



10 PERSÖNLICHE TIPPS & TRICKS FÜR DEINEN START MIT IMMOBILIENINVESTMENTS

1. Beginne umgehend mit Deinen Immobilieninvestments

Du planst künftig langfristig in Immobilien zu investieren? Prima, das ist gut so. Nach den ersten Vorsätzen passiert jedoch bei über 95% aller angehenden Investoren nichts. Daher gleich zu Beginn mein wichtigster Tipp für Dich: Beginne jetzt, heute und sofort! Im Zweifel lieber mit einem kleinen und einfachen Investment. Z. B. mit einer vermieteten 1-Zimmer Eigentumswohnung in einer bodenständigen, mittleren Lage. Kaufe aus solider Quelle. Vermeide größere Renovierungs- und Baumaßnahmen.

2. Immobilieneinkauf über den Makler

Oh Gott, das kostet mich ja eine Provision! Vergiss es - das ewige Gezeter über die Provision. In vielen Gegenden laufen über 90% der interessanten Deals über den klassischen Immobilienmakler. Und das ist meist auch gut so. Ein guter Makler ist immer seine Provision wert. Kalkuliere die Provision des Maklers einfach ein. Auch Profis im 100 Mio. EUR - Bereich tun dies so.

3. Den richtigen Standort finden - Wo denn nun?

Gute Investitionsstandorte zeichnen sich durch eine wachsende Bevölkerung aus. Auch sollten die wirtschaftliche Dynamik sowie die Kaufkraft und der Wohlstand der Bevölkerung gut sein. Weiterhin spielt das Miet- und Kaufpreisniveau eine wichtige Rolle. Nicht zuletzt sollten natürlich die Nähe zu einem Ballungsraum, die Infrastruktur und Verkehrsanbindung stimmen. Auch sollte die Prognose für die nächsten 20 Jahre vorwiegend positiv sein. Aber auch an weniger dynamischen Standorten lässt sich gutes Geld verdienen. Hier kompensierst Du fehlendes Wachstum "einfach" mit freiem Cash-Flow aus Deiner Immobilie. Du siehst: ein wichtiges und komplexes Thema, das mit der entsprechenden Expertise und Sorgfalt bearbeitet werden sollte.

4. Die systematische Immobilienbesichtigung

Hast Du eine für Dich in Frage kommende Immobilie gefunden, so geht es an die Besichtigung. Systematisch und geplant sollte sie sein. Mache Dir zuvor einen Plan. Nutze Checklisten. Profis gehen systematisch vor und lassen sich nicht aus der Ruhe bringen. Gehe, gerade zu Beginn, immer gleich vor. Z. B. immer vom Dach bis in den Keller. So prägst Du Dir am besten Deine immer gleiche "Runde" ein.

5. Dein Team für den erfolgreichen Immobilieneinkauf

Kein vernünftiger Immobilieninvestor arbeitet alleine. Im Gegenteil, die erfolgreichsten Investoren sind die besten Teamplayer. Nutze daher die Expertise von Fachleuten! Oder verstehst Du alle rechtlichen Aspekte eines Kaufvertrages, alle baulichen Themen und bist Du gleichzeitig auch Hausverwaltungsprofi? Konzentriere Dich daher lieber auf das übergeordnete Management und ggf. Dein Spezialwissen in einem Fachgebiet. Nutze Fachleute, die sich in ihren Fachgebieten auskennen. Mindestens ein guter Rechtsanwalt, Steuerberater, Bausachverständiger und Hausverwalter sind von unschätzbarem Wert!

6. Finanzierungsgespräche - nur mit Vorbereitung

Bereite Dich auf Deine Finanzierungsgespräche gut vor. Nutze Mustervorlagen, beispielsweise für die Objektpräsentation. Liefere dann, aber erst im zweiten Schritt, möglichst frühzeitig alle finanzierungsrelevanten Unterlagen, die die Bank anfordert. Banker sind chronisch überlastet - respektiere dies. Je organisierter Du ans Werk gehst, desto professioneller wirkt (und ist) Dein Auftreten. Dies öffnet Türen.

7. Monatliche Kosten einer langfristig gehaltenen Immobilie

Sieh Immobilien immer wie ein Unternehmen bzw. einen Betrieb! Du erwirbst einen Betrieb in der Regel nur dann, wenn er Dir ein Einkommen verspricht. Oder kamst Du schon einmal auf die Idee ein Unternehmen Dein Eigen nennen zu wollen, in das Du monatlich Geld einzahlen musst? Wohl eher nicht! Also, eine gute Investmentimmobilie kostet keine monatliche Sparrate, sie sorgt vielmehr spätestens nach einer sorgfältig budgetierten 6- bis 12- monatigen „Anlaufphase“ für einen stets positiven Cash-Flow - nach Zins und Tilgung. „Die Immobilie trägt sich also von alleine“.

8. Die Immobilienrendite

Ein sagenumwobener Begriff. Ein wichtiger Hinweis: Rendite ist nicht gleich Rendite! Meist ist dann von Rendite die Rede, wenn die Bruttorendite gemeint ist. Dies ist in der Regel das Verhältnis von Jahresnettokaltmiete (ohne Betriebskosten) zu Kaufpreis der Immobilie (ohne Kaufnebenkosten wie Makler, Notar und Gericht). Also z. B. 6.000 EUR Miete / 80.000 EUR Kaufpreis = 7,5%. Also eine stolze Rendite, oder? Was ist jedoch, wenn die Immobilie in einem Standort mit strukturellem Leerstand liegt? Oder wenn ich diese Rendite erst nach einer Sanierungsinvestition von zusätzlichen 10.000 EUR erreiche? Ja - dahin ist sie dann. Im letzten Fall bleiben dann gerade noch 6,7% übrig! Also Vorsicht mit allen Renditeangaben! Eine ordentliche Investmentkalkulation hilft!

9. Aufbau Deiner persönlichen Immobilienstrategie

Mache Dir Gedanken. Was möchtest Du mit Deinen Immobilien-investments erreichen? Sagen wir beispielsweise ein freier Cash-Flow nach allen Kosten von 1.000 EUR je Monat in 5 Jahren ist Dein Ziel. Nun rechne Dir hoch wie viele Immobilien welcher Durchschnittsgröße Du dafür benötigst. Und schon weißt Du wie oft Du auf Einkaufstour gehen solltest. Mache Dir Gedanken - und zwar intensiv. Selbstverständlich sind auch viele andere Ziele möglich. Kriterien können z.B. sein: Mein heutiges Nettoeinkommen in 10, 15, 20 oder doch bereits in 5 Jahren möchte ich alleine durch Immobilien erwirtschaften, ein Nettovermögen von 200.000 EUR möchte ich erreichen, ein Verkaufsüberschuss von mindestens 150.000 EUR soll erzielt werden oder einfach die Möglichkeit mir jedes Jahr eine dreimonatige Auszeit in einem Land meiner Wahl zu gönnen. Deiner Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

10. Die Bank prüft Deine Bonität - komme ihr zuvor

Ein Bonitätscheck ist für jede Bank obligatorisch. Ohne geht gar nichts. Von daher liegt es auf der Hand, Du Dich bereits heute(mein Spezialtipp: umgehend!) darauf einstellst. Frage Schufa & Co. nach einer Eigenauskunft. Du hast ein Recht darauf. Überprüfe die dort gemachten Angaben auf Richtigkeit. Melde Fehler! Die Angaben sind nämlich vielfach falsch und verfälschen somit Deinen sogenannten Score - quasi eine Schulnote für Deine Kreditwürdigkeit. Beginne früh mit der Fehlersuche, denn die Korrektur erfordert zuweilen viel Zeit.



Du möchtest mehr erfahren?

Web: www.rg-solutions-gmbh.de

Tel: 07663-7184945

E-Mail: info@rg-solutions-gmbh.de

RG Solutions GmbH i.G.

Wiesenweg 4

79268 Bötzingen

Geschäftsführer: Paul Groß, Sascha Rees