

Inhalt

Vorwort	9
1. Das Prinzip Immobilie	11
1.1. Übergeordnete Insidergesetze für IHREN wirtschaftlichen Erfolg	13
1.2. Zwei Arten der Geldanlage (100-40, 40-100)	19
1.3. Die 2 wichtigen Renditen bei Immobilien	21
1.4. Immobilien-Investments – Immobilienbilanz	26
1.5. Immobilienbilanz erweitert	32
1.6. Wie man sich durch ANsparen arm spart und durch ABsparen reich spart	35
1.7. Direkter Vergleich üblicher Sparformen mit Immobilien	38
2. Immobilien-Investments: Unterschätzen Sie nicht die Potenziale	41
2.1. Für wen ist die Investment-Immobilie besonders interessant und wer kommt eigentlich gar nicht ohne so etwas aus?	43
2.2. Der Einstieg in den ersten Immobilienkauf	50
2.3. Die 3 Lage-Arten bei Immobilien – die Risiken und deren Einschätzung	57
3. Immobilienkauf	63
3.1. Wie man Fehler beim Immobilienkauf vermeidet – Die ersten Gedanken vor dem Kauf	65
3.2. Worauf muss ich beim Kauf von vermieteten Immobilien bzw. Investment-Immobilien achten?	74
3.3. Risiken und Mängel der Objekte je nach Baujahr	81

3.4.	Wie erkenne ich eigentlich den richtigen Kaufpreis einer Immobilie?	83
3.5.	Wie läuft ein Immobilienerwerb eigentlich ab?	86
3.6.	Kaufnebenkosten beim Immobilienerwerb	91
3.7.	Wie ist ein notarieller Immobilienkaufvertrag aufgebaut?	95
3.8.	Die 14-Tages-Frist bei notariellen Kaufverträgen	100
4.	Finanzierung	103
4.1.	Welche Möglichkeiten gibt es eigentlich, sich Eigenkapital zu besorgen?	105
4.2.	Immobilienfinanzierung: Wie handhabe ich eine Selbstauskunft?	113
4.3.	Mindern Immobilien meine Kreditwürdigkeit?	119
4.4.	Finanzierung: Darlehensformen im Überblick	122
4.5.	Finanzieren ohne bzw. mit wenig Eigenkapital	133
5.	Eigennutzung	141
5.1.	Worauf muss ich beim Immobilienkauf achten, speziell bei der Eigennutzung?	143
5.2.	Die Falle beim Eigennutz	149
5.3.	Eigennutzung im sonst vermieteten Mehrfamilienhaus – sinnvolle steuerliche Gestaltung	152
6.	Bewirtschaftung einer Immobilie	157
6.1.	Wie sehen die Zahlungsflüsse bei Investment-Immobilien aus?	159
6.2.	Wie sieht eine computergestützte Immobilienberechnung aus?	163
6.3.	Umlagefähige und nicht umlagefähige Nebenkosten	170

6.4.	Risiken: Renovierungsstau und Sonderumlagen	177
6.5.	Leerstand und Nichtzahler bei vermieteten Immobilien	180
7.	Der Rentenbescheid und Ihre ganz private Rentenversicherung	189
7.1.	Die Zeitbomben in Ihrem Rentenbescheid	191
7.2.	Die selbst abzahlende Rentenversicherung mit Immobilien bauen	200
7.3.	Rechnerischer Vergleich der privaten Rentenversicherung mit der Immobilienrente	202
8.	Alles zum Thema Inflation	207
8.1.	Fahrlässiges Halbwissen zur Inflation und die Konsequenzen daraus	209
8.2.	Statistikmanipulation bei der Inflationsrate	211
8.3.	Wer füllt sich die Taschen mit der Geldentwertung?	213
8.4.	Auswirkung der Inflation GENAU berechnet	215
8.5.	Inflationsschutz okay, aber wie mache ich damit Profit?	219
8.6.	Versicherung bestehender Geldwerte gegen Inflation und Währungscrash	222
Anhang		225
	Inflationstabelle	226
	Wertsteigerungstabelle	227
	Selbstauskunft	228
	Selbstauskunft Baufinanzierung	232
	Rentenbescheid	235
	Meine Empfehlungen	237
	Arbeitshilfen im Überblick	240