

Inhalt

Vorwort	7
Wie ist das Buch aufgebaut?	13
Warum es sinnvoll ist, in Immobilien zu investieren.....	15
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
Das Geheimnis erfolgreicher Immobilien-Analyse: Standortfaktoren richtig einschätzen	25
Die Bedeutung der Lage	25
Welche Indikatoren solltest du bei der Makrolage prüfen?	28
Welche Indikatoren solltest du bei der Mikrolage prüfen?	40
Die verschiedenen Objektarten: Bestandsobjekte, Neubau-Immobilien, Denkmalsanierungen	47
Bestandsobjekte	47
Neubau-Immobilien.....	48
Denkmalsanierungen	50
Kaufablauf: Was passiert zu welcher Zeit?	53
Was gehört in den Kaufvertrag?.....	56
Kaufnebenkosten	63
Wichtige Begriffe und Kennziffern bei Immobilien-Investitionen	67
Strategische Überlegungen zu Instandhaltung, Verwaltung und Vermietung	73
Eigentümergeinschaft und der Vorteil eines Mehrfamilienhauses	73

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

Grundwissen: Kreditverträge	192
Einstieg in Immobilien-Investments:	
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
Erfolgreich kalkulieren	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
Werde Meister deiner Gedanken	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
Schlusswort	271