

ERIK RENK & PAUL HINRICHS

ENTSPANNT in
IMMOBILIEN
INVESTIEREN

© des Titels »Entspannt in Immobilien investieren« von Erik Renk (ISBN 978-3-95972-342-8)
2020 by Finanzbuch Verlag, Münchner Verlagsgruppe GmbH, München
Nähere Informationen unter: <http://www.finanzbuchverlag.de>

FBV

Inhalt

Vorwort	9
Wie ist das Buch aufgebaut?.....	13
Ist es sinnvoll, in Immobilien zu investieren?	15
Was kannst du selbst tun, um den Wert deiner Immobilie zu steuern?	16
Der wichtige Unterschied zwischen Eigennutzer, Kapitalanleger und Immobilien-Unternehmer	18
Deine Motivation ist entscheidend	22
Wichtige Begriffe und Kennziffern bei Immobilien-Investitionen.....	25
Das Geheimnis erfolgreicher Immobilien-Analyse:	
Standortfaktoren richtig einschätzen	31
Die Bedeutung der Lage	31
Welche Indikatoren solltest du bei der Makrolage prüfen?	34
Welche Indikatoren solltest du bei der Mikrolage prüfen?	47
Die verschiedenen Objektarten: Bestandsobjekte, Neubau-Immobilien, Denkmalsanierungen.....	55
Bestandsobjekte.....	55
Neubau-Immobilien.....	56
Denkmalsanierungen	58
Kaufablauf: Was passiert zu welcher Zeit?.....	61
Was gehört in den Kaufvertrag?	64
Kaufnebenkosten	71

Strategische Überlegungen zu Instandhaltung, Verwaltung und Vermietung	75
Eigentumswohnung und Mehrfamilienhaus im direkten Vergleich	75
Instandhaltungsrücklage	79
Hausverwaltung und ihre Aufgaben	81
Wie wählst du deine Verwaltung aus, wenn die Möglichkeit besteht?	82
Was musst du rund um den Mietvertrag wissen?	84
Steuerliche Betrachtung eines Immobilien-Investments	97
Abschreibung	97
Modernisierungskosten	99
Steuererleichterungen für denkmalgeschützte Objekte	101
Steuerfreie Veräußerung	102
Strategien, nach denen du vorgehen kannst	105
Investorenprofil erstellen	105
Warum es nicht sinnvoll ist, an eine spätere Eigennutzung zu denken	108
Die einzelnen Strategien für Immobilien-Investments	110
Kauf über eine Kapitalgesellschaft	145
Kauf über eine Stiftung	153
Einkaufsquellen	157
Online-Portale	157
Makler	158
Zwangsversteigerungen	159
Was sonst noch sinnvoll ist	160
Einkaufsprüfung und Bewertung	161
Bau dir ein Expertenteam auf	187
Sachkundiger Bauingenieur, Architekt oder Gutachter	187
Steuerberater mit Schwerpunkt Immobilien	188
Kompetente Hausverwaltung	189
Makler als Vertriebshilfe	189
Anwalt mit Schwerpunkt Immobilienrecht	190
Allround-Handwerker	190

Tools für die Einschätzung und Analyse	193
Wohnlagenkarte	193
Statistiken und Durchschnittspreise auf Online- Immobilienportalen	193
Geomap.immo	194
Kalkulationstool	194
Weitere Tools	195
Wie dich der Leverage Effect (Hebeleffekt) auf das nächste Plateau bringt	197
Warum in den kommenden Jahren ein Zinsanstieg unwahrscheinlich ist	199
Der makroökonomische Zusammenhang im Hinblick auf die Zinshöhe	201
Grundwissen: Kreditverträge	202
Wie du smart finanzierst	219
Zur Steuerbefreiung	220
Abtretung von Kontoguthaben und Rückgewinnung	220
Nutze die stille Reserve und Tilgung für neue Deals	221
Ohne Eigenkapital, aber mit Köpfchen agieren	223
Was sind adäquate Sicherheiten im Sinne der Bank?	226
Wie du die richtigen Ansprechpartner findest	227
Vor- und Aufbereitung der Unterlagen für die Bank	229
Die drei wichtigsten Unterlagen	230
Was ist die gebräuchlichste Darlehensform, und welche Förderungen gibt es?	237
Welche Finanzierungsinstrumente nutzen smarte Investoren?	238
Kreditwürdigkeit: Das sind die absoluten Killer bei einer Kreditanfrage	249
Was passiert, wenn du die Kreditrate nicht zahlen kannst?	249
Erfolgreich kalkulieren	255
Objektdaten eingeben	256
Bewirtschaftung des Objekts	257
Finanzierung	259
Steuerdaten	260
Heutige Betrachtung	261

Entwicklung des Investments	262
Exit-Szenario und Risikobetrachtung	262
Werde Meister deiner Gedanken.....	265
Wie gehst du als Investor mit Geld um?	267
Wie kannst du intelligent mit Geld umgehen?	269
Welche Schulden sind sinnvoll?	269
Kurzer Ausflug zu Aktien und Fonds.....	270
Tausche nie langfristig Geld gegen Zeit ein	271
Erweitere deine Komfortzone	272
Suche dir das richtige Netzwerk	273
Dein Job als Immobilien-Investor.....	274
Klare Ziele und klarer Fokus	275
Von innen nach außen und umgekehrt	277
Sei dir über deine Emotionen im Klaren.....	279
Schlusswort.....	283