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: Crowdinvesting ....................................................... 211
Kapitel 16: Gemeinsam erfolgreich: Crowdinvesting ................. 213
Kapitel 17: Beim Crowdinvesting 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: Crowdinvesting .................................................. 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
   Investmentschulden: Die vier Vorteile ............................ 43
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
Kapitel 5
Einkaufsmöglichkeiten finden ...................................... 89
Internetportale ........................................................ 90
Steuerberater .......................................................... 90
Hausverwaltung ...................................................... 90
Der Immobilienmakler ............................................... 91
Verwertungsabteilungen von Banken und Verwertungsgesellschaften .................................................. 91
Ihre eigene Website .................................................. 91
Wohnungsaugesellschaften .......................................... 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 Beispielmobilie .................................................. 99
Die Investmentspalte – 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
### 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 ........................ 194
  - 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: Crowdinvesting .................................................. 213
  Was Crowdinvesting ist ................................................................................... 213
  Vom Crowdfunding zum Crowdinvesting ....................................................... 213
  Unterschied Crowdinvesting und Crowdfunding ........................................ 214
  Was Sie sich unter dem Crowdinvesting in Immobilien vorstellen können ................................................................. 214
  Sicher ist sicher: Die Absicherung ................................................................. 215
  Das Nachrangdarlehen ................................................................................ 216
  Besichertes Bankdarlehen ............................................................................. 216
  Vorteile des Crowdinvesting ......................................................................... 217
  Schon ab kleinem Geld möglich ..................................................................... 217
  Risikobegrenzung ............................................................................................ 217
  Keine Diskussion mit der Bank ....................................................................... 217
  Nachteile des Crowdinvesting ......................................................................... 218
  Kein vorzeitiger Rückkauf möglich ................................................................. 218
  Kein Mitspracherecht ...................................................................................... 218
  Oft ist der Gewinn gedeckelt .......................................................................... 218

Kapitel 17
Beim Crowdinvesting 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
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
Besichtigten 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
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