

Inhaltsverzeichnis

- 1. Kann ich wirklich in Immobilien investieren?..... 11
 - Mein persönlicher Appetithappen..... 11
 - Was macht erfolgreiche Immobilieninvestoren aus?..... 15
 - Wohin möchte ich? Und wie komme ich dahin?..... 16
 - So werde ich Bankers Liebling 18
 - Die richtige Immobilienstrategie finden..... 24
 - Die Strategien im Detail..... 33
 - So entwickeln Sie Ihre persönliche Strategie..... 51
 - Der »Rohdiamant«..... 54
 - Pfiffige Strategiekombinationen..... 57
 - Ihr persönliches Spezialistenteam..... 58
 - Privat oder geschäftlich? Die Rechtsformen..... 61
- 2. Professioneller Immobilieneinkauf leicht gemacht..... 63
 - So finden Sie Ihren Investitionsstandort 63
 - Ihr Suchprofil – so beschreiben Sie Ihre Wunschimmobilie 63
 - Klassische Einkaufsquellen – die Jagd beginnt 65
 - Innovative und kreative Einkaufsquellen 66
 - Ihre persönliche Einkaufsstrategie entwickeln 71
- 3. Die Ankaufsvorprüfung..... 77
 - Die Auswertung des Exposés 77
 - Erste Zahlen..... 77
 - Das nähere Umfeld (Mikrolage) 84
 - Die Objektqualität – erste Einschätzungen 86
 - Die Vorentscheidung..... 88
 - Die Angebotserstellung..... 89
- 4. Die sorgfältige Ankaufsprüfung 91
 - Makrolage 92
 - Mikrolage..... 94
 - Miet- und Kaufpreise 96
 - Die kaufmännische Objektprüfung..... 98

Die technische Objektprüfung.....	100
Mieter und Mietverträge.....	103
Objektunterlagen	108
Sonderfall WEG-Unterlagen	123
 5. Die Immobilienfinanzierung.....	 129
Grundlegendes zur Bankfinanzierung.....	129
Die Vorbereitung Ihrer Finanzierungsanfrage	130
Die Bestimmung des optimalen Eigenkapitalanteils	131
Exkurs: Der Leverage- oder Hebeleffekt.....	135
Bank-Finanzierungsformen	138
Öffentlich geförderte Darlehen in Anspruch nehmen und beantragen – gewusst wie	148
Ihre Finanzierung aus Sicht der Bank.....	150
Praktische Analyse und Auswertung von Wertgutachten.....	153
Fünf wichtige Kreditvertragsklauseln	166
Alternative Finanzierungsquellen	168
 6. Das kleine Steuer-Einmaleins für Immobilieninvestoren	 171
Über Einnahmen und Ausgaben	171
Die Anschaffungskosten der Immobilie.....	172
Werbungskosten	174
Erhöhte Abschreibungen	178
 7. Die Investmentkalkulation	 179
Professionelle Kalkulationstools – erkenntnisreiche Zahlen	180
Die Kalkulation der Darlehen	185
 8. Die sieben Methoden, mit Immobilien Geld zu verdienen	 201
Immobilienkauf aus besonderen Situationen.....	201
Inflation.....	202
Aufwertung der Lage.....	202
Darlehenstilgung.....	203
Objektaufwertungen.....	203
Nutzflächenerweiterungen	203
Nutzungsänderungen.....	204
Sonstige Zusatzerträge	205

Finanzierungskonditionen	206
Geld verdienen mit Immobilien leicht gemacht.....	206
9. Kaufverhandlung und -abwicklung.....	207
Richtig verhandeln beim Immobilieneinkauf.....	207
Sich einigen – gut vorbereitet in die Kaufverhandlung	209
Die Beurkundung des Immobilienkaufs.....	212
10. Immobilienmanagement und -verwaltung.....	219
Die Objektübergabe.....	219
Der Chef im Ring sind Sie.....	220
Ihr Expertenteam für die laufende Immobilienbetreuung.....	220
Vier unverzichtbare Helfer für das Tagesgeschäft	226
Das Risikomanagement	234
Die Vermietung.....	238
Die Gestaltung des Mietvertrages.....	241
Mietanpassungen	242
Die vermeintlichen Stressthemen des Immobilieneigentümers.....	244
Aktuelle politische Rahmenbedingungen	245
11. Immobilienverkauf und Exit-Szenarien	251
Der überlegte Immobilienverkauf.....	251
Exit-Szenarien	251
Der Immobilienverkauf in der Praxis	253
12. Bonusmaterial	259
Das Profi-Kalkulationstool »Start«.....	259
Die Vermögensaufstellung.....	259
Die Checkliste »Objektunterlagen«.....	260
Die Checkliste »Technische Objektprüfung«.....	260
Die Benchmarkingsysteme.....	260
13. Über den Autor	261
14. Abkürzungsverzeichnis.....	263
15. Literaturverzeichnis.....	265