

# Inhalt

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Vorwort .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>Wie ist das Buch aufgebaut? .....</b>   | <b>13</b> |
| <b>Warum es sinnvoll ist, in Immobilien zu investieren.....</b>                                    | <b>15</b> |
| Was kannst du selbst tun, um den Wert deiner Immobilie zu steuern? .....                           | 16        |
| Der wichtige Unterschied zwischen Eigennutzer, Kapitalanleger und Immobilien-Unternehmer .....     | 18        |
| Deine Motivation ist entscheidend .....  | 21        |
| <b>Das Geheimnis erfolgreicher Immobilien-Analyse:</b>   |           |
| <b>Standortfaktoren richtig einschätzen .....</b>  | <b>25</b> |
| Die Bedeutung der Lage .....   | 25        |
| Welche Indikatoren solltest du bei der Makrolage prüfen? .....                                     | 28        |
| Welche Indikatoren solltest du bei der Mikrolage prüfen? .....                                     | 40        |
| <b>Die verschiedenen Objektarten: Bestandsobjekte, Neubau-Immobilien, Denkmalsanierungen .....</b> | <b>47</b> |
| Bestandsobjekte .....  | 47        |
| Neubau-Immobilien.....   | 48        |
| Denkmalsanierungen .....   | 50        |
| <b>Kaufablauf: Was passiert zu welcher Zeit? .....</b>   | <b>53</b> |
| Was gehört in den Kaufvertrag?.....  | 56        |
| Kaufnebenkosten .....  | 63        |
| Wichtige Begriffe und Kennziffern bei Immobilien-Investitionen .....                               | 67        |
| <b>Strategische Überlegungen zu Instandhaltung, Verwaltung und Vermietung .....</b>                | <b>73</b> |
| Eigentümergemeinschaft und der Vorteil eines Mehrfamilienhauses .....                              | 73        |

|  |            |
|--|------------|
| Instandhaltungsrücklage .....  | 77         |
| Hausverwaltung und ihre Aufgaben .....   | 79         |
| Wie wählst du deine Verwaltung aus, wenn die<br>Möglichkeit besteht? .....                 | 81         |
| Was musst du rund um den Mietvertrag wissen? .....   | 82         |
| <b>Steuerliche Betrachtung eines Immobilien-Investments .....</b>                          | <b>97</b>  |
| Abschreibung .....   | 97         |
| Modernisierungskosten .....  | 99         |
| Steuererleichterungen für denkmalgeschützte Objekte .....                                  | 101        |
| Steuerfreie Veräußerung .....  | 102        |
| <b>Strategien, nach denen du vorgehen kannst.....</b>                                      | <b>105</b> |
| Investorenprofil erstellen .....   | 105        |
| Die einzelnen Strategien für Immobilien-Investments .....                                  | 109        |
| Kauf über eine Kapitalgesellschaft .....   | 144        |
| Kauf über eine Stiftung .....  | 146        |
| <b>Einkaufsquellen .....</b>   | <b>149</b> |
| Online-Portale .....   | 149        |
| Makler .....   | 150        |
| Zwangsversteigerungen .....  | 151        |
| Was sonst noch sinnvoll ist .....  | 153        |
| Einkaufsprüfung und Bewertung .....  | 154        |
| <b>Bau dir ein Expertenteam auf .....</b>  | <b>179</b> |
| Sachkundiger Bauingenieur, Architekt oder Gutachter .....                                  | 179        |
| Steuerberater mit Schwerpunkt Immobilien .....   | 180        |
| Kompetente Hausverwaltung .....  | 181        |
| Makler als Vertriebshilfe .....  | 181        |
| Anwalt mit Schwerpunkt Immobilienrecht .....   | 181        |
| Allround-Handwerker .....  | 182        |
| <b>Tools für die Einschätzung und Analyse .....</b>  | <b>183</b> |
| Wohnlagenkarte .....   | 183        |
| Statistiken und Durchschnittspreise auf Online-<br>Immobilienportalen .....                | 183        |
| IMV Online .....   | 184        |
| Kalkulationstool .....   | 184        |
| Weitere Tools .....  | 185        |
| <b>Wie dich der Leverage Effect (Hebeleffekt)<br/>auf das nächste Plateau bringt .....</b> | <b>187</b> |
| Warum in den kommenden Jahren ein Zinsanstieg<br>unwahrscheinlich ist .....                | 189        |
| Der makroökonomische Zusammenhang<br>im Hinblick auf die Zinshöhe .....                    | 191        |

|   |     |
|---|-----|
| Grundwissen: Kreditverträge .....   | 192 |
| <b>Einstieg in Immobilien-Investments:</b>                                      |     |
| die eigengenutzte Wohnung zum Kapitalaufbau .....                               | 207 |
| Zur Steuerbefreiung .....   | 208 |
| Abtretung von Kontoguthaben und Rückgewinnung .....                             | 208 |
| Nutze die stille Reserve und Tilgung für neue Deals .....                       | 208 |
| Ohne Eigenkapital, aber mit Köpfchen agieren .....                              | 211 |
| Was sind adäquate Sicherheiten im Sinne der Bank? .....                         | 213 |
| Wie du die richtigen Ansprechpartner findest .....                              | 214 |
| Vor- und Aufbereitung der Unterlagen für die Bank .....                         | 216 |
| Die drei wichtigsten Unterlagen .....   | 217 |
| Was ist die gebräuchlichste Darlehensform und welche Förderungen gibt es? ..... | 224 |
| Welche Finanzierungsinstrumente nutzen smarte Investoren? .....                 | 225 |
| Kreditwürdigkeit: Das sind die absoluten Killer bei einer Kreditanfrage .....   | 236 |
| Was passiert, wenn du die Kreditrate nicht zahlen kannst? .....                 | 236 |
| <b>Erfolgreich kalkulieren</b> .....  | 243 |
| Objektdaten eingeben .....  | 244 |
| Bewirtschaftung des Objektes .....  | 245 |
| Finanzierung .....  | 247 |
| Steuerdaten .....   | 248 |
| Heutige Betrachtung .....   | 248 |
| Entwicklung des Investments .....   | 250 |
| Exit-Szenario und Risikobetrachtung .....                                       | 250 |
| Welche anderen Tools kannst du nutzen? .....                                    | 251 |
| <b>Werde Meister deiner Gedanken</b> .....                                      | 253 |
| Wie gehst du als Investor mit Geld um? .....                                    | 255 |
| Wie kannst du intelligent mit Geld umgehen? .....                               | 257 |
| Welche Schulden sind sinnvoll? .....  | 257 |
| Kurzer Ausflug zu Aktien und Fonds .....  | 258 |
| Tausche nie langfristig Geld gegen Zeit ein .....                               | 259 |
| Erweitere deine Komfortzone .....   | 260 |
| Suche dir das richtige Netzwerk .....   | 261 |
| Dein Job als Immobilien-Investor .....  | 262 |
| Klare Ziele und klarer Fokus .....  | 263 |
| Von innen nach außen und umgekehrt .....  | 265 |
| Sei dir über deine Emotionen im Klaren .....                                    | 267 |
| <b>Schlusswort</b> .....  | 271 |