2013_280kEuro.svg

b.) 1.110 steuerliche Abschreibung 2% auf Haus-Anschaffungskosten ohne Grundstückswert
 489 Steuerersparnis durch Abschreibung

 1.070 Gesamtsteuerersparnis pro Jahr durchschnittlich
 21.202 **Gesamte Steuerersparnis über gesamte 20 Jahre Laufzeit !!! Das ist 43% vom Kaufpreis der Eigentumswohnung !!! So fördert der Staat diejenigen die investieren !!!**

5. Einnahmen-Ausgaben-Überschuß-Rechnung pro Jahresperiode (EÜR)

EUR pro Jahr

2.760 Mieteinnahmen s.o.
 581 + Steuerersparnis (veränderlich)
 3.119 - Annuität
 450 - Instandhaltungskosten-Rücklage (Hausgeld)
 -228 = Saldo negativ !!! darf nicht sein >> Miete erhöhen

500 Rücklagenbildung über Hausgeld, Oberlandesgericht München: Eigentümer muß stets eine von Alter und Zustand des Hauses abhängige „eiserne Reserve“ halten (34 Wx 76/07)
 kann steuerlich abgesetzt werden, wenn am Gesamthaus saniert wurde, was Rendite dann verbessert
 3.341 Einnahmen pro Jahr = Miete + Steuerersparnis
 30.341 ??? Einnahmen laut Artikel wohl eine Null zu viel
 3119 Ausgaben pro Jahr (Annuität) - Renovierungskosten fehlen!
 222 Überschuß pro Jahr
 3.341 Saldo jährlich (=Mieteinnahmen-Aufwendungen) ??? falsch! selber Wert wie oben = Miete+Steuerersparnis

6. Verkauf der Immobilie

abhängig von richtigem Zeitpunkt (Boom-Phase; Betongeld) d.h. möglichen Marktpreisen
 67.110 Verkaufspreis (richtet sich dem am Markt erzielbaren Preis und sollte größer als Mindestverkaufspreis sein)
0 (gewünschter) Erlös über dem Mindestverkaufspreis
 Wer von diesem Geschäftsmodell lebt wird auch sein Unternehmer-Honorar (Lebenshaltungskosten) einrechnen. Das ergibt dann die Profitrate.
 67.110 Mindestverkaufspreis aufgrund kalk. Wertsteigerung gemäß Zinseszinsformel:
Endwert = Anfangswert * (1+Prozentwert)^Jahre
1,00% Wertsteigerung der Immobilie pro Jahr
 Das entspricht der „normal-durchschnittlichen“ Wachstumsrate für volkswirtschaftliches Wirtschaftswachstum, also weit unterhalb den Raten der Finanzmärkte !!!

Jahresabschluß in zwei Teilen:

7. Bilanz zum letztem Stichtag (Endzeitpunkt)

Kassenbestand + Kontoguthaben + Vermögenswerte
 - offene Forderungen - Schulden
 = Endbestand (vermögen oder schulden)

8. Gewinn und Verlustrechnung (Gesamtperiode)

55.000 Nennkapital der Immobilie (Haus+Grundstück) s.o.
 5.500 Eigenkapital
 20 Anlagedauer
3,50% Allgemeiner Sparzins
 1,0350 Aufzinsungsfaktor $q = 1+p\%$
 -228 Saldo der jährlichen Zahlungen

aufgezinsten Summe aller Einnahmen der Jahre

- aufgezinsten Summe aller Ausgaben der Jahre oder

-6.448 aufgezinstes Einnahme-Ausgabe-Saldo aller Jahre (hier negativ, weil Mieteinnahmen zu gering)

Aufzinsung regelmäßiger Zahlungen berechnen mit Rentenendwertformel:

Endwert = Jahresrate * (q^n - 1) / (q - 1) (^ heißt exponentieren)

3.850 - zusätzliche Opportunitätskosten (entgangene Zinsen auf Eigenkapital), weil es in der Zeit nicht auf einem Sparkonto Zinsen erbringen konnte (Zinsformel):

Zinsen = Kapital * Zinssatz * Anlagedauer

67.110 + Endverkaufserlös

56.813 = Reingewinn

36.860 ??? Restschuld nach 20 Jahren (sollte Null sein???)

20.000 ??? Gesamteinnahmen nach 20 Jahren

unterstellt: Mieterhöhung, höhere Instandhaltungs- und Rücklagenkosten sowie geringere absetzbare Zinskosten gleichen sich aus

56.860 Gesamtlast nach 20 Jahren

10.250 Verkaufserlös

7. Kennziffern der Erfolgsrechnung

103% Produktivität = ROI (return of investment) = Gewinn / Nennkapital

103 % (andere Formelschreibweise)

1033% **Eigenkapital-Rendite = Gewinn / Eigenkapital** (bezogen auf gesamte Laufzeit) <http://de.wikipedia.org/wiki/Rendite>

52% Eigenkapital-Rendite durchschnittlich pro Jahr

3% ??? laut Zeitungsartikel

Zum Vergleich: Eigenkapitalrendite vor Steuern im verarbeitenden Gewerbe im Zeitraum 1994 bis 2007 ca. 32%, im Jahr 2007 sogar durchschnittlich 37,2%

Bei Immobilienfragen ergeben sich theoretisch folgende Hierarchie-Stufen bezüglich Komplexität oder Virtualität:

- Wohnung zur Miete (Abhängiger, in den Vermögenserhalt- und -aufbau des Vermieters zahlender Mieter)
- Immobilienerwerb oder Hausbau als eigengenutzte Immobilie (Familienplanung als archaische Altersvorsorge)
- Hauskauf als vermietete Immobilie um Mieteinnahmen dauerhaft zu generieren (Bodenrente = leistungsloses Einkommen = Kapitalismus)
- Hauskauf als Investment für gewisse Zeit bis zum Weiterverkauf (Geschäftsmodell Finanzspekulation)
- virtueller Hauskauf, d.h. Kauf von Zertifikaten von Immobilien-Fonds (Zertifikatehandel)
- Kauf von Optionen auf den Kauf von ... (Derivatehandel)

- ...

Auf dem folgenden Rechenblatt eine Gesamtrechnung, die alle Schritte in eine einziger vernetzten Tabelle aller Zahlungsströme über alle Investitions-Jahre zusammenfaßt.

Gesamtmodell aller Zahlungsströme über alle Investitions-Jahre

Objektgröße m²	Kaufpreis EUR/m²	Wertsteigerung	Darlehen Zins	Tilgung 1. Jahr	Vermietung EUR/m2/Jahr	EUR/Mo	pers. Steuersatz	Eigenkapitalrendite	Kapitalmarktzins
45	1.222	1,00%	5,00%	0,00%	10	230	44,00%	2,00%	30,00%
									1,0350

Jahr	Eigenkapital	Kaufpreis und Wertsteigerung	Darlehen	Annuität	=Zinsen	+Tilgung	Instandhaltung	Miete	Steuerersparnis Zinsausgaben	Abschreibung	Reingewinn soll	Reingewinn ist	Reingewinn aufgezinst
1	5.500	55.000	49.500	2.475	2.475	0	450	2.760	1.089	488	1.650	1.220	1.220
2		55.550	47.025	2.475	2.351	124	450	2.760	1.035	488	1.650	1.165	2.428
3		56.105	44.550	2.475	2.227	247	450	2.760	980	488	1.650	1.111	3.624
4		56.666	42.075	2.475	2.104	371	450	2.760	926	488	1.650	1.057	4.807
5		57.233	39.600	2.475	1.980	495	450	2.760	871	488	1.650	1.002	5.978
6		57.805	37.125	2.475	1.856	619	450	2.760	817	488	1.650	948	7.135
7		58.384	34.650	2.475	1.732	742	450	2.760	762	488	1.650	893	8.278
8		58.967	32.175	2.475	1.609	866	450	2.760	708	488	1.650	839	9.406
9		59.557	29.700	2.475	1.485	990	450	2.760	653	488	1.650	784	10.520
10		60.153	27.225	2.475	1.361	1.114	450	2.760	599	488	1.650	730	11.618
11		60.754	24.750	2.475	1.237	1.237	450	2.760	544	488	1.650	675	12.700
12		61.362	22.275	2.475	1.114	1.361	450	2.760	490	488	1.650	621	13.765
13		61.975	19.800	2.475	990	1.485	450	2.760	436	488	1.650	567	14.813
14		62.595	17.325	2.475	866	1.609	450	2.760	381	488	1.650	512	15.844
15		63.221	14.850	2.475	742	1.732	450	2.760	327	488	1.650	458	16.856
16		63.853	12.375	2.475	619	1.856	450	2.760	272	488	1.650	403	17.849
17		64.492	9.900	2.475	495	1.980	450	2.760	218	488	1.650	349	18.823
18		65.137	7.425	2.475	371	2.104	450	2.760	163	488	1.650	294	19.776
19		65.788	4.950	2.475	247	2.227	450	2.760	109	488	1.650	240	20.708
20		66.446	2.475	2.475	124	2.351	450	2.760	54	488	1.650	185	21.618
21		67.110	0	0	0	0	450	2.760	0	0	1.650	0	22.374
	0	67.110											22.374

Verkaufserlös
über dem
Mindest-
verkaufspreis

Verkauf

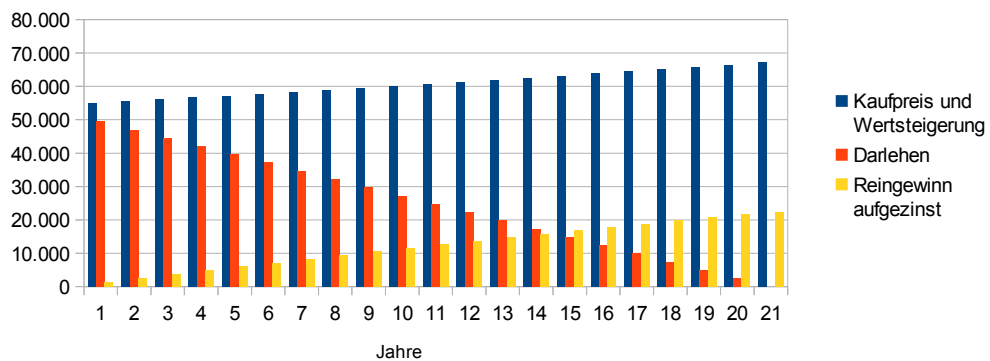
Durchschnitt oder
arithmetisches
Mittel
572

Gesamte Steuer-
ersparnisse
21.202

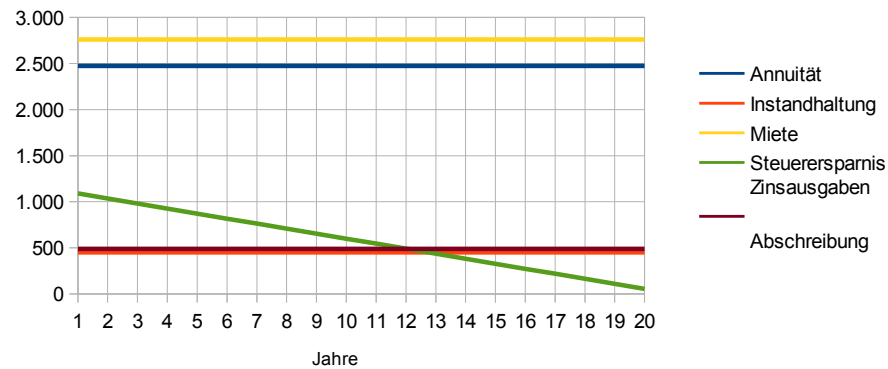
40,68% Produktivität (roi)
406,81% Eigenkapitalrendite
4,0681
0,2% pro Jahr

Eingabewerte verändern um verschiedene Modelle zu vergleichen
Formel verändert wg. Entwicklungsgrenze etc.
Formel muß noch verändert werden

Wertentwicklung des Investments



Jährliche Einnahmen und Ausgaben



Im folgenden letzten Tabellenblatt ein Vergleich verschiedener Spar- und Anlageformen mit diesem darlehen-finanzierten Immobilien-Investment-Modell.

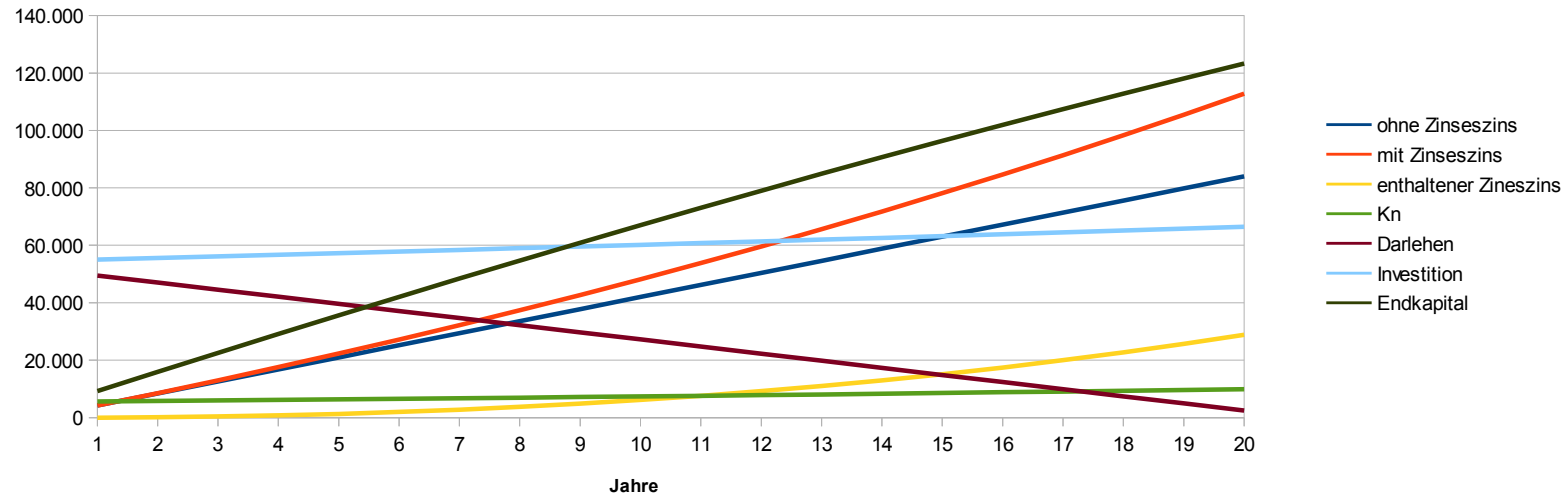
I. Regelmäßige Einzahlungen (unverzinst)						(verzinst)		II. Einmalige Finanzanlage		III. Investment als Wirtschaftsbetrieb					
1. Geld nur zur Seite legen (Matratze, Bankschließfach)						2. Ratensparen mit Bankdienstleistung (Renten-Sparplan mit Zinseszins)						3. Festgeldanlage (Thesaurierung)		4. Investition plus Darlehen (gehebelte Finanzanlage)	
		EUR	Spar-Zinssatz pro Jahr i			Start- o.Eigenkapital K0		Zinssatz	Wertsteigerung	Einnahme fix	Hebel = Fremd./Eigenkap.				
Sparleistung pro Monat		350	3,00%			5.500		5,00%	1,00%	3.360	9				
Sparrate R pro Jahr		4.200	1,0300 Aufzinsungsfaktor q=1+i					Annuität		Kosten fix					
								2.475		2.925					
Jahr n	ohne Zinseszins	mit Zinseszins	Zinsen p.a.	enthaltener Zinseszins	in %	Zinsen	Kn	Darlehen	Investition	Saldo fix&var	Saldo. thesaur.	Endkapital			
1	4.200	4.200	126	0	0,00	165	5.665	49.500	55.000	3.735		9.235			
2	8.400	8.526	256	126	1,50	170	5.835	47.025	55.550	3.557	7.404	15.929			
3	12.600	12.982	389	382	3,03	175	6.010	44.550	56.106	3.378	11.004	22.560			
4	16.800	17.571	527	771	4,59	180	6.190	42.075	56.667	3.200	14.534	29.126			
5	21.000	22.298	669	1.298	6,18	186	6.376	39.600	57.233	3.021	17.992	35.625			
6	25.200	27.167	815	1.967	7,81	191	6.567	37.125	57.806	2.842	21.374	42.055			
7	29.400	32.182	965	2.782	9,46	197	6.764	34.650	58.384	2.663	24.679	48.412			
8	33.600	37.348	1.120	3.748	11,15	203	6.967	32.175	58.967	2.484	27.903	54.696			
9	37.800	42.668	1.280	4.868	12,88	209	7.176	29.700	59.557	2.305	31.046	60.903			
10	42.000	48.148	1.444	6.148	14,64	215	7.392	27.225	60.153	2.125	34.102	67.030			
11	46.200	53.793	1.614	7.593	16,43	222	7.613	24.750	60.754	1.946	37.071	73.075			
12	50.400	59.607	1.788	9.207	18,27	228	7.842	22.275	61.362	1.766	39.949	79.036			
13	54.600	65.595	1.968	10.995	20,14	235	8.077	19.800	61.975	1.586	42.733	84.909			
14	58.800	71.763	2.153	12.963	22,05	242	8.319	17.325	62.595	1.405	45.421	90.691			
15	63.000	78.115	2.343	15.115	23,99	250	8.569	14.850	63.221	1.225	48.008	96.379			
16	67.200	84.659	2.540	17.459	25,98	257	8.826	12.375	63.853	1.044	50.493	101.971			
17	71.400	91.399	2.742	19.999	28,01	265	9.091	9.900	64.492	863	52.871	107.463			
18	75.600	98.341	2.950	22.741	30,08	273	9.363	7.425	65.137	682	55.139	112.851			
19	79.800	105.491	3.165	25.691	32,19	281	9.644	4.950	65.788	501	57.294	118.132			
20	84.000	112.856	3.386	28.856	34,35	289	9.934	2.475	66.446	319	59.331	123.302 Max			
								0							
Finanzmath.	Aufsummieren:	Renten-Endwertformel:				Zinseszinsformel:		gehebelte Finanzanlage:							
Lösung:	Kn = R * n 84.000	Kn = R * (q^n -1) / (q-1) 112.856				Kn = K0 * (1+i)^n 9.934		Endkapital nur noch iterativ zu berechnen							
	Investitionssumme e 60.000 EUR bei 3% erst nach 15 Jahren vorhanden	Investitionssumme 60.000 EUR bei 3% schon nach 13 Jahren vorhanden		Dieses Geld erarbeiten die anderen Schuldner der Bank („Sein Geld arbeiten lassen“ = „Money is Slavery by Proxy“)		Endkapital nach Thesaurierung mit Zinseszins, den man bezahlen muß als „opportunistische Kosten“, wenn das Kapital im Investment gebunden ist		Eigenkapital wird mit Faktor „gehebelt“, um mit Darlehen größer investieren zu können		Maximaler Gewinn bei maximalem Risiko des Investments					

Größter (mittelfristiger) Wertzuwachs bei gehebeltem Investment mit Hilfe von Kreditaufnahme (schwarze Linie – 4. Immobilieninvestment)

Langfristig wird das (sichere) exponentielle Wachstum der Zinseszinsfunktion jedoch darüberhinaus wachsen (schneiden) und stärker steigen (rote Kurve – 2. Ratensparen)

Jede Kurve entspricht einer senkrechten Spalte in der Tabelle

Anlageformen im Vergleich



Dunkel-Blaue Linie ist eine gerade Linie (regelmäßig Geld zurücklegen ohne Zinseszins – 1.)

Rote Linie ist der Anfang einer Exponentialfunktion (regelmäßig Geld sparen mit Zinseszins – 2.) = Renten-Sparvertrag

Gelbe Linie (enthaltener Zinseszins) d.h. die Differenz von roter Kurve (mit Zinseszins) und dunkel-blauer Kurve (nur Sparraten)

Grüne Linie (Kn, Kapital am Ende der Zeit) einer Festgeldanlage mit Einmal-Einzahlung (Thesaurierung mit Zinseszins – 3.). Hier dargestellt für den kleinen Betrag des Start- oder Eigenkapitals

Das Eigenkapital ist in der Immobilien-Investition gebunden und die damit verbundenen Zinseszinsen gelten daher als „opportunistische Kosten“.

Braune Linie (Darlehen) sinkt linear so wie es gleichbleibend großen Raten zurückgezahlt wird (Annuitätendarlehen)

Hell-Blaue Linie (Investition) zeigt die Wertsteigerung der Immobilie beginnend mit dem Kaufpreis

Dieses Dokument soll exemplarisch und als spielerisches Experimentierlabor die Möglichkeiten für Geldanlage und Investment aufzeigen.

Manche Sexworker und Escorts haben solches Wissen bereits andere müssen es lernen je nach Herkunft und Klassenzugehörigkeit.

Im Internet gibt es zusätzliche Hilfen www.sexworker.at und (englisch) www.saafe.info.

Feedback bitte im Sexworker-Forum, wo die aktuelle korrigierte und erweiterte Version von diesem Dokument heruntergeladen werden kann.

www.sexworker.at/phpBB2/viewtopic.php?p=129912#129912

www.sexworker.at/phpBB2/viewtopic.php?p=129807#129807 (Sexworker members-only Bereich)