

Auf einen Blick

Über den Autor	7
Einleitung	21
Teil I: In Immobilien investieren	25
Kapitel 1: Was für ein Investment in Immobilien spricht	27
Kapitel 2: Warum Immobilien so lukrativ sind	37
Teil II: Auf die Plätze, fertig, Immobilienkauf!	51
Kapitel 3: Das direkte Investment in Immobilien	53
Kapitel 4: Das Suchprofil	77
Kapitel 5: Einkaufsmöglichkeiten finden	89
Kapitel 6: Sauber kalkulieren, sicher investieren	95
Kapitel 7: Kurz vorm Immobilienkauf	115
Kapitel 8: Das Immobilienteam	133
Kapitel 9: Den richtigen Mieter finden	143
Kapitel 10: Vertraglich alles unter Dach und Fach	155
Kapitel 11: Die Pflege der Immobilie	165
Teil III: Fonds und Co.: Indirekt in Immobilien investieren ...	175
Kapitel 12: Immobilienfonds: Was das ist und warum sich ein Investment lohnt ...	177
Kapitel 13: Immobilienfonds kaufen	185
Kapitel 14: REIT-ETFs verstehen	193
Kapitel 15: REIT-ETFs erwerben	201
Teil IV: Crowdfunding	211
Kapitel 16: Gemeinsam erfolgreich: Crowdfunding	213
Kapitel 17: Beim Crowdfunding mitmachen	221
Teil V: Top Ten	227
Kapitel 18: Zehn große Vorteile von Immobilieninvestments	229
Kapitel 19: Zehn Fehler, die Sie nicht machen sollten	237
Kapitel 20: Zehn Fragen, die oft aufkommen	251
Kapitel 21: Zehn Ideen, um Ihr Immobiliennetzwerk aufzubauen	263
Kapitel 22: Zehn Tipps zur Kaufpreisverhandlung	275
Stichwortverzeichnis	285



Inhaltsverzeichnis

Über den Autor	7
Einleitung	21
Wie Sie dieses Buch verwenden können	21
Törichte Annahmen über den Leser	22
Wie dieses Buch aufgebaut ist	22
Teil I: In Immobilien investieren	22
Teil II: Auf die Plätze, fertig, Immobilienkauf!	23
Teil III: Fonds und Co.: Indirekt in Immobilien investieren	23
Teil IV: Crowdfunding	23
Teil V: Top Ten	24
Symbole, die in diesem Buch verwendet werden	24
Wie es weitergeht	24
TEIL I	
IN IMMOBILIEN INVESTIEREN	25
Kapitel 1	
Was für ein Investment in Immobilien spricht	27
Cleveres Investment in Niedrigzinszeiten	27
Immobilien in Niedrigzinszeiten	27
Einmal Steueroptimierung bitte!	28
Investieren in Immobilien = passives Einkommen aufbauen	28
Passives Einkommen und seine Vorteile	28
Passives Einkommen versus aktives Einkommen	28
Vorteile des passiven Einkommens	30
Direkt oder indirekt, das ist hier die Frage!	32
Direktes Investment	32
Indirektes Investment	34
Kapitel 2	
Warum Immobilien so lukrativ sind	37
Den Bedarf an Wohnraum wird es immer geben	37
Wohnraum bietet Sicherheit	37
Sie können Ihrer Individualität freien Lauf lassen	38
Es ist ein Grundbedürfnis	38
Einmal den Renditehebel bitte!	39
Unterscheidung Ausgaben und Investition	39
Die Bösen: Konsumschulden	40
Die Guten: Investitionsschulden	41
Investmentsschulden: Die vier Vorteile	43

12 Inhaltsverzeichnis

Steuerliche Vorteile nutzen	46
Der steuerfreie Gewinn	46
Gebäudeverfall: einmal abschreiben bitte!	47
Renovierungsarbeiten: Abschreibung zum zweiten	47
Gewinnreduzierende Zinsen	48
Aufbau eines monatlichen Einkommens aus Immobilien	48
Monatliche Mietzahlungen	48
Muss es bei einer Immobilie bleiben?	48
Vorteile eines zusätzlichen monatlichen Einkommens	49
TEIL II	
AUF DIE PLÄTZE, FERTIG, IMMOBILIENKAUF!	51
Kapitel 3	
Das direkte Investment in Immobilien	53
Wohnimmobilien: Platz zum Leben	53
Eigentumswohnung: klein, aber mein	54
Wenn es etwas größer sein soll: Das Mehrfamilienhaus	56
Einfamilienhaus: Mein kleines Häuschen	57
Gewerbeimmobilien: Büroräume und Co.	58
Eigennutzung oder Vermietung, das ist hier die Frage	59
Eigennutzung: wirklich ein Investment?	59
Vermietung	62
Der Kredithebel	66
Mit wenig Kapital viel bewegen.	66
Jemand anderen für Sie Vermögen aufbauen lassen	67
Die Inflation zu Ihrem Freund machen	69
Steuern sparen	70
Monatliches Einkommen aufbauen	70
Höhere Einnahmen als Ausgaben	71
An das Unerwartete denken	71
Die Steuern nicht vergessen	72
Buy & Hold versus Fix & Flip	72
Buy & Hold	72
Fix-&-Flip-Strategie	73
Kapitel 4	
Das Suchprofil	77
Suchprofil und Standort berücksichtigen	77
Die Immobilienarten	78
Die Immobiliengröße: Schuhkarton oder Villa?	78
Ihr Zielmieter: An wen Sie vermieten möchten	78
Ihr Standort: Lage, Lage, Lage	80
Der Zustand Ihrer Immobilie	81
Ein Beispiel zum Suchprofil	82

Ausgangssituation	82
Ganz mein Typ: Der Immobilientyp	82
Ein Zielmieter muss her!	83
Es kommt auf die Größe an	84
Lage, Lage, Lage – Der Investmentstandort	85
Der Zustand der Immobilie	86
Fertig! Zusammenfassung des Suchprofils	86
Checkliste für Ihr Suchprofil	87

**Kapitel 5
Einkaufsmöglichkeiten finden 89**

Internetportale	90
Steuerberater	90
Hausverwaltung	90
Der Immobilienmakler	91
Verwertungsabteilungen von Banken und Verwertungsgesellschaften	91
Ihre eigene Website	91
Wohnungsbaugesellschaften	92
Insolvenzverwalter	92
Zwangsversteigerungen	92
Kommerzielle Auktionen	93
Zeitungsanzeigen	93
Private Verkäufer	93
Ihr Netzwerk	93

**Kapitel 6
Sauber kalkulieren, sicher investieren 95**

Die Renditezahlen	95
Bruttomietrendite	95
Nettomietrendite	96
Eigenkapitalrendite	97
Objektrendite	97
Die Objektkalkulation	98
Die Beispielimmobilie	99
Die Investmentsspalte – Alles, was das Investment betrifft	99
Die Finanzierungsspalte – Alles zu den Krediten und dem Eigenkapital ...	104
Die Vermietungsspalte – Ob es sich lohnt oder nicht, erfahren Sie hier ...	105
Gesamte Investmenttabelle	111
Renditerechnung	112

**Kapitel 7
Kurz vorm Immobilienkauf 115**

Kein Investment ohne Besuch – Die Besichtigung	115
Die Checkliste	116
Beispiel für eine Besichtigung	118
Unterlagen anfordern	125

14 Inhaltsverzeichnis

Das Exposé	126
Grundriss	127
Die letzten zwei Hausgeldabrechnungen für Wohnung und Stellplatz ...	127
Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung	127
Grundbuchdaten oder sogar Grundbuchauszug von Wohnung und Stellplatz	128
Alle bisherigen Schreiben zu einer Mieterhöhung (wenn es welche gibt) ...	128
Wie sich für eine Immobilie entscheiden?	128
Fragen Sie Ihr Suchprofil	128
Fragen Sie Ihren Zielmieter	129
Gehen Sie die Besichtigung nochmals durch	130
Schauen Sie sich Ihre Kalkulation an	130
Machen Sie ein unverschämtes Angebot	130
Hören Sie auf Ihr Bauchgefühl	131
Checkliste	131

Kapitel 8

Das Immobilienteam

133

Ihre Teammitglieder	133
Der Hausverwalter	134
Der Steuerberater	135
Der Immobilienmakler	135
Der Gutachter	135
Der Rechtsanwalt	136
Der Alleskönner	136
Das Handwerkerteam	137
Die persönliche Assistenz	137
Checkliste Immobilienteam	138
Wie Sie die Mitglieder finden	139
Starten Sie bei sich selbst	139
Fragen Sie, ob derjenige schon in Immobilien investiert hat	140
Bleiben Sie niemals bei einem Angebot	140
Fragen Sie nicht nur die großen Betriebe	140
Fragen Sie andere Investoren	141
Erzählen Sie jedem davon	141

Kapitel 9

Den richtigen Mieter finden

143

Sie suchen den Mieter selbst	143
Vorteile der Selbstvermietung	144
Nachteile der Selbstvermietung	144
Möglichkeiten der Selbstvermietung	144
Die wichtigsten Schritte zur Selbstvermietung	146
Sie lassen den Mieter suchen	150
Vorteile vom Vermietenlassen	150
Nachteile vom Vermietenlassen	150
Makler oder Hausverwaltung, das ist hier die Frage	150

Die wichtigsten Schritte zur Vermietung	152
Vor- und Nachteile beider Varianten im Vergleich	153

Kapitel 10
Vertraglich alles unter Dach und Fach 155

Die Finanzierung – der wichtige Zweitvertrag	155
Wichtige Bestandteile Ihrer Baufinanzierung	155
Finanzierungsmöglichkeiten	157
Wo können Sie eine Finanzierung aufnehmen?	159
Bleiben Sie nicht bei einem Angebot	160
Der Kaufvertrag	161
Eine gute Vorbereitung: Das A und O	161
Wichtige Punkte im Kaufvertrag	161
Den Kauf per Kaufvertrag vollziehen	163

Kapitel 11
Die Pflege der Immobilie 165

Die Zufriedenheit des Mieters im Blick	166
Mieter finden	166
Belange des Mieters klären	166
Miete anpassen	167
Wann und wie oft Mieterhöhungen erlaubt sind	167
Das Ausmaß der Mieterhöhung	168
Mieterhöhung: die richtige Formulierung im Schreiben an den Mieter ...	169
Zustimmung des Mieters	169
Immobilie in Schuss halten	170
Immobilie optimieren: Wohnqualität verbessern	170
Nebenkostenabrechnung	171
Kosten, die Sie abrechnen dürfen	171
Kosten, die Sie selbst tragen müssen	172
Fristen, die Sie beachten müssen	172
Finanzen im Blick haben	173

TEIL III
FONDS UND CO.: INDIREKT IN IMMOBILIEN INVESTIEREN 175

Kapitel 12
Immobilienfonds: Was das ist und warum sich ein
Investment lohnt 177

Was ein Immobilienfonds ist	177
Geschlossene und offene Fonds	178
Gesetzliche Vorschriften zur Entnahme	179
Vor- und Nachteile von Immobilienfonds	180
Vorteile: Was für Immobilienfonds spricht	180
Nachteile: die Kehrseite der Medaille	181

Kapitel 13	
Immobilienfonds kaufen	185
Kriterien für die Fondsauswahl	185
Fragen, die Sie sich stellen sollten	186
Selber suchen oder den Bankberater fragen?	186
Offener oder geschlossener Fonds?	187
Ausrichtung des Fonds	188
Bisherige Entwicklung	188
Preis	188
Umgang mit Erträgen	188
Steuerbefreiung der Erträge	189
Vier Schritte zum Fondskauf	189
Betrag festlegen	189
Fonds auswählen	190
Depotbank auswählen	191
Order erteilen, Sparplan einrichten	191
Kapitel 14	
REIT-ETFs verstehen	193
Was REIT-ETFs sind	193
Mindestens 90 % Gewinnausschüttung	194
Fast 100 % Ertragsausschüttung	195
Notierung am organisierten Markt	195
Investment überwiegend in Immobilien und Grundstücken	195
Keine Investition in Wohnimmobilien	195
Streubesitz mindestens 15 %	195
Verschuldungsgrad maximal 55 % des Gesellschaftsvermögens	195
Kein aktiver Handel mit Immobilien	196
Vorteile von REITs	196
Niedrige Korrelation mit dem Aktienmarkt	196
Hohe Ausschüttungsquote	197
Inflationsschutz	197
Hohe Streuung	197
In Immobilien investieren mit kleinen Summen	197
Hohe Flexibilität	198
Aufbau eines passiven Einkommens	198
Günstige Kostenstruktur	198
Nachteile von REITs	198
Kursschwankung	199
Steuerlicher Nachteil	199
Finanzierungsrisiko	199
Keine reinen REIT-ETFs in Deutschland	199
Die Besteuerung	200
Die Voraussetzungen für den REIT-Status	200

Kapitel 15	
REIT-ETFs erwerben	201
Kriterien für die Auswahl von REIT-ETFs	201
Ist der REIT-ETF groß und alt genug?	202
Ausschüttend oder reinvestierend?	203
Wer ist der Ersteller oder Emittent?	203
Ist der REIT-ETF sparplanfähig?	203
Wie sieht es mit den Kosten aus?	204
Wie gestaltet sich die Replikationsmethode?	204
Inländische oder ausländische REIT-ETFs?	205
Schritte zum REIT-ETF-Kauf	206
Festlegen, welchen Betrag Sie anlegen möchten	206
REIT-ETF auswählen	206
Depotbank auswählen	208
Order aufgeben oder Sparplan einrichten	208
TEIL IV	
CROWDINVESTING	211
Kapitel 16	
Gemeinsam erfolgreich: Crowdfunding	213
Was Crowdfunding ist	213
Vom Crowdfunding zum Crowdfunding	213
Unterschied Crowdfunding und Crowdfunding	214
Was Sie sich unter dem Crowdfunding in Immobilien vorstellen können	214
Sicher ist sicher: Die Absicherung	215
Das Nachrangdarlehen	216
Besichertes Bankdarlehen	216
Vorteile des Crowdfunding	217
Schon ab kleinem Geld möglich	217
Risikobegrenzung	217
Keine Diskussion mit der Bank	217
Nachteile des Crowdfunding	218
Kein vorzeitiger Rückkauf möglich	218
Kein Mitspracherecht	218
Oft ist der Gewinn gedeckelt	218
Kapitel 17	
Beim Crowdfunding mitmachen	221
Fragen, die Sie sich vorher stellen sollten	221
Wer ist der Projektleiter?	221
Wie viel Eigenkapital wird gegeben?	222
Wie ist Ihre Anlage abgesichert?	222
Gibt es einen Sekundärmarkt?	223
Sag mir quando, sag mir wann: Zinserträge	223

18 Inhaltsverzeichnis

Fünf Schritte zum Investment	224
Betrag festlegen, der investiert werden soll	224
Plattform aussuchen	224
Projekte begutachten	225
Für ein Projekt entscheiden	225
Geld investieren	226
TEIL V	
TOP TEN	227
Kapitel 18	
Zehn große Vorteile von Immobilieninvestments	229
Immobilien sind Sachwerte und schützen Sie daher vor der Inflation	229
Sie brauchen »wenig« Eigenkapital	230
Ihr Nettovermögen steigt schneller	231
Sie kreieren einen zusätzlichen Einkommensstrom	232
Sie benutzen einen Hebel	232
Oft haben Immobilien hohe Optimierungspotenziale	233
Immobilien sind immer im Trend	234
Echte Steuervorteile durch Immobilien	234
Sie haben das Steuer in der Hand	235
Es ist Ihr Team	235
Kapitel 19	
Zehn Fehler, die Sie nicht machen sollten	237
Kaufen Sie Immobilien nicht nur wegen der Steuer	237
Lassen Sie sich nicht von »Experten« bequatschen	239
Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen	239
Rechnen Sie die Geldanlage in eine Immobilie sorgfältig durch	240
Besichtigen Sie die Immobilie	241
Bilden Sie Rücklagen	242
Verwenden Sie niemals Geld, das Sie zum Leben brauchen	242
Handeln Sie nicht, ohne das große Ganze der Immobilienanlage im Blick zu haben	243
Wenn Sie Hilfe brauchen, suchen Sie sich welche!	244
Manchmal ist selber machen teurer	244
Hilfe erspart Ihnen Zeit	246
Ihre Nerven werden es Ihnen danken	247
Machen Sie nicht zu viel auf einmal	248
Wie in der Schule	248
Wie Sie sich auf eine Sache konzentrieren	249
Kapitel 20	
Zehn Fragen, die oft aufkommen	251
Müssen Sie Millionär sein, um in Immobilien zu investieren?	251
Wollen Sie ständig die Klos reparieren?	252

Wie vermeiden Sie, dass ein Mietnomade Ihre Wohnung mietet?	252
Womit sollten Sie starten – Eigentumswohnungen oder Mehrfamilienhaus? ...	254
Wie finden Sie interessante Objekte?	255
Wie viel Eigenkapital brauchen Sie?	256
Risikoprofil	256
Aktuelle Vermögenslage	256
Gewünschter Zinssatz bei der Bank	256
Ist die Lage wirklich so entscheidend?	257
Was ist mit der Streuung des Kapitals?	257
Lohnt es sich überhaupt noch in Immobilien zu investieren?	258
Wie viele Immobilien brauchen Sie, um reich zu werden?	259
Beantworten Sie die grundsätzlichen Fragen	259
Jetzt kommen die Immobilien	261
Nun fügen wir alles zusammen	261

Kapitel 21

Zehn Ideen, um Ihr Immobiliennetzwerk aufzubauen 263

Erzählen Sie Ihren Bekannten davon	263
Gehen Sie auf Immobilienkongresse	264
Verteilen Sie Ihre Visitenkarten bei jeder Gelegenheit	264
Was auf die Karte sollte	265
Bei jeder Gelegenheit	266
Besuchen Sie Immobilienstammtische	266
Besuchen Sie Messen	267
Gehen Sie zur Eigentümerversammlung	267
Gründen Sie einen eigenen Stammtisch	268
Werden Sie sozial	270
Führen Sie Interviews	271
Vorbereitung ist das A und O	271
Wie Sie vorgehen sollten	271
Melden Sie sich regelmäßig	273

Kapitel 22

Zehn Tipps zur Kaufpreisverhandlung 275

Nicht mit der Tür ins Haus fallen	275
Es gibt auch andere Immobilien	276
Ihr Limit festlegen	277
Den Verkäufer kennenlernen	278
Warum möchte er verkaufen?	278
Hat der Verkäufer Zeitdruck?	279
Gibt es Probleme mit der Immobilie?	279
Als Problemlöser handeln	280
Ein faires Angebot machen	281
Das Angebot erklären können	281
Das erste Angebot machen	281

20 Inhaltsverzeichnis

Auch ohne Kaufpreisreduzierung verhandeln	282
Verkäufer zahlt die Nebenkosten	282
Verkäufer räumt auf	283
Der Makler kommt Ihnen entgegen	283
Keine Reduzierung um jeden Preis	284
Stichwortverzeichnis	285