

# Auf einen Blick

---

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



# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Über den Autor</b> .....	<b>7</b>
<b>Einleitung</b> .....	<b>21</b>
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
<b>TEIL I</b>	
<b>IN IMMOBILIEN INVESTIEREN</b> .....	<b>25</b>
<b>Kapitel 1</b>	
<b>Was für ein Investment in Immobilien spricht</b> .....	<b>27</b>
Cleveres Investment, egal wie die Zinsen stehen .....	27
Immobilien, egal in welcher Zinsphase .....	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
<b>Kapitel 2</b>	
<b>Warum Immobilien so lukrativ sind</b> .....	<b>37</b>
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 Investitionen .....	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
<b>TEIL II</b>	
<b>AUF DIE PLÄTZE, FERTIG, IMMOBILIENKAUF!</b> .....	<b>51</b>
<b>Kapitel 3</b>	
<b>Das direkte Investment in Immobilien</b> .....	<b>53</b>
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
<b>Kapitel 4</b>	
<b>Das Suchprofil</b> .....	<b>77</b>
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 Krediten und 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
Der 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

<b>Kapitel 13</b>	
<b>Immobilienfonds kaufen</b> .....	<b>185</b>
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
<b>Kapitel 14</b>	
<b>REIT-ETFs verstehen</b> .....	<b>193</b>
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



<b>Kapitel 15</b>	
<b>REIT-ETFs erwerben</b>	<b>201</b>
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
<b>TEIL IV</b>	
<b>CROWDINVESTING</b>	<b>211</b>
<b>Kapitel 16</b>	
<b>Gemeinsam erfolgreich: Crowdfunding</b>	<b>213</b>
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
<b>Kapitel 17</b>	
<b>Beim Crowdfunding mitmachen</b>	<b>221</b>
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
<b>TEIL V</b>	
<b>TOP TEN .....</b>	<b>227</b>
<b>Kapitel 18</b>	
<b>Zehn große Vorteile von Immobilieninvestments .....</b>	<b>229</b>
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
<b>Kapitel 19</b>	
<b>Zehn Fehler, die Sie nicht machen sollten .....</b>	<b>237</b>
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
<b>Kapitel 20</b>	
<b>Zehn Fragen, die oft aufkommen .....</b>	<b>251</b>
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
Der Verkäufer zahlt die Nebenkosten .....	282
Der Verkäufer räumt auf .....	283
Der Makler kommt Ihnen entgegen .....	283
Keine Reduzierung um jeden Preis .....	284
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>285</b>